



Bebauungsplan-Entwurf

"Am Grehl"

im Ortsbezirk Diedesfeld

UMWELTBERICHT gem. § 2 Abs. 4 BauGB

Januar 2013

erstellt durch:
Dipl. Biol. Matthias Kitt
Raiffeisenstr. 39
76872 Minfeld

Im Auftrag der Stadt Neustadt a.d.W.

Inhaltsverzeichnis:

0	Rahmenbedingungen	3
1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	3
2	Gesetzliche und planerische Vorgaben durch Fachplanungen	4
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
3.1	Bestand	5
	Lage und Naturraum, Landschaftsbild, Geologie und Böden, Wasser, Klima und Luft, Kultur- und Sachgüter, Lärmverhältnisse, Vegetation und Flora, Fauna	
3.2	Bewertung der Umweltauswirkungen	8
3.2.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der beabsichtigten Planung	8
	Landschaftsbild, Geologie und Böden, Wasser, Klima und Luft, Kultur- und Sachgüter, Lärmverhältnisse, Vegetation und Flora, Fauna	
3.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der beabsichtigten Planung	10
	Landschaftsbild, Geologie und Böden, Wasser, Klima und Luft, Kultur- und Sachgüter, Lärmverhältnisse, Vegetation und Flora, Fauna	
3.3	Bewertungsübersicht	13
3.4	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	13
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen der Planung	13
4.1	Vermeidung und Minderung	13
4.2	Ausgleichsmaßnahmen	14
5	Planungsalternativen	15
6	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung	15
7	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	15
8	Zusammenfassung	16

Anhang:

Skizze der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Nordteil

0 Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan-Entwurf „Am Grehl“ im Ortsbezirk Diedesfeld bereitet faktische Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Auch wenn bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß §18(2) BNatSchG die Eingriffsregelung nach §§14-17 BNatSchG nicht anzuwenden ist, muss nach §18(1) über zu erwartende Eingriffe nach §14(1) BNatSchG nach den Vorgaben des BauGB entschieden werden. Dort heißt es in §1a(3) BauGB, dass die Eingriffsregelung in der Abwägung nach §1(7) BauGB zu berücksichtigen ist und der Ausgleich durch geeignete Festsetzungen erfolgen soll. Ein eigenständiger Fachbeitrag gemäß §17(4) BNatSchG ist allerdings im Gegensatz zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich, da der Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB bereits eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen beinhalten soll.

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist im (unbeplanten) Innenbereich (§ 34 Abs. 1 und 2 BauGB) entstanden. In diesem Innenbereich war und ist eine Bebauung zulässig, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die vorhandenen Baulücken bis zu einer Entfernung von ca. 30 m von der westlich gelegenen Weinstraße sind somit nutzbar. Für Eingriffe gemäß § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen nötig, es sei denn die Belange des Artenschutzes machen dies erforderlich. Letzteres ist ein separates Umweltgutachten, dessen Ergebnisse in den Umweltbericht zu integrieren sind. Die Artenschutzprüfung wurde in vorliegendem Fall in Form einer Potenzialabschätzung vorgenommen. Angesichts der mit Potenzialabschätzungen verbundenen Unsicherheiten bei der Beurteilung des Vorkommens besonders geschützter Arten im Plangebiet sind die Anforderungen an Vermeidungsmaßnahmen und Kompensation strenger d.h. es sind als Ergebnis von Potenzialabschätzungen nach dem Vorsichtsprinzip umfangreichere Kompensationsmaßnahmen erforderlich als dies bei einer Artenschutzprüfung der Fall wäre, die auf konkreten Geländeerhebungen in der Vegetationsperiode beruht.

1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan soll die bauliche Nutzung auf einer bisher weitgehend im Rahmen des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB im Innenbereich nutzbaren Bereichs geregelt werden. Konkreter Anlass war ein Bauvorhaben für ein Mehrfamilienhaus, das sich möglicherweise nach den Kriterien des § 34 BauGB in die Baustruktur hätte einfügen lassen, allerdings nicht mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Neustadt für diesen Bereich hätte vereinbaren lassen.

Der Geltungsbereich des BP umfasst die Grundstücke östlich der Weinstraße zwischen den Hausnummern 559 und 573. Im Osten wird das Gebiet durch einen Landwirtschaftsweg begrenzt, im Norden durch ein ehemaliges Weingut. Im Süden bildet ein Komplex aus einigen Mehrfamilienhäusern die Grenze.

Die Größe des Plangebietes beträgt 1,12 ha. Es liegt exponiert zwischen Haardtrand und dem östlich angrenzenden Lößriedel. Das Gelände fällt leicht nach Osten ab, daher liegt das Baugebiet landschaftlich exponiert am Ortsrand und ist weithin sichtbar.

Der Bereich entlang der Weinstraße ist überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Im Ostteil finden sich Weinberge.

Der Bebauungsplan sieht vor einen Streifen von ca. 32 bis 37 Meter Tiefe von der Weinstraße her mit rund 16 Wohngebäuden zu bebauen, wobei einige dieser Gebäude bereits bestehen. Abgeleitet aus dem Flächennutzungsplan (2005) sollen dort ein „Allgemeines Wohngebiet“ und ein „Dorfgebiet“ festgesetzt werden. Daran angrenzend werden eine „Private Grünfläche-Schutzgrün“ von rund acht Metern Breite sowie eine „Fläche für die Landwirtschaft-Rebland“ festgesetzt.

2 Gesetzliche und planerische Vorgaben durch Fachplanungen

Der Regionale Raumordnungsplan (ROP-Entwurf 2012) weist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Siedlungsfläche im Bestand entlang der Weinstraße aus. Die weitere Umgebung ist als Regionaler Grünzug, der Nahbereich östlich und südlich der Bebauung ist als Grünzäsur ausgewiesen. Der nordöstlich anschließende Bereich ist als Siedlungsbereich Wohnen (Planung) verzeichnet. Östlich und südlich an das Wohn-/Dorfgebiet grenzt ein „Vorranggebiet Landwirtschaft – Fläche für Weinbau“ an.

Im FNP von 2005 wird im Westteil des Plangebietes eine Wohnbau-/Mischbaufläche (Bestand) und für den Ostteil eine Fläche für die Landwirtschaft-Rebland (Bestand) dargestellt.

Das Gebiet ist Teil des Naturparks Pfälzer Wald. Sonstige Schutzkategorien liegen nach dem Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (LANIS) nicht vor. Es treten keine schutzwürdigen Biotopstrukturen auf. Die nächsten Naturschutzgebiete liegen westlich am Haardtrand. Seitens der Wasserwirtschaft sind weder Überschwemmungsgebiete noch Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

Die „Planung vernetzter Biotopsysteme“ (VBS, 1993) sieht am Haardtrand südlich von Neustadt keine Prioritäten oder Maßnahmenerfordernisse. Als Entwicklungsziel wird die Entwicklung von Halbtrockenrasen und Weinbergsbrachen im Mosaik mit Ackerflächen und Rebfluren vorgegeben.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Um die Umweltauswirkungen einer Planung darzustellen, sind die Entwicklungsprognosen mit und ohne Durchführung der Planung einander gegenüber zu stellen. Dabei werden die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB berücksichtigt. Im vorliegenden Fall wird als Status-Quo der tatsächliche derzeitige Zustand angenommen und nicht ein möglicher bebauter Zustand nach den bisher zulässigen Nutzungen.

Bei der Prognose des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung wird von einer nach § 34 Abs. 1 zulässigen Bebauung ausgegangen. Dem wird die Prognose bei einer Durchführung der Planung gegenübergestellt.

3.1 Bestand

Lage und Naturraum

Das Plangebiet liegt im nördlichen Oberrheintiefland in der naturräumlichen Einheit 220 Haardtrand und ist der Untereinheit 220.20 Nördliche Oberhaardt zuzuordnen. Dieser Bereich ist geprägt durch ein Mosaik teils mesozoischer und vereinzelt paläozoischer Schollen, die teilweise mit Löß überdeckt sind. Es erstreckt sich auf einer Höhe zwischen ca. 179 m und 175 m über NN und weist leichtes Gefäll nach Osten auf.

Landschaftsbild

Das Gebiet wird vom BfN der Landschaft „Haardtrand-Weinstrasse“ zugeordnet. Die Weinbaulandschaft ist als „Landschaft mit geringerer Bedeutung“ bewertet. Diese Einstufung ist weitgehend bedingt durch den geringen Anteil an Schutzgebieten sowie der intensiven Weinbaunutzung. Die dichte Besiedlung trägt ebenso zu dieser Einstufung bei. Die allgemein als attraktiv empfundene Landschaft entlang der Weinstrasse bezieht diese Wirkung vor allem durch den Richtung Westen aufragenden Rand des Pfälzer Waldes. Das Plangebiet wirkt somit besonders nach Osten in Richtung der Rheinebene.

Das Landschaftsbild wird wesentlich von der vorhandenen Bebauung geprägt. Zusätzlich von den nach Osten an die Häuser anschließenden Gärten und den sanft abfallenden Weinbergszeilen. Negativ wirken sich dabei die dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser unmittelbar südlich des Plangebietes aus.

Geologie und Böden

Das Gebiet liegt geologisch betrachtet im Bereich der Randscholle des Oberrheingrabens. Im Untergrund stehen somit vor allem tertiäre Lockergesteine an. Im Bereich der Siedlungsfläche von Diedesfeld sind diese überdeckt von fluviatilen, sandig-kiesigen Ablagerungen des Pleistozäns. Im Südosten grenzt eine kleine Fläche der Freinsheimer Schicht aus dem Altpleistozän an. Nach Osten findet sich großflächig Löß und Lößlehm, im Westen findet sich Hangschutt des Quartärs.

Der Boden ist der Bodengroßgesellschaft der der Hochflutlehm-, Terrassensand- und Flußschottergebiete zuzuordnen, in denen pleistozäne und jungtertiäre Flußsedimente (Lehme, Sande, Kiese) vorherrschen. Dominierende Bodentypen sind Regosol und Parabraunerde, entstanden auch aus der jahrhunderte langen weinbaulichen Bewirtschaftung.

Wasser

Das Gelände des Plangebietes fällt leicht nach Ostnordost. Somit wird das Niederschlagswasser, sofern es nicht versickert, in diese Richtung abgeleitet und mündet in die nordöstlich unmittelbar anschließenden zwei Regenrückhaltebecken. Von dort zieht ein kleiner Graben bis zum Bildgraben, der nach Osten entwässert.

Wasserschutzgebiete sind nicht ausgewiesen.

Klima, Luft

Das Gebiet weist Weinbauklima auf. Durch die Lage im Windschatten des Pfälzer Waldes herrschen somit milde Winter, warme Sommer und relativ geringe Niederschläge bei hoher Sonnenscheindauer vor. Das Jahresmittel des Niederschlages liegt bei ca. 600 mm, die Jahresmitteltemperatur bei ca. 10 °C.

Im LANIS wird das Gebiet als klimatischer Wirkungsraum gekennzeichnet. Im ROP ist es einem größeren Gebiet zugeordnet, das als „klimatisch wertvolles Gebiet: schutzbedürftiger Bereich mit besonderer Bedeutung für das Klima“ definiert ist. Lufthygienisch und bioklimatisch für Luftaustauschprozesse besonders bedeutsame Flächen liegen nordwestlich und westlich des Plangebietes am Haardtrand.

Die Luftqualität kann als gut bezeichnet werden. Das Luftmessnetz ZIMEN des LUWG betreibt eine Messstation in Neustadt. Nach den langjährigen Daten sind die Stickoxidwerte seit Anfang der 90er Jahre bis heute weit unter den Grenzwert gefallen. Die Feinstaubbelastung (PM 2,5) der letzten Jahre liegt im Jahresmittel bei 12 bis 16 µg/m³ und somit unter dem Grenzwert von 25 µg/m³. Das Jahresmittel beim Ozon bewegt sich in den letzten Jahren zwischen 41 und 45 µg/m³, wobei im Jahr 2012 viermal der Grenzwert von 120 µg/m³ im Achtstundenmittel überschritten wurde.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine in der Denkmalliste aufgeführten Kulturdenkmäler. Weitere Kultur- oder sonstige Sachgüter und archäologische Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Lärmverhältnisse

Am Westrand des Plangebietes grenzt die Weinstraße als (klassifizierte) Landesstraße L 512 unmittelbar an, die als Hauptsammelstraße für den Ortsbezirk Diedesfeld dient. Auf dieser Straße mit einer Belastung (Zählung 2006) von 2.910 Kfz je 24 Stunden überwiegt der Durchgangsverkehr. Der Ziel- und Quellverkehr der im Plangebiet bestehenden (Wohn-) Bebauung hat nur einen äußerst geringen Anteil (max. 30 Fahrzeugbewegungen am Tag = 1 %) an dieser Verkehrsmenge.

Infolge der bestehenden Verkehrsbelastung entstehen am Straßenrand tagsüber Lärmimmissionen mit Pegelwerten über 65 dB(A) und in einem Abstand von ca. 5 m zu Straßenrand von 62 dB(A). Nachts treten Lärmimmissionen von 57 dB(A) am Straßenrand und von 53 dB(A) in 5 m Abstand davon auf. Diese Lärmimmissionen sind als "Vorbelastung" für das Plangebiet und die darin schon bestehende Wohnbebauung vorhanden, völlig unabhängig von der im Bebauungsplan geplanten Art der baulichen Nutzung.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (tags 60 und nachts 50 dB) für ein „Dorfgebiet“ (MD) werden zwar jetzt schon überschritten, jedoch nicht die "Sanierungswerte" (tags 70 und nachts 60 dB).

Richtung Osten schwächt sich der Lärmpegel deutlich ab auf 49 bis 41 dB im Bereich der Weinberge. Bei einer Bebauung ist mit einem deutlichen Rückgang des Lärmpegels im Bereich des geplanten Schutzgrüns zu rechnen.

Vegetation und Flora

Im Süden erstreckt sich eine Brache von der Weinstraße bis zum östlichen Feldweg. Sie ist bereits mehrjährig, mit Gräsern bewachsen und ruderalisiert. Im Westteil der Brache findet sich eine Herde Rainfarn, daran anschließend ein kleines Brombeergebüsch. Ein weiteres Brombeergebüsch liegt im östlichen Teil der Brache. Dort stehen auch drei kleine Spalierobstbäume sowie ein Nussbaum. Am Rand zum Feldweg wächst eine buschartige Wildkirsche.

Nach Norden hin schließt sich zunächst eine Reihe Spalierobstbäume an, dann erstreckt sich bis zur nördlichen Grenze nur Weinberg. Im Nordteil findet sich inmitten der Weinberge ein weitgehend offener Zufahrtsweg zum Wohnhaus auf dem Grundstück 3682/3. Südlich davon lagern aufgesetzte Sand- und Ziegelsteine, nördlich liegen Brennholzstapel. Am westlichen Ende der Grundstücke 3665 und 3667 befindet sich ein breiter Wendestreifen, der dicht mit Gräsern bewachsen ist. Als Abgrenzung zu den westlich gelegenen Gebäuden und Gärten befindet sich eine Sandsteinmauer, die im Südteil bis zu 1,5 m und im Nordteil bis zu 3 m hoch ist. Unmittelbar an die Nordgrenze des Plangebietes anschließend steht eine kleine Gehölzgruppe aus Holunder und Efeu.

Geschützte, seltene oder in sonstiger Weise bemerkenswerte Vorkommen von Pflanzenarten liegen nicht vor.

Fauna

Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurde eine umfangreiche Liste mit potenziell vorkommenden Vogelarten erstellt. Nahezu alle diese Arten haben im Plangebiet keine Brutvorkommen, sondern nutzen dieses lediglich als Teilnahrungsraum. Die Wahrscheinlichkeit von Vorkommen vieler der potenziell möglichen Arten ist sehr gering bis ausgeschlossen. Von geringer Bedeutung dürfte das Plangebiet lediglich für einige häufige und weit verbreitete Gebüschbrüter sein.

Aus anderen Tiergruppen wurde die Mauereidechse im Bereich der Sandsteinmauern nachgewiesen. Weitere Vorkommen dürften sich im Bereich des Steinlagerplatzes befinden. Es ist derzeit von einer Populationsgröße < 10 Tiere auszugehen.

Im Bereich der Stein- und Holzlager, aber auch in den Sandsteinmauern wird ein Vorkommen der Wechselkröte angenommen, einer Art, die durchaus in den angrenzenden Regenrückhaltebecken Laichhabitat finden dürfte und vermutlich Teile des Plangebietes als Sommerlebensraum nutzt. Vorkommen der Zauneidechse sind denkbar, insbesondere entlang der strukturreichen, grasig ausgebildeten Übergangszonen vom Weinbau zu den Gärten.

Weitere Vorkommen seltener oder bedrohter Arten sind derzeit nicht bekannt. Im Laufe des Jahres 2013 sollen allerdings nochmals tiefer gehende Kartierungen, insbesondere der Mauereidechse, erfolgen.

3.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der beabsichtigten Planung

Landschaftsbild

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich die Situation im Laufe der Zeit verändern. Mit zunehmender Bebauung der vorhandenen Baulücken und möglicher Bebauung in zweiter Reihe werden Ein- und Mehrfamilienhäuser entstehen. Da seitens der Stadtplanung kein Einfluss auf die Gestaltung genommen werden kann, ist von einer ungünstigen Entwicklung des Ortsbildes im Plangebiet auszugehen.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass keine einheitliche Entwicklung eines Grünstreifens im Übergangsbereich zur Rebfläche zustand kommt. Da die Fläche nach Osten leicht abfällt und weithin sichtbar ist, wird es zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Bereich des Plangebietes kommen.

Geologie und Böden

Über die nächsten Jahre hinweg ist mit einer Auffüllung der Baulücken und damit mit einer Versiegelung des Bodens zu rechnen. Dadurch kommt es zu einer Einschränkung der Bodenfunktionen. Über die eigentlichen Bauflächen hinaus werden durch die notwendigen Bauräume zusätzlich Bodenschichten gestört. Baubedingt sind auch partielle Bodenverdichtungen zu erwarten.

Durch die mögliche Bebauung kommt es zu einer Versiegelung, die in etwa derjenigen der Umgebung entsprechen wird. Diese ist in einem ähnlich breiten Streifen von ca. 30 m entlang der Weinstrasse mit – geschätzt - 60% anzunehmen (ohne versiegelte Hofflächen). Die Grundfläche des Streifens im Plangebiet beträgt ca. 4.500 m², somit werden im Endzustand (inkl. der bereits bebauten Flächen) etwa 2.700 m² versiegelt sein.

Auf den neu hinzukommenden, versiegelten Flächen werden die Bodenfunktionen Wasserspeicherung bzw. -rückhaltung, Produktionsort und Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten weitgehend beseitigt.

Wasser

Durch die im Laufe der Jahre fortschreitende Neuversiegelung von Flächen ist die Grundwasserneubildung aufgrund fehlender Versickerungsmöglichkeiten eingeschränkt. Dachwasser und Niederschlagswasser versiegelter Hofflächen wird über das Kanalsystem abgeleitet oder oberflächlich in Richtung Osten abfließen. Dort kann es durch den erhöhten Abfluss zu Erosionserscheinungen kommen.

Klima, Luft

Durch die fortschreitende Bebauung des Geländes und dessen Versiegelung kommt es zu geringfügigen Beeinträchtigungen der Klimafunktionen Luft- und Temperatureaustausch. Die Flächen mit relativer Überwärmung gegenüber der offenen Feldflur werden gering zunehmen. Durch die Schließung der Baulücken wird der Frischluftaustausch zwischen Haardrand und der Vorhügelzone in geringem Umfang beeinträchtigt. Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass durch die vorhandene geschlossene Bebauung auf der Westseite der Weinstrasse dieser Austausch bereits gestört ist.

Die Beeinträchtigungen der Luftqualität sind als gering einzustufen. Hinzukommende Heizanlagen und ein geringfügig erhöhter Verkehr werden keine nennenswerte Schadstoffbelastung der Luft nach sich ziehen.

Kultur- und Sachgüter

Bei einer Beibehaltung der derzeitigen Situation wird es im Laufe der Zeit zu einer Bebauung des Innenbereiches kommen. Kultur- und Sachgüter werden dabei nicht betroffen sein.

Lärmverhältnisse

Unabhängig von der bestehenden und der aufgrund von § 34 Abs. 1 und 2 BauGB jetzt schon im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzung wird die Verkehrsbelastung der L 512 mit deren auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen auch ohne Bauleitplanung bleiben. Bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzungen sind keine nennenswerten Veränderungen gegenüber dem Status Quo zu erwarten. Die Schließung der Baulücken wird dazu führen, dass es östlich der Bebauungslinie im Übergangsbereich zur Rebflur und im Bereich der Gärten zu einer deutlichen Verringerung des Lärmpegels kommt.

Vegetation und Flora

Bei Nichtumsetzung des Bebauungsplanes wird es im Laufe der Zeit zur Überbauung der westlichen Teile des Plangebietes kommen. Dabei treten Verluste von Ruderalflächen, Rebflächen und Gartengelände auf. Weiterhin werden einige Gehölze beseitigt. Damit geht der Verlust von Lebensräumen einher. Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie oder sonstige besonders geschützte Pflanzenarten sind nicht vorhanden.

Eine Ausweisung einer „Privaten Grünfläche-Schutzgrün“ würde nicht erfolgen und die Eingriffe damit nicht ausgeglichen. Es wird somit eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Vegetation und Flora prognostiziert.

Fauna

Bei einer fortschreitenden Bebauung des Gebietes (nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB bereits zulässig) kommt es zu einem geringen Lebensraumverlust für in Gebüsch brütende Vögel und potenziell vorkommende Bodenbrüter. Der Lebensraum von Mauereidechsen (speziell die Sandsteinmauer im Nordteil) würde vollständig verloren gehen. Potenzieller Lebensraum der Zauneidechse und der Wechselkröte (Steinmauer, Saumstrukturen) würde vernichtet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie Kompensationsmaßnahmen würden auf den privaten Flächen erfahrungsgemäß nicht zur Umsetzung kommen.

3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der beabsichtigten Planung

Landschaftsbild

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes werden die geplanten Häuser aufgrund entsprechender Vorgaben (traufständig, Geschoßzahl, Eindeckung etc.) in ihrem Erscheinungsbild dem alten Ortsrand angepasst. Die vorgesehenen Pflanzungen und Anlagen von Retentionsmulden werden langfristig zur Eingrünung des Ortsrandes im Übergangsbereich zum offenen Rebland führen. Somit ergibt sich eine deutlich verbesserte Einbindung in das Ortsbild.

Geologie und Böden

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes werden im Vergleich zur Nichtumsetzung ebenfalls neue Flächen versiegelt. Durch die Überbauung mit Häusern und inklusive des Anteils der Strasse für die Linksabbiegerspur werden dann rund 2.000 m² überbaut sein. Hinzu kommen einige bereits bestehende Altbauten. Die Größenordnung des Versiegelungsgrades dürfte dann um einige hundert Quadratmeter unter der angenommen Versiegelung im Falle der Nichtumsetzung liegen.

Die Bodenfunktionen Wasserspeicherung und -rückhaltung, Produktionsort und Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten gehen in neu versiegelten Bereichen verloren.

Durch die Textfestsetzungen im Bebauungsplan wird jedoch sichergestellt, dass die Neuversiegelung in engen Grenzen gehalten wird und auf den Grundstücken „Grünflächen“ festgesetzt werden, die von jeglicher Versiegelung freizuhalten sind.

Wasser

Im Falle der Umsetzung des Bebauungsplanes wird ebenfalls die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung von Flächen eingeschränkt. Durch die Festsetzungen wird jedoch die Versickerung im Plangebiet ermöglicht, da in einem „Privaten Grünstreifen-Schutzgrün“ die Anlage von Retentionsmulden vorgesehen ist.

Auch die Vorgaben Flachdächer zu begrünen wird zur Wasserrückhaltung beitragen.

Klima, Luft

Im Zuge der geregelten Bebauung des Geländes und dessen Versiegelung in Teilbereichen kommt es zu geringfügigen Beeinträchtigungen der Klimafunktionen Luft- und Temperaturex- austausch. Die Flächen mit relativer Überwärmung gegenüber der offenen Feldflur werden gering zunehmen. Durch die Schließung der Baulücken wird der Frischluftaustausch zwischen Haardtrand und der Vorhügelzone in geringem Umfang beeinträchtigt. Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass durch die vorhandene geschlossene Bebauung auf der Westseite der Weinstrasse dieser Austausch bereits gestört ist.

Die Beeinträchtigungen der Luftqualität sind als gering einzustufen. Hinzukommende Heizanlagen und ein geringfügig erhöhter Verkehr werden keine nennenswerte Schadstoffbelastung der Luft nach sich ziehen.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ist im Vergleich mit der Nichtumsetzung des Vorhabens sogar von einer geringeren Bauhöhe der Gebäude, dadurch von einer geringeren Anzahl von Wohneinheiten und in Folge von einem geringeren Zuwachs des Verkehrs auszugehen.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht betroffen sein.

Lärmverhältnisse

Die Verkehrsmenge auf der Weinstraße (L 512) wird sich infolge der Bebauung im Plangebiet nur geringfügig erhöhen. Es sind höchstens 4.700 m² Geschossfläche im gesamten Plangebiet zulässig, die höchstens 60 zusätzliche Pkw-Stellplätze erfordern und max. 200 Fahrzeugbewegungen in 24 Stunden (hauptsächlich tagsüber) erwarten lassen. Die Verkehrsbelastung auf der L 512 würde sich dadurch um 6,5 % auf 3.100 Kfz / 24 Stunden erhöhen. Eine dadurch bedingte Erhöhung der Lärmimmissionen wird weniger als 1 dB(A) betragen, was nicht wahrnehmbar ist, weil erst bei einer Verdoppelung der Verkehrsbelastung eine Immissionserhöhung um 3 dB(A) eintritt, die als hörbarer Unterschied empfunden wird.

Weil die auf der Westseite an die Weinstraße (gegenüber dem Plangebiet) und in deren weiterem Verlauf grenzenden Baugebiete, die genauso im (unbeplanten) Innenbereich liegen und denselben Charakter haben wie die schon bisher im Plangebiet liegenden Gebiete, sind im Plangebiet keine Lärmimmissionen zu erwarten, die schädlicher sein können als diejenigen durch den Verkehr in der vorhandenen Situation.

Für eine Wohnnutzung im Plangebiet ergeben sich keine unzumutbaren Lärmpegelwerte. Die Berechnung der Lärmimmissionen und deren Ausbreitung ergab, dass bei mehr als 22 m Abstand vom Straßenrand die Pegelwerte geringer sind als die Orientierungswerte der DIN 18005 (im WA tags 55 dB / nachts 45 dB und im MD tags 60 dB / nachts 50dB). Die im Plangebiet für eine Neubebauung festgesetzten "überbaubaren Grundstücksflächen" liegen größtenteils mehr als 22 m vom Straßenrand entfernt.

Eine Neubebauung im Plangebiet unterliegt der Energieeinsparungsverordnung (EnEV), bei der die vorgeschriebenen Fenster mindestens die Anforderungen der Lärmschutzklasse 2 erfüllen. Damit werden bei geschlossenen Fenstern die für Wohnräume in den Gebäuden zulässigen Lärmimmissionen, selbst bei einem Abstand von 5 m zum Straßenrand, sicherlich nicht überschritten. Somit besteht keine Erfordernis, zur Minderung des Straßenverkehrslärms bauliche und sonstige technische Vorkehrungen durch Bebauungsplan-Festsetzungen vorzuschreiben. Durch die Bauvorschriften ist für Neubauten ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet. Für den Gebäudebestand sind weitergehende Vorschriften als für die andere Bebauung an der L 512 (im Hinblick auf die Lärmpegel unter den Sanierungswerten) nicht geboten.

Die Schließung der Baulücken wird dazu führen, dass es östlich der Bebauungslinie im Übergangsbereich zur Rebflur und im Bereich der Gärten zu einer deutlichen Verringerung des Lärmpegels kommt. Im Gegensatz zur Nichtumsetzung des Planvorhabens wird langfristig durch die Eingrünung des „privaten Grünstreifens-Schutzgrün“ der Lärmpegel in der offenen Feldflur im Ostteil noch weiter sinken.

Vegetation und Flora

Bei Umsetzung der Planung kommt es ebenfalls zur Überbauung der westlichen Teile des Gebietes. Dabei treten Verluste von Ruderalflächen, Rebflächen und Gartengelände auf. Weiterhin werden einige Gehölze beseitigt. Damit geht der Verlust von Lebensräumen einher. Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie oder sonstige besonders geschützte Pflanzenarten sind nicht vorhanden.

Durch die Ausweisung einer „Privaten Grünfläche-Schutzgrün“ werden diese Eingriffe jedoch ausgeglichen. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan ist die Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen sichergestellt. Die Anlage von Retentionsmulden und Offenhaltung von Teilbereichen des Grünstreifens führt zur Ausbildung grasiger Saumstrukturen und Ruderalbereiche. Es wird somit nur eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Vegetation und Flora eintreten.

Fauna

Bei Umsetzung der Planung kommt es ebenfalls zu einem geringen Lebensraumverlust für gebüschbrütende Vögel und potenziell vorkommende Bodenbrüter. Der Lebensraum von Mauereidechsen (speziell die Sandsteinmauer im Nordteil) wird vollständig verloren gehen. Potenzieller Lebensraum der Zauneidechse und der Wechselkröte (Steinmauer, Saumstrukturen) wird vernichtet.

Durch die Ausweisung einer „Privaten Grünfläche-Schutzgrün“ werden diese Eingriffe jedoch ausgeglichen. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan ist die Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen sichergestellt, die mittelfristig als Brutplatz für Gebüschbrüter dienen können. Potenziell vorkommende Bodenbrüter können auf Offenbereiche des Schutzstreifens ausweichen.

Die Anlage von Retentionsmulden und Offenhaltung von Teilbereichen des Grünstreifens führt zur Ausbildung grasiger Saumstrukturen und Ruderalbereiche. Durch die Anlage von Steinmauern und Holzstapeln an geeigneten Stellen wird ein Lebensraum für Mauereidechse, Zauneidechse sowie Wechselkröte geschaffen, in den die im Plangebiet betroffenen Tiere ausweichen können.

3.3 Bewertungsübersicht

Die Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter wird in nachfolgender Matrix kurz dargestellt:

Schutzgut	Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	Auswirkungen bei Durchführung der Planung
Landschaftsbild	X	-
Geologie und Böden	X	X
Wasser	X	-
Klima, Luft	-	-
Kultur- und Sachgüter	--	--
Lärmverhältnisse	--	--
Vegetation und Flora	X	-
Fauna	XX	-

XX = erheblich

X = mittel

- = gering

--=keine

3.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die aber in ihrem Zusammenwirken keine stärkeren Eingriffe darstellen als die Eingriffe in die Schutzgüter selbst. So wird durch die Versiegelung das Schutzgut Boden beeinträchtigt. Durch die Wechselwirkung mit den Schutzgütern Wasser und Vegetation werden gleichzeitig auf den versiegelten Flächen die Lebensbedingungen für die Fauna verändert. Diese Veränderung bzw. Beeinträchtigung ist aber bereits durch den mit der Versiegelung verbundenen Flächenverlust gegeben, so dass sich dadurch die Beeinträchtigungen für die Fauna nicht weiter negativ verschärft.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen der Planung

4.1 Vermeidung und Minderung

Zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen der Maßnahme wurden bereits im Bebauungsplan-Entwurf vom 23.10.2012 erste Textfestsetzungen durchgeführt. Demnach wird eine „Private Grünfläche-Schutzgrün“ von acht Metern Breite entlang der Ostgrenze der Bebauung festgelegt. Sie dient der Eingrünung des Baufelds sowie der Rückhaltung und Versickerung für unbelastetes Niederschlagswasser (insbesondere der Dachflächen). Dazu sollen als Retentionsflächen Mulden angelegt werden.

Eine weitere Vermeidungsmaßnahme besteht darin, dass die anstehenden Bauarbeiten sich nach den Lebenszyklen der betroffenen Tiere und Pflanzen richten sollten, wobei folgende Vorgaben als Hinweis in den Bauschein für die jeweiligen Bauvorhaben zu übernehmen sind:

- Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar
- Baumaßnahmen im Bereich der Sandsteinmauern nur im Zeitraum von Ende März bis Mitte Mai und von Ende August bis Ende Oktober (Betreuung der Abrissarbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person; bei Bedarf Fang der vorhandenen Tiere und Überführung in die neuen Lebensräume)
- Anlage der Ausgleichsflächen für Mauereidechsen mindestens ein Jahr vor dem Abbau der Sandsteinmauern

Die Bodenversiegelung muss auf das nötigste Maß reduziert werden, wie es in den Festsetzungen bereits beschrieben wird.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die Maßnahmen sind auf der im Anhang bezeichneten Fläche (Flurstücke Nr. 3665 und 3667) umzusetzen, die im Bebauungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festzusetzen ist:

- Am Westrand der "Fläche für Maßnahmen" sind 2 Gabionen- oder Trockenmauern (südostexponiert, 16 bzw. 10 m lang) sowie ein 4 m langes Gabionen- bzw. Trockenmauerstück an der Nordgrenze zur dortigen Gebäudewand entsprechend den im Anhang zum Umweltbericht bezeichneten Stellen anzulegen.
- Im Norden und Süden sind ca. 2 - 3 m breite und 1 - 1,5 m hohe Brennholzstapel anzulegen, die von dem jeweiligen Grundstückseigentümer auch als Brennholzlager genutzt werden dürfen.
- Entsprechend der Planskizze im Anhang sind 2 ca. 3 m breite und 9 m lange sowie je 30 - 40 cm tiefe Mulden anzulegen, wobei der Aushub zur Verwallung der Mulden nach Osten hin verwendet werden kann.
- Pflanzung von 2 Obstbäumen (als Hochstämme) an den in der Skizze im Anhang bezeichneten Stellen.
- Pflanzung einer zweireihigen Strauchpflanzung etwa mittig in der Festsetzungsfläche als Sichtschutz, wobei die Pflanzen in 1,5 m Abstand zueinander gesetzt werden sollten und die östlichste Strauchreihe einen Mindestabstand von 2m zur östlichen Flurstücksgrenze einhalten muss.

Begründung dieser Maßnahmenfestlegung:

Im Zuge der Umsetzung der Planung ist mit der Beseitigung einiger Gehölze im Gebiet zu rechnen. Um diesen Brutplatzverlust für Vogelarten auszugleichen ist die Pflanzung von geeigneten Gehölzen erforderlich. Dazu wurden bereits Vorgaben für Schutzpflanzungen auf der „Privaten Grünfläche -Schutzgrün-“ festgesetzt. Hier kann in Abweichung zu den Pflanzgeboten noch die Kiefer als Baumart zugelassen werden, zumal sie für Teile des westlich angrenzenden Haardtrandes typisch ist. Zudem bietet sie eine gewisse Attraktivität für einige Vogelarten, z.B. für die Zaunammer.

Gemäß §§44,46 LNRG RP (Landesnachbarrecht) muss bei den Pflanzungen ein Abstand von mindestens 2m zu den östlichen Weinbergsflächen gewahrt bleiben.

Da mit dem Abbau der Sandsteinmauern kein kompletter Lebensraumverlust für die Mauereidechsen einhergeht, ist die Anlage entsprechender Ausgleichslebensräume in unmittelbarer Nähe notwendig. Dieser Ausgleich soll in Form von Gabionen bzw. gesetzten Trockenmauern, von Holzstapeln und der Schaffung besonnener, kurzgrasiger Vegetationsbereiche erfolgen. Auf den im Norden liegenden Flurstücken Nr. 3665 und 3667 sollen jeweils ca. 60 % des „Schutzgrüns“ für diese Maßnahme bereitgestellt und die „Private Grünfläche“ dort zugleich als "Fläche zur Entwicklung von Natur" gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB festgesetzt werden.

Im nördlichen Teil des privaten Grünstreifens (Flurstücke Nr. 3665, 3667) sollte der Streifen entsprechend der **Skizze im Anhang** angelegt werden. Nach Westen sollten an den bezeichneten Stellen 2 Gabionen- oder Trockenmauern (südostexponiert) angelegt werden. Diese Mauern können als terrassierte Abgrenzung zu den etwas höher gelegenen Baugrundstücken dienen. Ein weiteres kurzes Mauerstück sollte an der Nordgrenze zur dortigen Gebäudewand errichtet werden. Teile des offenen Geländes sollten als Brennholzlagerrflächen genutzt werden. Durch diese Maßnahmen werden Quartiere für Eidechsen angelegt.

In den nicht bepflanzten Teilen der Grundstücke sollen Retentionsmulden angelegt werden, wobei der Aushub zur Verwallung der Mulden nach Osten hin verwendet werden kann. Die Pflege der Mulden, der Steinhaufen und deren unmittelbarer Umgebung sollte durch späte Mahd erfolgen, was als Hinweis in den jeweiligen Bauschein aufzunehmen ist. Wenn notwendig (z.B. bei Zunahme von Brombeeren oder Gehölzen im Bereich der Mauereidechsenlebensräume), ist dort in angemessenem Umfang zusätzlich eine sehr frühe Mahd durchzuführen.

In den übrigen Bereichen der „Fläche zur Entwicklung von Natur“ sollte statt einer dreireihigen Strauchpflanzung zum Westen hin die Pflanzung von Obstbäumen (Hochstammobstbäume) erfolgen bzw. nach Osten hin mit mindestens 2m Abstand zu den östlichen Weinbergsflächen eine zweireihige Strauchpflanzung als Sichtschutz.

Die beschriebenen Maßnahmen dienen nicht nur der Mauereidechse, sondern können sich auch positiv auf potenzielle Bestände von Zauneidechse und Wechselkröte auswirken.

Sollte sich im Laufe des Jahres 2013 herausstellen, dass die Mauereidechsenpopulation deutlich größer ist als angenommenen, so sind die Gabionen bzw. Trockenmauern entsprechend zu verlängern.

5 Planungsalternativen

Im Falle eines Verzichts auf die Planung würde es im Laufe der Jahre dennoch zu einer Bebauung des Gebietes kommen. Dann wäre allerdings die durch den Bebauungsplan ermöglichte Festlegung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht gegeben. Vor dem Hintergrund des Natur- und Umweltschutzes wäre daher ein Verzicht auf die Planung keine gleichwertige Alternative, insbesondere im Hinblick auf die notwendige Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange.

6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung

Bei der Bearbeitung des Umweltberichts lag keine detaillierte floristische Untersuchung vor (Florenliste). Die Artenschutzprüfung konnte aufgrund des engen Zeitfensters zudem lediglich als Potenzialabschätzung im Oktober durchgeführt werden. Aufgrund des frühen Abgabetermins des Umweltberichtes konnten auch keine eigenen Geländeerhebungen erfolgen.

Eine ausgiebige Begehung des Gebietes im Januar bei günstiger Witterung erbrachte jedoch aufgrund der Erfahrung des Verfassers hinreichende Beurteilungsgrundlagen.

7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Nach § 4 c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch die Umsetzung einer Bauleitplanung zu überwachen. Dies kann durch ein standardisiertes Vorgehen erfolgen, das turnusmäßige Berichte auf der Grundlage erhobener Daten der Gemeinde beinhaltet.

Im Rahmen der Bauabnahme wird die Bauordnung der Stadt Neustadt an der Weinstraße die ordnungsgerechte Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen überprüfen. Dies betrifft insbesondere die Herstellung der Retentionsmulden und der sonstigen zu beachtenden Vermeidungsmaßnahmen.

Die Herstellung und Wirksamkeit der Ausgleichsflächen ist im Jahr ihrer Anlage seitens der Unteren Naturschutzbehörde zu prüfen und soll im Turnus von 5 Jahren nachkontrolliert werden. Sollte sich dabei zeigen, dass die Kompensationsmaßnahmen ungenügend umgesetzt wurden sind Nachbesserungen durch den Flächeneigentümer erforderlich.

8 Zusammenfassung

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße plant im Ortsbezirk Diedesfeld die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Plangebiet liegt östlich der Weinstraße zwischen den Hausnummern 559 und 573, seine Größe beträgt 1,12 ha. Auf einem Streifen von bis zu 37 m Breite sollen östlich der Straße ein „Allgemeines Wohngebiet“ und ein „Dorfgebiet“ entstehen. Nach Osten anschließend ist ein „Privater Grünstreifen-Schutzgrün“ vorgesehen, daran schließt Rebland an.

Bisher war in diesem Innenbereich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB bereits eine Bebauung zulässig. Somit kann es bei einer Nichtumsetzung des Bebauungsplanes zu baulichen Entwicklungen im Gebiet kommen, die weniger steuerbar sind als dies im Rahmen eines Bebauungsplanes möglich ist.

Mehr oder weniger betroffen durch die geplanten Eingriffe sind die Schutzgüter Landschaftsbild, Geologie und Böden, Wasser, Klima, Vegetation und Flora sowie die Fauna. Keine Beeinträchtigungen werden erwartet hinsichtlich der Kultur- und Sachgüter sowie der Lärmverhältnisse.

Im Vergleich der gegenwärtigen mit der überplanten Situation ergeben sich bei Landschaftsbild, Wasser sowie bei Vegetation und Flora geringere Beeinträchtigungen bei einer Umsetzung der Planung als beim Belassen des alten Zustandes. Das Landschafts- und Ortsbild kann positiv beeinflusst werden. Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser und die Ausweisung von Schutzgrün mit Pflanzgeboten bieten die Möglichkeit der Verbesserung.

Erheblich beeinträchtigt bei Beibehaltung des aktuellen (unbeplanten) Zustandes wäre die Fauna, insbesondere die Mauereidechse, Zauneidechse und Wechselkröte. Durch natur-schutzfachlich ausgerichtete Festsetzungen (Minderung und Kompensation) in Form von Retentionsmulden, Steinmauern und Holzstapeln, Pflegevorgaben und Pflanzgeboten kann diese Beeinträchtigung stark reduziert werden.

Durch eine Überwachung der Bautätigkeiten und Überprüfung der Kompensationsmaßnahmen wird die Lebensraumsicherung für die betroffenen Arten bewirkt.

Anhang

Skizze der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Nordteil

