



Stadt Neustadt an der Weinstraße

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
zum Entwurf des Bebauungsplanes
„Schlachthof-Speyerdorfer Straße, II Änderung“ im Stadtbezirk Nr. 26**

Planstand: 02.10.2017

Bearbeitung:
Melanie Düber, M.Sc. Biologie

Inhalt

| | |
|---|-----------|
| 1. Beschreibung der Planung | 2 |
| 2. Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung | 2 |
| 3. Übergeordnete Planungen | 3 |
| 4. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes | 4 |
| 4.1 Boden, Wasser und Klima..... | 4 |
| 4.2 Biotop- und Nutzungstypen – Tiere und Pflanzen | 6 |
| 4.3 Artenschutzrecht | 10 |
| 4.4 Biologische Vielfalt | 13 |
| 4.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete | 14 |
| 4.6 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit..... | 14 |
| 4.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter | 14 |
| 4.8 Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien | 15 |
| 4.9 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität | 15 |
| 5. Eingriffsregelung | 16 |

1. Beschreibung der Planung

Der Bebauungsplan „Schlachthof-Speyerdorfer Straße“ aus dem Jahr 2002 weist entsprechend der damaligen Nutzung den Gewerbestandort (Herstellung von Industrieverpackungen) und den westlich anschließenden Schlachthof als Gewerbegebiet und zur Speyerdorfer Straße hin als Industriegebiet aus. Nur im Norden ist zur Wohnbebauung Spitalbachstraße ein kleineres Mischgebiet festgesetzt. Der am 24.07.2014 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Schlachthof-Speyerdorfer Straße“ I. Änderung widmet das Schlachthofgelände in ein Mischgebiet um. Der vorliegende Bebauungsplan „Schlachthof-Speyerdorfer Straße, II. Änderung“ weist ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO, ein Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO, ein Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO und ein Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO aus.

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 und für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6, die sich damit an den zulässigen Obergrenzen der Verdichtung in den jeweiligen Baugebietstypen orientiert. Der Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 und für das Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,5 fest. Unter Berücksichtigung der zulässigen Grundfläche sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse reicht die zulässige Geschossflächenzahl von GFZ = 0,5 (SO_{LEH}) über GFZ = 0,6 (MI 5) über GFZ = 1,2 (WA, MI 3 und 4) bis GFZ = 2,4 (GE). In den Baugebieten des Allgemeinen Wohngebietes sind je nach Lage max. II - III Vollgeschosse zulässig. Im Bereich des Mischgebietes mit der lfd. Nr. 5 wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf Z = I und im Mischgebiet mit der lfd. Nr. 3 auf Z = II (zwingend) festgesetzt. Für die weiteren Mischgebiete wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Mindest- und Höchstmaß mit Z = II - III festgelegt. Im Gewerbegebiet sind maximal drei Vollgeschosse zulässig und im Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel wird die Zahl der Vollgeschosse auf Z = I beschränkt. Zur Ausweisung gelangen zudem Öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Grünanlage mit Versickerungsanlagen“ und „Verkehrsbegleitgrün“ im Norden, Osten und Süden des Plangebietes sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen „Erhalt von Gehölzstrukturen mit Nistmöglichkeiten für Vögel und mit Winter- und Sommerquartierhilfen für Fledermäuse“ sowie „Reptilienhabitat“ im Osten und Westen des Plangebietes.

Der Bebauungsplan „Schlachthof-Speyerdorfer Straße, II. Änderung“ ersetzt mit seinem Inkrafttreten für seinen räumlichen Geltungsbereich den Bebauungsplan „Schlachthof-Speyerdorfer Straße“ und dessen I. Änderung.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen dient der Bebauungsplan „Schlachthof-Speyerdorfer Straße, II. Änderung“, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird und dem der vorliegende Landschaftspflegerische Fachbeitrag zugeordnet ist.

2. Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das im Südosten der Kernstadt gelegene Plangebiet umfasst das ehemalige Werksgelände eines Herstellers von Industrieverpackungen (SULO), das gemeinsam mit dem westlich angrenzenden Schlachthof und den Stadtwerken jenseits der Schlachthofstraße vormals ein durch Bahnanlagen erschlossenes Gewerbe- und Industriegebiet darstellte. Der Gewerbestandort SULO wurde am 31.08.2014 aufgegeben. Seit diesem Zeitpunkt liegt er brach. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 5,87 ha. Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an Wohnbebauung an. Im Süden wird das Plangebiet durch die Speyerdorfer Straße und im Westen teilweise durch die Schlachthofstraße und das Gelände des Schlachthofes begrenzt (**Abb. 1**). Das Plangebiet wird v.a. durch die Bestandsgebäude

des derzeit brachliegenden Industriegeländes geprägt. Auffällig sind die östlich und westlich innerhalb des Plangebietes gelegenen artenreichen Wiesenbrachen. Zudem existieren verschiedene ruderae Vegetationen sowie z.T. das Plangebiet optisch prägenden Gehölzbestände.

Naturräumlich liegt das Plangebiet¹ in der Untereinheit 221.4 „Schwegenheimer Lössplatte“, direkt nördlich und westlich angrenzend an die beiden Untereinheiten 221.5 „Speyerbachschwemmkegel“ und 220.20 „Nördliche Oberhaardt“ innerhalb der Haupteinheit 22 „Nördliches Oberrheintiefland“. Das weitgehend ebenerdige Plangebiet gewinnt von Norden (130 m. ü. NN) nach Süden (134 m. ü. NN) leicht an Höhe.



Abb. 1: Lage des Plangebiets (orange umrandet) im Luftbild, Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, genodet, unmaßstäblich verkleinert

3. Übergeordnete Planungen

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand) dar. Da gemäß Z 1.4.1.4 des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung durch die Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale hat, geht die Stadt Neustadt an der Weinstraße davon aus, dass der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. d. Weinstraße, wirksam seit dem 24.09.2005, stellt das Plangebiet im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche, nördlich und östlich als gemischte Baufläche und südlich als Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird nach dem Satzungsbeschluss

¹ LANDESAMT FÜR UMWELT, WASSERWIRTSCHAFT UND GEWERBEAUF SICHT RHEINLAND-PFALZ (2009): <http://www.luwg.rlp.de>, Stand: 07.12.2016

über den Bebauungsplan „Schlachthof-Speyerdorfer Straße, II. Änderung“ im Wege der Berichtigung an dessen Festsetzungen angepasst.

4. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

4.1 Boden, Wasser und Klima

Boden

Im Bereich des Plangebietes ist aufgrund der langjährig gegebenen baulichen Nutzung davon auszugehen, dass überwiegend keine natürlichen Bodenprofile mehr existieren. Bzgl. Bodenart, Ertragspotenzial sowie Bodenfunktionsbewertung existieren aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Neustadt a. d. Weinstraße keine Angaben.²

Auf dem Gelände wurden von 1914 bis 2014 Behälter für die chemische und pharmazeutische Industrie sowie für Lebensmittel, Mineralöle und Gefahrgut hergestellt. Die hiermit verbundenen Arbeiten wie Entfettung, Entschlackung, Lackiererarbeiten und Verzinkung sowie im Jüngeren auch Prozesse der Kunststoffformung haben ihre Spuren auf dem Gelände hinterlassen. Daher wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt.³ Im Ergebnis bedarf es der teilräumlichen Sanierung. Ziel der Sanierung ist es, die schädliche Beeinflussung der Böden und des Grundwassers am Standort zu unterbinden. Wesentlich für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist, dass eine Bebauung erst dann erfolgt, wenn die Sanierungsziele erreicht sind. Bezüglich der detaillierten Angaben wird auf das Sanierungskonzept im Anhang verwiesen.

Wasser

Innerhalb des Plangebietes existieren keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet befindet sich aktuell in keinem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet oder amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet. Jedoch befindet sich das Plangebiet innerhalb der geplanten Zone III b des seitens der Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße zur Ausweisung durch Rechtsverordnung beantragten Wasserschutzgebiets Ordenswald. Die künftigen Vorgaben der im Festsetzungsverfahren befindlichen Rechtsverordnung sind zu beachten.

Klima

Aus klimatischer Sicht dienen die vorhandenen Grünflächen innerhalb des Plangebietes zwar der Produktion von Frischluft, jedoch erfüllen sie keine besonderen Funktionen für das örtliche Kleinklima. Durch die Planung sind damit keine nennenswerten Eingriffswirkungen auf das Kleinklima der Umgebung zu erwarten. Geringfügige kleinklimatische Auswirkungen werden sich auf das Plangebiet selbst beschränken, wo mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der öffentlichen Grünflächen.

Eingriffsbewertung

Da das Plangebiet bereits zu einem sehr hohen Anteil bebaut und versiegelt ist, ist davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenprofile nicht mehr oder nur noch teilflächig existieren.

² LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU RHEINLAND-PFALZ (2011): <http://www.mapclient.lgb-rlp.de>, Stand: 06.12.2016

³ Institut für industriellen und geotechnischen Umweltschutz GmbH, 35578 Wetzlar: Sanierungskonzept, Stand 12.10.2016

Dennoch lassen sich bodenspezifische Minderungsmaßnahmen treffen. Zu beachten sind im Rahmen der Umsetzung / Realisierung der einzelnen Bauvorhaben insbesondere die folgenden Aspekte bzw. Maßnahmen (Bodenschutz Rheinland-Pfalz)⁴:

- Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen,
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden vor dem Befahren und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad,
- Errichtung von Bauzäunen, um besonders empfindliche Böden vor Befahren zu schützen,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens.

Zudem trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Zur Ausweisung gelangen Öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Grünanlage mit Versickerungsanlagen“ und „Verkehrsbegleitgrün“ im Norden, Osten und Süden des Plangebietes.
- Zur Ausweisung gelangen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen „Erhalt von Gehölzstrukturen mit Nistmöglichkeiten für Vögel und mit Winter- und Sommerquartierhilfen für Fledermäuse“ sowie „Reptilienhabitat“ im Osten und Westen des Plangebietes.
- Je 350 m² angefangene Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken in den Gebieten mit den lfd. Nr. 2 (siehe Plankarte) ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- Zur Durchgrünung der oberirdisch angelegten Stellplätze wird festgesetzt, dass je 6 oberirdische Stellplätze ein einheimischer Laubbaum angepflanzt wird.
- Oberirdische PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie Rad- und Gehwege sind in wasserundurchlässiger Weise zu befestigen.
- Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Je Baumsymbol in der Plankarte ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubsträucher und –bäume als geschlossene Gehölzpflanzung, bestehend zu 2/3 der Pflanzfläche aus Sträuchern und zu 1/3 aus Bäumen, anzupflanzen.
- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung. Dies gilt auch für Tiefgaragen, die das durchschnittliche anstehende Geländeniveau nicht mehr als 1,0 Meter überschreiten.
- Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu begrünen.

Über die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen lässt sich voraussichtlich eine wirksame Minimierung der Auswirkungen erreichen.

⁴ Bodenschutz – Alex-Informationsblatt 28 (2011): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, Hrsg.: Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, Mainz

4.2 Biotop- und Nutzungstypen – Tiere und Pflanzen

Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im Mai 2016 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Der Geltungsbereich wird überwiegend von den Gebäuden sowie den Werkshallen des ehemaligen Firmengeländes eingenommen (**Abb. 2**). Ein Großteil der vorhandenen Böden ist bereits versiegelt bzw. befestigt. Ein Wendepfad und verschiedene Zufahrten bzw. Verkehrswege sind geschottert. Auffallend sind jedoch die ausgedehnten brachliegenden Grünflächen im westlichen, östlichen und südlichen Teilgebiet.

Östlich, südlich und westlich des bestehenden Firmengebäudes erstrecken sich zum Teil recht artenreiche Wiesenbrachen, die zu früheren Zeiten wahrscheinlich extensiv bewirtschaftet wurden (**Abb. 3**). Ausgehend von den Gehölzbeständen verbuschen diese Flächen langsam durch die Art *Rubus fruticosus* agg. (Artengruppe Echte Brombeere). Die folgenden, teils ruderalen Arten konnten während der Begehung verzeichnet werden:

| | |
|---|-----------------------------|
| <i>Achillea millefolium</i> | Gemeine Schafgarbe |
| <i>Arrhenatherum elatius</i> | Glatthafer |
| <i>Bellis perennis</i> | Gänseblümchen |
| <i>Bromus sterilis</i> | Taube Trespe |
| <i>Bromus tectorum</i> | Dachtrespe |
| <i>Cerastium fontanum</i> | Gewöhnliches Hornkraut |
| <i>Cirsium oleraceum</i> (vereinzelt) | Kohldistel |
| <i>Clematis vitalba</i> | Gewöhnliche Waldrebe |
| <i>Dactylis glomerata</i> | Wiesen-Knäuelgras |
| <i>Daucus carota</i> | Wilde Möhre |
| <i>Euphorbia pepus</i> | Garten-Wolfsmilch |
| <i>Galium mollugo</i> | Wiesen-Labkraut |
| <i>Geranium molle</i> | Weicher Storchschnabel |
| <i>Geranium robertianum</i> | Stinkender Storchschnabel |
| <i>Geum urbanum</i> | Gewöhnliche Nelkenwurz |
| <i>Hypericum perforatum</i> | Echtes Johanniskraut |
| <i>Lamium purpureum</i> | Purpurrote Taubnessel |
| <i>Lepidium draba</i> | Pfeil-Kresse |
| <i>Lotus corniculatus</i> | Gewöhnlicher Hornklee |
| <i>Medicago lupulina</i> | Hopfenklee |
| <i>Medicago sativa</i> | Luzerne |
| <i>Ornithogalum nutans</i> (vereinzelt) | Nickender Milchstern |
| <i>Plantago lanceolata</i> | Spitzwegerich |
| <i>Poa pratensis</i> | Wiesen-Rispengras |
| <i>Potentilla argentea</i> | Sielberfingerkraut |
| <i>Rubus fruticosus</i> agg. (vereinzelt) | Artengruppe Echte Brombeere |
| <i>Silene latifolia</i> | Weißer Lichtnelke |
| <i>Sonchus spec.</i> | Gänsedistel |
| <i>Tanacetum vulgare</i> | Rainfarn |

Tragopogon pratensis

Trifolium pratense

Urtica dioica

Veronica persica

Vicia cracca

Vicia hirsuta

Vicia sativa

Vicia sepium

Wiesen-Bocksbart

Wiesenklee

Große Brennnessel

Persischer Ehrenpreis

Vogel-Wicke

Rauhaarige Wicke

Futterwicke

Zaunwicke



Abb. 2: Ehemaliges Firmengelände



Abb. 3: Wiesenbrache im Norden des Plangebietes



Abb. 4: Ehemalige Bahnanlage, Blick von Osten nach Westen



Abb. 5: Kurzlebige Ruderalflora auf einer Schotterfläche im südlichen Teilgebiet



Abb. 6: Kurzlebige Ruderalflora entlang einer abgebauten Halle



Abb. 7: Gehölzgruppe im westlichen Teil des Plangebietes

Ruderalfloren

Im südlichen Teilgebiet sowie im westlichen Bereich innerhalb des Eingangsbereichs des ehemaligen Firmengeländes existieren auf Schotterflächen kurzlebige Ruderalfloren (**Abb. 5 und 6**), die aus den folgenden Charakterarten bestehen:

| | |
|---|-------------------------|
| <i>Bromus tectorum</i> | Dachtrespe |
| <i>Cerastium fontanum</i> | Gewöhnliches Hornkraut |
| <i>Daucus carota</i> | Wilde Möhre |
| <i>Geranium molle</i> | Weicher Storchschnabel |
| <i>Holcus lanatus</i> | Wolliges Honiggras |
| <i>Medicago lupulina</i> | Hopfenklee |
| <i>Plantago lanceolata</i> | Spitzwegerich |
| <i>Poa annua</i> | Einjähriges Rispengras |
| <i>Senecio jacobaea</i> | Jakobs-Greiskraut |
| <i>Senecio vulgare</i> | Gewöhnliches Greiskraut |
| <i>Tanacetum vulgare</i> | Rainfarn |
| <i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i> | Gewöhnlicher Löwenzahn |
| <i>Trifolium repens</i> | Weißklee |
| <i>Valerianella locusta</i> | Gewöhnlicher Feldsalat |

Gehölze

Im südlichen und südwestlichen Teilgebiet existierten zum Zeitpunkt der Begehung mehrere Vorkommen von reihig angepflanzten Pyramidenpappeln (*Populus nigra*, **Abb. 8**). Innerhalb der Pappelreihen waren zudem weitere Laubgehölze, wie beispielsweise *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel), *Rosa* spec. (Rose) und *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder) zu finden.

Das westliche Teilgebiet besitzt entlang der Bahngleise sowie entlang des Randbereiches des Firmengeländes mehrere Baumreihen bzw. größere Laubgehölzansammlungen (**Abb. 7**), die aus den Arten *Acer campstre* (Feldahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel), *Crataegus* spec. (Weißdorn), *Platanus x hispanica* (Ahornblättrige Platane), *Prunus avium* (Vogel-Kirsche), *Robinia pseudoacacia* (Gewöhnliche Robinie), *Rubus fruticosus* agg. (Artengruppe Echte Brombeere) und *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder) bestehen. Einige ältere großkronige Gehölze weisen Baumhöhlen und abgebrochene Äste auf. Die Gehölze sind stellenweise mit der Kletterpflanze *Clematis vitalba* (Gewöhnliche Waldrebe) überbewachsen.

Entlang des östlichen Gebäudebestandes erstreckt sich ein Heckensaum, der aus den Arten *Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel), *Rubus fruticosus* agg. (Artengruppe Echte Brombeere) und *Syringa vulgaris* (Flieder) besteht. Der Heckensaum ist zudem stark mit der Art *Clematis vitalba* (Gewöhnliche Waldrebe) überwachsen. Im südwestlichen Teilgebiet befinden sich auf beiden Seiten eines Schotterweges und auf einer kleineren separaten Fläche Gehölzsukzessionen (**Abb. 9**). Zu den hier vorhandenen Gehölzarten zählen *Robinia pseudoacacia* (Gewöhnliche Robinie), *Rosa* spec. (Rose), *Rubus fruticosus* agg. (Artengruppe Echte Brombeere) und *Salix* spec. (Weide). Der Unterwuchs besteht aus den Arten *Achillea millefolium* (Schafgarbe), *Arrhenatherum elatius* (Glatthafer), *Bromus sterilis* (Taube Trespe), *Dactylis glomerata* (Wiesen-Knäuelgras), *Vicia cracca* (Vogel-Wicke) und *Vicia sativa* (Saat-Wicke).



Abb. 8: Blick auf eine Hybridpappelreihe im südlichen Teil des Plangebietes



Abb. 9: Gehölzsukzession im südwestlichen Teilgebiet

Sonstige Biotope

An den Gebäuderändern und zwischen den Pflasterritzen auf den Verkehrswegen ist ein zunehmender Pflanzenbewuchs feststellbar (**Abb. 10 und 11**). Folgende Arten gedeihen hier vor allem:

| | |
|----------------------------------|------------------------|
| <i>Cerastium fontanum</i> | Gewöhnliches Hornkraut |
| <i>Dactylis glomerata</i> | Wiesen-Knäuelgras |
| <i>Erigeron acris</i> | Scharfes Berufkraut |
| <i>Erigeron canadensis</i> | Kanadisches Berufkraut |
| <i>Hieracium spec.</i> | Habichtkraut |
| <i>Lepidium neglectum</i> | Verkannte Kresse |
| <i>Poa annua</i> | Einjähriges Rispengras |
| <i>Salix spec. (vereinzelt)</i> | Weide |
| <i>Buddleja spec.</i> | Sommerflieder |
| <i>Taraxacum sect. Ruderalia</i> | Gewöhnlicher Löwenzahn |

Im nördlichen Bereich des Plangebietes bestehen nördlich der Büro- und Wohngebäude Gärten, die derzeit brach liegen. Die Gärten weisen strukturreiche Gehölzbestände auf, die teilweise aus Ziergehölzen bestehen. Die hochgewachsenen ehemaligen Vielschnittrasenflächen sind stark gräserdominiert.



Abb. 10: Gesteuerte und gepflasterte Bereiche mit Pflanzenbewuchs im nordwestlichen Teilgebiet



Abb. 11: Pflanzenbewuchs entlang eines Firmengebäudes

Der naturschutzfachliche Wert der Biotopstrukturen kann als gering (versiegelte Fläche, geschotterte Bereiche mit kurzlebiger Ruderalflora) bis hoch (Gehölzstrukturen v.a. in den Randbereichen, ruderalisiertes Grünland sowie Grünlandbrache) eingestuft werden. Durch die Umsetzung der Planung werden die artenreichen Grünlandbereiche weitestgehend und einige Laubgehölzsäume und –ansammlungen zumindest in Teilen überplant. Insgesamt ergibt sich voraussichtlich eine mittlere Konfliktsituation.

4.3 Artenschutzrecht

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen ist von Vorkommen geschützter Arten, insbesondere europäischer Vogel-, Fledermaus- sowie Reptilienarten, auszugehen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wurden daher von Mai bis September 2016 insgesamt 14 Begehungen durchgeführt und ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt.

Im Folgenden werden die Ergebnisse wie auch die notwendigen Maßnahmen zusammenfassend aufgeführt. Bezüglich der detaillierten Angaben wird auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag im Anhang verwiesen.

Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung

Vögel

Im Rahmen der Untersuchungen konnten im Plangebiet sowie im Umfeld 22 Vogelarten als Brutvögel, Nahrungsgäste sowie Durchzügler festgestellt werden. Als Arten mit ungünstigem bis unzureichendem Erhaltungszustand werden Gelbspötter (*Hippolais icterina*, Rote Liste Rh.-Pfalz: stark gefährdet), Haussperling (*Passer domesticus*, Rote Liste Rh.-Pfalz: gefährdet) und Stieglitz (*Carduelis carduelis*) aufgelistet.

Reptilien

Die einzig nachgewiesene und auch mit Sicherheit zu erwartende Reptilienart ist die Mauereidechse (*Podarcis muralis*). Sie ist nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und BArtSchV streng geschützt. Den verschiedenen angewandten Berechnungen zufolge ist unter einer worst case-Annahme mit einer Populationsgröße von bis zu 700 Mauereidechsen zu rechnen.

Fledermäuse

Insgesamt konnten (mindestens) die fünf verschiedenen Fledermausarten *Pipistrellus pipistrellus* (Zwerg-Fledermaus), *Myotis brandtii* oder *mystacinus* (Große oder Kleine Bartfledermaus), *Eptesicus serotinus* (Breitflügel-Fledermaus), *Nyctalus noctula* oder *leisleri* (Abendsegler) und *Pipistrellus nathusii* (Rauhaut-Fledermaus) verzeichnet werden. Alle Fledermausarten sind nach BNatSchG streng geschützt und im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt.

Fazit

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann bei Umsetzung der Planung nur unter Berücksichtigung der in den Abbildungen 12 – 14 dargestellten Vermeidungsmaßnahmen sowie den vorgeschlagenen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ausgeschlossen werden:

Da die aufgezeigten Maßnahmen als Festsetzungen bzw. als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden und durch den Planungsträger umgesetzt werden können, ist die Verwirklichung gewährleistet. Eine Ausnahmeprüfung und -regelung (§ 45 BNatSchG) ist daher nicht erforderlich.

| Maßnahmenbereich | Maßnahme | Begründung |
|---|---|--|
|  | <p>V1) Erhaltung vorh. Großbäume und Sträucher, insbesondere an westlicher B-Plangrenze; Integration in Grünflächenkonzept und Vernetzung mit angrenzenden Vegetationsbeständen</p> | <p>Erhaltung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse</p> |
|  | <p>V3) Erhaltung randständiger Gehölze (ab StU ≥ 50 cm) an Nordgrenze</p> | |
|  | <p>V3) Erhaltung vorh. Gehölzbestände entlang der Speyerdorfer Straße, Vermeidung von Bestandsbrüchen. Entwicklung geschlossener Gehölzstruktur</p> | |

Abb. 12: Maßnahmenbereiche und Maßnahmen, Tabelle 1

Quelle: Ehrenberg Landschaftsplanung, 67659 Kaiserslautern: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 03.11.2016 / 27.07.2017

| Maßnahmenbereich | Maßnahme | Begründung |
|--|---|--|
| ohne Darstellung | <p>V4) Rodungen und Schnittmaßnahmen ausschließlich in der gesetzlich zulässigen Jahreszeit (§ 39 BNatSchG) zwischen dem 01.10. und 29.02..</p> <p>Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen mit erkennbaren Brutstätten in Anlehnung an § 39 BNatSchG ebenfalls nur innerhalb der gesetzl. zulässigen Jahreszeit.</p> | |
| ohne Darstellung | <p>V5) Bei Scheunenabriss sowie Baumfällungen (Pappelreihe) sind Fledermausvorkommen zu beachten, vorzugsweise in den Wintermonaten November-Februar. Tabuzeit ist die Wochenstubenperiode Mitte April bis Mitte August.</p> | <p>Ein Abriss tatsächlicher FM-Quartierobjekte während der spätsommerlichen Jahreszeit (nach Wochenstubenperiode) ist allenfalls zur nächtlichen Jagdzeit möglich.</p> <p>Es sind in jedem Fall CEF-Maßnahmen erforderlich.</p> |
|  | <p>CEF - A1</p> <p>vorzeitige Herstellung und störungsfreie Sicherung der östlichen Versickerungsmulde mit geeigneten Reptilienbiotop-Elementen (Gabionen)</p> <p>Durchführung der Maßnahme als erster Bauabschnitten</p> <p>Auslegung von Leitelementen/-strukturen als künstliche Versteckangebote und Aufforderungsimpuls zur Vergrä-mung in die neu geschaffenen Angebote</p> | <p>Überschlägig lassen sich damit ca. 10.000 m² Lebensraum für die Eidechsen schaffen und sichern. Bei Home-Range-Größen zwischen 15 und 70 qm²⁰ könnten damit nahezu alle am Standort unter worst-case Annahme erwarteten Tiere oder doch ein erheblicher Teil davon gesichert werden, ohne die Risiken einer Umsiedlung in Kauf zunehmen.</p> <p>Da im Gegensatz zu einem Abfang eine große Zahl der Tier im Gelände verbleibt, können auch sukzessive entstehende Flächen (Grünanlagen, wenig gestörte Randzonen u.ä.) rascher in die Home-Range integriert werden als dies nach einer Bestandsentblößung durch Zuwanderung von außen möglich wäre.</p> |

Abb. 13: Maßnahmenbereiche und Maßnahmen, Tabelle 2

Quelle: Ehrenberg Landschaftsplanung, 67659 Kaiserslautern: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 03.11.2016 / 27.07.2017

| Maßnahmenbereich | Maßnahme | Begründung |
|---|---|---|
|  | CEF - A2 Vorgezogene Herstellung dauerhafter Grünflächen und Strukturen. Integration von Versickerungsmulde und Immissionsschutzgehölz. Vorh. Baumgruppen (siehe V 1) mit südl. Teilflächen verzahnen. Einbringen von Lenk- und Leitmeneten sowie Gabionen als Habitatangebot; Ausbringung von Sommer-/ Winterquartierhilfen an Altbäumen. | Die Erhaltung von Altgehölz- und Baumbeständen sowie die Weiterentwicklung zu einem ganzheitlichen, das B-Plangebiet umspannendes Freiraumnetz erlaubt es, verlorene Habitats vorzeitig wiederherzustellen und anzubieten. Mit einem gestaffelten Bauzeitenmanagement kann der Reptilenschwerpunkt im Zuge der Pappelreihe vorerst geschont werden. |
| ohne Darstellung | CEF - A3 Ausbringung von FM-Quartierhilfen an neuen Gebäuden; es sind sog. "Fledermaus-Ziegel" vorzugsweise in SO-Exposition in das Mauerwerk zu integrieren. | Es darf nicht erwartet werden, dass solche Quartierhilfen sofort oder bei einer Kontrolle aktuell besetzt sind. Dennoch darf die Funktionalität als unmittelbar gelten, da die Hauptgefährdung der siedlungsholden Fledermausarten im Quartierverlust bzw. fehlenden Angebot begründet ist. |

Abb. 14: Maßnahmenbereiche und Maßnahmen, Tabelle 3

Quelle: Ehrenberg Landschaftsplanung, 67659 Kaiserslautern: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 03.11.2016 / 27.07.2017

4.4 Biologische Vielfalt

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ⁵

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich auch gegenseitig: Bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z. B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem eng verwobenen Netz vergleichen, ein Netz mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten, in dem ununterbrochen neue Knoten geknüpft werden.

Dieses Netzwerk der biologischen Vielfalt macht die Erde zu einem einzigartigen, bewohnbaren Raum für die Menschen. Wie viele Arten tatsächlich existieren, weiß niemand ganz genau. Derzeit bekannt und

⁵ BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Stand: 06/2010): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de

beschrieben sind etwa 1,74 Millionen. Doch Expert/Innen gehen davon aus, dass der größte Teil der Arten noch gar nicht entdeckt ist und vermuten, dass insgesamt etwa 14 Millionen Arten existieren.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Entsprechend der Ausführungen in den vorhergehenden Kapiteln sind Eingriffswirkungen der Planung für die biologische Vielfalt von geringer bis mittlerer Intensität zu erwarten.

4.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das EU-Vogelschutzgebiet DE 6616-402 *Speyerer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Geinsheim und Hanhofen* in über 1,5 km nordöstlicher Entfernung und das EU-Vogelschutzgebiet DE 6514-401 *Haardtrand* in rund 2,4 km nordwestlicher Entfernung vom Plangebiet. Da das geplante Vorhaben weit außerhalb des Einwirkungsbereichs der genannten Schutzgebiete liegt, können negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.

4.6 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Siedlung / Wohnen

Durch die bestandsorientierte Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und der gleichzeitig vorgesehenen Anlage von Öffentlichen Grünflächen sowie dem Erhalt und der Neupflanzung von Gehölzstrukturen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet, die mit negativen Auswirkungen auf die umliegenden Wohngebiete verbunden sind. Hiervon ausgenommen sind die temporären Einflüsse, die während der Bauphase durch den Baustellenverkehr zwangsläufig auftreten. Damit sind im Gesamten keine erheblichen negativen Einflüsse auf die Belange von Wohnen bzw. Siedlung zu erwarten.

Erholung / Freizeitnutzung

Bedingt durch die vorhandene industrielle Bebauung und gewerbliche Nutzung weist das Plangebiet keine besondere Funktion hinsichtlich der Naherholung auf. Durch das geplante Vorhaben ist daher nicht mit erheblichen Einschränkungen der örtlichen Naherholung zu rechnen.

4.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.8 Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Der Bebauungsplan folgt mit seiner Ausweisung eines Gewerbegebietes und Sondergebietes im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO – Mischgebiet - Allgemeines Wohngebiet dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz, nach dem bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete vermieden werden. Dennoch wurde aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Speyerdorfer Straße, mit für im Jahre 2025 prognostizierten rund 15.000 Fahrzeugen pro Tag, zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.⁶ Untersucht wurden die Emittenten Verkehr, Gewerbe und Freizeit. Im Ergebnis sind für schutzbedürftige Räume gegenüber dem Außenlärm durch Maßnahmen an den Gebäuden wie zum Beispiel der Verwendung von Fenstern mit entsprechenden schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Sämtliche entstehende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

In einer Untersuchung bzgl. der Entwässerung des Plangebietes kommt das Institut für Industriellen und Geotechnischen Umweltschutz IGU zu dem Ergebnis, dass das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden kann. Das hierauf aufbauende Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Scheuermann und Martin (siehe Anlagen) sieht mehrere Versickerungsanlagen vor. Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem ein lokal erhöhtes (>40 bis 100 kBq/m³), seltener hohes Radonpotential (>100 kBq/m³) über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Eine Radonuntersuchung wird durchgeführt. Deren Ergebnisse werden unmittelbar nach Vorlage (und vor Satzungsbeschluss) als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, zur Berücksichtigung bei der Ausführung der Fundamente und Kellergeschosse.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebietes zur Berücksichtigung des EEWärmeG und der EnEV ergibt sich aus § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Beispielsweise werden nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Der Bebauungsplan trifft bzgl. der Nutzung von erneuerbaren Energien keine Festsetzungen, lässt Solar- und Photovoltaikanlagen jedoch ausdrücklich zu.

4.9 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

⁶ Winfried Steinert, Büro für Schallschutz, 35606 Braunfeld: Immissionsgutachten, Stand 11.08.2017

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist. Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung. So dass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Die geplanten Gebietstypen (Allgemeines Wohngebiet, Gewerbegebiet, Mischgebiet und Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel) werden keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung voraussichtlich zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

5. Eingriffsregelung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB²⁰¹⁵. Dieses Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m² bleibt (oder bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² nach einer Vorprüfung des Einzelfalls), keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Schlachthof-Speyerdorfer Straße“ II. Änderung ist aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung (asphaltierte Flächen, Bestandsgebäude) innerhalb des Plangebietes nur geringe Neuversiegelung zulässig. Zudem sind die ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen „Erhalt von Gehölzstrukturen mit Nistmöglichkeiten für Vögel sowie mit Sommer- und Winterquartierhilfen für Fledermäuse“ und „Reptilienhabitat“, im Gegensatz zum ursprünglichen Bebauungsplan sowie dessen I. Änderung, (räumlich-)funktional auf die im Plangebiet vorkommenden Vogel- und Fledermausarten sowie auf das Vorkommen der Mauereidechse ausgerichtet.

Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung basierende Eingriffs- und Ausgleichsplanung wird vorliegend nicht erforderlich.