



Ergänzungssatzung-Entwurf  
**"Südlich der Feldstraße"**  
im Ortsbezirk Geinsheim

**Begründung**

Mai 2016

Fassung zur Offenlage und  
zur Behördenbeteiligung

Fachbereich 2 Stadtentwicklung und Bauwesen

Abt. 220 Stadtplanung

Amalienstraße 6

67434 Neustadt an der Weinstraße

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Verfahren</b> .....	<b>4</b>
2.1 Ergänzungssatzung .....	4
2.2 Verfahrensablauf .....	5
<b>3. Beschreibung des Plangebietes</b> .....	<b>5</b>
3.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	5
3.2 Lage und Größe des Plangebietes .....	6
3.3 Bestandsaufnahme .....	6
3.4 Artenschutz .....	7
3.5 Eigentumsverhältnisse .....	8
<b>4. Entwicklung aus übergeordneten Planungen und bestehendes Baurecht</b> .....	<b>8</b>
4.1 Einheitlicher Regionalplan .....	8
4.2 Flächennutzungsplan .....	9
4.3 Bestehendes Baurecht .....	9
<b>5. Fachplanerische Schutzgebiete</b> .....	<b>9</b>
<b>6. Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>9</b>
6.1 Baustruktur .....	9
6.2 Nutzung .....	9
6.3 Verkehrliche Erschließung .....	9
6.4 Ver- und Entsorgung .....	9
<b>7. Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung: .....	10
7.2 Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung .....	10
7.3 Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Bauweise .....	11
7.4 Verkehrsflächen .....	11
7.5 Private Grünflächen / Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	11
7.6 Örtliche Bauvorschriften .....	12
<b>8. Grünordnung</b> .....	<b>12</b>
8.1 Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft .....	12
8.2 Grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Eingriffe .....	12
8.3 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, Gegenüberstellung von Maßnahmen und Konflikten .....	12
<b>9. Artenschutz</b> .....	<b>14</b>
<b>10. Immissionsschutz</b> .....	<b>14</b>
<b>11. Bodenschutz</b> .....	<b>15</b>
<b>12. Bodenordnung</b> .....	<b>15</b>
<b>13. Kosten</b> .....	<b>15</b>
13.1 Regen- und Schmutzwasserableitung im Gebiet .....	15

13.2	Öffentliche Verkehrsflächen.....	15
<b>14.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>16</b>
14.1	Inhalte und der Ziele der Planung.....	16
14.2	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen.....	17
14.2.1	Fachgesetze.....	17
14.2.2	Fachplanungen.....	20
14.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	21
14.3.1	Status-Quo.....	21
14.3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	23
14.3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	24
14.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	25
14.5	Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.....	26
14.6	Planungsalternativen.....	26
14.7	Technische Verfahren der Umweltprüfung und ev. Schwierigkeiten bzw. fehlende Kenntnisse.....	27
<b>15.</b>	<b>Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring).....</b>	<b>27</b>
<b>16.</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG.....</b>	<b>27</b>
16.1	Zielsetzung der Planung.....	27
16.2	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	27
16.3	Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	27
16.4	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	27

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße unterliegt einer stetigen Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken für eine Wohnbebauung. Dies gilt auch für den Stadtteil Geinsheim.

In Geinsheim finden sich südlich der Feldstraße Grundstücke, die durch die angrenzende Feldstraße bereits erschlossen sind. Die betreffenden Flächen sind zwar im Flächennutzungsplan als geplante Mischbaufläche dargestellt, sie sind aber bislang dem unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen, so dass eine Bebauung dort derzeit nicht möglich ist. Durch die Einbeziehung der betreffenden Flächen in den unbeplanten Innenbereich kann hier ohne größeren öffentlichen Erschließungsaufwand eine bereits gegebene Baulandreserve genutzt werden. Für die betreffenden Flächen soll daher eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden. Eine ausreichende Prägung der Flächen ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche nördlich der Feldstraße sowie die westlich angrenzende Ortslage von Geinsheim gegeben.

Zielsetzungen der Planung sind insbesondere:

- die optimale Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen in der Feldstraße,
- die Schaffung von Bauland ohne Flächenverlust oder wesentliche Investitionskosten für öffentliche Infrastruktur,
- die punktuelle Abrundung der bestehenden Ortslage von Geinsheim nach Süden.

## 2. Verfahren

### 2.1 Ergänzungssatzung

Da eine bauliche Vorprägung der Fläche gegeben und die Erschließung der Fläche durch die Feldstraße vorhanden ist, soll die erforderliche Schaffung von Planungsrecht durch eine Ergänzungssatzung erfolgen. Die bislang im Außenbereich gelegene Fläche wird so in den unbeplanten Innenbereich einbezogen.

Die weiteren Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB sind ebenfalls erfüllt, da

- die Aufstellung der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB kommen bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung die Verfahrensregeln des vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB zur Anwendung. Demnach ist der betroffenen Öffentlichkeit wahlweise innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben oder eine förmliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist wahlweise innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben oder die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange ist nicht vorgesehen.

## 2.2 Verfahrensablauf

Der Ortsbeirat Geinsheim hat in seiner Sitzung am 11.02.2016 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Südlich der Feldstraße“ gebilligt.

Der Rat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat in seiner Sitzung am 18.02.2016 den Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „südlich der Feldstraße“ gefasst. Dieser Beschluss wurde am \_\_.\_\_.2016 im Amtsblatt bekannt gemacht.

In der Sitzung am \_\_.\_\_.201\_\_ hat der Rat der Stadt Neustadt an der Weinstraße den Beschluss zur Offenlage gefasst. Die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs der Ergänzungssatzung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom \_\_.\_\_.2016 bis \_\_.\_\_.2016 statt. Der Beschluss zur Offenlage wurde im Amtsblatt am \_\_.\_\_.2016 öffentlich bekannt gemacht.

Die TÖB wurden mit Schreiben vom \_\_.\_\_.2016 gebeten, eine Stellungnahme bis zum \_\_.\_\_.2016 abzugeben.

Während der Auslegungszeit gingen \_\_ Anregungen ein, über die der Stadtrat am \_\_.\_\_.2016 abgewogen und entschieden hat. Die Betroffenen wurden mit Schreiben vom \_\_.\_\_.2016 über das Ergebnis dieser Entscheidung in Kenntnis gesetzt.

Der Satzungsbeschluss gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch den Stadtrat am \_\_.\_\_.2016.

## 3. Beschreibung des Plangebietes

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird begrenzt

**Im Norden:**

durch die nördliche Grenze der Feldstraße (teilweise, Flurstücke 1141/4 und 1141/5)

**Im Osten**

durch die westliche Grenze des Flurstücks 1113/4 sowie deren geradlinige Verlängerung über die Feldstraße

**Im Süden**

durch eine Linie von der östlichen Grenze des Flurstücks 1141 im senkrechten Abstand von 42,1 m zur südwestlichen Ecke des Flurstücks 1142/2 bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 1113/4 in einem senkrechten Abstand von 55 m südlich der südwestlichen Ecke des Flurstücke 1113/3

**Im Westen**

durch die östliche Grenze des Flurstücks 1141 (teilweise) sowie deren geradlinige Verlängerung über die Feldstraße.

In das Plangebiet einbezogen sind folgende Flurstücke:

1114, 1114/2, 1115, 1116, 1117, 1118/5, 1118/6, 1120/2, 1141/4 (Feldstraße), 1141/5 (Feldstraße), 1142, 1143, 1144, 1144/2, 1145/3, 1145/5 und 1146. Alle genannten Flurstücke sind nur teilweise in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung einbezogen.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung zur Ergänzungssatzung.

### **3.2 Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Geinsheim der Stadt Neustadt an der Weinstraße, Ortsbezirk Geinsheim, südlich der Feldstraße.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6.200 m<sup>2</sup>.

### **3.3 Bestandsaufnahme**

#### **Nutzung**

Das Plangebiet wird zum überwiegenden Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt. Am westlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine Fläche zur Lagerung von landwirtschaftlichem Gerät, die an der Feldstraße mit einer Doppelgarage bebaut ist. Lediglich ein Teilstück des Plangebiets wird extensiver als Streuobstwiese genutzt. Das breite Bankett südlich der Feldstraße ist durch Schotter befestigt.

Die umgebende Bebauung entlang der Feldstraße zeigt sich als nahezu durchgehend zweigeschossige Bebauung, in der die Wohnnutzung dominiert. Gewerbliche Nutzungen finden sich in Form eines Day-Spa und Kosmetikstudios, einer Naturheilpraxis sowie von landwirtschaftlichen Betrieben nordwestlich und westlich des Plangebiets. Im Außenbereich südöstlich des Plangebiets befindet sich ein Gemüsebaubetrieb.

Aus den bestehenden Nutzungen im Umfeld kann damit für das Plangebiet eine Prägung als Mischgebiet oder Dorfgebiet abgeleitet werden. In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung lässt sich aus der Umgebungsbebauung eine maximal zweigeschossige Bebauung ableiten. Aufgrund der unterschiedlichen Grundstückszuschnitte und –ausnutzung in der Umgebung ist eine eindeutige Maßzahl für eine GRZ nur schwer abzuleiten.

#### **Verkehrerschließung**

Das Plangebiet ist durch die nördlich angrenzende Feldstraße voll erschlossen. Die Feldstraße ist größtenteils als Mischverkehrsfläche ohne eigenständigen Gehweg hergestellt. Lediglich im Bereich der Anwesen 9 – 11 besteht nördlich der Feldstraße ein schmaler, die Asphaltfahrbahn begleitender Pflasterstreifen. Der Grenzverlauf zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem privaten Zufahrten und Hofflächen ist nicht durchgängig klar erkennbar. Gemäß der vorliegenden Vermessung ragen im Bereich der Anwesen Feldstraße 1-3 und in geringerem Umfang beim Anwesen Feldstraße 7 privat hergestellte Zufahrten und Pflasterflächen um bis zu 0,55 m in das öffentliche Straßengrundstück hinein. Diese Pflasterflächen sind überfahrbar und niveaugleich zum Fahrbahnbelag der Feldstraße. Der südliche Rand der Fahrbahn ist nicht eingefasst, sondern läuft in einem breiten Bankett zur landwirtschaftlichen Fläche aus. Das Bankett wird zumindest teilweise zum wilden Parken genutzt.

#### **Immissionsschutz**

Als mögliche auf das Plangebiet einwirkende Schallquellen kommen die bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe im Umfeld des Plangebiets in Frage. Die landwirtschaftlichen Betriebe auf den Anwesen Feldstraße 14 und Gäustraße 9 nordwestlich und westlich des Plangebiets sowie der Wasgau-Markt nordöstlich des Plangebiets sind dabei in ihrer zulässigen Betriebstätigkeit durch die bestehende Wohnbebauung im Umfeld bereits eingeschränkt. Das Betriebsgelände des Gemüsebauers südöstlich des Plangebiets, auf dem die relevanten Fahrzeugbewegungen stattfinden, wird durch die zugehörigen Gewächshäuser abgeschirmt.

Durch das Day-Spa und die Naturheilpraxis nördlich der Feldstraße sind über den An- und Abfahrtsverkehr der Kundschaft hinaus keine relevante Schalleinwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

### 3.4 Artenschutz

Zur Abschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte wurde durch das Büro für Landschaftsökologie-Umweltsicherung-Monitoring in Speyer eine „Vorabuntersuchung zum Artenschutz im Vorhaben Anschlussplanung NW-Geinsheim Feldstraße“ (Vorabzug 12.03.2016) erstellt. Dazu wurde das Plangebiet am 12.03.2016 einmal bei guten Bedingungen (trockenes Wetter, Sonnenschein, mäßiger Wind aus Nordost mit Temperaturen von ca. 10-12° C) begangen. Während der Begehung wurden Tierarten/gruppen sowie Pflanzen/Vegetationsbestände soweit möglich, erfasst und dokumentiert. Vögel, Eidechsen, Heuschrecken und Tagfalter wurden visuell oder / und durch verhören erfasst. In Bezug auf Fledermäuse und holzbewohnende Käferarten erfolgte ein visuelles Absuchen potenziell geeigneter Bäume auf Spalten oder Höhlen. In Bezug auf die einzelnen Artengruppen kommt der Gutachter zu folgenden Beobachtungen und Einschätzungen:

#### Vögel

Bei der Begehung der Flächen konnten einige Vogelarten festgestellt werden. Lediglich die Kohlmeise wurde innerhalb des Obstbaumbestandes nachgewiesen; alle anderen Vogelarten wurden in unmittelbarer Nähe festgestellt:

- Kohlmeise (potenzieller Brutvogel in dort vorhandenen Strukturen)
- Buchfink (potenzieller Brutvogel in dort vorhandenen Strukturen)
- Haussperling (als Brutvogel in dort vorhandenen Strukturen eher unwahrscheinlich)
- Feldsperling (als Brutvogel in dort vorhandenen Strukturen eher unwahrscheinlich)
- Elster (Nahrungsgast, als Brutvogel in dort vorhandenen Strukturen unwahrscheinlich)
- Rabenkrähe (Nahrungsgast, als Brutvogel in dort vorhandenen Strukturen unwahrscheinlich)
- Mäusebussard (Nahrungsgast, als Brutvogel in dort vorhandenen Strukturen unwahrscheinlich).

Als weitere räumlich auftretende potenzielle Vogelarten sind Mönchsgrasmücke oder Grünfink möglich; allerdings kann eher ausgeschlossen werden, dass die Arten in den dort vorhandenen Strukturen Brutplätze finden.

Zum Zeitpunkt der Begehung fanden sich keine revieranzeigenden Verhaltensweisen bzw. Balzverhalten der Vögel.

Generell ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass in den vorhandenen Gebüsch und Bäumen (Hasel, Kirschlorbeer, Kirsche) Vögel brüten. Somit sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Rodungszeiten, Bereitstellung von Nisthilfen) zu beachten.

#### Eidechsen

Das Vorkommen von Eidechsen (potentiell möglich: Zauneidechse, aber auch Mauereidechse und Blindschleiche) wird insgesamt als unwahrscheinlich betrachtet, da diese Bereiche durch die umliegenden Bewirtschaftungen (Ackerbau, Gemüseanbau) sowie die direkte Ortsrandlage als relativ störungswirksam betrachtet werden müssen. Zudem ist mit Hauskatzen sowie freilaufenden Hunden zu rechnen, die sich ebenfalls ungünstig auswirken können.

### Fledermäuse

Winterquartiere oder Sommerquartiere von Fledermäusen sind auch aufgrund der kaum vorhandenen Strukturen in dem betrachteten Bereich nicht zu erwarten. Das Areal wird jedoch als Jagdhabitat (möglicherweise Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Zwergfledermaus) befliegen werden können.

Weitere Säugetiere (Feldhamster, Bilche, Haselmaus) sind aufgrund der nicht vorhandenen Strukturen und der isolierten Lage des Areals nicht zu erwarten.

### Amphibien/Libellen

Es sind keine Amphibien sowie Libellen zu erwarten, da keine Feuchtbiootope vorhanden sind.

### Insekten

Es gibt in diesem Bereich keine Baumstrukturen, die ein Vorkommen von artenschutzrelevanten Holzkäfer- bzw. Totholzkäferarten vermuten lassen.

Der Bereich ist für artenschutzrelevante Tagfalter-, Heuschrecken- oder Wildbienenarten zwar als Lebensraum potentiell geeignet; derartige Vorkommen werden jedoch eher ausgeschlossen.

### Flora

Es wird als extrem unwahrscheinlich gesehen, dass auf den Äckern sowie dem Obstgrünland Pflanzarten vorhanden sind, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt werden.

## **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Die Fläche südlich der Feldstraße befindet sich im Eigentum von insgesamt 9 privaten Eigentümern. Die öffentliche Verkehrsfläche der Feldstraße ist im Eigentum der Stadt Neustadt an der Weinstraße.

## **4. Entwicklung aus übergeordneten Planungen und bestehendes Baurecht**

### **4.1 Einheitlicher Regionalplan**

Gemäß den Zielen und Grundsätzen des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar soll in allen Teilräumen der Metropolregion Rhein-Neckar eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnungen sichergestellt werden. Dabei sollen sich zusätzliche Wohnbauflächen an flächensparenden Siedlungskonzepten orientieren und unmittelbar an der bestehenden Siedlungsstruktur anknüpfen. Der Innenentwicklung ist Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand wie z.B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen sind vorrangig vor anderen Flächenpotenzialen zu nutzen. Die vorgesehene kleinteilige Baulandentwicklung durch die Nutzung einer bereits erschlossenen Fläche am Rand der bestehenden Ortslage von Geinsheim entspricht diesen Zielen der Regionalplanung.

In der Planzeichnung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen in Planung dargestellt.



## **4.2 Flächennutzungsplan**

Im FNP der Stadt Neustadt an der Weinstraße, wirksam seit dem 24.09.2005, ist das Plangebiet als geplante Mischbaufläche dargestellt. Die Ergänzungssatzung kann damit aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

## **4.3 Bestehendes Baurecht**

Das Planungsgebiet ist bislang dem unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Der Außenbereich soll grundsätzlich von Bebauung frei gehalten werden.

Im Umfeld des Plangebiets ist lediglich die Fläche des nordöstlich angrenzenden Wasgau-Marktes durch einen Bebauungsplan überplant. Die übrigen bebauten Flächen nördlich und westlich des Plangebiets sind nicht durch einen Bebauungsplan gesichert, sondern sind dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

## **5. Fachplanerische Schutzgebiete**

Förmliche fachrechtliche Schutzgebiete bzw. Unterschutzstellungen (Naturschutzrecht, Wasserrecht, Denkmalrecht) sind für das Planungsgebiet nicht gegeben.

## **6. Städtebauliche Konzeption**

### **6.1 Baustruktur**

Kern der Planung ist der Einbezug einer bereits erschlossenen, jedoch planungsrechtlich dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnenden Fläche in den unbeplanten Innenbereich durch eine Ergänzungssatzung. Da im Rahmen einer Ergänzungssatzung nur einzelne planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen werden und sich die Zulässigkeit im Übrigen aus den Regelungen des § 34 BauGB ableitet, ist sichergestellt, dass sich die Planung in die Baustruktur der umgebenden Bebauung einfügt.

### **6.2 Nutzung**

Die nähere Umgebung stellen sich in der tatsächlichen Nutzung als Mischgebiet bzw. als Dorfgebiet dar. Diese Nutzungsmischung aus Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe soll auch im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung weitergeführt werden. Die Ansiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes ist im Plangebiet nur theoretisch denkbar, da die Fläche der Ergänzungssatzung für eine moderne Hofstelle nicht ausreichend Platz bietet.

### **6.3 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets erfolgt durch die am nördlichen Rand innerhalb des Plangebiets verlaufende Feldstraße. Die Feldstraße soll im Rahmen der Planung eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,5 m erhalten.

### **6.4 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas, Strom, Wasser und Telefon kann durch Anschluss an die bestehenden Leitungen in der Feldstraße erfolgen.

Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung durch eine Stromleitung sowie möglicherweise durch eine Wasserleitung durchzogen, die der Versorgung des südlich gelegenen Gemüsebauern dienen. Der genaue Verlauf dieser Leitungen ist nach dem Abzweig von der Feldstraße nach Süden auch den Stadtwerken Neustadt als Versorgungsträger nicht bekannt. Da es sich um reine Haus-

anschlüsse handelt, ist im Bedarfsfall eine Verlegung der Leitungen an den östlichen Rand des Plangebiets möglich.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal, der innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Feldstraße liegt.

Bezüglich des Niederschlagswassers sind einerseits die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten. Demnach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Andererseits ist gemäß Vorgabe des ESN als Betreiber des Kanalnetzes der Zufluss in die Kanalisation soweit als möglich zu begrenzen. Eine Einleitung des Niederschlagswassers der künftigen Baugrundstücke in die Kanalisation ist daher nicht möglich. Somit ist dieses auf den Grundstücken selbst über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Ausreichend geeignete Bodenverhältnisse können angesichts der auch in der Nachbarschaft vorhandenen Versickerungsanlagen (westlich angrenzender landwirtschaftlicher Betrieb, östlich gelegener Einkaufsmarkt) unterstellt werden.

## **7. Begründung der Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Die nähere Umgebung stellt sich in der tatsächlichen Nutzung als Mischgebiet bzw. als Dorfgebiet dar. Da die Prägung des Planungsgebietes durch die umgebenden Nutzungen eindeutig ist, wird keine Erforderlichkeit für Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in der Ergänzungssatzung gesehen. Die zulässige Art der baulichen Nutzung ergibt sich damit abschließend aus den Regelungen des § 34 BauGB.

Gemäß § 34 BauGB ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Soweit die nähere Umgebung einem Baugebietstyp gemäß BauNVO entspricht, ergibt sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach den Bestimmungen für den entsprechenden Baugebietstyp.

### **7.2 Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung**

Hinsichtlich der versiegelbaren Fläche ist keine eindeutige Prägung zu erkennen, da die Grundstücksgrößen im umgebenden unbeplanten Innenbereich variieren, so dass keine eindeutige Maßzahl für eine GRZ abzuleiten ist. Zur Klarstellung wird daher im Rahmen der Ergänzungssatzung eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ von 0,35 liegt unter der in §17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für ein Mischgebiet. Damit soll der im Umfeld vorhandenen Charakter eines lockeren und durchgrüntes Baugebiets am Siedlungsrand fortgeführt werden. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden.

Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass zur Berechnung der GRZ nur der Teil des Flurstückes herangezogen wird, der sich im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung außerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen befindet.

Die zulässige Geschossigkeit wird – abgeleitet aus der Prägung der Umgebungsbebauung – mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Zugleich wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 7 m und eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 11 m, jeweils gemessen über Oberkante des Straßenbelags der Feldstraße der in der Mitte des Baugrundstücks, festgesetzt, um die Höhe der

zulässigen Baukörper am Siedlungsrand auf ein mit dem Landschaftsbild verträgliches Maß zu begrenzen.

### **7.3 Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Bauweise**

Durch die umgebende Bebauung wird die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet nicht ausreichend geprägt. Da ein wesentliches Abrücken der Bebauung von der Feldstraße oder eine Bebauung bis ans südliche Ende des Plangebiets vermieden werden soll, wird eine an der Feldstraße orientierte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche hält zur Feldstraße einen Abstand von 5 m ein, um das Entstehen einer Vorgartenzone zu ermöglichen. Die festgesetzte Bautiefe von 20 m erscheint für die angestrebte bauliche Nutzung ausreichend. Ein seitlicher Grenzabstand zum Rand des Plangebiets wird nicht als notwendig erachtet, da ein Grenzanbau ohnehin nur mit der Zustimmung des jeweiligen Nachbarn zulässig ist. Auf eine Unterbrechung der überbaubaren Grundstücksfläche zum Schutz der bestehenden Wasser- und Stromleitung von der Feldstraße zum südlich gelegenen Gemüsebauern wird im Rahmen der Planung verzichtet, da der genaue Verlauf der Leitungen selbst den Stadtwerken Neustadt nicht bekannt ist. Soweit erforderlich können diese Hausanschlussleitungen an den östlichen Rand des Plangebiets verlegt werden.

Auf eine Festsetzung zur Bauweise wird im Rahmen der Ergänzungssatzung verzichtet. Aufgrund der uneinheitlichen Bauweise im Umfeld fügt sich sowohl die offene Bauweise als auch ein einseitiger oder beidseitiger Grenzanbau in die nähere Umgebung ein. Da ein Grenzanbau grundsätzlich nur mit der Zustimmung des betroffenen Nachbarn möglich ist und die Grundstücke im Rahmen einer privaten Umlegung neu geordnet werden, wird hier kein Regelungsbedarf gesehen.

### **7.4 Verkehrsflächen**

Die der Erschließung der angrenzenden Grundstücke sowie als Zugang zum umgebenden Wirtschaftswegenetz dienende Feldstraße wird ebenfalls in das Plangebiet einbezogen und mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Da das bestehende Straßenflurstück stellenweise eine geringere Breite von bis zu 4,85 m aufweist und zusätzlich ein Teil des Straßenflurstücks von Norden her in die private Gestaltung der Hofflächen und Zufahrten einbezogen wurde, ist die benötigte Fläche zur Herstellung einer 5,5 m breiten Fahrbahn seitens der Eigentümer im Rahmen der privaten Umlegung als Verkehrsfläche an die Stadt abzugeben.

Die südliche Grenze der Feldstraße wird in einem Abstand von 5,5 m zum nördlichen Rand des Straßenflurstücks oder zum bestehenden nördlichen Fahrbahnrand festgesetzt, soweit dieser südlich der zugehörigen Flurstücksgrenze verläuft.

### **7.5 Private Grünflächen / Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Eingrünung des Plangebiets nach Süden zur offenen Landschaft sowie zur Bereitstellung der notwendigen Flächen zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wird entlang des südlichen Randes des Plangebiets eine 17,5 m tiefe private Grünfläche festgesetzt. Im Bereich der bisherigen Ackerfläche sind die privaten Grünflächen mit je einem standortgerechten und heimischem Laubbaum oder einem standortgerechten Obstbaum je 100 m<sup>2</sup> (Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm) zu bepflanzen. Zudem sind 30 % der Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m<sup>2</sup> (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dabei so anzuordnen, dass zur offenen Landschaft hin eine geschlossene Eingrünung des Baugebiets entsteht. Im Bereich der bisherigen Streuobstwiese auf den Flurstücken 1145/3, 1145/5 und 1146 sind die bestehenden Bäume und Sträucher zu erhalten

und bei Abgang in Pflanzdichte und Pflanzqualität gemäß der Festsetzung für die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu ersetzen.

## 7.6 Örtliche Bauvorschriften

Um eine Überprägung des Plangebiets durch Werbeanlagen zu vermeiden, sind Werbeanlagen nur als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung und nur unterhalb der Trauflinie zulässig. Frei stehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Diese Höhe erscheint für frei stehende Hinweistafeln oder dergleichen ausreichend. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind aufgrund ihrer besonderen Störwirkung unzulässig.

Auf weitergehende örtliche Bauvorschriften, insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen, wird im Sinne der für eine Ergänzungssatzung gebotenen planerischen Zurückhaltung verzichtet.

## 8. Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Die Ergänzungssatzung bezieht sich zum weit überwiegenden Teil auf intensiv genutzte Ackerflächen. Lediglich ein Teil der Fläche wird als Streuobstwiese genutzt.

### 8.1 Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende zusätzliche Flächenversiegelung in der Größenordnung von 1.650 m<sup>2</sup>, die damit einhergehenden Veränderung des Landschaftsbilds und durch den Verlust der bestehenden Streuobstwiese als Lebensraum zu erwarten. Für eine genauere Darstellung der Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter wird auf Kapitel 14.3.2 des Umweltberichts verwiesen

### 8.2 Grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Eingriffe

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen in der Ergänzungssatzung verankert:

- Festsetzung einer verringerten GRZ von 0,35 zur Begrenzung der Versiegelung
- Beschränkung der Gebäudehöhe zum Schutz des Siedlungsbilds im Übergang zur offenen Landschaft.
- Festsetzung einer privaten Grünfläche sowie deren Bepflanzung bzw. der Erhaltung bestehender Gehölze zur Eingrünung gegenüber der offenen Landschaft, zur Neugestaltung des Landschaftsbildes und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (Vgl. Kapitel 7.5).

### 8.3 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, Gegenüberstellung von Maßnahmen und Konflikten

Die Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen zeigt, wie die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden, vermindert oder innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden. Weiterhin werden die verbleibenden Ausgleichserfordernisse aufgezeigt, die außerhalb des Planungsgebietes umgesetzt werden müssen.

<b>Siedlungs- und Landschaftsbild</b>	<b>Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz</b>	<b>Ausgleichsdifferenz</b>
<p><b>Konflikt</b>                      Veränderung des Landschaftsbildes durch die Bebauung einer bisher unbebauten Fläche am Ortsrand</p>	<p><b>Maßnahme</b>                      Anlage einer Fläche zur Randeingrünung von 17,5 m Tiefe.</p>	<p><b>Das Landschaftsbild wird am Übergang der Siedlung zur offenen Landschaft neu gestaltet, der Eingriff in das Landschaftsbild wird dadurch ausgeglichen.</b></p>

<b>Bodenpotential</b>	<b>Ausgleichsansatz</b>	<b>Ausgleichsdifferenz</b>
<p><b>Konflikt</b>                      Irreversibel Störungen in Bodengefüge und -struktur durch zusätzliche Versiegelung von Flächen                      Verlust natürlichen Oberbodens als Lebensraum und –grundlage (ca. 1.650 m<sup>2</sup>)</p>	<p>Anlage einer Gehölzfläche zur Randeingrünung im Bereich bisheriger landwirtschaftlicher Flächen (ca. 1.650 m<sup>2</sup>), dadurch Aufwertung der Bodenfunktionen durch Entfall der Einträge von Nährstoff- und Pflanzenschutzmitteln</p>	<p><b>Der Eingriff in das Bodenpotenzial wird ausgeglichen.</b></p>

<b>Wasserpotential</b>	<b>Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz</b>	<b>Ausgleichsdifferenz</b>
<p><b>Konflikt</b>                      Verringerte Versickerung und Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Flächen (ca. 1.650 m<sup>2</sup>)</p>	<p>Das anfallende Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen.</p>	<p><b>Der Eingriff in die Grundwasserneubildung wird ausgeglichen.</b></p>

<b>Klimapotential</b>	<b>Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz</b>	<b>Ausgleichsdifferenz</b>
<p><b>Konflikt</b>                      Erhöhte Erwärmung durch zusätzliche Versiegelung von Flächen (ca. 1.650 m<sup>2</sup>)</p>	<p>Anlage einer durch Sauerstoffproduktion und Luftfilterung auf das Kleinklima wirksamen Gehölzfläche (ca. 1.650 m<sup>2</sup>) im Bereich bisheriger landwirtschaftlicher Flächen</p>	<p><b>Der Eingriff in das Kleinklima wird ausgeglichen</b></p>

<b>Arten- und Biotopotential</b>	<b>Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz</b>	<b>Ausgleichsdifferenz</b>
<p><b>Konflikt</b>                      Zusätzliche Versiegelung, dadurch Verlust von Lebensräumen (ca. 1.470 m<sup>2</sup> Ackerfläche und 270 m<sup>2</sup> Streuobstwiese),</p>	<p>Anlage einer Gehölzfläche zur Randeingrünung im Bereich bisheriger landwirtschaftlicher Flächen (ca. 1.650 m<sup>2</sup>)                      Entsiegelung und Anlage einer privaten Vorgartenzone im Bereich des bisherigen Banketts der Feldstraße (ca. 100 m<sup>2</sup>)</p>	<p><b>Der Eingriff in das Lebensraumpotenzial wird ausgeglichen.</b></p>

Durch diese Maßnahmen können die zulässig werdenden Eingriffe innerhalb des Geltungsberichts der Ergänzungssatzung begrenzt und ausgeglichen werden.

## 9. Artenschutz

Wie in Kapitel 3.3 dargelegt, ist das Vorkommen von geschützten Säugetieren (außer Fledermäusen) Amphibien, Libellen, Insekten oder Pflanzenarten sowie das Vorkommen von Fledermausquartieren im Plangebiet nahezu ausgeschlossen, so dass in Bezug auf diese Arten keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.

Artenschutzrechtliche Konflikte können lediglich für die Artengruppen Vögel sowie möglicherweise Reptilien nicht völlig ausgeschlossen werden. Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch das Töten von Eidechsen, Jungvögeln oder das Zerstören von Gelegen auszuschließen, werden vom Artenschutzgutachter folgende Maßnahmen zur Vermeidung vorgeschlagen:

### Vermeidungsmaßnahmen Vögel

Die Eingriffe in die vorhandenen Gehölzbestände und die Rodung der Bäume sind außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar vorzunehmen - die baubedingte Zerstörung von Brutstätten und Quartieren und eine damit verbundene Tötung potenziell anwesender Jungtiere werden so vermieden.

### Vermeidungsmaßnahmen Reptilien

Vor Baubeginn ist zu prüfen, ob auf dem Obstgrünland Eidechsen leben; falls ja, sind die Tiere umzusiedeln oder zu vergrämen. Für eine Umsiedlung ist ein Ausnahmeantrag gemäß BNatSchG durch Naturschutzbehörde erforderlich. Das Einwandern von Tieren auf das Baufeld ist durch geeignete Maßnahmen (Stellung eines Reptilienzauns) zu verhindern.

Nach Aussage des Gutachters ist mit der Umsetzung dieser Vermeidungsmaßnahmen gewährleistet, dass artenschutzrechtliche Konflikte nicht eintreten. Da die Ergänzungssatzung noch nicht selbst zum Eingriff führt, sondern nur die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Bebauung im Plangebiet begründet, sind die jeweiligen Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der konkreten Planung auf der Basis der Einzelgenehmigung zu beachten und durchzuführen. Um die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Baugenehmigung zu gewährleisten, wird der Ergänzungssatzung ein Hinweis auf das Artenschutzrecht beigefügt.

Grundsätzlich sind artenschutzrechtliche Belange nicht soweit betroffen, dass eine Bebauung der Fläche nicht möglich wäre.

## 10. Immissionsschutz

Dem Plangebiet kommt wie der umgebenden Ortslage aufgrund der bestehenden Nutzungen immissionsschutzrechtlich gemäß TA Lärm eine Schutzwürdigkeit entsprechend der eines Mischgebiets oder Dorfgebiets zu. Als mögliche Immissionsquellen kommen die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe sowie die gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets in Frage. Sowohl die gewerblichen Nutzungen nördlich der Feldstraße (Day-Spa, Naturheilpraxis und Wasgau-Markt) als auch die landwirtschaftlichen Betriebe auf den Anwesen Feldstraße 14 und Gäustraße 9 nordwestlich und westlich des Plangebiets sind dabei in ihrer Betriebstätigkeit durch die bestehende Wohnbebauung im Umfeld bereits eingeschränkt. Die Betriebsflächen des

Gemüsebauern südöstlich des Plangebiets, auf denen Fahrzeugbewegungen stattfinden, sind durch die Gewächshäuser des Betriebs gegenüber dem Plangebiet so abgeschirmt, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.

Im Rahmen der Ergänzungssatzung sind daher keine Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich.

## **11. Bodenschutz**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bisher nicht baulich genutzte Fläche. Hinweise zu Altstandorten bzw. zu Flächen mit Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes liegen derzeit nicht vor. Aufgrund der Vornutzung als landwirtschaftliche Fläche sind keine schädlichen Bodenveränderungen zu erwarten.

## **12. Bodenordnung**

Die Neuordnung der privaten Grundstücke soll durch eine private Umlegung erfolgen. Dabei sind die für die Verbreiterung der Feldstraße benötigten Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße zu übereignen.

## **13. Kosten**

### **13.1 Regen- und Schmutzwasserableitung im Gebiet**

Die Entwässerung der Feldstraße bleibt im Rahmen der Planung unverändert.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über den bestehenden Kanal in der Feldstraße abgeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 WHG über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Alternativ ist auch das Sammeln und Verwerten des anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser zulässig.

Kosten für weitergehende Maßnahmen an der öffentlichen Kanalisation infolge der Bebauungsplan-Aufstellung ergeben sich daher nicht.

### **13.2 Öffentliche Verkehrsflächen**

In Bezug auf öffentliche Verkehrsflächen sind die Kosten für den Ausbau der Feldstraße relevant. Hier sind hier Kosten in Höhe von ca. 70.000 € zu erwarten. Der Ausbau der Feldstraße ist dabei nicht zwingend sofort durchzuführen sondern kann - auch bei einer Bebauung im Plangebiet - noch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

## 14. Umweltbericht

§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als Verfahrensabschnitt, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nicht zwingend notwendig, sie wird im vorliegenden Planverfahren jedoch durchgeführt, um die betroffenen Umweltbelange sicher zu ermitteln und in der Abwägung sachgerecht zu berücksichtigen.

### 14.1 Inhalte und der Ziele der Planung

Durch die Ergänzungssatzung soll die am Ortsrand gelegene und bereits durch die Feldstraße erschlossene Fläche planungsrechtlich in den Innenbereich einbezogen und so erstmals bebaubar sein. Ziel der Planung ist es, benötigtes Bauland zu beschaffen, die Ortslage abzurunden und die bestehende Infrastruktur der Feldstraße besser auszunutzen. Da durch die umgebende Bebauung eine ausreichende Prägung zur Anwendung des Einfügungsgebotes gemäß §34 BauGB besteht, wird das planerische Mittel der Ergänzungssatzung gewählt.

Durch die Planung ergibt sich folgende Änderung der Flächenbilanz:

	Bestand	Planung	Differenz
<b>versiegelte Flächen</b>			
Öffentliche Verkehrsfläche (Asphalt)	620 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Verkehrsfläche Bankett (Schotter)	200 m <sup>2</sup>	--	
Maximal überbaubare Fläche, GRZ 0,35 (incl. zulässige Überschreitung von 50 %)	--	1.890 m <sup>2</sup>	
Bestehende Nebengebäude	70 m <sup>2</sup>		
<b>Summe versiegelte Fläche</b>	<b>890 m<sup>2</sup></b>	<b>2.540 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 1.650 m<sup>2</sup></b>
<b>Unversiegelte Flächen</b>			
Ackerfläche	4.470 m <sup>2</sup>	--	
Streuobstwiese	840 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	
Private Grünfläche zur Randeingrünung	--	1.650 m <sup>2</sup>	
Nicht überbaubare Grundstücksfläche (private Gartenfläche)	--	1.710 m <sup>2</sup>	
<b>Summe unversiegelte Fläche</b>	<b>5.310 m<sup>2</sup></b>	<b>3.660 m<sup>2</sup></b>	<b>- 1.650 m<sup>2</sup></b>
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>6.200 m<sup>2</sup></b>	<b>6.200 m<sup>2</sup></b>	



## 14.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen

### 14.2.1 Fachgesetze

#### **Bau- und Planungsrecht**

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB. Als umweltbezogene Planungsziele sind im Rahmen einer Ergänzungssatzung insbesondere der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Vermeidung bzw. der Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft relevant.

#### **Naturschutzrecht**

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert.

Hierzu benennt § 1 BNatSchG:

*Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass*

- 1. die biologische Vielfalt,*
- 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

*auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.*

*Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere*

- 1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,*
- 2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,*
- 3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.*

*Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere*

- 1. die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,*
- 2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,*

3. *Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,*
4. *Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,*
5. *wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,*
6. *der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.*

*Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere*

1. *Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,*
2. *zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.*

*Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden.*

*Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.*

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

troffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

### Artenschutzrecht

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH-Richtlinie - (ABl. EG Nr. L 206/7) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 - Vogelschutzrichtlinie - (ABl. EG Nr. L 103) verankert.

Die Artenschutzprüfung gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG umfasst die Prüfung der Auswirkungen auf die besonders geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und die streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14. Sie ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des **§ 44 Abs. 1** sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."*

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten **Absatz 5** des § 44 ergänzt:

- "1. Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5.*
- 2. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion*

*der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

3. *Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.*
4. *Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.*
5. *Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.*

Entsprechend obigem Satz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie.

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Bestimmungen wurde zur Ergänzungssatzung eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt (vgl. Kapitel 3.3 und Kapitel 9 der Begründung).

### **Wasserrecht**

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz des Bundes sind Gewässer insbesondere in ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern. Weiterhin sind an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Gemäß § 55 WHG soll das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

### **Immissionsschutzrecht**

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

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

#### **14.2.2 Fachplanungen**

In der Planzeichnung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen in Planung dargestellt.

Im FNP der Stadt Neustadt an der Weinstraße, wirksam seit dem 24.09.2005, ist das Planungsgebiet als geplante Mischbaufläche dargestellt.

### 14.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Um die Umweltauswirkungen einer Planung darstellen zu können ist ausgehend vom Status-Quo eine Gegenüberstellung der Entwicklungsprognosen mit und ohne Durchführung der Planung notwendig. Dabei werden alle Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a, c und d BauGB berücksichtigt und deren gegenseitige Wechselwirkung untersucht.

#### 14.3.1 Status-Quo

##### **Menschen**

Das Erholungspotenzial der umgebenden Landschaft ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ohne gliedernde Elemente wie Feldbäume oder Heckenstrukturen sowie aufgrund der Überprägung durch die großflächigen landwirtschaftlichen Hallen und Gewächshäuser der landwirtschaftlichen Betriebe am Ortsrand und im Außenbereich als gering zu bewerten.

##### **Lärmverhältnisse**

Als mögliche Immissionsquellen kommen die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe, die Betriebsfläche des Gemüsebauern sowie die gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets in Frage. Die gewerblichen Nutzungen nördlich der Feldstraße sowie die landwirtschaftlichen Betriebe auf den Anwesen Feldstraße 14 und Gäustraße 9 nordwestlich und westlich des Plangebiets sind dabei in ihrer Betriebstätigkeit durch die bestehende Wohnbebauung im Umfeld bereits eingeschränkt. Die relevanten Betriebsflächen des Gemüsebauern südöstlich des Plangebiets sind durch die Gewächshäuser des Betriebs gegenüber dem Plangebiet abgeschirmt.

Vom Plangebiet selbst gehen aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung keine erheblichen Schallemissionen aus.

##### **Luft**

Das Planungsgebiet unterliegt keiner über das im Ortsteil Geinsheim allgemein bestehende Maß hinausgehenden Belastungssituation hinsichtlich von Luftschadstoffen.

##### **Klima**

Das Klima im Untersuchungsgebiet ist dem Klimabezirk des mittleren Oberrheingrabens zuzurechnen und zeichnet sich durch milde Winter und warme Sommer aus. Eine klimatische Vorbelastung ergibt sich aus der Lage in der Rheinebene und den damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Die Vertikalzirkulation wird dabei durch warme Luftschichten in geringer Höhe der Atmosphäre unterbunden, was zu drückender Schwüle im Sommer und Inversionslagen im Herbst und Winter führt. Entsprechend bedeutsam sind daher Abkühlungsflächen, die das Lokalklima positiv beeinflussen.

Bei austauscharmen sommerlichen Hochdruckwetterlagen wirkt das Plangebiet im Zusammenhang mit der umgebenden freien Landschaft als Kaltluftentstehungsfläche. Aufgrund der geringen Größe ist die klimatische Bedeutung des Plangebietes jedoch gering.

##### **Landschaftsbild**

Das Plangebiet befindet sich am Übergang der Ortslage in die offene Landschaft. In Richtung Süden und Südosten wird das Sichtfeld zumindest teilweise durch die großflächigen Folien- und Glasgewächshäuser des südöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs begrenzt. Nördlich des Plangebiets erstreckt sich die Bebauung entlang der Feldstraße, die nahezu durchgängig aus zweigeschossigen, giebelständig zur Straße orientierten Einzelhäuser mit Satteldach besteht. Den östlichen Abschluss dieser Bauzeile bildet das Gebäude des Wasgau-Marktes, das sich in Kubatur und Größe nicht mehr in diese Baureihe einfügt. Westlich des Plangebiets markieren die Lager- und Abstellflächen eines landwirtschaftlichen Betriebs den bisherigen Rand der Ortslage.

Die landwirtschaftlichen Hallen reichen dabei weit in den rückwärtigen Grundstücksbereich hinein. Eine Eingrünung des bestehenden Ortsrandes nach Süden oder Osten besteht im Bereich des Plangebiets bisher nicht. Die landwirtschaftliche Nutzfläche reicht nahtlos bis an die Feldstraße heran. Östlich des Plangebiets setzt sich die freie Landschaft fort, die sich hier ebenfalls als nahezu vollständig ausgeräumte Ackerfläche zeigt.

### **Tiere und Pflanzen**

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum überwiegenden Teil um intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen ohne gliedernde Elemente wie Feldbäume, Hecken oder Ackerrandstreifen, sowie um eine Abstellfläche für landwirtschaftliches Gerät. Lediglich ein Teil der Fläche wird als Streuobstwiese mit extensiver Wiese als Unterwuchs genutzt. Diese Fläche dient darüber hinaus zur Lagerung von Brennholz sowie zum Abstellen kleinerer landwirtschaftlicher Anhänger. Die Streuobstwiese bietet damit als einzige Fläche im Plangebiet Lebensraum und Versteckplätze für die typischen Tierarten der offenen Landschaft sowie für heimische Vogelarten. Die Ackerflächen im Plangebiet weisen aufgrund der intensiven Nutzung keine nennenswerte Lebensraumeignung für Tiere und wild wachsende Pflanzen auf.

Im Plangebiet befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

### **Boden**

Gemäß der großmaßstäbigen Karten zu Bodeneigenschaften und -funktionen auf Grundlage der Bodenschätzung des Landeamtes für Geologie und Bergbau befindet sich im Plangebiet hauptsächlich stark lehmiger Sand, der am südlichen Rand des Plangebiets in sandigen Lehm übergeht. Bis auf die Fläche der Feldstraße und die bestehenden Nebengebäude im Bereich der Streuobstwiese sind die Flächen im Plangebiet bisher unversiegelt.

### **Wasser**

Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld der Planung befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Nähere Angaben über den Grundwasserstand liegen nicht vor.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im „Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreisfreie Stadt Neustadt an der Weinstraße“, herausgegeben von der Generaldirektion Kulturelles Erbe, sind im näheren Umfeld des Plangebiets keine Kulturdenkmäler verzeichnet. Hinweise auf Bodenfunde liegen nicht vor.

### **Naturhaushalt**

Der Begriff „Naturhaushalt“ bezeichnet das komplexe Wirkungsgefüge zwischen allen natürlichen Faktoren. Es umfasst damit sowohl die biotischen Faktoren (natürliche) Pflanzen- und Tierwelt, als auch die abiotischen Faktoren Gesteine, Boden, Wasser, Luft und Klima.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung wird der Naturhaushalt im Bereich der Ackerflächen bereits nachhaltig gestört. Die Flächen weisen neben den erwünschten Feldfrüchten praktisch keinen Bewuchs auf und bieten damit nur stark eingeschränkten Lebensraum für die Tierarten der freien Feldflur und keinen Lebensraum für wild wachsende Pflanzen. Durch die intensive Bewirtschaftung liegt der Boden zumindest einen Teil des Jahres vegetationslos offen. Pflanzenschutzmittel und Düngemittel gelangen zumindest teilweise über den Boden ins Grundwasser.

Im Bereich der Streuobstwiese ist die Belastung des Naturhaushalts geringer. Trotz der auch hier durch die regelmäßige Mahd und den Baumschnitt gegebenen Eingriffe durch den Menschen ergibt sich im Bereich der Streuobstwiese eine höhere Biodiversität mit einer deutlich höheren

Lebensraumeignung für Tierarten der Kulturlandschaft.

### 14.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

#### **Menschen**

Es sind keine grundlegend nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

#### **Lärmverhältnisse**

Durch die Ergänzungssatzung werden keine schützenswerten Nutzungen neu zugelassen, die nicht bereits im Umfeld der Planung vorhanden waren. Darüber hinaus werden innerhalb des Plangebiets auch keine Nutzungen zugelassen, deren Emissionen über das im Umfeld bereits zulässige Niveau eines Mischgebiets hinausgehen.

In Bezug auf die Lärmverhältnisse sind daher keine grundlegenden negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### **Luft**

Durch die Ergänzungssatzung werden keine im Umfeld bislang unzulässigen schützenswerten Nutzungen neu zugelassen. Darüber hinaus werden innerhalb des Plangebiets auch keine Nutzungen zugelassen, deren Emissionen über das im Umfeld bereits zulässige Niveau eines Mischgebiets hinausgehen. In Bezug auf die Luftbelastung sind daher keine grundlegenden negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### **Klima**

Durch die Planung wird die bisherige Freifläche mit ihrer Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet durch eine Baufläche ersetzt. Allerdings ist das Gebiet aufgrund seiner geringen Größe und den verbliebenden großflächigen Ackerflächen in der Umgebung des Plangebiets klimatisch ohne nennenswerte Bedeutung. Nachteilige Auswirkungen auf das Siedungsklima sind daher nicht zu befürchten.

#### **Landschaftsbild**

Durch die Planung kommt es zur Bebauung einer bisherigen Freifläche am bestehenden Ortsrand. Aufgrund der bestehenden Bebauung nördlich der Feldstraße und der landwirtschaftlichen Höfe westlich und südöstlich des Plangebiets besteht jedoch bereits eine entsprechende Vorprägung, so dass der Fläche für das Landschaftsbild keine besondere Bedeutung zukommt. Durch die Eingrünung der geplanten Baufläche nach Süden wird das Landschaftsbild im Übergang der Ortslage zu offenen Landschaft neu gestaltet. Negative Auswirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbildes sind daher nicht zu erwarten.

#### **Tiere**

Durch die Planung gehen maximal 1.470 m<sup>2</sup> Ackerfläche und 270 m<sup>2</sup> Streuobstwiese durch die zulässige Versiegelung als Lebensraum für die Tiere der freien Landschaft und des Siedlungsrandes und für heimische Vogelarten verloren. Den Ackerflächen kommt dabei jedoch keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tiere des Siedlungsrandes und der Feldflur zu.

#### **Pflanzen**

Durch die Planung geht eine bisherige Streuobstwiese in einer Größenordnung von ca. 270 m<sup>2</sup> durch die zulässig werdende Versiegelung verloren. Ansonsten sind von den geplanten Baumaßnahmen ausschließlich intensiv bewirtschaftete Ackerflächen und die Fläche der Feldstraße betroffen, die keinen Lebensraum für wild wachsende Pflanzen bieten.

### **Boden**

Bei Umsetzung der Planung kommt es durch die zulässige Versiegelung zu einem Verlust von insgesamt bis zu 1.650 m<sup>2</sup> offener Bodenfläche.

### **Wasser**

Durch die Planung kommt es zu einem Verlust von insgesamt bis zu 1.650 m<sup>2</sup> offener Bodenfläche und somit einem entsprechenden Verlust versickerungsfähiger Oberfläche. Durch eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb der privaten Baugrundstücke kann der Eingriff in die Grundwasserneubildung ausgeglichen werden.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ist nicht zu erwarten.

### **Naturhaushalt**

Durch die Planung wird der Naturhaushalt des Plangebiets erheblich verändert. Im Vergleich zur bestehenden Ackerfläche kann die Anlage privater Grünfläche und Hausgärten als eine leichte Verbesserung des Naturhaushalts bewertet werden, da der Struktur- und Artenreichtum der vom Menschen bestimmten Pflanzengesellschaften tendenziell zunimmt.

Im Vergleich zur bestehenden Streuobstwiese stellt die Anlage privater Gartenflächen maximal eine wertgleiche Nutzung, tendenziell jedoch einen größeren Eingriff in den Naturhaushalt dar, da private Hausgärten stärker gepflegt werden, was in der Regel mit einem geringeren Arteninventar einhergeht.

Die versiegelten Flächen innerhalb des Plangebiets sind dem natürlichen Stoffkreislauf nahezu vollständig entzogen.

## **14.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

### **Menschen**

Die geringe Erholungseignung bleibt unverändert bestehen.

### **Lärmverhältnisse**

Die bestehenden Lärmverhältnisse werden sich nicht in relevanter Weise verändern.

### **Luft**

Es sind keine nennenswerten Veränderungen gegenüber dem Status Quo zu erwarten.

### **Klima**

Es sind keine nennenswerten Veränderungen gegenüber dem Status Quo zu erwarten.

### **Landschaftsbild**

Es ist keine relevante Veränderung des Landschaftsbilds zu erwarten.

### **Tiere**

Es sind keine nennenswerten Veränderungen gegenüber dem Status Quo zu erwarten.

### **Pflanzen**

Es sind keine nennenswerten Veränderungen gegenüber dem Status Quo zu erwarten.

### **Boden**

Es sind keine nennenswerten Veränderungen gegenüber dem Status Quo zu erwarten.



### Wasser

Es sind keine nennenswerten Veränderungen gegenüber dem Status Quo zu erwarten.

### Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine nennenswerten Veränderungen gegenüber dem Status Quo zu erwarten.

### Naturhaushalt

Es sind keine nennenswerten Veränderungen gegenüber dem Status Quo zu erwarten.

Die nachfolgende Matrix veranschaulicht die Bewertung vorhandener Einwirkungen sowie die Auswirkungen der Planung auf Menschen und Umweltfaktoren im Untersuchungsraum.

Schutzgut	Vorhandene Einwirkung	Auswirkungen auf der Grundlage der Realisierung des Planfalles
Menschen	0	0
Lärmverhältnisse	0	0
Luft	0	0
Klima	0	0
Landschaftsbild	0	0
Tiere	X	X
Pflanzen	XX	XX/X
Boden	X	X
Wasser	0	0
Kultur- und sonstige Sachgüter	0	0
Naturhaushalt	X	X

XX = erheblich

X = mittel

0 = gering

#### 14.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen in der Ergänzungssatzung verankert:

- Festsetzung einer verringerten GRZ von 0,35 zur Begrenzung der Versiegelung
- Beschränkung der Gebäudehöhe zum Schutz des Siedlungsbildes im Übergang zur offenen Landschaft.
- Festsetzung einer privaten Grünfläche sowie deren Bepflanzung zur Eingrünung gegenüber der offenen Landschaft zur Neugestaltung des Landschaftsbildes und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.

#### **14.5 Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände**

Gemäß der „Voruntersuchung zum Artenschutz im Vorhaben Anschlussplanung NW-Geinsheim Feldstraße“ erstellt durch das Büro für Landschaftsökologie-Umweltsicherung-Monitoring, Speyer, können bei der Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in Bezug auf das Töten von streng geschützten Eidechsen sowie heimischer Vogelarten und deren Entwicklungsformen nicht abschließend ausgeschlossen werden.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden, werden vom artenschutzgutachter folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen:

##### Vermeidungsmaßnahmen Vögel

Die Eingriffe in die vorhandenen Gehölzbestände und die Rodung der Bäume sind außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar vorzunehmen - die baubedingte Zerstörung von Brutstätten und Quartieren und eine damit verbundene Tötung potenziell anwesender Jungtiere werden so vermieden.

##### Vermeidungsmaßnahmen Reptilien

Vor Baubeginn ist zu prüfen, ob auf dem Obstgrünland Eidechsen leben; falls ja, sind die Tiere umzusiedeln oder zu vergrämen (Achtung: Ausnahmeantrag gemäß BNatSchG durch Naturschutzbehörde erforderlich). Das Einwandern von Tieren auf das Baufeld ist durch geeignete Maßnahmen (Stellung Reptilienzaun) zu verhindern.

Da die Regelungen des Artenschutzes erst im Rahmen des jeweils konkreten Bauvorhabens akut werden und das BauGB keine rechtliche Grundlage für eine entsprechende Festsetzung der Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Ergänzungssatzung bietet, wird der Ergänzungssatzung ein entsprechender Hinweis beigefügt, der im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten ist.

#### **14.6 Planungsalternativen**

##### **Alternative Flächen**

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße sieht für den Ortsteil Geinsheim einen anhaltenden Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere zur Deckung des Eigenbedarfs der örtlichen Bevölkerung. Andere Flächen, die in ähnlicher Weise ohne größeren Erschließungsaufwand als Bauland genutzt werden können und für die ein entsprechendes Interesse der Eigentümer besteht, so dass mit einer zügigen Umsetzung und Bebauung der Fläche zu rechnen ist, sind in Geinsheim derzeit nicht vorhanden.

##### **Nutzungsalternativen**

Aufgrund der deutlichen Prägung des Umfeldes durch die bestehende Mischnutzung als Wohnen, gewerblichen Nutzungen und landwirtschaftlichen Betrieben wurden Vorhabenalternativen – etwa die Ausweisung eines Gewerbe - oder Wohngebiets – nicht weiter untersucht.

##### **Verfahrensalternativen**

Statt des planungsrechtlichen Mittels der Ergänzungssatzung wäre auch die Aufstellung eines Bebauungsplans möglich. Die Prägung der umgebenden Bebauung ist jedoch ausreichend, um die angestrebte Nutzung ausreichend abzusichern. Auch bei Ausschöpfen des Rahmens des Einfügungsgebots nach §34 BauGB ist nicht mit einer problematischen städtebaulichen Entwicklung zu rechnen. Daher wurde im Zuge der planerischen Zurückhaltung auf einen Bebauungsplan zugunsten der Ergänzungssatzung mit ihrer wesentlich geringeren Regelungsdichte verzichtet.

#### **14.7 Technische Verfahren der Umweltprüfung und evtl. Schwierigkeiten bzw. fehlende Kenntnisse**

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebiets erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze.

Weitergehende technische Verfahren wurden aufgrund des Inhaltes der Ergänzungssatzung und der örtlichen Gegebenheit nicht benötigt.

#### **15. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet, der geringen Plangebietsgröße der Ergänzungssatzung und der vorgesehenen Nutzung sind Auswirkungen, die nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren nicht zu erwarten. Ein gesondertes Monitoring erscheint daher nicht erforderlich.

### **16. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

#### **16.1 Zielsetzung der Planung**

In Geinsheim finden sich südlich der Feldstraße Grundstücke, die durch die angrenzende Feldstraße bereits erschlossen sind. Die betreffenden Flächen sind zwar im Flächennutzungsplan als geplante Mischbaufläche dargestellt, sie sind planungsrechtlich aber bislang dem unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen, so dass eine Bebauung dort derzeit nicht möglich ist. Durch die Einbeziehung der betreffenden Flächen in den unbeplanten Innenbereich kann hier ohne größeren öffentlichen Erschließungsaufwand eine bereits gegebene Baulandreserve genutzt werden. Für die betreffenden Flächen wird daher durch eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Baurecht geschaffen. Eine ausreichende Prägung der Flächen ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche nördlich der Feldstraße sowie die westlich angrenzende Ortslage von Geinsheim gegeben.

#### **16.2 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich durch die zusätzlich zulässig werdende Versiegelung in der Größenordnung von 1.650 m<sup>2</sup> und die dadurch bedingten Eingriffe in die Versickerung, das Bodenpotential und den Verlust von Kaltluftentstehungsfläche sowie durch die Veränderung des Landschaftsbildes.

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

#### **16.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

→ Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

#### **16.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten**

##### **Alternative Flächen**

Andere Flächen, die in ähnlicher Weise ohne größeren Erschließungsaufwand als Bauland genutzt werden können, und für die ein entsprechendes Interesse der Eigentümer besteht, so dass mit einer zügigen Umsetzung und Bebauung der Fläche zu rechnen ist, finden sich derzeit in Geinsheim nicht.

### **Nutzungsalternativen**

Aufgrund der deutlichen Prägung des Umfeldes durch die bestehende Mischnutzung als Wohnen, gewerblichen Nutzungen und landwirtschaftlichen Betrieben wurden auch Vorhabenalternativen – etwa die Ausweisung eines Gewerbe- oder Wohngebiets – nicht weiter untersucht.

### **Verfahrensalternativen**

Statt des planungsrechtlichen Mittels der Ergänzungssatzung wäre auch die Aufstellung eines Bebauungsplans möglich. Die Prägung der umgebenden Bebauung ist jedoch ausreichend, um die angestrebte Nutzung ausreichend abzusichern. Auch bei Ausschöpfen des Rahmens des Einfügungsgebots nach §34 BauGB ist nicht mit einer problematischen städtebaulichen Entwicklung zu rechnen. Daher wurde im Zuge der planerischen Zurückhaltung auf einen Bebauungsplan zugunsten der Ergänzungssatzung mit ihrer wesentlich geringeren Regelungsdichte verzichtet.

Neustadt an der Weinstraße  
STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler  
Oberbürgermeister