

Vorhabenträger:
KAT Wohn- und Gewerbeimmobilien GmbH & Co.KG
Multring 28/1
69469 Weinheim

**Ortsgemeinde Frei-Laubersheim
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Sondergebiet „Lebensmittel - Nahversorgung“**

Begründung mit integriertem Umweltbericht

Unterlagen für die frühzeitige Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Dieser Bericht umfasst 18 Seiten und 1 Karte
Proj.-Nr.: 102-19

vorgelegt von:

J E S T A E D T
+ P A R T N E R

Büro für Raum- und Umweltplanung
55128 Mainz • Hans-Böckler-Str. 87
Tel. 06131/333558 • Fax 06131/333559

Mainz, den 05.02.2019

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	5
2	VERFAHREN	5
3	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
4	PLANERISCHE ZIELE UND VORGABEN	6
4.1	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe	6
4.2	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach	6
5	BESTANDSSITUATION.....	7
6	VORHABENBESCHREIBUNG	8
7	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
7.4	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	10
7.5	Verkehrsflächen	10
7.6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
7.7	Höhe der baulichen Anlagen	10
7.8	Nachrichtliche Übernahmen.....	10
7.9	Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen	10
7.10	Hinweise	11
8	UMWELTBERICHT	11
8.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	11
8.2	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes.....	11
8.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans	12
8.4	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	13
8.4.1	Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit	13
8.4.2	Schutzgut Tiere.....	14
8.4.3	Schutzgut Pflanzen	14
8.4.4	Schutzgut Boden und Fläche	14
8.4.5	Schutzgut Wasser.....	14
8.4.6	Schutzgut Klima / Luft.....	15
8.4.7	Schutzgut Landschaft	15
8.4.8	Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter	16
8.4.9	Wechselwirkungen.....	16
8.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	16

8.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	16
8.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen ..	16
8.6.2	Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	16
8.7	Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Erkenntnisse hinsichtlich der Angaben	17
9	FLÄCHENBILANZ	17
10	QUELLENVERZEICHNIS	18

KARTENVERZEICHNIS

Karte 1: Planzeichnung Bebauungsplan – Vorentwurf (Maßstab 1:1.000 im Original)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Lage im Raum (Lage des Plangebietes rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)	5
Abbildung 2:	Kartenausschnitt aus dem RROP (Lage des Plangebietes rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)	6
Abbildung 3:	Kartenausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Bad Kreuznach (Lage des Plangebietes rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)	7
Abbildung 4:	Bestandssituation im Geltungsbereich und dessen Umfeld (Geltungsbereich schwarz umrandet, Abbildung unmaßstäblich).....	8
Abbildung 5:	Städtebauliches Konzept (Geltungsbereich schwarz umrandet, Abbildung unmaßstäblich)	9
Abbildung 6:	Geländeschnitte zum geplanten Lebensmittelmarkt (Abbildung unmaßstäblich).....	9
Abbildung 7:	Untersuchte Flächen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Ortsgemeinde Frei-Laubersheim (Abbildung unmaßstäblich).....	13

TABELLENVERZEICHNIS

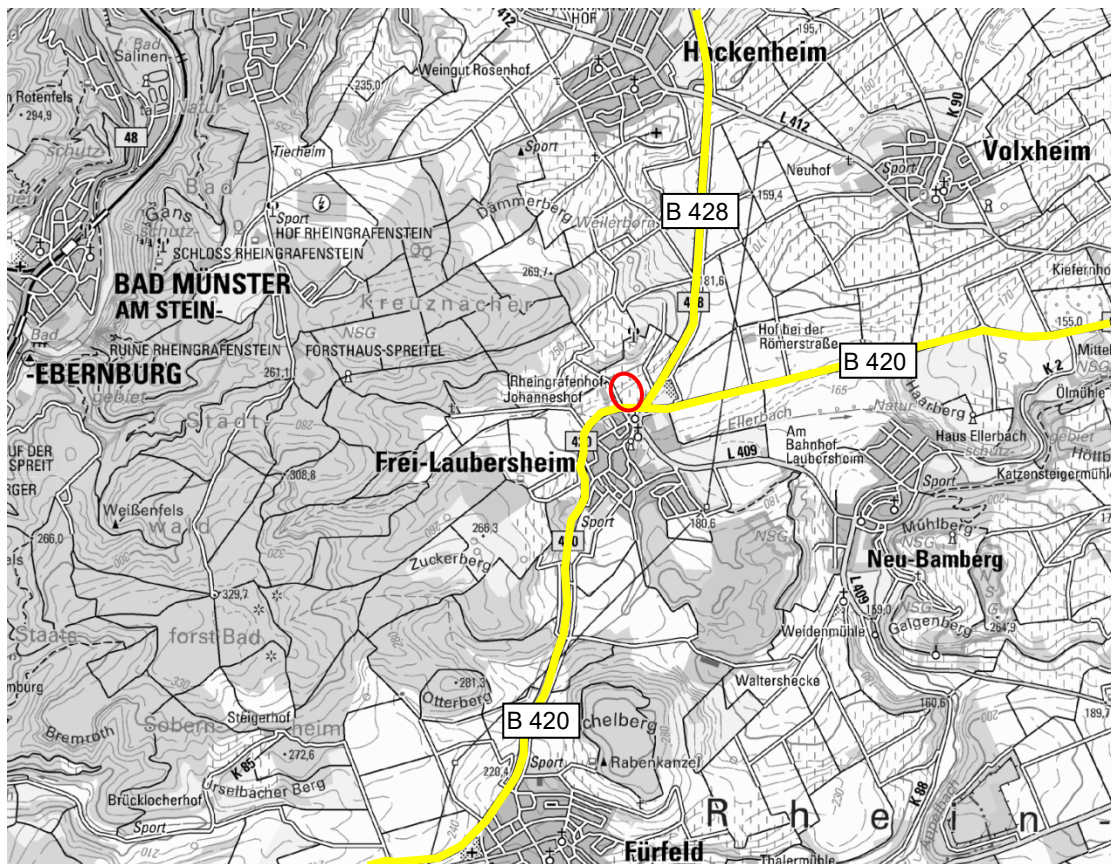
Tabelle 1:	Übersicht über die Flächengrößen der einzelnen Flächennutzungen	17
------------	---	----

1 Erfordernis der Planung

Die Ortsgemeinde (OG) Frei-Laubersheim beabsichtigt die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes (EDEKA) zur Sicherstellung der verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit einem Warenangebot für den täglichen Bedarf. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet „Lebensmittel - Nahversorgung“ wird das Vorhaben planungsrechtlich gesichert.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha und befindet sich im Norden der OG in verkehrsgünstiger Lage direkt an den Bundesstraßen B 420 und B 428 (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Lage im Raum (Lage des Plangebietes rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



2 Verfahren

Der Ortsgemeinderat Frei-Laubersheim hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet „Lebensmittel – Nahversorgung“ in seiner Sitzung am 08.10.2018 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 22.11.2018. Vorhabenträger ist die KAT Wohn- und Gewerbeimmobilien GmbH & Co.KG.

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beizufügen, in welcher die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sondergebiet „Lebensmittel - Nahversorgung“ mit einer Fläche von ca. 0,7 ha ist der Flur 2 in der Gemarkung Frei-Laubersheim zugeordnet und umfasst die Grundstücke folgender Flurstücksnummern:

131/7 tw., 131/9 tw., 132/6 tw., 133/4 tw. und 134/4 tw.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Planungsgebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans. Der Geltungsbereich grenzt im Süden an die Planfeststellungsgrenze des im Bau befindlichen Kreisverkehrs an.

4 Planerische Ziele und Vorgaben

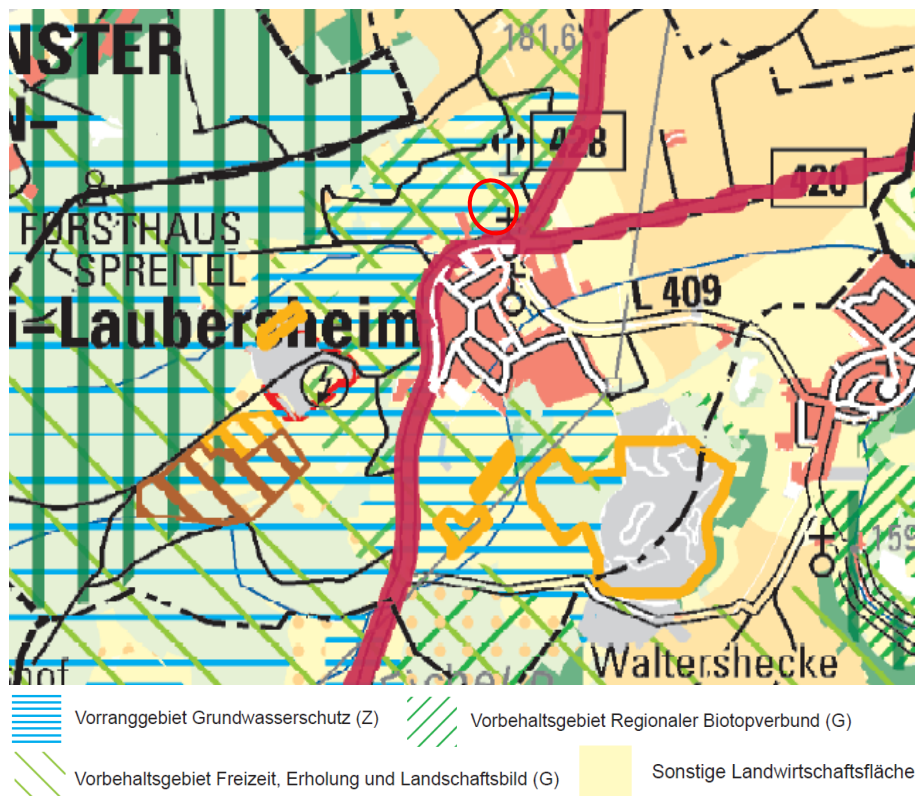
4.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe

Mit Genehmigungsbescheid des Ministeriums für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung – Oberste Landesplanungsbehörde – vom 21. Oktober 2015 wurde der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (RROP) genehmigt und ist seit der Veröffentlichung des Genehmigungsbescheids im Staatsanzeiger Rheinland-Pfalz am 23. November 2015 verbindlich. Die Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe (RROP) wurde am 04. Mai 2016 durch den Genehmigungsbescheid des Ministeriums für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung – Oberste Landesplanungsbehörde – genehmigt und mit der Veröffentlichung des Genehmigungsbescheides im Staatsanzeiger Rheinland-Pfalz am 20. Juni 2016 verbindlich.

Der RROP Rheinhessen-Nahe enthält für den Geltungsbereich folgende regionalplanerische Festlegungen (siehe Abbildung 2):

- Vorranggebiet „Grundwasserschutz“
- Vorbehaltsgebiet „Regionaler Biotopverbund“
- Vorbehaltsgebiet „Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“
- Sonstige Landwirtschaftsfläche

Abbildung 2: Kartenausschnitt aus dem RROP (Lage des Plangebietes rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



4.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach wird

der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Zudem stellt der FNP eine 20 kV Stromleitung im Norden des Geltungsbereichs dar (siehe Abbildung 3). Diese ist im Bestand jedoch nicht mehr vorhanden.

Abbildung 3: Kartenausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Bad Kreuznach (Lage des Plangebietes rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)

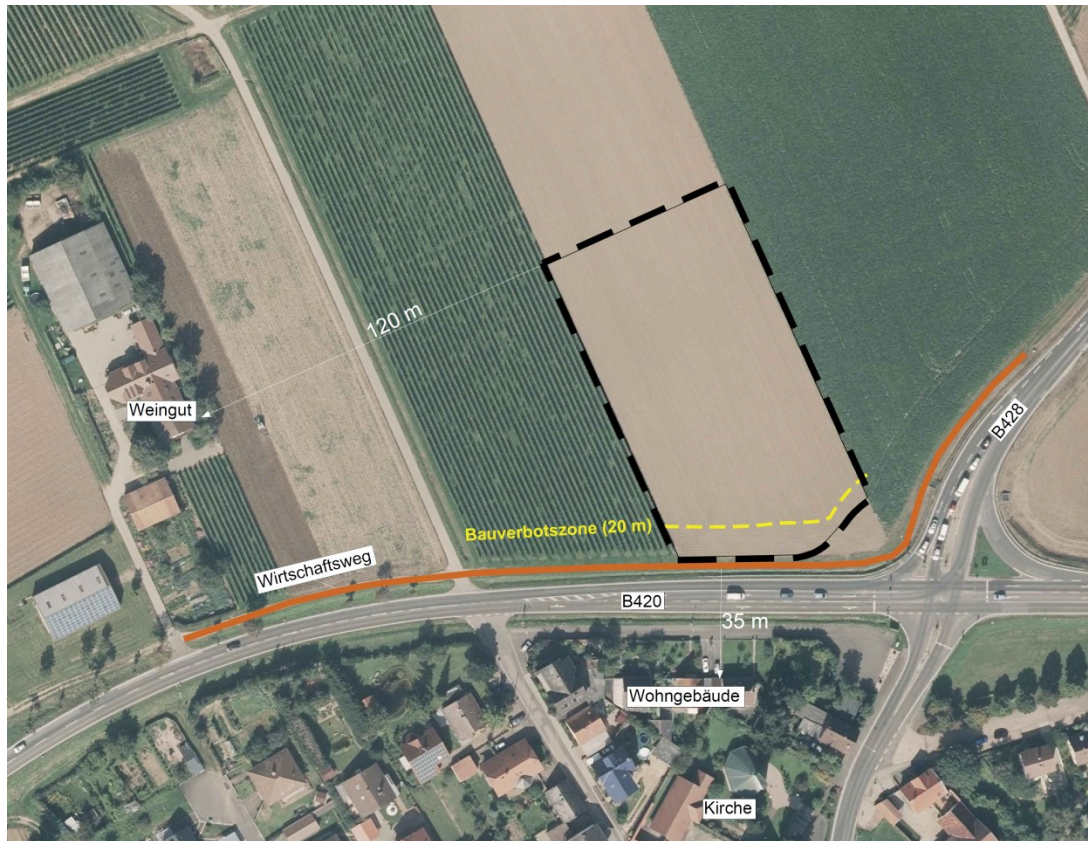


5 Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nördlichen Ortsrand von Freilaubersheim und grenzt im Süden an die B420 und B 428 an. Damit ist der Standort hervorragend an das überregionale Straßennetz angebunden. Von den Bundesstraßen gehen Anbauverbotszonen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG von 20 m aus. Auf der gegenüberliegenden Seite der B 420 befindet sich in ca. 35 m Entfernung ein Wohngebiet. Im Westen liegt in ca. 120 m Entfernung ein Weingut. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich derzeit eine intensiv genutzte Ackerfläche. Zur Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen verläuft ein Wirtschaftsweg im Süden angrenzend an den Geltungsbereich (siehe Abbildung 4).

Topographisch besitzt das Plangebiet eine geringe Reliefenergie, die sich in einem Nordwest-Südost-Gefälle und einer Distanz von ca. 140 m erstreckt. Die Höhen betragen ca. 189 m ü. NN an der nordwestlichen Grenze sowie ca. 183,5 m ü. NN an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs. Daraus ergibt sich ein Höhenunterschied von ca. 5,5 m.

Abbildung 4: Bestandssituation im Geltungsbereich und dessen Umfeld (Geltungsbereich schwarz umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



6 Vorhabenbeschreibung

Für die Verbandsgemeinde Bad Kreuznach wurde im Jahr 2018 ein Einzelhandelskonzept erstellt. Demnach soll die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu einem größeren Teil als bisher in der VG Bad Kreuznach stattfinden. Dazu können kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (< 800 m² Verkaufsfläche) in jeder Ortsgemeinde ausgewiesen werden (MUS, 2018).

Der vorgesehene Lebensmittelmarkt mit Bäckerei soll im Norden des Sondergebietes errichtet werden. Südlich des Gebäudes schließt sich der Parkplatz (61 Stellplätze) mit seiner Zufahrt an. Den Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs gemäß Anlage zur Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge wird damit entsprochen. Die äußere Erschließung erfolgt über den planfestgestellten und im Bau befindlichen Kreisverkehr an der Kreuzung der B 420 / B 428. Im Zuge des neuen Kreisverkehrs werden Querungshilfen für Fußgänger und Radfahrer geschaffen und so die Verknüpfung des Lebensmittelmarktes zum Ort sichergestellt (siehe Abbildung 5).

Die Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelmarkts mit Bäckerei beträgt 799 m². Der Markt ist an Werktagen von 07:00 bis 22:00 Uhr, die Bäckerei zusätzlich sonntags von 07:00 bis 11:00 Uhr geöffnet. Es wird im 3-Schicht-System mit ca. 10 Vollzeitkräften gearbeitet. An der Westfassade des Gebäudes befindet sich die Rampe zur Warenanlieferung. Die Bäckerei wird über den Eingangsbereich an der Südfassade beliefert.

Die Gebäudehöhe beträgt maximal 195 ü. NN. Es ist ein Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 6 Prozent geplant.

Bei einer Fläche des sonstigen Sondergebietes SO von 7.251 m² und einer überbaubaren Grundstücksfläche von 1.817 m² ergibt sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Mit einer zulässigen Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und Nebenanlagen bis maximal 0,7 wird eine Flächenversiegelung von ca. 5.100 m² planungsrechtlich ermöglicht.

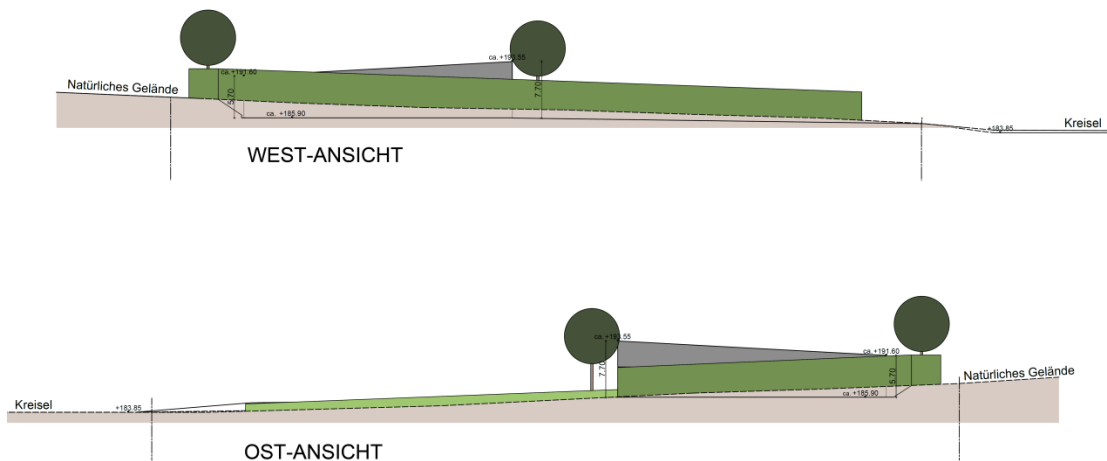
Entlang der Randbereiche im Norden, Westen und Osten des sonstigen Sondergebietes SO soll eine ca. 7 bis 8 m breite Anpflanzfläche als Eingrünung fungieren und den Übergang zum freien Landschaftsraum sowie die landschaftliche Einfügung gewährleisten (siehe Abbildung 6).

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Einleitung in das öffentliche Kanalnetz. Eine oberflächennahe Versickerung ist aufgrund der Lage innerhalb der Zone IV des Heilquellenschutzgebietes nicht möglich.

Abbildung 5: Städtebauliches Konzept (Geltungsbereich schwarz umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



Abbildung 6: Geländeschnitte zum geplanten Lebensmittelmarkt (Abbildung unmaßstäblich)



7 Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet SO gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel - Nahversorgung“ festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet SO sieht die Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit Bäckerei sowie den erforderlichen Stellplätzen und Nebenanlagen vor. Die Sicherung des Standortes ist für die Grundversorgung der Ortsgemeinde Frei-Laubersheim von hoher Bedeutung. Da kleinflächiger Lebensmitteleinzelhandel angesiedelt werden soll, wird eine maximal zulässige Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes und der Bäckerei von insgesamt 799 m² festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ von 0,3 orientiert sich an dem Städtebaulichen Konzept zum geplanten Lebensmittelmarkt.

Der im Geltungsbereich liegende Lebensmittelmarkt weist eine günstige verkehrliche Anbindung auf, die einen hohen Stellplatzbedarf zur Folge hat. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, ist eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen und Stellplätze im sonstigen Sondergebiet SO bis maximal 0,7 zulässig.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das sonstige Sondergebiet SO wird die offene Bauweise sowie überbaubare Grundstücksflächen entsprechend dem Städtebaulichen Konzept festgesetzt.

7.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Im sonstigen Sondergebiet SO sind Nebenanlagen und Stellplätze in der zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig, wodurch die erforderlichen Stellplätze für Kunden des Lebensmittelmarktes gesichert werden. Nebenanlagen sind in diesem Vorhaben z.B. Werbepylonen oder Stellflächen für Einkaufswagen.

7.5 Verkehrsflächen

Es wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich zeichnerisch festgesetzt.

7.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Anpflanzflächen A1 und A2 dienen der Eingrünung des Plangebiets und schaffen einen Übergang zum freien Landschaftsraum.

7.7 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe orientiert sich an dem Städtebaulichen Konzept und soll eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung im Plangebiet verhindern.

7.8 Nachrichtliche Übernahmen

Von Bundesstraßen gehen nach § 9 FStrG längs der Fahrbahn Anbauverbote von 20 m aus, in denen Hochbauten nicht errichtet werden dürfen. Die Anbauverbotszonen der B 420 und B 428 wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

7.9 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

Die Zulässigkeit von Pultdächern mit der festgesetzten Dachneigung bis maximal 6 Prozent entspricht dem Städtebaulichen Konzept.

Innerhalb der Anbauverbotszone sowie auf Dächern ist die Errichtung von Werbeanlagen unzulässig. Die unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen kann die städtebauliche Qualität eines Gebietes verringern, das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen sowie Verkehrsteilnehmer gefährden. Die Festsetzung eines Gestaltungsrahmens für Werbeanlagen ist deshalb erforderlich.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse im Plangebiet können bei Schaffung eines einheitlichen Höhenniveaus und zur Abwicklung des Geländes Stützmauern erforderlich sein. Stützmauern werden mit einer Höhenbeschränkung festgesetzt, um nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

7.10 Hinweise

Hinweise wurden hinsichtlich der folgenden Belange in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen:

- Archäologische Bodenfunde
- Altlasten
- Radon
- Artenschutz

8 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Aufbau des Inhaltsverzeichnisses des vorliegenden Umweltberichtes richtet sich nach der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

8.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Hinsichtlich der Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden wird auf die Kapitel 1, 5 und 6 verwiesen.

8.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Folgende Fachgesetze mit festgelegten Zielen des Umweltschutzes sind für den Bebauungsplan von Bedeutung:

1. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) / Landesimmissionsschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LImSchG)
Von den Bundesstraßen B 420 und B 428 sowie von dem geplanten Lebensmittelmarkt gehen Schallimmissionen aus. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist den immissions- und schallschutzrechtlichen Belangen im Sinne des BImSchG Rechnung zu tragen. Zur Beurteilung der Immissionen wird ein Schallgutachten erstellt, welches Gegenstand der Offenlage sein.
2. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet „Lebensmittel - Nahversorgung“ sind die Regelungen des LNatSchG und BNatSchG anzuwenden. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist im Sinne des BauGB auszugleichen.
Hinsichtlich möglicher Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten sind die rechtlichen Bestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Hierzu werden faunistische Erhebungen durchgeführt und ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt, der Gegenstand der Offenlage sein wird.
3. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)

Durch die Realisierung des Bebauungsplans kommt es zu einer Versiegelung von Böden und somit zur Verschärfung des Abflusses von Oberflächenwasser. Dementsprechend sind die Regelungen des WHG und LWG anzuwenden und eine Versickerung des Abwassers zu prüfen. Durch die Lage des Geltungsbereichs im Randbereich der Zone IV des Heilquellenschutzgebietes (HQSG) Nr. 401328010 „Bad Münster am Stein – Ebernburg“, ist eine Versickerung jedoch nicht möglich. Anfallendes Abwasser wird deshalb in den öffentlichen Abwasserkanal eingeleitet.

4. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) / Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)

Die Funktionen des Bodens sind gemäß BBodSchG zu sichern und wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Durch die Realisierung kommt es zu einer Versiegelung des Bodens in der Größenordnung von ca. 4.900 m². Diese ist im Sinne des BauGB auszugleichen.

8.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans

In der Ortsgemeinde Frei-Laubersheim wurden vier Flächen hinsichtlich der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geprüft (siehe Abbildung 7).

Untersuchungsfläche F 1 weist aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der B 420 und B 428 sowie der Anbindung an den Ort durch den planfestgestellten und im Bau befindlichen Kreisverkehr die vergleichsweise beste Eignung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf.

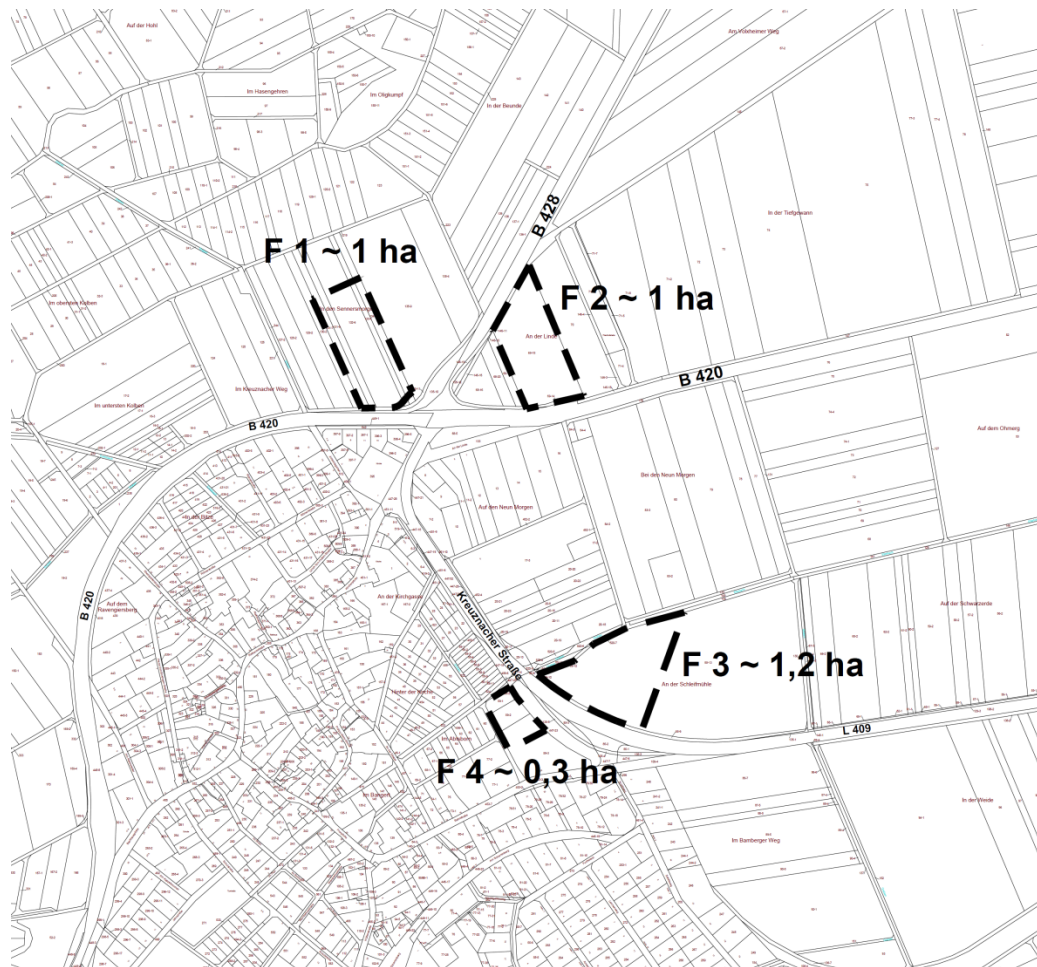
Bei Untersuchungsfläche F 2 nordöstlich der Ortslage handelt es sich um eine Ausgleichsfläche zum dem obengenannten Kreisverkehr. Zudem ist der Standort unzureichend an den Ort angebunden.

Zur Anbindung der Untersuchungsfläche F 3 müssten zunächst Querungsmöglichkeiten an der Kreuznacher Straße geschaffen werden. Darüber hinaus entspricht die Lage abseits der Bundesstraßen B 420 und B 428 nicht den gewünschten Standortanforderungen an den Lebensmittelmarkt.

Untersuchungsfläche F 4 weist eine zu geringe Flächengröße auf und hätte hohe Durchfahrungsängen des Ortes zur Folge.

Südlich der Ortslage stehen aufgrund von Trinkwasserschutz zonen sowie des einzuhaltenden Schutzradius des Steinbruchs Frei-Laubersheim keine Flächenpotenziale zur Verfügung.

Abbildung 7: Untersuchte Flächen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Ortsgemeinde Frei-Laubersheim (Abbildung unmaßstäblich)



8.4 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

8.4.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Bestand

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Gebäude. Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt angrenzend an die B 420 südlich des Geltungsbereichs in ca. 35 m Entfernung. Ein Weingut befindet sich westlich, ca. 120 m entfernt.

Gemäß Radon-Prognosekarte für das Land Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem ein erhöhtes (40.000 bis 100.000 Becquerel/m³) und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial (> 100.000 Becquerel/m³) ermittelt wurde (LGB, 2019). Es sind gegebenenfalls bauliche Radonvorsorgemaßnahmen gemäß dem Bundesamt für Strahlenschutz zu ergreifen.

Radonvorsorgegebietsklassifizierung des Bundesamtes für Strahlenschutz:

Radonvorsorgegebiet 0 (RVK 0) <20 kBq/m³ (<20.000 Bq/m³)

Radonvorsorgegebiet I (RVK I) >20 - 40 kBq/m³

Radonvorsorgegebiet II (RVK II) >40 – 100 kBq/m³

Radonvorsorgegebiet III (RVK III) >100 kBq/m³

Auswirkungen

Es wird ein Schallgutachten zu Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm erstellt, welches Gegenstand der Offenlage sein wird.

Mit dem planfestgestellten und im Bau befindlichen Kreisverkehr im Bereich des Knotens B 420 / B 428 werden Querungshilfen für Fußgänger und Radfahrer geschaffen und so die Verknüpfung zum Ort sichergestellt.

8.4.2 Schutzgut Tiere

Es werden faunistische Erhebungen durchgeführt und ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt, der Gegenstand der Offenlage sein wird.

8.4.3 Schutzgut Pflanzen

Bestand

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine geschützten Flächen und Objekte nach dem Naturschutzrecht. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche.

Auswirkungen

Durch die Realisierung des Bebauungsplans wird eine geringwertige und intensiv genutzte Ackerfläche in Anspruch genommen. Mit der Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergeben sich durch den Bebauungsplan positive Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes.

8.4.4 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand

Die vorhandenen Bodenarten setzen sich zusammen aus Lehm und sandigem Lehm. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Ackerfläche mit hohem bis sehr hohem Ertragspotenzial (LGB, 2019).

Altablagerungen oder Verdachtsflächen im Geltungsbereich sind nicht bekannt.

Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan kommt es nach derzeitigem Planungsstand zu einer Flächenversiegelung von ca. 5.100 m² und zum Verlust der Ackerfläche.

Durch Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der Größenordnung von ca. 2.350 m² kann der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich zum Teil innerhalb des Plangebietes erbracht werden. Die Bodenfunktionen werden dadurch aufgewertet. Der darüber hinaus gehende Kompensationsbedarf wird außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen.

8.4.5 Schutzgut Wasser

Bestand

Der Geltungsbereich liegt im Randbereich der Zone IV des Heilquellenschutzgebietes (HQSG) Nr. 401328010 „Bad Münster am Stein – Ebernburg“. Die Rechtsverordnung (RVO) für dieses HQSG vom 04.10.1985 endete gemäß § 7 der RVO am 04.10.2015. Mit diesem Tag hat das Schutzgebiet den Status Entwurf erhalten (MUEEF, 2019a). Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD) hat für den Fall einer weiteren Nutzung der Quellen Unterlagen für die erneute Festsetzung gefordert. Somit ist das HQSG der-

zeit formal zwar nicht rechtskräftig, die bisher gültigen Auflagen sind jedoch unverändert zu beachten, da die Stadt die weitere Nutzung der Heilquellen beabsichtigt und bereits im Begriff ist, den Forderungen der Fachbehörde nachzukommen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer.

Auswirkungen

Durch die Flächenversiegelung kommt es zu einer Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses. Gemäß LWG ist eine Versickerung des Abwassers zu prüfen, jedoch sollten bis zu einer neuen RVO zum HQSG die ursprünglich gültigen Vorgaben für die Zone IV (weitere Zone - äußerer Bereich) gemäß § 3 der RVO eingehalten werden. Demnach ist die Einleitung (auch Versenkung, Verrieselung, Verregnung) von mechanisch gereinigtem oder ungeklärtem Abwasser in den Untergrund sowie die Bebauung ohne Anschluss an eine zentrale Kanalisation verboten. Weitere Maßnahmen bedürfen der Genehmigung der SGD Nord. Eine oberflächennahe Versickerung des Abwassers ist deshalb im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht möglich. Anfallendes Abwasser wird in den öffentlichen Abwasserkanal eingeleitet.

8.4.6 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Die den Geltungsbereich umfassende Fläche produziert Kaltluft.

Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan kommt es zu einer Versiegelung des Bodens. Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im ländlichen Raum und des hohen Angebots an Kaltluftentstehungsflächen in der Umgebung des Geltungsbereiches besitzt die Fläche jedoch eine vergleichsweise geringe klimaökologische Bedeutung. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

8.4.7 Schutzgut Landschaft

Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Frei-Laubersheim und grenzt im Süden an die B 420 / B 428 sowie im Westen, Osten und Norden an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Der Geltungsbereich umfasst eine ausgeräumte, intensiv genutzte Ackerfläche.

Auswirkungen

Der zukünftige Lebensmittelmarkt verändert das Orts- und Landschaftsbild am Ortsrand von Frei-Laubersheim und führt zu einer Umgestaltung des durch landwirtschaftliche Nutzungen gekennzeichneten Landschaftsbilds.

Neben der städtebaulichen Einfügung des sonstigen Sondergebietes durch die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, ist für die landschaftsgerechte Einbindung die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den Randbereichen des sonstigen Sondergebietes SO maßgeblich. Dadurch können Beeinträchtigungen entgegengewirkt und eine Einfügung in das Landschaftsbild gewährleistet werden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

8.4.8 Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter

Bestand

Kultur- und sonstige Sachgüter im Sinne von Bau- und Bodendenkmälern sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt.

Auswirkungen

Auswirkungen auf das Schutzgut sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

8.4.9 Wechselwirkungen

Eine sich gegenseitig verstärkende Beeinträchtigung der Schutzgüter, die über die bereits beschriebene Einzelwirkung hinausgeht, ist nicht zu erwarten.

8.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche fortgeführt. Zwar bleibt die Versiegelung der Fläche aus, jedoch gehen mit der landwirtschaftlichen Nutzung Belastungen des Bodens, z.B. durch schädliche Stoffeinträge, einher.

8.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2c der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

8.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Für das Plangebiet wurden nach derzeitigem Planungsstand die im Folgenden genannte Maßnahme zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen abgeleitet:

Schutzgut Boden und Fläche

Schutz des Oberbodens durch Abschieben und getrennte Lagerung gemäß DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“

8.6.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Realisierung des Bebauungsplans stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Bei einer Fläche des sonstigen Sondergebiets SO von 7.251 m² und einer überbaubaren Grundstücksfläche von 1.817 m² ergibt sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Mit einer zulässigen Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen und Stellplätzen bis maximal 0,7 wird eine Flächenversiegelung von ca. 5.100 m² planungsrechtlich ermöglicht. Der zur Kompensation der baulichen Eingriffe erforderliche Ausgleich von ca. 5.100 m² wird durch die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (ca. 2.350 m²) teilweise innerhalb des Geltungsbereichs erbracht. Der darüber hinaus gehende Kompensationsbedarf in der Größenordnung von ca. 2.750 m² wird außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen.

8.7 Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Erkenntnisse hinsichtlich der Angaben

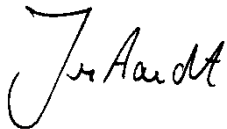
Die herangezogenen Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter auf Ebene der Bauleitplanung ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren, alle benötigten Unterlagen waren verfügbar.

9 Flächenbilanz

Tabelle 1: Übersicht über die Flächengrößen der einzelnen Flächennutzungen

Flächennutzung	Flächengröße [m²]
Sonstiges Sondergebiet	7.251
<ul style="list-style-type: none">davon Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	2.352
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches	7.251

Mainz, den 05.02.2019



JESTAEDT + Partner

10 Quellenverzeichnis

MUS - MARKT UND STANDORT BERATUNGSGESELLSCHAFT MBH (2018): Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Bad Kreuznach. Erlangen.

GDKE RLP – GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE RHEINLAND-PFALZ (2019): Onlinekarte der Kulturdenkmäler Rheinland-Pfalz, elektronisch veröffentlicht unter: <http://www.geoportal.rlp.de/portal/karten.html?WMC=6067> (Stand Januar 2019), Mainz.

LGB – LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU RHEINLAND-PFALZ (2019): Online-Bodenkarten, elektronisch veröffentlicht unter: <http://www.lgb-rlp.de/onlinekarten.html> (Stand: Januar 2019), Mainz.

MINISTERIUM DES INNERN UND FÜR SPORT - OBERSTE LANDESPLANUNGSBEHÖRDE - (2008) Landesentwicklungsprogramm LEP IV, Mainz.

MUEEF – MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND – PFALZ – ABTEILUNG WASSERWIRTSCHAFT (2019a): Daten Schutzgut Wasser. Internetseite: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/> (Stand: Januar 2019). Mainz.

MUEEF MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ (2019b): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz. Internetseite: www.naturschutz.rlp.de (Stand: Januar 2019). Mainz.

PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINHESSEN-NAHE (2014): Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz.

VERBANDSGEMEINDE BAD KREUZNACH (2008): Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach. Bad Kreuznach.