



**UMWELTBERICHT**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN UND ZUR**  
**FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**  
**„ROßLAUFSTRAßE-SÜDWEST“**  
**IM STADTBEZIRK 25**

Bearbeitungsstand: 22.03.2013

Bearbeitung: Dr.rer.nat Jörg Weise

## Inhalt:

|       |                                                                                                                              |    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | ANLASS/ZIELSETZUNG, GELTUNGSBEREICH UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....                                               | 3  |
| 1.1   | Ziele des Bauleitplans .....                                                                                                 | 3  |
| 1.2   | Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens.....                                                                     | 3  |
| 1.3   | Beschreibung der Festsetzungen des Plans.....                                                                                | 3  |
| 1.4   | Bedarf an Grund und Boden .....                                                                                              | 4  |
| 1.5   | Darstellung der für das Vorhaben relevanten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung ..... | 4  |
| 1.6   | Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....                                         | 5  |
| 1.7   | Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....                                        | 5  |
| 1.8   | Sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....                                                                                   | 5  |
| 2     | GESETZLICHE UND PLANERISCHE VORGABEN.....                                                                                    | 6  |
| 3     | FACHBEITRAG NATURSCHUTZ: BESTAND UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....                                                  | 7  |
| 3.1   | Bestand .....                                                                                                                | 7  |
| 3.1.1 | Lage und Naturraum.....                                                                                                      | 7  |
| 3.1.2 | Mensch / Kultur- und Sachgüter.....                                                                                          | 7  |
| 3.1.3 | Landschaftsschutz / Landschaftsbild.....                                                                                     | 8  |
| 3.1.4 | Geologie / Böden.....                                                                                                        | 8  |
| 3.1.5 | Wasserhaushalt.....                                                                                                          | 9  |
| 3.1.6 | Klima.....                                                                                                                   | 9  |
| 3.1.7 | Vegetation, Flora, Biotoptypen und Bodennutzung.....                                                                         | 10 |
| 3.1.8 | Fauna .....                                                                                                                  | 10 |
| 3.2   | Bewertung der Umweltauswirkungen.....                                                                                        | 11 |
| 3.2.1 | Mensch / Kultur- und Sachgüter.....                                                                                          | 12 |
| 3.2.2 | Landschaftsbild und Erholungseignung .....                                                                                   | 12 |
| 3.2.3 | Boden und Flächennutzung .....                                                                                               | 12 |
| 3.2.4 | Wasserhaushalt.....                                                                                                          | 13 |
| 3.2.5 | Klima.....                                                                                                                   | 13 |
| 3.2.6 | Flora und Vegetation .....                                                                                                   | 13 |
| 3.2.7 | Fauna .....                                                                                                                  | 14 |
| 3.2.8 | Wechselwirkungen .....                                                                                                       | 14 |
| 4     | MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN .....                                 | 14 |
| 4.1   | Maßnahmen zur Vermeidung und Eingriffsminimierung .....                                                                      | 15 |
| 4.2   | Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen.....                                                                | 15 |
| 4.3   | Kompensationsbedarf.....                                                                                                     | 15 |
| 4.4   | Ausgleichsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen .....                                                                                  | 15 |
| 4.4.1 | Ausgleichsmaßnahmen.....                                                                                                     | 15 |
| 4.4.2 | CEF-Maßnahmen .....                                                                                                          | 16 |
| 4.5   | Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation .....                                                                        | 16 |
| 5     | ALTERNATIVENPRÜFUNG.....                                                                                                     | 17 |
| 5.1   | Alternativenprüfung .....                                                                                                    | 17 |
| 5.2   | Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung .....                                                     | 17 |
| 6     | HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER INFORMATIONSZUSAMMENSTELLUNG UND PRÜFMETHODEN .....                                     | 17 |
| 7     | GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT (MONITORING).....                       | 17 |
| 8     | ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....                                                                                 | 18 |
| 9     | ANLAGEN .....                                                                                                                | 19 |

## 1 ANLASS/ZIELSETZUNG, GELTUNGSBEREICH UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 1.1 Ziele des Bauleitplans

Planziel des Bebauungsplanes „Roßlaufstraße-Südwest“ ist die Wiedernutzbarmachung eines Teils des ehemaligen IBAG-Geländes im Stadtbezirk 25 Branchweiler durch die Ausweisung eines Mischgebiets und eines Sondergebietes großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel (SO<sub>EH</sub>).

### 1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet ist ca. 1,437 ha groß und befindet sich im Nordosten des Stadtgebiets von Neustadt im Stadtteil Branchweiler. Es ist Teil eines seit 1997 nicht mehr genutzten insgesamt ca. 5,6 ha großen Industriegeländes. Der Geltungsbereich wird im Norden und Westen durch die Industriebrache des IBAG/Roßlaufgeländes, im Süden durch die Branchweilerhofstraße und im Osten durch das Gewerbegebiet an der Roßlaufstraße begrenzt.

### 1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Für den Bebauungsplan „Roßlaufstraße-Südwest“ werden Festsetzungen zu Art- und Maß der baulichen Nutzung getroffen (Tab.1).

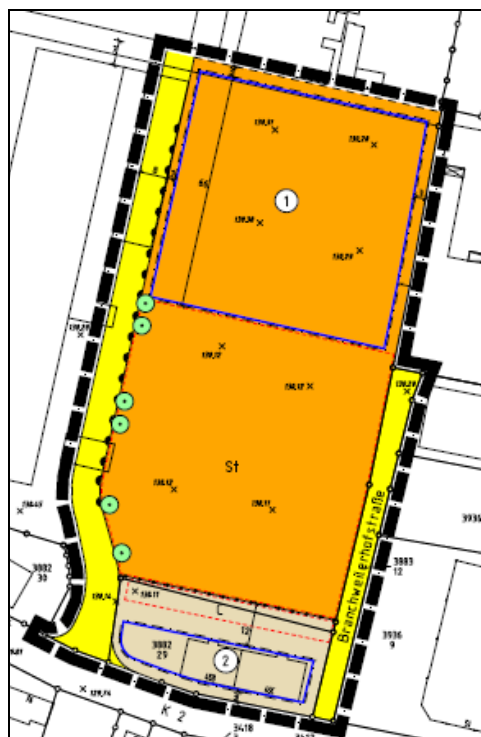
**Tab.:1:** Art und Maß der baulichen Nutzung

| Nutzung              | GRZ | GFZ | Z  |
|----------------------|-----|-----|----|
| (1) SO <sub>EH</sub> | 0,6 | -   | I  |
| (2) MI               | 0,6 | 1,2 | IV |

GRZ = Grundflächenzahl

GFZ = Geschossflächenzahl

Z = Anzahl Vollgeschosse



Quelle: Entwurf Bebauungsplan Büro Holger Fischer, Stand 12. März 2013

Im Mischgebiet (MI) ist eine Grundflächenzahl (Anteil der überbaubaren Fläche) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt worden, innerhalb derer eine viergeschossige Bauweise möglich ist. Bei der Bebauung des Sondergebiets großflächiger Einzelhandel (SO<sub>EH</sub>) ist eine GRZ von 0,6 und ein Vollgeschoss zulässig. Darüber hinaus werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Stellplätze (überdacht als Carport und nicht überdacht) ausgewiesen.

Im Sondergebiet sind ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ein Drogeriemarkt mit maximal 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erlaubt. Im Mischgebiet sind bestimmte Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Vergnügungsstätten sind dort nicht zugelassen. Die Lage der Gebäude innerhalb des Plangebietes wird über die Ausweisung von Baufenstern geregelt. Die Erschließung des Geländes erfolgt über Stichstraßen von der Branchweilerhofstraße aus.

#### 1.4 Bedarf an Grund und Boden

Durch den Bebauungsplan wird der Bau eines Lebensmitteleinzelhandelsmarktes und eines Drogeriemarktes zur Nahversorgung der Bevölkerung vorbereitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 14.358 m<sup>2</sup>. Die Gebäudefläche der Märkte mit Einhausungen wird ca. 3.492 m<sup>2</sup> betragen. Für insgesamt 139 Stellplätze ist eine Fläche von ca. 2.090 m<sup>2</sup> vorgesehen. Ein- und Ausfahrten, Fahrspuren und Fußwege sind ca. 3.605 m<sup>2</sup> groß. Die geplanten Straßenverkehrsflächen nehmen ca. 2.121 m<sup>2</sup> in Anspruch. Für Anpflanzungen von mindestens 23 Stck. großkronigen Bäumen stehen etwa 1.400 m<sup>2</sup> zur Verfügung (Tabelle 2).

**Tab.: 2:** Geplante Flächennutzungen

| <b>Nutzung</b>                                                                | <b>Fläche in m<sup>2</sup></b> |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Sondergebiet</b> Lebensmitteleinzelhandel (SO <sub>EH</sub> ) und Drogerie | <b>10.587</b>                  |
| Geschossfläche + Laderampe und Einhausung                                     | 3.492                          |
| Stellplätze                                                                   | 2.090                          |
| Ein- und Ausfahrt / Fahrspuren / Fußwege                                      | 3.605                          |
| Flächen für Anpflanzungen                                                     | 1.400                          |
| <b>Mischgebiet</b>                                                            | <b>1.651</b>                   |
| <b>Straßenverkehrsfläche</b>                                                  | <b>2.120</b>                   |
| <b>Geltungsbereich gesamt</b>                                                 | <b>14.358</b>                  |

#### 1.5 Darstellung der für das Vorhaben relevanten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Entsprechend sind die Kommunen verpflichtet, die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

#### Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz (RROP 2004)

In der Raumnutzungskarte des Regionalen Raumordnungsplanes 2004 ist das Plangebiet als Siedlungsbereich Industrie und Gewerbe dargestellt. Es befinden sich keine aus regionalplanerischer Sicht wertvollen Vorbehaltsgebiete im Geltungsbereich. Der Altstandort „Maschinenfabrik IBAG Branchweilerhofstraße“ ist bei der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz als Vorgang registriert worden und unterliegt der altlastenrechtlichen Überwachung.

#### Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt mit integriertem Landschaftsplan (Erläuterungsbericht 2005)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt (Stand Februar 2005) stellt das Plangebiet überwiegend als Fläche für ein Mischgebiet (Planung) dar.

## **Entwicklungsleitbild der Stadt**

Die im LEP formulierten Ziele des Ressourcenschutzes (Arten- und Biotopschutz, Wasser, Klima, Boden, Erholung) werden im RROP dahingehend konkretisiert, dass zur Reduktion des Bodenverbrauchs bei der Neuausweisung von Bauflächen eine eingehende Bedarfsprüfung erfolgen soll. Darüber hinaus sollen die Möglichkeiten des Flächenrecyclings geprüft, flächensparend gebaut und erschlossen werden. Als Träger der Bauleitplanung strebt die Stadt Neustadt a. d. W. entsprechend § 1 (5) BauGB eine nachhaltige Stadtentwicklung an. Mit den natürlichen Ressourcen soll schonend umgegangen werden und bei der künftigen Entwicklung ist die ökologische Tragfähigkeit im Sinne des § 1a BauGB zu beachten. Unter Berücksichtigung ökologischer Belange und technischer wie rechtlicher Vorbehalte wird die Stadt die Nutzung von Baulücken und anderer innerstädtischer Wohnbauflächenpotentiale fördern. In der landespflegerischen Flächenbewertung wird die Umnutzung der Gewerbebrache (Gebiet Nr. 53 „Roßlaufstraße“) als „ökologisch gut hierfür geeignet“ bewertet.

### **1.6 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Auf dem Gelände werden eine fachgerechte Altlastensanierung und eine Kampfmittelräumung durchgeführt. Die im Plangebiet entstehenden Abfälle werden ordnungsgemäß über das bestehende Entsorgungssystem entsorgt. Die anfallenden Regen- und Schmutzwassermengen werden entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen abgeführt.

### **1.7 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Aussagen bzw. Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien bzw. zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie werden im Bebauungsplan nicht getroffen. Zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie zur Vermeidung von örtlich wirkenden Emissionen sowie zum örtlichen Klimaschutz sollte geprüft werden, ob im Plangebiet über die Nutzung erneuerbarer Energien ein Beitrag geleistet werden kann.

- Nutzung erneuerbarer Energien in Form von Photovoltaik oder Solarthermie auf den Dächern unter Berücksichtigung der Aspekte der Sichtbarkeit und Blendfreiheit für die Anwohner der Branchweilerhofstraße.
- Zentrale Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus Kraft-Wärme-Kopplung auf Basis erneuerbarer Energien

### **1.8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB und dem Bundes-Bodenschutzgesetz ist ein Hauptziel des Bodenschutzes die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und diese auf Böden und Flächen zu lenken, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind. Diesen Vorgaben wurde wie folgt Rechnung getragen:

- Flächenrecycling: Bei dem Standort handelt es sich um eine alte Industriebrache mit bereits versiegelten Flächen, die keine besonderen Bodenfunktionen erfüllen und anthropogen sehr stark überprägt sind.
- Um einerseits die Inanspruchnahme von Boden gering zu halten als auch eine effiziente Nutzung des Geltungsbereichs zu erreichen, wurde für das SO<sub>EH</sub> eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, die durch die Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,9 erhöht werden kann.
- Zur Erschließung wird weitestgehend das vorhandene Strassen- und Wegenetz genutzt.
- PKW-Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Weise befestigt.

## 2 GESETZLICHE UND PLANERISCHE VORGABEN

Rechtsgrundlagen für den Umweltbericht sind das BauGB i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), das UVP-Gesetz vom 27.7.01 in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1758, 2797, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. August 2009, BGBl. I S. 2723) und die zu Grunde liegende EU-Richtlinie 2001/42/EG vom 27.06.01.

Das Verfahren der Umweltprüfung (UP) und die formalen Anforderungen bestimmt das UVP-Gesetz (maßgeblich § 17) in Verbindung mit dem BauGB (dort insbesondere § 2 Abs. 4 und § 2a). Die inhaltlichen Anforderungen an die Umweltprüfung ergeben sich aus den §§ 1, 1a, und 2 Abs. 4 BauGB sowie der Anlage zum BauGB. Prüfmaßstab sind die auf die Planung zu beziehenden Vorgaben des jeweils einschlägigen Fachrechts (z.B. Immissionsschutzrecht, Naturschutzrecht, Bodenschutzrecht, Denkmalschutzrecht). Gemäß § 2 Abs.1 UVPG umfasst die Umweltprüfung die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf

1. Menschen, Tiere und Pflanzen,
2. Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
3. Kultur- und sonstige Sachgüter sowie
4. die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Die Kommune legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange erforderlich ist. Hierbei stützt sie sich auf die Äußerungen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Bestandsaufnahmen und Bewertungen in Landschaftsplänen und sonstigen Plänen sind zu berücksichtigen.

Nach der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes 2009 (BNatSchG i.d.F. vom 6.8.2009, BGBl. I S. 2542) wurde das rheinland-pfälzische Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG -) vom 28. September 2005 mit Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106) an die neue Rechtslage angepasst.

Der § 18 BNatSchG<sub>2009</sub> Abs. (1) regelt das Verhältnis Naturschutz- und Baurecht: Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Als allgemeiner Grundsatz gemäß § 13 BNatSchG gilt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren. Das Vermeidungs- und Ausgleichsgebot des § 15 (1) und (2) BNatSchG bedingt zudem eine fachliche Auseinandersetzung mit den aufgrund der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter sowie eine Bewertung und Bilanzierung von Art und Umfang vorgesehener Kompensationsmaßnahmen.

Der § 15 BNatSchG regelt die Verursacherpflichten und die Unzulässigkeit von Eingriffen: Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Der Verursacher muss unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder 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 betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

### 3 FACHBEITRAG NATURSCHUTZ: BESTAND UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

#### 3.1 Bestand

##### 3.1.1 Lage und Naturraum

Das Plangebiet umfasst ca. 1,4 ha Fläche und befindet sich im Nordosten des Stadtgebiets von Neustadt im Stadtteil Branchweiler. Der Geltungsbereich wird im Norden und Westen durch die Industriebrache des IBAG/Roßlaufgeländes, im Süden durch die Branchweilerhofstraße und im Osten durch das Gewerbegebiet an der Roßlaufstraße begrenzt. Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit 220<sub>5</sub> Speyerbachschwemmkegel.



**Foto 1:** Blick auf das Plangebiet im Januar 2013. Links im Bild die denkmalgeschützte IBAG-Halle.



**Foto 2:** Blick von der IBAG-Halle nach Süden (Januar 2013).



**Foto 3:** Blick nach Süden auf die mehrgeschossige Wohnbebauung an der Branchweilerhofstraße.



**Foto 4:** Blick auf das im Osten angrenzende Gewerbegebiet (Januar 2013).

##### 3.1.2 Mensch / Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet unterliegt seit 1997 keiner geregelten Nutzung mehr. Das Gelände ist durch eine Einzäunung nicht frei zugänglich. Die IBAG-Halle steht unter Denkmalschutz und wird erhalten. Ansonsten ist keine schützenswerte Bausubstanz vorhanden. Bodendenkmäler sind in dem anthropogen stark überprägten Gebiet nicht zu erwarten bzw. nicht bekannt. Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern treten durch den Bebauungsplan nicht ein.

## Bewertung Freizeit- und Erholungsnutzung

| Kriterium                                    | Bewertung |
|----------------------------------------------|-----------|
| Ausstattung mit Erholungseinrichtungen       | --        |
| Erschließungsgrad                            | --        |
| Landschaftsbezogene Erholungsfunktion        | --        |
| Freiheit von Lärmbelastung                   | --        |
| Freiheit von Luftschadstoffen                | 0         |
| Freiheit von Strahlungsfeldern               | +         |
| Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen | --        |

++ = sehr hoch, + = hoch, 0 = mittel, - = gering, -- = sehr gering

### 3.1.3 Landschaftsschutz / Landschaftsbild

Flächen mit besonderen rechtlichen Bindungen nach § 30 BNatSchG bzw. § 28 LNatSchG sind im Bereich des Plangebiets nicht vorhanden. Das Plangebiet kann als Teil einer Stadtlandschaft mit einem hohen Versiegelungsgrad bezeichnet werden. Die abgezaunte Industriebrache befindet sich zwischen den Gleisanlagen des Bahnhofs Neustadt und dem Gewerbegebiet an der Roßlaufstraße und weist nur eine sehr eingeschränkte Möglichkeit des Erlebens von Natur und Landschaft auf. Südlich des Plangebiets erstrecken sich Wohngebiete mit einem mittleren Durchgrünungsgrad. Nördlich des Plangebiets befindet sich in einigen hundert Metern Entfernung die als Grünzug fungierende Speyerbachaue. Durch die Lage in einem Gewerbegebiet und die umgebende technische Infrastruktur (Bahnhof, Tankstelle, Verkehrswege) kommt dem Plangebiet insgesamt nur eine untergeordnete Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft zu.

## Bewertung Landschaft

| Kriterium                                    | Bewertung |
|----------------------------------------------|-----------|
| Vielfalt                                     | -         |
| Eigenart                                     | -         |
| Natürlichkeit                                | --        |
| Störungsfreiheit                             | -         |
| Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen | -         |

++ = sehr hoch, + = hoch, 0 = mittel, - = gering, -- = sehr gering

### 3.1.4 Geologie / Böden

Das gesamte Plangebiet ist aufgrund seiner Lage und Nutzungsgeschichte als anthropogen stark gestört und überprägt zu bezeichnen. Das Vorhaben hat auf den geologischen Untergrund keinen Einfluss, so dass das Schutzgut Geologie aus der weiteren Betrachtung ausgeschlossen werden kann. Für den Naturraum seltene Bodentypen oder Sonderstandorte sind nicht vorhanden. Insgesamt kommt dem Schutzgut Boden nur eine geringe Lebensraumfunktion, eine geringe Speicher- und Regelfunktion sowie eine sehr geringe natürliche Ertragsfunktion zu. Die Beeinträchtigungsfreiheit wird als gering bewertet, da Altstandorte bekannt sind. Aufgrund der Vorbelastungen ist eine vertiefte weitere Betrachtung des Schutzgutes Boden nicht erforderlich.

## Bewertung Schutzgut Boden

| Kriterium                                  | Bewertung |
|--------------------------------------------|-----------|
| <b>Lebensraumfunktion</b>                  |           |
| - Natürlichkeitsgrad                       | --        |
| - Seltenheit                               | -         |
| - Besondere Standortfaktoren (Staufeuchte) | -         |
| - Archivfunktion                           | -         |



|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| <b>Speicher- und Regelfunktion</b>    |    |
| - Filterleistung                      | -  |
| - Pufferleistung                      | -  |
| <b>Natürliche Ertragsfunktion</b>     | -- |
| <b>Beeinträchtigungsfreiheit</b>      |    |
| - Anteil unversiegelter Fläche        | -- |
| - Anteil unverdichteter Böden         | -- |
| - Unempfindlichkeit gegenüber Erosion | +  |
| - Freiheit von Schadstoffen           | -  |
| - Freiheit von Altlasten              | -- |

++ = sehr hoch, + = hoch, o = mittel, - = gering, -- = sehr gering

### 3.1.5 Wasserhaushalt

Der geologische Untergrund des Plangebiets besteht aus quartären sowie pliozänen Sedimenten des Vorderpfälzer Tieflandes deren Grundwasserführung als Porengrundwasserleiter zwischen stark und mittel liegen kann. Im eigentlichen Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Boden ist großflächig versiegelt und/oder verdichtet, so dass die Grundwasserneubildung stark eingeschränkt ist. Auf dem Gelände befinden sich mehrere Grundwassermessstellen, mit denen die Grundwasserbelastung des Altstandortes überwacht wird. Im weiteren Umfeld des Plangebiets befindet sich der Speyerbach. Die biologische Gewässergüte wird des Speyerbachs wird als kritisch belastet bezeichnet.

### 3.1.6 Klima

Das Klima in Neustadt a. d. W. wird durch die Lage am Westrand des Oberrheingrabens und durch die von West nach Ost abnehmende Reliefeenergie geprägt. Die aus dem Pfälzer Wald kommenden Täler dienen als Kaltluftabflussbahnen. Bei windschwachen Hochdruckwetterlagen im Winter verursacht die in den Tälern stehenbleibende Kaltluft häufig eine Bodeninversion mit entsprechender Dunst- oder Nebelbildung. Bei Schwachwindwetterlagen (weniger als 2,0 m/s) können nur thermisch induzierte Talwinde der Seitentäler für den wichtigen Luftaustausch (Schadstoffabtransport) sorgen. Fehlen auch hierfür die Voraussetzungen, bleiben nur die langsam abfließenden Kaltluftströme, um die Luftmassen auszutauschen. Die Niederungen sind von den Inversionswetterlagen, bei denen sich Schadstoffe anreichern, besonders betroffen. Mit zunehmendem Abstand zum Pfälzerwald nimmt die Wirksamkeit der lokalen Luftaustauschprozesse nach. Der westlich des Plangebiets liegende Bahndamm verläuft quer zum Kaltluftabfluss und fungiert damit als Hindernis für Luftaustauschprozesse.

### Bewertung Schutzgut Luft

| Kriterium                                       | Bewertung |
|-------------------------------------------------|-----------|
| Bedeutung für Kaltluftentstehung                | -         |
| Bedeutung für Frischluftentstehung              | -         |
| Bedeutung als Kaltluft-/Frischluftdurchzugsraum | o         |
| Luftgüte                                        | o         |
| Beeinträchtigungsfreiheit                       | o         |
| Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen    | o         |

++ = sehr hoch, + = hoch, o = mittel, - = gering, -- = sehr gering

Die Schutzwürdigkeit des Plangebiets aus klimatischer Sicht ist wegen des hohen Versiegelungsgrades gering, die Empfindlichkeit wird insgesamt als mittel bewertet. Da im Stadtgebiet von Neustadt auf die Vermeidung von Emissionen und Wärmeinseln besonderer Wert gelegt werden sollte, ist die Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Klima als hoch zu bewerten.

### 3.1.7 Vegetation, Flora, Biotoptypen und Bodennutzung

Zur Erfassung der Vegetation wurde 2011 auf dem Roßlaufgelände eine flächendeckende Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Vegetation des Plangebietes weist keine nach BArtSchVO geschützten oder nach den Roten Listen Rheinland-Pfalz oder Deutschlands bestandsgefährdete Pflanzenarten auf. Auf dem Gelände haben sich nach der Nutzungsaufgabe 1997 in Abhängigkeit des Störungsregimes durch Abriss- und Aufräumungsarbeiten an zahlreichen Lücken in der bestehenden versiegelten Fläche kurzlebige oder ausdauernde Ruderalvegetation und/oder Pioniergehölze entwickelt. Dabei sind nicht nur einheimische Arten wie Birke (*Betula pendula*), Espe (*Populus tremula*), Salweide (*Salix caprea*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und Brombeergebüsche (*Rubus fruticosus* agg.) zu finden, sondern es dominieren bei den Gehölzen und Stauden standortfremde und nicht-heimische Arten wie Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Götterbaum (*Ailanthus altissima*), Sommerflieder (*Buddleja davidii*), Goldrute (*Solidago canadensis*) oder Schmalblättriges Greiskraut (*Senecio inaequidens*). Große Flächenanteile sind aber auch vegetationsfrei und von Bauschutt bedeckt. Im Winter 2011/2012 wurden die aufgekommen Gehölze gerodet und Aufräumarbeiten begonnen, so dass die Gehölzfläche abgenommen hat. Die Biotoptypenkarte des Plangebiets ist dem Anhang (Kap. 9.2) zu entnehmen. Die Biotoptypenkartierung ergab die folgende Flächenbilanz des Bestands:

| Nutzungstyp                                                           | Fläche                      |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Industriebrache mit Ruderalflur und Gehölzen (oftmals nicht heimisch) | 8.817 m <sup>2</sup>        |
| Altes Industriegebäude / Gebäuderuine                                 | 459 m <sup>2</sup>          |
| Gebäude                                                               | 471 m <sup>2</sup>          |
| Versiegelte Flächen                                                   | 830 m <sup>2</sup>          |
| Hofffläche mit Wegen, teilw. begrünt                                  | 2.029 m <sup>2</sup>        |
| Laubgehölze, oftmals nicht heimisch                                   | 1.369 m <sup>2</sup>        |
| Ausdauernde Ruderalflur                                               | 383 m <sup>2</sup>          |
|                                                                       | <b>14.358 m<sup>2</sup></b> |

### 3.1.8 Fauna

Aufgrund der Biotopstruktur des Plangebiets wurden 2011 und 2012 auf dem gesamten Roßlaufgelände Erhebungen zu Reptilien, Fledermäusen und Vögeln durchgeführt. Eine genaue Beschreibung der Methodik der Erhebungen und die Ergebnisse sind dem artenschutzrechtlichen Planungsbeitrag zu entnehmen, der dem Umweltbericht als Anhang (Kap. 9) beigelegt ist.

#### Vögel

Die Vogelerfassung erfolgte im Oktober 2011 sowie Mai und August 2012 durch Verhören der Gesänge und Sichtbeobachtungen mittels Fernglas. Es wurden insgesamt 21 Vogelarten festgestellt. Der Grund für diese vergleichsweise geringe Artenzahl war u.a. die im Winter 2011/2012 durchgeführte Gehölzräumung, die das Plangebiet für viele Vogelarten als Brutgebiet unattraktiv machte. Innerhalb des Plangebiets wurden 2012 lediglich Amsel, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Ringeltaube und Turmfalke als Brutvögel nachgewiesen. Der Turmfalke ist nach BNatSchG bzw. Anhang A der EU-VO 709/2010 streng geschützt. Der Neststandort befindet sich in der großen Hall im Norden des Roßlaufgeländes. Im Geltungsbereich des 1. Bauabschnitts wurden nach den winterlichen Rodungsarbeiten keine Brutvögel nachgewiesen.

#### Fledermäuse

Es wurden bei den Untersuchungen mindestens 10 Fledermausarten nachgewiesen. Das Plangebiet kann damit als artenreich bezeichnet werden. Fledermaus-Sommerquartiere (sehr wahrscheinlich überwiegend der Zwergfledermaus) befinden sich in einem auffälligen Haus und der IBAG-Halle im Norden des Industriegeländes. Der Bahndamm dient für Fledermäuse als eine Leitlinie für Transferflüge zwischen den Quartieren und den Jagdgebieten der Bachauen von Speyerbach und Rehbach. Der Bereich des 1. Bauabschnitts ist für Fledermäuse nur von untergeordneter Bedeutung.

#### Reptilien

Die Untersuchungen zu Reptilien erfolgten im Oktober 2011 sowie im April, Mai und August 2012 mittels Absuchen geeigneter Lebensräume. Es wurde im Plangebiet eine reproduktive Population der Mauereidechse (*Podarcis muralis*) festgestellt. Die Fundorte der Mauereidechse verteilen sich über

das gesamte Plangebiet. Eine gewisse Häufung lässt sich im Norden und Nordosten des Geländes feststellen. Die Mauereidechse wandert von dem Schotterkörper der angrenzenden Bahntrasse über den Park & Ride-Parkplatz in das Plangebiet ein. Es ist von einer Population von bis zu 500 Tieren auszugehen, die im April/Mai 2013 gefangen und umgesiedelt werden.

Bezüglich der Vegetation kommt dem Plangebiet nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Die vorgefundenen Lebensgemeinschaften von Vögeln und Reptilien sind für eine derartige Siedlungslage als durchschnittlich artenreich, das Fledermausvorkommen dagegen als sehr artenreich zu bezeichnen. Das Plangebiet ist für Vögel und Fledermäuse als lokal bedeutsam, das Mauereidechsen-Vorkommen aufgrund seiner Größe als regional bedeutsam zu bewerten, auch wenn die Art in Rheinland-Pfalz nicht auf der Roten Liste der bedrohten Tierarten steht.

### Bewertung Schutzgut Flora und Fauna

| Kriterium                                                            | Bewertung |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| Biologische Vielfalt                                                 | - bis +   |
| Seltenheit oder Artenschutz                                          | +         |
| Verbundfunktion                                                      | -         |
| Lebensraumfunktion (Struktureichtum, Großflächigkeit, Störungsarmut) | o         |
| Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen                         | +         |

++ = sehr hoch, + = hoch, o = mittel, - = gering, -- = sehr gering

### 3.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

Als Wirkraum des Sonder- und Mischgebiets werden das Plangebiet und die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen definiert. Großräumige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### Bau- und anlagebedingte Wirkfaktoren

Das Plangebiet wird als Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel und als Mischgebiet ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von ca. 1,4 ha. Die zukünftig geplante Flächennutzung ist der Tabelle 2 zu entnehmen. Die Baustellenerschließung erfolgt über die Branchweilerhofstraße Straße. Durch den Bau des Lebensmittelmarktes und die Ausweisung eines Mischgebiets mit den dazugehörigen Verkehrs- und Stellflächen kommt es durch die Flächeninanspruchnahme zu einer Veränderung der Bodengestalt und zu Bodenversiegelungen. Das Sonder- und Mischgebiet wird jedoch auf einer bereits weitestgehend versiegelten Industriebrache errichtet, so dass keine Neuversiegelung eintritt. Da im Winter 2011/2012 die aufgekomenen Gehölze zurückgeschnitten wurden, werden nur noch kleine Flächen mit Ruderalvegetation beansprucht (siehe Fotos in Kap. 3.1.1). Barrierewirkungen oder Zerschneidungswirkungen werden nicht verursacht, da die Bahnlinie, die als Biotopverbundachse fungiert, in ihrer Funktion erhalten bleibt. Da im Baustellenverkehr und auch beim späteren Betrieb des Sondergebiets nur mit geringen Fahrgeschwindigkeiten zu rechnen ist, ist das Kollisionsrisiko für Tiere gering. Lärm- und Schadstoffimmissionen sind auf die Altstandort-Sanierung und die Bauphase beschränkt.

Maßgeblicher anlagebedingter Beeinträchtigungsfaktor ist die Lage der Baukörper und versiegelten Flächen (Stellplätze) in einer zeitweise klimatisch belasteten Zone. Die Flächeninanspruchnahme durch die Wiedernutzbarmachung der Industriebrache ist angesichts der bestehenden Bodenversiegelung zu vernachlässigen. Die Geländekulisse wird nicht über das bestehende Ausmaß der IBAG-Halle hinaus verändert. Im MI ist eine viergeschossige Bauweise zulässig, die dem Bestand entspricht. Der Lebensmittelmarkt wird ebenso wie die westlich angrenzenden Gewerbegebäude eingeschossig gebaut werden, so dass hiervon keine Beeinträchtigungen ausgehen werden.

**Tab. 3: Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen**

|                                                                                                  | Baubedingte<br>Wirkfaktoren/ | Anlagenbedingte<br>Wirkfaktoren | Betriebsbedingte<br>Wirkfaktoren |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Flächeninanspruchnahme                                                                           | x                            | x                               |                                  |
| Barrierewirkungen, Zerschneidung                                                                 | x                            | x                               |                                  |
| Geländekulisse von Gebäuden                                                                      |                              | x                               |                                  |
| Lärmimmissionen und Schadstoffimmissionen, Erschütterungen, optische Störungen durch Beleuchtung | x                            |                                 | x                                |
| Kollisionsrisiko mit Fahrzeugen                                                                  | x                            |                                 | x                                |
| Beunruhigung durch menschliche Aktivitäten                                                       | x                            |                                 | x                                |

### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Beim Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels und der Stellflächennutzung treten durch den Liefer- und Kundenverkehr sowie die notwendigen Klima- und Kühlanlagen Lärmemissionen auf. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Vorbelastung des Raumes durch die Branchweilerhofstraße und das bestehende Gewerbegebiet besteht. Gegenüber dem derzeitigen Zustand ist infolge des Betriebs des Lebensmittelmarktes mit keiner relevanten Zunahme der Geräuschbelastungen im Nahbereich zu rechnen, da durch die Bauausführung und die Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzwand, Einhausung des Anlieferungsbereichs) die zulässigen Werte nicht überschritten werden.

### 3.2.1 Mensch / Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht nachteilig betroffen. Grenzwertüberschreitende Lärmimmissionen auf die umliegende Wohnbebauung werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. Einhausung und Lage des Anlieferungsbereichs) vermieden. Es ist nach derzeitigem Planungsstand nicht bekannt, dass Nutzungen vorgesehen sind, bei denen vermehrt Emissionen oder Abfall erzeugt werden oder bei denen verstärkt Energie benötigt wird. Die an das Plangebiet angrenzende denkmalgeschützte IBAG-Halle wird nicht abgerissen. Erhebliche Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter werden nicht eintreten.

### 3.2.2 Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Plangebiet ist derzeit eine abgezaunte ungeordnete Gewerbebrache mit großvolumigen auffälligen Hallen und Gebäuden, versiegelten Freiflächen und Bauschutthalten. Durch die Planung wird das Gelände wieder in Nutzung genommen und geordnet. Der grundsätzliche Gebietscharakter einer gewerblichen Nutzung wird sich durch die Wiedernutzbarmachung als Gewerbegebiet nicht verändern. Die Vorbelastungen des Raumes durch die bestehenden Verkehrswege (Branchweilerhofstraße, Eisenbahnstrecke) und aktuelle Nutzung (Gewerbegebiet Roßlaufstraße) werden bezüglich der Lärmbelastung durch das Sondergebiet wegen der Schallschutzmaßnahmen nicht zunehmen. Der Geltungsbereich hat keine Funktion für die Erholungsnutzung. Bestehende Wegeverbindungen werden nicht verändert. Infolge der Festsetzungen zur maximalen Geschosshöhe wird es unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen zu keiner negativen Veränderung des Landschaftsbilds über das ohnehin bestehende Maß der Industriebrache hinaus kommen.

### 3.2.3 Boden und Flächennutzung

Der Bebauungsplan ermöglicht im insgesamt ca. 14.358 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereich im Sondergebiet die Errichtung eines Gebäudes mit ca. 3.492 m<sup>2</sup> Grundfläche. Weiterhin sind rund 3.605 m<sup>2</sup> asphaltierte Stellflächen und Verkehrsflächen geplant. Zur verkehrlichen Erschließung ist eine Straßenverkehrsfläche von 2.121 m<sup>2</sup> geplant. Das Mischgebiet ist 1.651 m<sup>2</sup> groß. Mit der Bebauung und Neu-Versiegelung ist eine Beeinträchtigung bzw. der Verlust der folgenden, teilweise aber bereits stark eingeschränkten Bodenfunktionen verbunden:

- Lebensraumfunktion (Pflanzen und Tiere),
- Wasserhaushaltsfunktion (Abflussregulierung, Grundwasserneubildung).

Die übrigen Bodenfunktionen

- Produktionsfunktion (Nährstoffpotenzial und Nährstoffverfügbarkeit),
- Speicherfunktion (Kohlenstoffspeicherung),
- Archivfunktion (Bodendenkmäler, Geotope)
- Filter- und Pufferfunktion (anorganische und organische Stoffe)

sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht relevant oder werden nicht beeinträchtigt. Angesichts der Vorbelastungen (Versiegelung, Altlast, eventuell Kampfmittel) und der Tatsache, dass es sich bei derart stark anthropogen überformten Flächen um keine seltenen Bodentypen handelt, werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden als gering erheblich bewertet.

### 3.2.4 Wasserhaushalt

Oberflächengewässer oder Grundwasservorkommen sind von der Planung nicht betroffen. Da im Plangebiet versiegelte und verdichtete Böden mit einer sehr geringen Durchlässigkeit und Grundwasserneubildungsrate vorliegen und qualitative Veränderungen des Wasserhaushalts nicht verursacht werden, ist in der Bilanz von nur unerheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt auszugehen.

### 3.2.5 Klima

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Bebauung und Versiegelung ein stadtklimatisches Belastungsgebiet. Bei Inversionswetterlagen können sich in den Niederungen von Neustadt Luftschadstoffe anreichern. Der westlich des Plangebiets liegende Bahndamm liegt quer zum Kaltluftabfluss, behindert Luftaustauschprozesse und ist damit als Vorbelastung zu bewerten.

Durch die Planung werden keine relevant klimaaktiven Flächen beeinträchtigt. Zwar führen die geplanten Gebäudekörper und Stellplätze des Sondergebiets zur lokalen Verstärkung der Erwärmungstendenzen, jedoch weisen diese gegenüber dem Ist-Zustand einer Gewerbebrache keine ungünstigeren thermischen Eigenschaften auf. Durch die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise werden der Kaltluftabfluss und die Frischluftzufuhr nicht behindert.

Da auf die Vermeidung von Emissionen und Wärmeinseln bei der Stadtentwicklung besonderer Wert gelegt werden soll, ist zum Ausgleich der klimatischen Beeinträchtigungen durch Wärmebelastungen die Pflanzung von mindestens 23 großkronigen Laubbäumen auf rund 1.400 m<sup>2</sup> Pflanzflächen vorgesehen. Durch die grünordnerischen Maßnahmen und die Nicht-Behinderung bestehender Kaltluftabflussbahnen sind keine klimatischen Verschlechterungen gegenüber dem Status-quo zu erwarten.

### 3.2.6 Flora und Vegetation

Die Vegetation des Plangebietes weist keine nach BArtSchVO geschützten oder nach den Roten Listen Rheinland-Pfalz oder Deutschlands bestandsgefährdete Pflanzenarten bzw. seltene Pflanzengesellschaften auf. Auch nach dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind im Plangebiet keine erhaltenswerten Biotopbereiche vorhanden. Im Entwicklungsteil des Landschaftsplanes ist das Plangebiet deshalb keine Tabufläche<sup>1</sup> für die Siedlungsentwicklung.

<sup>1</sup> Als Tabuflächen werden diejenigen Flächen bezeichnet, die sich innerhalb ökologisch-funktional notwendiger und geeigneter Vernetzungslinien und Korridore befinden.

### 3.2.7 Fauna

Im Geltungsbereich des ca. 1,4 ha großen Plangebiets „Roßlaufstraße-Südwest“ kommt es durch die Bebauung und Versiegelung zu einem Lebensraumverlust für Tiere. Betroffen hiervon sind streng geschützte Arten des Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie. Streng geschützte Vögel und Fledermäuse nutzen den Geltungsbereich des 1. Bauabschnitts allerdings nur sporadisch und sind deshalb nur geringfügig vom Verlust eines kleinen Teils ihrer Nahrungshabitate betroffen. Die Lebensräume der Mauereidechse verteilen sich über das gesamte Roßlaufgelände. Eine gewisse Häufung lässt sich im Norden und Nordosten des Geländes feststellen. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes können bei den Bauarbeiten Tiere getötet, Sonnen- und Versteckplätze sowie Eiablageplätze zerstört werden. Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sollen die Tiere im April/Mai 2013 gefangen und auf geeignete Ersatzhabitate umgesiedelt werden. Hierzu wurden von der Stadt Neustadt 12 potenzielle Ersatzhabitate genannt, die hinsichtlich ihrer Eignung überprüft und ggfls. optimiert werden, um die entsprechende Anzahl Tiere aufzunehmen. Um eine weitere Zuwanderung aus dem Bahngelände in das Plangebiet zu verhindern, wird während der Bauarbeiten entlang der Bahnlinie bzw. rings um den 1. Bauabschnitt („Roßlaufstraße-Südwest“) ein Amphibienzaun errichtet. Unter Berücksichtigung der im Artenschutzfachbeitrag ausgeführten vorlaufenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen treten für die Fauna keine erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen ein.

Die im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargelegte Bedeutung des Bahndammes für den Biotopverbund wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, da über den Bahndamm ein Verbund weiterhin gewährleistet ist. Die potenzielle Vernetzungsachse aus der freien Landschaft der Speyerbachaue in den besiedelten Bereich bleibt trotz der Planung erhalten. Negative Auswirkungen auf die biologische Vielfalt werden durch den Bebauungsplan nicht verursacht.

### 3.2.8 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen, die bei dem Bebauungsplan zu beachten wären, sind nicht festzustellen.

## 4 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

Nach § 10 LNatSchG Rheinland-Pfalz über die Zulässigkeit, Folgen und Kompensation von Eingriffen ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Bei der Festsetzung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sind übergeordnete Planungen und der kommunale Landschaftsplan zu berücksichtigen. Die Entwicklungsplanung des FNP Neustadt betont hinsichtlich tierökologischer Belange besonders den Bereich des Speyerbachschwemmfächers, da hier ein großes Feuchtbiotoppotential existiert, das insbesondere für die (Auen-) Amphibienfauna aber auch für die Avifauna von überregionaler Bedeutung ist (u.a. Wiedereinbürgerungsversuche des Weißstorchs, Fischadler als Durchzügler, Eisvogel als Brutvogel). Auch in der Zielkarte der Planung vernetzter Biotopsysteme des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht werden die Bachauen hervorgehoben. Weiterhin ist dort die Bahnlinie als eine erhaltenswerte und zu entwickelnde Vernetzungslinie durch das Stadtgebiet dargestellt.

#### **4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Eingriffsminimierung**

In der im BNatSchG und LNatSchG RLP festgelegten Handlungskaskade (Vermeidung – Minimierung – Ausgleich – Ersatz) haben eingriffsminimierende Maßnahmen Priorität gegenüber Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Folgende Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung werden zur Aufnahme in den Bebauungsplan empfohlen:

- Rodungsarbeiten und Gebäudeniederlegungen sollten zum Schutz der artenschutzrechtlich relevanten Vögel und Fledermäuse nur zwischen Oktober und März in der vegetationsfreien Zeit bzw. außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen erfolgen.
- Im Bereich der Straßen- und Stellplatzbeleuchtung sollen Natriumdampf-Drucklampen (Niederdruck / Hochdruck) mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse oder LED-Lampen verwendet werden.
- Anpflanzungsmaßnahmen im Geltungsbereich. Bei Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen müssen alle verwendeten Bäume und Sträucher den Qualitätsbestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen (Pflanzliste s. Kap. 4.4.1).

#### **4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen**

Unvermeidbare Auswirkungen des Bebauungsplanes ergeben sich aus der Überbauung und Versiegelung von ca. 1,26 ha Fläche durch Gebäude, Verkehrsflächen und Stellplätze. Der irreversible Verlust der entsprechenden Bodenfunktionen ist bereits durch die Vornutzung als Gewerbegebiet eingetreten. Vielmehr ist das Flächenrecycling der Industriebrache als Maßnahme des Bodenschutzes zu beurteilen, da hierdurch unbebaute Freiflächen geschont werden. Das Landschaftsbild wird durch die städtebauliche Neuordnung gegenüber dem derzeitigen Brache-Zustand verbessert.

Die Beeinträchtigung des örtlichen Klimas wird unter Berücksichtigung der Gebäudebauweise, der vorgesehenen maximalen Gebäudehöhe und der Bepflanzungsmaßnahmen minimiert. Die Eingriffe in das Schutzgut Vegetation sind als nicht erheblich zu bewerten, da im Plangebiet keine für den Naturraum seltenen oder geschützten Pflanzenarten vorhanden sind.

#### **4.3 Kompensationsbedarf**

Der funktionale Kompensationsbedarf ergibt sich aus den in Kapitel 3.2 genannten nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Hierbei in erster Linie die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter Klima und Fauna relevant. Spezielle Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden sind angesichts der bereits geschädigten Funktionen nicht durchzuführen. Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind angesichts der derzeit vorhandenen großvolumigen Hallen und Gebäude als unerheblich zu bewerten. Das Schutzgut Wasser wird von der Planung nicht beeinträchtigt.

#### **4.4 Ausgleichsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen**

##### **4.4.1 Ausgleichsmaßnahmen**

Die Beeinträchtigung des örtlichen Klimas wird durch Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgeglichen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen: Auf den im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind Laubbäume in Anlehnung der Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität der großkronigen Bäume ist Hochstamm, 3 x v mit Ballen, Stammumfang 12-14 zu verwenden. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig

Acer platanoides – Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Quercus robur – Stieleiche  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
Tilia cordata – Winterlinde

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

- Pro 6 Stellplätze ist mindestens 1 einheimischer, standortgerechter großkroniger Laubbaum in Anlehnung an die Pflanzenliste zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind möglichst gleichmäßig auf den Stellplätzen zu verteilen. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen von mindestens 1 m Breite angepflanzt werden, ist eine mindestens 5 m<sup>2</sup> große als Pflanzinsel zu begrünende Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen:

Acer platanoides – Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Quercus robur – Stieleiche  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
Tilia cordata – Winterlinde

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch Neupflanzungen entsprechend der obigen Pflanzenlisten zu ersetzen.

#### 4.4.2 CEF-Maßnahmen

Die im geplanten Baugebiet vorgesehenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sowie die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen vermögen die zu erwartende Eingriffswirkung auf die Fauna nicht vollständig auszugleichen. Für die Eingriffe in das Schutzgut Fauna werden deshalb die folgenden vorlaufenden funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- Errichtung eines Turmfalken-Nistkasten
- Fang und Umsiedelung der Mauereidechsen auf geeignete und hierfür ggfls. optimierte Ersatzlebensräume
- Anbringen von 20 Fledermauskästen (Spaltenquartiere) in der Speyerbachaue.

Die vorlaufenden Kompensationsmaßnahmen werden eingehend in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in Kapitel 9.1 beschrieben.

#### 4.5 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt verbal-argumentativ.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden insgesamt ca. 1,26 ha Fläche durch Gebäude, Verkehrsflächen und Stellplätze beansprucht. Der Eingriff findet auf einer bereits weitestgehend versiegelten Industriebrache statt, deren Vegetation durch nicht heimische Arten dominiert wird.

Dem Eingriff stehen als Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich gemäß § 9 (1) 20 bzw. 25a BauGB 1.400 m<sup>2</sup> Pflanzflächen und eine Durchgrünung mit mindestens 23 großkronigen Baumpflanzungen gegenüber, die die Eingriffe in das Klima und das Landschaftsbild mindern und kompensieren.

Für die Tierwelt, von der insbesondere die Vögel von der Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Gehölzen profitieren, werden die in Kap. 4.4.2 genannten vorlaufenden funktionserhaltenden Maßnahmen durchgeführt, die die Beeinträchtigungen auf die Fauna ausgleichen.



## **5 ALTERNATIVENPRÜFUNG**

### **5.1 Alternativenprüfung**

Entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan sind alternative Flächen mit einer ähnlich guten Nutzungseignung des Flächenrecyclings in Neustadt im Stadtteil Branchweiler nicht vorhanden.

### **5.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung**

Ohne die Realisierung des Bebauungsplanes würden die Flächen des geplanten Sondergebiets weiterhin brach liegen und im Laufe der Zeit nach einer Verbuschungsphase durch das Aufkommen von weiteren Pioniergehölzen in Vorwald übergehen. Bezüglich der Artenvielfalt der Flora würden sich mittelfristig keine Verbesserungen gegenüber dem derzeitigen Zustand ergeben. Hinsichtlich des Schutzgutes Fauna würden sich, solange die Gebäudequartiere bestehen, die Lebensbedingungen für Fledermäuse nicht verändern. Für Vögel würden sie sich durch die Zunahme der Gehölze verbessern, wogegen die sich die Habitate der Reptilien infolge der stärkeren Beschattung der Flächen verschlechtern. Für die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima und Landschaftsbild bzw. Erholungseignung wären keine signifikanten Veränderungen gegenüber dem Status-quo zu verzeichnen.

## **6 HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER INFORMATIONSZUSAMMENSTELLUNG UND PRÜFMETHODEN**

Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung sind nicht aufgetreten. Die folgenden Unterlagen wurden für den Umweltbericht verwendet:

- 1) Stadt Neustadt an der Weinstraße. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Erläuterungsbericht mit integriertem landespflegerischen Planungsbeitrag. Fassung vom 01. Februar 2005.
- 2) Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) nach den §§ 4 – 6 des Landespflegegesetzes. Materialien zur Landespflege, Oppenheim, Dezember 1998.
- 3) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Roßlaufstraße-Südwest“ (Planungsbüro Holger Fischer, Stand 09.01.2013)
- 4) Bebauungsplan Roßlaufstraße-Südwest (Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 12. März 2013)
- 5) Freiflächenplan für das Sondergebiet vom Büro Feldmann-Architekten, Stand 05.03.2013.

## **7 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT (MONITORING)**

Die größte Eingriffsintensität des Bebauungsplanes betrifft die Schutzgüter Fauna und Klima. Überwachungsmaßnahmen zum Schutzgut Klima können sich auf die Kontrolle der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken. Zur Überprüfung der Wirksamkeit der CEF-Maßnahme für die Mauereidechse ist ein Monitoring zum Erfolg der Umsiedelungsmaßnahme durchzuführen. Hierzu sind 2014 auf den ausgewählten Umsiedelungsflächen Bestandserhebungen zum Bestand und zur Reproduktion der Mauereidechse durchzuführen.

## 8 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

**Gemeinde/Stadt:** Neustadt, Stt. Branchweiler

**Lage:** Innerstädtische Lage.

**Naturräumliche Einheit:** 220<sub>5</sub> Speyerbachschwemmkegel

**Geologie:** quartäre und pliozäne Sedimente

**Boden:** Stark veränderte Kultisole, Altlaststandort

**Grundwasser:** geringe Grundwasserergiebigkeit durch hohen Versiegelungsgrad.

**Klima:** Innerörtliches Belastungsgebiet mit geringer eigener stadtklimatischer Funktion.

**Höhe über NN:** ca. 134,00 müNN.

**Exposition:** eben.

**Hangneigung/Geländemorphologie:** eben.

**Landschaftsbild:** Ungeordnete Industriebrache mit auffälligen Gebäuden.

**Erholung:** Keine Erholungsnutzung, eingezäuntes Gelände.

**Landschaftsraum-/Landschaftsbildeinheit:** Stadtlandschaft mit geringem Durchgrünungsgrad.

**Nutzung:** Keine aktuelle Nutzung.

**Bestandserfassungen:** Oktober 2011, April – September 2012.

**Vegetation:** Kurzlebige und ausdauernde Ruderalvegetation und überwiegend nicht-heimische Gehölze trockener bis frischer Standorte.

**Umgebende Nutzung/Strukturen:** Bahnanlage, Gewerbegebiet, Siedlungsfläche mit Hausgärten und Strassen.

**Wechselwirkungen:** Wechselwirkungen mit anderen Vorhaben sind nicht erkennbar.

**Fauna:** Nachweise von artenschutzrechtlich zu beachten Arten wie Turmfalke, Fledermäusen und Mauereidechsen.

**Konflikte:** Artenschutz (Umsiedelung von Mauereidechsen).

**Schutzgebiete:** nicht betroffen.

Im Nordosten des Stadtgebiets von Neustadt sollen im Stadtteil Branchweiler ein Sondergebiet großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel und ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Das Plangebiet ist ca. 1,4 ha groß und Teil eines seit 1997 nicht mehr genutzten Industriegeländes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden und Westen durch die Industriebrache des IBAG/Roßlaufgeländes, im Süden durch die Branchweilerhofstraße und im Osten durch das Gewerbegebiet an der Roßlaufstraße begrenzt. Alternative Flächen mit einer ähnlichen Nutzungsseignung des Flächenrecyclings sind in Neustadt im Stadtteil Branchweiler nicht vorhanden.

Das Plangebiet unterliegt seit 1997 keiner geregelten Nutzung mehr und liegt brach. Das Gelände ist durch eine Einzäunung nicht frei zugänglich. Die dortige IBAG-Halle steht unter Denkmalschutz und wird erhalten. Ansonsten ist keine schützenswerte Bausubstanz im Bestand. Schutzgebiete oder Biotope nach Naturschutzrecht sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch die Lage in einem Gewerbegebiet und die umgebende technische Infrastruktur (Bahnhof, Tankstelle, Verkehrswege) kommt dem Plangebiet insgesamt nur eine untergeordnete Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft zu.

Das gesamte Plangebiet ist aufgrund seiner Lage und Nutzungsgeschichte als anthropogen stark gestört und industriell überprägt zu bezeichnen. Im Gebiet ist ein Altlastenstandort bekannt.

Im Stadtgebiet von Neustadt ist auf die Vermeidung von Emissionen und Wärmeinseln besonderer Wert zu legen. Die Bedeutung des Plangebiets ist aus klimatischer Sicht wegen des hohen Versiegelungsgrades allerdings nur gering.

Die Vegetation des Plangebietes weist keine geschützten oder nach den Roten Listen bestandsgefährdete Pflanzenarten auf. 2011 und 2012 wurden auf dem Gelände Erhebungen zu Reptilien, Fledermäusen und Vögeln durchgeführt. Die vorgefundenen Lebensgemeinschaften von Vögeln und Reptilien sind als durchschnittlich artenreich, das Fledermausvorkommen dagegen als sehr artenreich zu bezeichnen.

Das Plangebiet ist für Vögel und Fledermäuse als lokal bedeutsam, das Mauereidechsen-Vorkommen aufgrund seiner Größe als regional bedeutsam zu bewerten, auch wenn die Art in Rheinland-Pfalz nicht auf der Roten Liste steht.

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf des Bebauungsplanes ergibt sich in erster Linie durch die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Fauna. Die Beeinträchtigung des örtlichen Klimas ist wegen des hohen Versiegelungsgrades des Bodens gering und wird durch Bepflanzungsmaßnahmen mit großkronigen heimischen Gehölzen ausgeglichen. Für die Eingriffe in das Schutzgut Fauna werden vorlaufende funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind angesichts der vorhandenen großen Hallen und Gebäude als unerheblich zu bewerten. Das Schutzgut Wasser ist von der Planung nur unerheblich betroffen. Maßnahmen für das Schutzgut Boden und seine bereits geschädigten Funktionen beschränken sich auf die Berücksichtigung der Altlast.

Die im geplanten Baugebiet vorgesehenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung, die vorlaufenden funktionserhaltenden Ersatzmaßnahmen sowie die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen vermögen die zu erwartenden Eingriffswirkungen auszugleichen.

Zur Überprüfung der Wirksamkeit der Maßnahme für die Mauereidechse ist ein Monitoring zum Erfolg der Umsiedelungsmaßnahme durchzuführen.

## **9 ANLAGEN**

### 9.1 Artenschutzprüfung

### 9.2 Biotoptypenkarte

