

**Bauherrschaft
Dehn-Krebs**

**BAUVORHABEN DEHN-KREBS
BAD DÜRKHEIM - LEISTADT**

Umweltbericht



BJÖRNSEN BERATENDE INGENIEURE

BJörnsen Beratende Ingenieure GmbH
Maria Trost 3 · D-56070 Koblenz
Telefon (0261) 88 51-0
Telefax (0261) 80 57 25

September, 2015
MD/1514843

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Erläuterungsbericht	
1 Einleitung	1
2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	2
3 Berücksichtigung relevanter Ziele des Umweltschutzes und Vorgaben übergeordneter Planungsträger	3
3.1 Schutzgebiete	3
3.2 Fachgesetze und -verordnungen	4
3.3 Fachplanungen	5
4 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
4.1 Schutzgut Böden	5
4.2 Schutzgut Wasser	6
4.3 Schutzgut Arten und Biotope	7
4.4 Schutzgut Klima / Luft	8
4.5 Schutzgut Stadt- / Landschaftsbild / Erholungsnutzung	9
4.6 Schutzgut Mensch	9
4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	9
4.8 Zusammenfassung	10
4.9 Wechselwirkungen	11
5 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	11
6 Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen	11
6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	11
6.2 Kompensationsmaßnahmen	13
7 Festsetzungsvorschläge	13
8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	13
Anlage 1 Auswahlliste von Gehöften	14
Abbildungen	Seite
Abbildung 1 Planungsgebiet (Quelle [1])	1
Abbildung 2 Planung (Quelle [7])	2
Abbildung 3 VSG 6514-401 „Haardtrand“ mit Planungsgebiet (rot umrandet)(Quelle [1])	4
Tabellen	Seite

Tabelle 1	Nutzungsverteilung nach Umsetzung der Planung	3
Tabelle 2	Boden Bestand und Planung	6
Tabelle 3	Vorhandene Biotoptypen innerhalb des Planungsgebiets	7
Tabelle 4	Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter	10

Anlagen

1 Auswahlliste von Gehölzen

Lose beigefügte Pläne	Maßstab
A-1 Bestandsplan	1 : 500

Verwendete Unterlagen

- [1] Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz
Landschaftsinformationssystem LANIS (Schutzgebiete u. a. Informationen) -
<http://www.luwg.rlp.de>
Abfrage: Stand August 2015
- [2] Verband Region Rhein-Neckar
Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
Mannheim, 2014
- [3] Stadt Bad Dürkheim
Flächennutzungsplan
Bad Dürkheim, 1997
- [4] Verbandsgemeinde Freinsheim
Flächennutzungsplan
Freinsheim, 1999
- [5] Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Bodenübersichtskarte
<http://mapserver.lcb-rlp.de>
Abfrage: Stand August 2015
- [6] Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern
Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
München, 2007
- [7] Ingenieurbüro Otto
Wohnbebauung Leistadt, Vorentwurf
Kallstadt, 2015
- [8] Björnsen Beratende Ingenieure GmbH
Umweltbericht zum Bauvorhaben Scheller
Speyer, 2011
(Auftraggeber: Bauherrschaft Scheller)

1 Einleitung

Am südöstlichen Rand der Ortslage Leistadt plant die Bauherrschaft Dehn-Krebs die Umsetzung eines Wohngebäudes sowie Garagen mit aufgesetzten Ferienwohnungen. Zur Schaffung des Baurechtes für dieses Vorhaben sind zunächst vorbereitende bauleitplanerische und naturschutzfachliche Grundlagen zu erstellen. Zwar ist der Umweltbericht nach § 2 BauGB für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) nicht zwingend vorgeschrieben, doch unabhängig davon sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege eingehend zu betrachten. Dies bedeutet, dass die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen sind und Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft in ausreichendem Maße vorzusehen ist.



Abbildung 1 Planungsgebiet (Quelle [1])

2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Angaben zum Standort

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Bad Dürkheimer Stadtteils Leistadt. Im Westen grenzt es an bestehende Bebauung, im Norden, Osten und Süden ist es durch Verkehrsstraßen von den umliegenden Weinbergsstrukturen getrennt.

Das Plangebiet besteht aus einem leerstehenden Gebäude mit ehemaliger Gaststättennutzung und einer, ehemals als Parkplatz und Terrasse dienenden, Brachfläche, die erste Stadien von Sukzession aufweist. Der siebenzeilige Weinberg zwischen Straße und ehemaligem Parkplatz ist nicht Bestandteil der Planung.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Das Bebauungskonzept sieht den Bau eines Wohngebäudes, Garagen und darauf aufgesetzten Ferienwohnungen vor. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird aufgrund der umliegenden Bebauung auf zwei begrenzt.

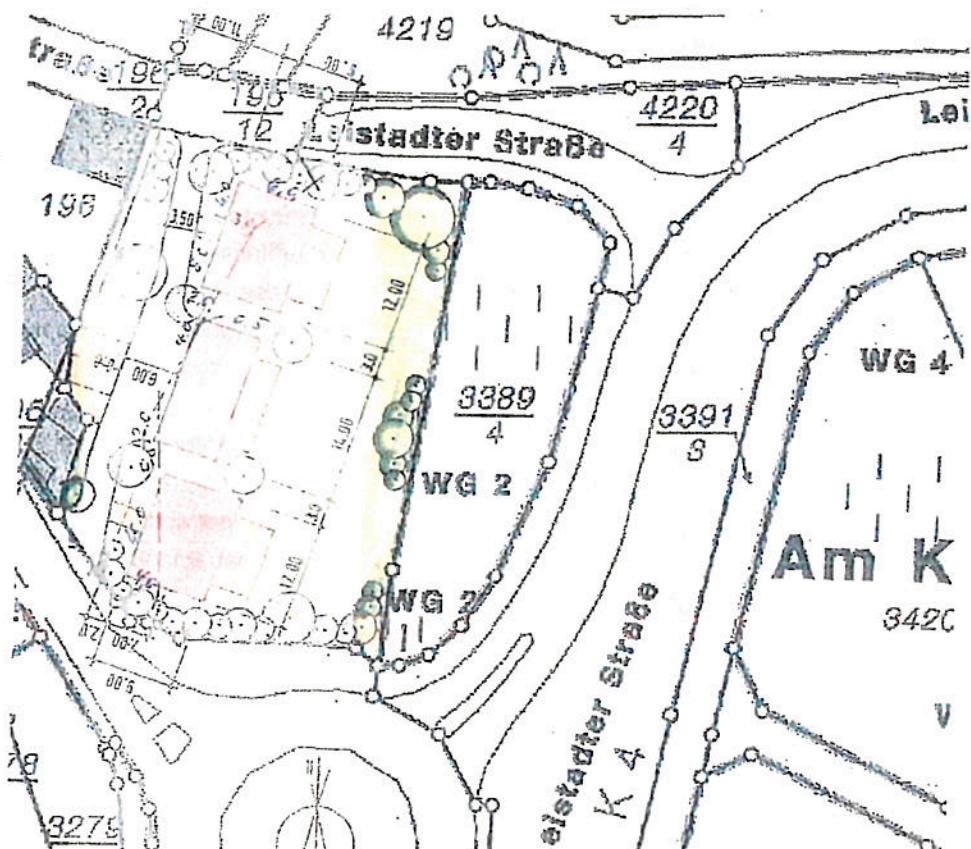


Abbildung 2 Planung (Quelle [7])

Die Planung beruht auf einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB. Bei der Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 kann die Grundflächen- und Geschossflächenzahl festgesetzt werden.

Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 2.110 m². Hiervon werden etwa 390 m² durch die Bebauung vollversiegelt, ca. 280 m² teilversiegelt und 1.440 m² als Freifläche hergestellt.

Tabelle 1 Nutzungsverteilung nach Umsetzung der Planung

Art der Nutzung	Größe	Flächenanteil
Hochbau	ca. 390 m ²	18,5 %
Verkehrsflächen	ca. 280 m ²	13,3 %
Freianlagen	ca. 1.440 m ²	68,2 %

3 Berücksichtigung relevanter Ziele des Umweltschutzes und Vorgaben übergeordneter Planungsträger

3.1 Schutzgebiete

Ein Teil des Planungsgebiets liegt innerhalb des Vogelschutzgebietes (VSG) 6514-401 „Haardtrand“. Das VSG besitzt eine Fläche von 14.747 ha und umfasst den größten Teil der Haardt. Wichtig für die Avifauna sind hierbei vor allem der Ostrand des Pfälzerwaldes, die Sandgebiete mit lokaler obstbaulicher Nutzung und die Mager- und Feuchtwiesen, wie sie beispielsweise im Dürkheimer Bruch zu finden sind.

Leistadt liegt innerhalb des 177.000 ha großen Naturparks „Pfälzerwald“. Mehr als Dreiviertel der Fläche besteht aus den Waldbächen des Pfälzerwaldes, des größten zusammenhängenden Waldgebietes in Deutschland. Die Planung liegt innerhalb der Entwicklungszone, die gemäß § 3 (1) Nr. 3 der Landesverordnung (LVO)¹ als Zone für dauerhafte umweltgerechte Entwicklungen und Nutzungen festgelegt ist.

¹ Landesverordnung über den „Naturpark Pfälzerwald“ als deutscher Teil des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen vom 22.07.2007

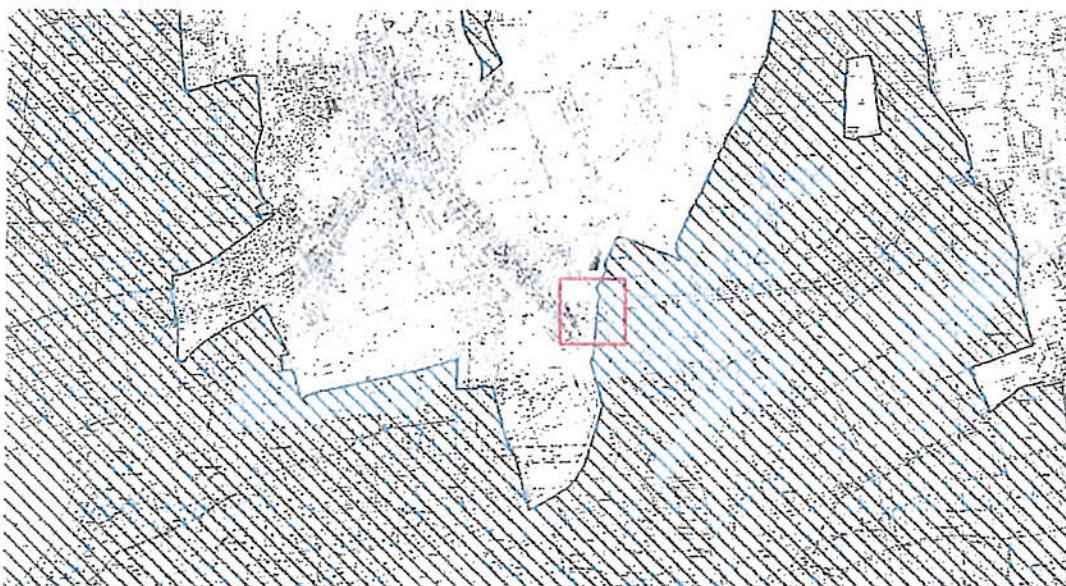


Abbildung 3 VSG 6514-401 „Haardtrand“ mit Planungsgebiet (rot umrandet) (Quelle [1])

Weitere Schutzgebiete gemäß Naturschutzrecht und Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Baudenkmäler sind im Gebiet nicht vorhanden.

3.2 Fachgesetze und -verordnungen

Folgende Fachgesetze sind hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes im weiteren Verfahren von Bedeutung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010

§ 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB sieht zwar keinen Umweltbericht vor, aber in § 34 Abs. 5 Satz 5 BauGB wird verfügt, dass auch bei Entwicklungssatzungen die § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden sind.

§ 17 UVPG stellt klar, dass im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß den Vorschriften im BauGB durchzuführen ist.

Weitere Fachgesetze, die im Rahmen des Umweltberichtes verwendet werden sind:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009
- Landesplanungsgesetz (LPIG) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 10.04.2003

- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (LNatSchG) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 28.09.2005
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmverordnung – 16.BImSchV) in der Fassung vom 18.12.2014

3.3 Fachplanungen

Regionalplan

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar [2] ist das Planungsgebiet als Siedlungsfläche mit Schwerpunkt Wohnen ausgewiesen. Östlich, nördlich und südlich der Planung liegen ein regionaler Grüngürtel und Vorbehalt- bzw. Vorranggebiete für die Landwirtschaft. Zudem sind die östlich anliegenden Weinberge als Grünzäsur ausgewiesen. Der Spießberg, der südwestlich des Plangebiets liegt, ist als Vorranggebiet für den Arten- und Biotopschutz ausgewiesen.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtswirksamen FNP der Stadt Bad Dürkheim [3] ist das Planungsgebiet aufgrund der Nutzung und der vorhandenen Bebauung als Mischgebiet ausgewiesen.

Der FNP der Verbandsgemeinde Freinsheim [4] weist die südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen als Landwirtschaftsflächen aus.

4. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden schutzzielbezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

4.1 Schutzgut Boden

Beschreibung

Die natürlich vorkommenden Böden sind Löss mit variablen Anteilen an Lehm, Schluff und Ton [5]. Der Untergrund im Untersuchungsgebiet besteht zum größten Teil aus komplett und teilversiegelten Flächen. Es besteht eine Vollversiegelung von 780 m² durch den leerstehenden Gebäudekomplex und der vorgelagerten Terrasse aus Verbundpflaster. Teilversiegelt ist die große, ehemals als Parkplatz genutzte Schotterfläche mit einer Größe von etwa 700 m².

Hier ist auch mit einer Vorbelastung des Bodens durch ausgelaufenen Kraftstoff oder Öl zu rechnen. Im südlichen Bereich ist zudem eine etwa 300 m² große Fläche vorhanden, die als Schuttablage dient.

Der Boden im Übergang zu den Weinreben ist anthropogen verändert, hat aber seine Filter-/Puffer- sowie Wasseraufnahmeeigenschaften beibehalten.

Bewertung der Auswirkungen durch die Planung

Da ein großer Teil der Fläche schon versiegelt bzw. teilversiegelt ist und die unversiegelten Bereiche anthropogen verändert sind, ist der Verlust durch eine Neuversiegelung gering.

Tabelle 2 Boden Bestand und Planung

Bestand			Planung		
Ohne Versiege- lung	Teilversiegelung	Vollversiegelung	Ohne Versiege- lung	Teilversiegelung	Vollversiegelung
624 m ²	706 m ²	780 m ²	ca. 1.440 m ²	ca. 280 m ²	ca. 390 m ²

Im Rahmen der Planungen werden Teileflächen entsiegelt und in Freifläche umgewandelt. Bei Umsetzung der Planung weist die Fläche einen geringeren Versiegelungsgrad auf als im Bestand. Insgesamt sind somit keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Eingriffe durch Neuversiegelung werden durch Entsiegelungen im Planungsbereich kompensiert.

4.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Oberflächengewässer sind im Umfeld des Planungsgebietes nicht vorhanden. Durch die großräumig vorhandene Versiegelung bzw. Teilversiegelung ist die Versickerungsrate gering. Eine Ausnahme bilden die Weinreben zwischen ehemaligen Parkplatz und Straße, die nur auf Böden mit hoher bis mittlerer Versickerungsrate gut gedeihen.

Bewertung der Auswirkungen durch die Planung

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern ist nicht gegeben.

Die Versickerungsrate wird sich durch die Nutzung bisher teilverdichteter Flächen als Garten verbessern. Die Entsiegelungen im Plangebiet haben somit positive Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser.

4.3 Schutzgut Arten und Biotope

Beschreibung

Die Planung liegt auf einem größtenteils brach liegenden Gelände, das im Westen von Bebauung und im Norden, Osten und Süden von Straßen begrenzt wird. Der westliche Teil der geplanten Bebauung besteht aus einem 2-stöckigen Gebäude mit ehemaliger Gaststättennutzung. Dieses Gebäude steht seit etwa 5 Jahren leer. Dem Gebäude vorgelagert ist eine Terrasse aus Verbundplaster und ein mittlerweile größtenteils zugewachsener Schotterparkplatz der zur ehemaligen Gaststätte gehört. Zwischen Parkplatz und Straße wird Wein in sieben Zeilen angebaut. Die Weinreben sind zum Parkplatz durch eine Hecke, bestehend aus Scheinzypressen, Hundsrosen, Liguster und Forsythien abgegrenzt. Zwischen Straße und Weinreben ist teilweise eine Straßenrandbegrünung vorhanden, die Reben reichen im Süden bis zur Straße. Der Parkplatz wird im Süden durch eine Eibenhecke von der Straße abgegrenzt. Westlich des Straßenverlaufs befinden sich intensiv genutzte Weinbauflächen, die durch Straßenbegleitgrün und einem Wirtschaftsweg von der Landesstraße 517 und der Kreisstraße 4 räumlich getrennt sind.

Schutzwürdige Biotope sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Tabelle 3 Vorhandene Biotoptypen innerhalb des Planungsgebiets

Biotoptypen	Biotope code
Schnitthecke	BD5
Baumgruppe	BF2
Gebäude	HN1
Hofplatz / Lagerplatz	HT0
Terrasse	HT1
Schotterparkplatz	HV2
Kleinstrukturen	WA0

Die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten sowie die Arten, die nach der Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, werden in einer artenschutzrechtlichen Einschätzung gesondert betrachtet.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Einschätzung kann von ca. 25 potenziell vorkommenden Brutvogelarten und 6 Durchzügler bzw. Nahrungsgästen im Planungsgebiet ausgegangen werden. Für die Avifauna ist die Planungsfläche nicht von essentieller Bedeutung, da die Bruthabitate in den Heckenstrukturen des Umfeldes und an benachbarten Häusern (Schwalben) liegen. Als Nahrungshabitat sind die angrenzenden Weinbauflächen von größerer Bedeutung als die bestehende Schotterfläche.

Des Weiteren ist die nach Anh. 4 der FFH-RL geschützte Mauereidechse potenzieller Bewohner einer Trockensteinmauer zwischen Weinreben und Kreisstraße.

Die großen Freiflächen der Planung sind als Lebensraum ungeeignet.

Für die Fledermäuse ist die Planungsfläche als Jagdhabitat vernachlässigbar. Im leerstehenden Haus sind allerdings Wochenstuben der Zwergfledermaus, Graues Langohr und Zweifarbfledermaus denkbar.

Bewertung der Auswirkungen durch die Planung

Da die Planung ausschließlich im Bereich der bestehenden Bebauung und der Parkplatzfläche stattfindet ist die Beeinträchtigung für das Schutzgut Arten und Biotope als gering zu bewerten.

Biodiversität

Nach § 1 (6) Nr. 7a BauGB ist im Rahmen des Umweltberichtes auch die Biodiversität eines Planungsgebietes zu erfassen.

Die Bestandserhebung ergeben keine Hinweise auf das Vorkommen einer besonderen Artenvielfalt, deren Bestand durch das Planungsvorhaben beeinträchtigt werden könnte. Die geringe Biodiversität lässt sich durch die anthropogen veränderte, bisherige Nutzung und die Bebauung zurückführen.

4.4 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung

Angesprochen sind hier Luftverunreinigungen bzw. -veränderungen und Belastungen des Klimas - sowohl auf der kleinräumigen als auch auf der regionalen Ebene.

Im Plangebiet betragen die mittleren Jahrestemperaturen 9 - 10 °C, die mittleren Temperaturen während der Vegetationsperiode 15 - 17 °C. Typische Klimaelemente für die Haardt sind abendliche Talwinde, Bergwinde am Tag, Temperaturinversionen durch West- und Südwestwinde in Verbindung mit den topographisch bedingten föhnartigen Erscheinungen und relativ hohe Besonnungsgrade. Das günstige Klima ist wesentliche Grundlage des flächigen Weinbaus am Haardtrand.

Die klimatische Funktion des Baugebietes selbst ergibt sich aus der Lage am Ortsrand. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima "kleinerer Ortslagen".

Bewertung der Auswirkungen durch die Planung

Im Plangebiet sind keine oder nur geringe Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen sind infolge der geringen Größe der geplanten Bebauung und der geplanten Nutzungsstrukturen jedoch als gering einzustufen.

4.5 Schutzbau Stadt- / Landschaftsbild / Erholungsnutzung

Beschreibung

Das Landschaftsbild wird geprägt von dem intensiven und traditionellen Weinbau im Haardt. Die großflächigen Weinberge werden in der Regel durch Einzelbäume und einige Heckenstrukturen aufgelockert. Leistadt ist ein regionaltypisches Winzerdorf mit einem historischen Kern und neueren Siedlungsentwicklungen an den Ortsrändern. Die Planung liegt am Ortsrand von Leistadt und wird einerseits von bestehender Bebauung, andererseits von Weinbergen eingegrenzt, von denen das Planungsgebiet durch Straßen räumlich getrennt ist. Leistadt ist wie fast alle anderen Weinbauorte der Pfalz ein touristisch gut erschlossener Ort. Durch die Nähe zu Bad Dürkheim sind hier auch viele Kurgäste anzutreffen. Zudem gibt es eine hohe Zahl von Zweit- und Ferienwohnungen, die vor allem von Menschen aus dem nahen Ballungsraum Mannheim-Ludwigshafen-Heidelberg genutzt werden.

Bewertung der Auswirkungen durch die Planung

Da die Planung auf ca. 390 m² Wohnfläche begrenzt ist, und eine wenig ansprechende angrenzende Bebauung vorhanden ist, ist mit einer geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Eine optische Aufwertung des Erscheinungsbildes des Ortsrandes von Leistadt ist zu erwarten.

Die Erholungsnutzung wird nicht beeinträchtigt.

4.6 Schutzbau Mensch

Beschreibung

Bis vor ca. fünf Jahren wurde auf einem Teil der Fläche des geplanten Vorhabens eine Gaststätte mit Terrasse betrieben, die sozialer Treffpunkt war allerdings auch Lärmemissionen verursacht hat (Gaststätte).

Das Gebiet ist von drei Straßen eingegrenzt, die mittel bis stark frequentiert sind. Dadurch und auch durch die angrenzenden Weingüter (Gewerbelärm) liegt die Planung in einem lärmbelasteten Gebiet.

Bewertung der Auswirkungen durch die Planung

Während der Bauphase wird es zu Lärm und Staubimmissionen kommen. Eine Beeinträchtigung des Schutzbau Mensch ist durch den Betrieb nicht gegeben.

4.7 Schutzbau Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung zu verstehen, wie z. B. architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze, deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Das Untersuchungsgebiet grenzt zwar unmittelbar an die bebaute Ortslage von Leistadt an, diese ist, insbesondere unter Berücksichtigung der derzeitigen Flächennutzung, jedoch nicht von bedeutender historischer Wertigkeit, so dass eine besondere Empfindlichkeit nicht impliziert werden kann. Das Gebäude das abgerissen wird, stammt aus den 50er-Jahren und ist somit keine schützenswerte historische Bausubstanz.

Bewertung der Auswirkungen durch die Planung

Da keine Kultur- und Sachgüter im Umfeld der Planung vorhanden sind, ist mit keinem Konflikt zu rechnen.

4.8 Zusammenfassung

Die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, die durch die Bebauung des Plangebietes hervorgerufen werden, sind in nachfolgender Tabelle zusammengefasst:

Tabelle 4 Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Boden	- Neuversiegelung von bisher teilversiegelten Flächen - Aufwertung durch Entsiegelung bisher teilversiegelter und voloversiegelter Böden	positiv
Wasser	- verbesserte Versickerungsrate im Bereich der Entsiegelung	positiv
Arten und Biotope	- Verlust von Lebensräumen - Aufwertung durch Gartengestaltung um die Neubauten	keine Beeinträchtigung
Klima/Luft	- geringe Auswirkungen durch Neubau - Verbesserung des Mikroklimas	keine Beschränkung
Stadt-/Landschaftsbild /Erholungsnutzung	- Veränderung des Ortseingangs durch Neubau	keine Beeinträchtigung
Mensch	- während der Bauphase Störung der Anwohner durch Lärm und Staub	keine Beeinträchtigung
Kultur- und Sachgüter	- keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.	keine Beeinträchtigungen

4.9 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Planungsgebietes, bei gleichzeitiger Aufwertung durch öffentliche und private Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen.

5 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine längerfristige Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes im Planungsgebiet gestaltet sich schwierig. Bei einer Nichtdurchführung der Planung und gleichzeitiger Nichtnutzung des ehemaligen Restaurants würde das Gebäude weiter verfallen und es würde auf dem Gelände über einen längeren Zeitraum zu einer Sukzession kommen. Da die Fläche am Ortsrand liegt, würde dies zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen, da Gebäudeleerstand und die einzelnen Sukzessionsstadien das Gesamtbild der Siedlung verschlechtern würde.

Mit einer Wiederaufnahme der ursprünglichen Nutzung wird keine Änderung für die Schutzgüter verbunden sein.

6 Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompenationsmaßnahmen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Siedlungsvergrößerung zu beurteilen und planerische Vorstellungen zur Vermeidung, Minde rung, Ausgleich und Ersatz dieser Eingriffe (entsprechend der Rechtsfolge des § 9 ff LNatSchG RLP) zu entwickeln.

6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzzugut Böden

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Sickerpflaster) anstelle von Asphalt in der zukünftigen Einfahrt auf das Gelände kann die vorhandene Komplettversiegelung teilweise entsiegelt werden.

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass Verunreinigungen des Bodens gemieden werden. Hierzu gehört bspw. das Betanken und Schmieren der Baufahrzeuge auf komplett versiegelten Flächen.

Schutzbau Wassertechnik

Ebenso wie beim Schutzbau Boden ist beim Schutzbau Wassertechnik die Verwendung von wasser-durchlässigen Belägen in der zukünftigen Einfahrt eine Maßnahme, die zu einer Verbesserung gegenüber der jetzigen Situation führt. Durch Sammeln in Zisternen kann Regenwasser aufgefangen und zur weiteren Nutzung, bspw. zur Bewässerung genutzt werden. Es sollte geprüft werden, ob anfallendes Oberflächenwasser im Planungsgebiet zurückgehalten und versickert werden kann.

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass Verunreinigungen des Grundwassers gemieden werden. Hierzu gehört bspw. das Betanken und Schmieren der Baufahrzeuge auf vollständig versiegelten Flächen.

Schutzbau Arten und Biotope

Da das Planungsgebiet aus Sicht des Arten- und Biotoppotenzials als geringwertig zu betrachten ist, muss während der Bauausführung vor allem auf den Erhalt der unterhalb liegenden Weinreben und der Trockenmauer geachtet werden, da diese potenzieller Lebensraum u. a. der Mauereidechse sind.

Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauphase vor Beschädigungen zu schützen und zu sichern.

Die Bauarbeiten sind möglichst außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu erfolgen, um ein etwaige Beeinträchtigung von Brutvögeln zu vermeiden.

Schutzbau Landschaftsbild / Erholung

Im Bebauungsplan wird auf die Belange des Schutzbau Landschaft mit detaillierten Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Stellung der baulichen Anlagen reagiert. Zusammen mit den ortsbildenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wirken sich die festgesetzten Maßnahmen positiv auf das gestörte Orts- und Landschaftsbild aus.

Schutzbau Mensch

Während der Bauphase sind Maßnahmen zur Minderung der Staub- und Lärmbelästigung durchzuführen.

6.2 Kompensationsmaßnahmen

Pflanzung von Gebüschen und Hecken aus standortgerechten Strauch- und Laubbaumarten. Diese sind speziell entlang den Straßen und sofern wegfallend als Begrenzung zum Weinberg zu pflanzen.

7 Festsetzungsvorschläge

Folgend werden Vorschläge für die Festsetzung im Bebauungsplan genannt, die aus naturschutzfachlicher Sicht für die Kompensation des Eingriffes als wichtig erachtet werden.

- Eingrünung der Anlage mit Heckenstruktur aus Gehölzen der HpnV (siehe Anlage 1)
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Hof und auf den Parkplätzen

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Am südöstlichen Rand von Leistadt ist die Errichtung eines Wohngebäudes, Garagen und darauf aufgesetzten Ferienwohnungen durch die Bauherrschaft Dehn-Krebs geplant. Das Planungsgelände besteht aus einem leerstehenden Gebäude mit großer Terrasse sowie einer großen Schotterfläche mit geringem Biotopwert.

Für die Planung wird eine Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB erstellt. Für Satzungen wie diese ist ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht zwingend vorgeschrieben. Davon unabhängig müssen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege eingehend betrachtet werden.

Der Bericht kommt zu folgenden grundsätzlichen Ergebnissen.

- Durch Vorbelastung im Gebiet entstehen geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter
- Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten / Biotope und Landschaftsbild werden im Rahmen der Planung ausgeglichen
- Die Schutzgüter Klima / Luft und Erholungsnutzung werden temporär während der Bauphase beeinträchtigt
- Kultur- und Sachgüter werden nicht beeinträchtigt

Sachbearbeiter:

B. Eng (FH) Manuel Dünzl

Speyer, im September 2015

Björnsen Beratende Ingenieure GmbH

Niederlassung Speyer



Dr. Ing. M. Probst

Anlage 1 Auswahlliste von Gehölzen

Die Auswahlliste von Gehölzen lehnt sich an die potenzielle natürliche Vegetation des Planungsgebietes an.

Bäume

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Feld-Ulme (*Ulmus minor*)

Sträucher

- Berberitze (*Berberis vulgaris*)
- Gelbe Blasenstrauch (*Colutea arborescens*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Strauch-Kronwicke (*Coronilla emerus*)
- Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Feld-Rose (*Rosa arvensis*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

