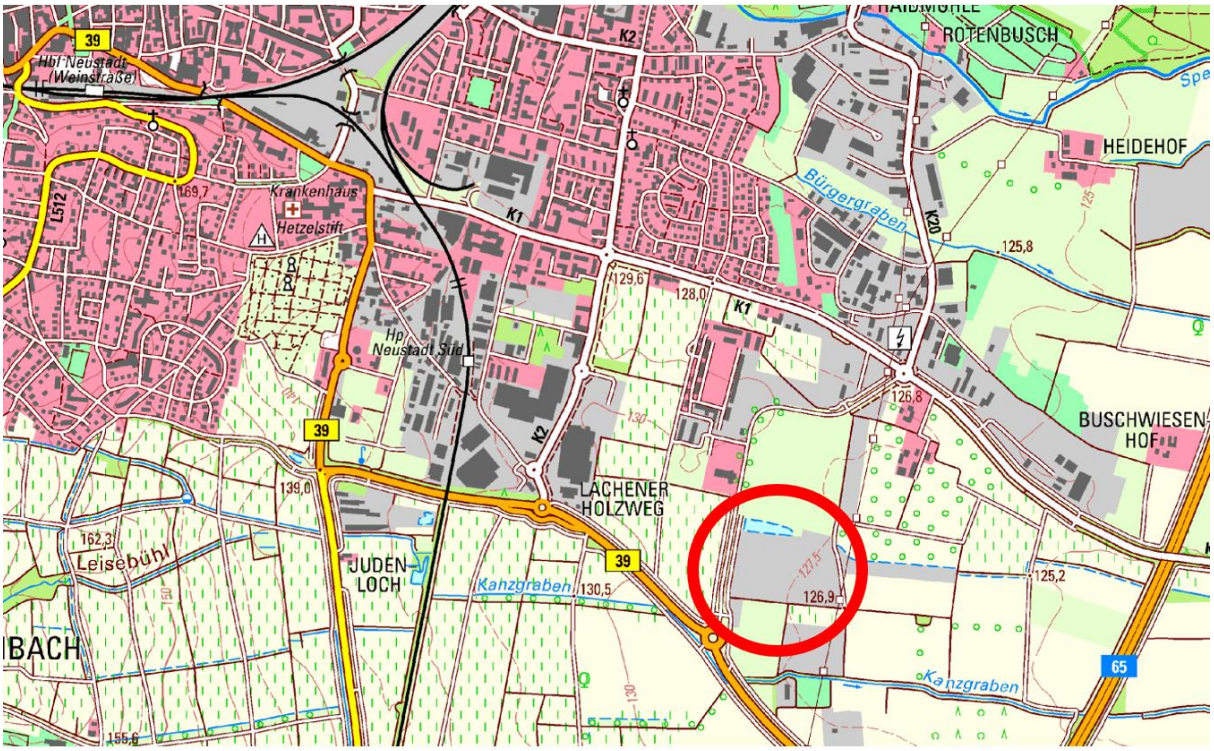
NEUSTADT
AN DER WEINSTRASSE



Bebauungsplan

„Lange Strahläcker“

in den Ortsbezirken Lachen-Speyerdorf, Hambach und Mußbach

Umweltbericht

Stand: 11. Juni 2021

Satzung Bebauungsplan

KuBuS planung gmbh & co.kg

Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

Fachbereich 2
Stadtentwicklung und Bauwesen
Abt. 220 Stadtplanung
Amalienstraße 5
67434 Neustadt an der Weinstraße

Planstand: Satzung 06/2021

Inhalt

1 Einleitung 4
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung 4
1.2 Standort, Art und Umfang der geplanten Vorhaben 5
1.3 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen 5
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 6
2.1 Bestandsaufnahme und Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 6
2.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit 7
2.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 7
2.4 Schutzgut Natura 2000-Gebiete 7
2.5 Schutzgut Fläche und Boden 7
2.6 Schutzgut Wasser 8
2.7 Schutzgut Klima und Luft 8
2.8 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild 9
2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 9
2.10 Prognose des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung 9
2.11 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (BauGB, Anlage 1, Ziffer 2b) 9
2.11.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit 10
2.11.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 10
2.11.3 Schutzgut Natura 2000-Gebiete 11
2.11.4 Schutzgut Fläche und Boden 11
2.11.5 Schutzgut Wasser 11
2.11.6 Schutzgut Klima und Luft 11
2.11.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild 12
2.11.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 12
2.11.9 Emissionen 12
2.11.10 Abfälle 12
2.11.11 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts 13
2.11.12 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität, in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden 13
2.11.13 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes 13
2.11.14 Auswirkungen der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen 14
3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 14
4 Verwendete technische Verfahren 14
5 Monitoring 14

6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 15
7 Quellenangaben 16
Anlagen 16

1 Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichts ist die Anlage 1 zum BauGB zu verwenden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Der vorliegende Umweltbericht hat die zum Bebauungsplan „Lange Strahläcker" vorliegenden fachgutachterlichen Untersuchungen sowie öffentlich zugängliche Informationsquellen und Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als Grundlage.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich der bestehenden Gewerbe- und Sondergebiete im Osten der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Der Bebauungsplan ist der erste Schritt zur Bereitstellung von neuen Ansiedlungsmöglichkeiten von Unternehmen. Hierzu sind Entwicklungskonzepte in Arbeit, die dazu dienen, Möglichkeiten zur Behebung der Flächenknappheit für Gewerbeansiedlungen zu schaffen. Um das Kompensationsdefizit auszugleichen, wird eine externe Ausgleichsfläche in die Planung einbezogen (Teilfläche am Mußbacher Baggerweiher).

Abbildung 1: Bebauungsplan *Lange Strahläcker* (Plangebiet an der *Louis-Escande-Straße*), ohne Maßstab (Original: 1:1.000)

Abbildung 2: Bebauungsplan *Lange Strahläcker* (Externe Ausgleichsfläche am Mußbacher Baggerweiher), ohne Maßstab (Original: 1:2.500)

1.2 Standort, Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es ergänzt die bestehenden und nahezu vollständig genutzten Gewerbe- und Sondergebiete in der *Louis-Escande-Straße*, im *Le Quartier-Hornbach* und in der *Joseph-Monier-Straße*. Mit der Planung soll unterschiedlichen gewerblichen Flächenansprüchen in Größe und Zuschnitt Rechnung getragen werden können, die ausgewiesenen Grundstücksflächen sind frei einteilbar. Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke sind Eigentum dreier in Neustadt ansässiger Unternehmen, die die Grundstücke zum größten Teil selbst nutzen wollen.
Für Vorhaben stehen ca. 59.200 qm Grundstücksflächen zur Verfügung.

1.3 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen

Entsprechend der Anlage 1, Ziffer 1 b) zum Baugesetzbuch werden hier die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt werden, dargestellt. Grundsätzliche Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus § 1 Abs. 5 BauGB. Danach sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und folglich Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Fachgesetze

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesbodenschutzgesetz – (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

- Bundesnaturschutzgesetz – (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Wasserhaushaltsgesetz – (WHG)
- Landeswassergesetz – (LWG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz – (BImSchG)
- Landesbodenschutzgesetz - (LBodSchG)
- Denkmalschutzgesetz – (DSchG)

Fachplanungen
- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Weißfläche)
- Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße (Landwirtschaftliche Fläche)
- Landschaftsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße (Weißfläche – keine Aussage, die hinsichtlich örtlicher Zielsetzung aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege zu beachten wären.)
- Schutzgebiete nicht vorhanden (ausgenommen das Trinkwasserschutzgebiet „Ordenswald" der Zone III B, welches sich derzeit im Neufestsetzungsverfahren befindet.)
- Lärmaktionsplan 2018 (Pegelwerte LDEN in dB(A) 55-60 und Pegelwerte LN in dB(A) 45-50 für den Geltungsbereich – gemäß der DIN 18005 liegen die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm in einem Gewerbegebiet am Tag bei 65 dB(A) und in der Nacht bei 55 dB(A).

Diese rechtlichen Vorgaben aus den entsprechenden Fachgesetzten und Verordnungen sowie den Fachplanungen finden in den nachfolgenden Kapiteln schutzgutbezogen Berücksichtigung.

Die aus den Fachgesetzen bzw. den Fachgutachten abzuleitenden Maßnahmen zum Schutz vor Beeinträchtigungen, deren Minimierung und Ausgleich werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt (Grünfläche, Bepflanzungen, Dachbegrünungen, Ersatzfläche). Darüber hinaus wird die Möglichkeit zur Nutzung regenerativer Energien (Sonnenenergie) eröffnet. Hinsichtlich der Rückhaltung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sind über das Entwässerungskonzept die Anforderungen für die Grundstücke und die öffentlichen Flächen definiert. Die konkreten Maßnahmen können erst auf der Ebene der Planumsetzung bestimmt werden. Bauseits sind sie abhängig vom Umfang notwendiger Gebäude und sonstigen Anlagen. Planung, Prüfung und Zulassung sind Bestandteil nachfolgender Genehmigungsverfahren.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Der Umweltzustand des Plangebiets und seiner Umgebung ist gekennzeichnet durch intensive landwirtschaftliche Nutzung (Spargelanbau) und gewerbliche Nutzung. In der näheren Umgebung verlaufen wichtige und hoch frequentierte Straßen (Speyerdorfer Straße K1, B 39, A 65). Schutzgebiete oder empfindliche Nutzungen sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht vorhanden. Eine erhebliche Beeinflussung von Schutzgebieten oder Gebieten mit empfindlichen Nutzungen ist nicht zu erwarten. Besondere Umweltmerkmale sind nicht zu beschreiben, es wird auf die Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan verwiesen.

Im Folgenden wird Schutzgut bezogen der Umweltzustand ermittelt, beschrieben und bewertet.

2.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich in östlicher Randlage des Stadtgebietes, in der Nähe der Bundesautobahn 65. Im Norden schließen Gewerbeflächen an. Ansonsten wird der Geltungsbereich umgeben von landwirtschaftlichen Flächen. Das Plangebiet selbst wird ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt (überwiegend Spargelanbau). Die nächste Wohnbebauung befindet sich in einer Entfernung von über 700 m, weshalb eine unmittelbare Betroffenheit der Bevölkerung nicht erkennbar ist und erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Eine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung durch ausgewiesene Rad- und Wanderwege liegt für das Plangebiet nicht vor. Der Wirtschaftsweg, welcher parallel zur *Louis-Escande-Straße* verläuft, bleibt auch infolge der Planung weiterhin erhalten.

2.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Sommer 2019 (Ergänzungen 2020) wurde sowohl eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung als auch eine Biotoptypenkartierung durchgeführt.
Der Geltungsbereich gliedert sich dabei in zwei Lebensräume. Zum einen in Flächen mit Spargelanbau (zzgl. Randstreifen) und zum anderen in ein Komplexbiotop aus Regenrückhaltebecken und Graben. Für den Bereich des monotonen Spargelackers, dem jedes weitere Habitatrequisit fehlt, kommt für potentielle Bodenbrüter mit hinreichender Sicherheit als Neststandort nicht in Frage. Für den Regenrückhaltebecken-Komplex (RRB-Komplex) konnten hingegen Gehölzbrüter und Arten, die bodennah im Schutz von Gehölzen brüten, bestätigt werden. Hierbei handelt es sich ebenfalls um typisch verbreitete und ungefährdete Arten; Ausnahme bildet eine Einzelbeobachtung des streng geschützten Neuntöters, der als Brutvogel innerhalb des RRB-Komplexes nicht ausgeschlossen wird. Darüber hinaus nennt der Gutachter Sumpfrohrsänger (besonders geschützt), der hier mit Sicherheit als Brutvogel anzutreffen sein wird, bislang hingegen noch nicht kartiert werden konnte. Insgesamt handelt es sich um einen Biotopkomplex, der zwar außerhalb des Geltungsbereiches liegt, aber wegen seiner unmittelbar tangierenden Grenzsituation als der einzig bedeutende Lebensraum zu nennen ist.
Allenfalls noch für Amphibien wird das Regenrückhaltebecken als geeignet angesehen. Hier konnte die Wechselkröte (Bufo viridis) als streng geschützte Art nach Anhang IV zur FFH-Richtlinie („Anhang IV-Art") festgestellt werden (zuwandernd aus westlicher Richtung). Sie kann im Landlebensraum auch sandige Ackerflächen nutzen. Als weitere „Anhang IV-Art", deren Vorkommen aufgrund der Lebensraumbedingungen nicht auszuschließen ist, nennt der Gutachter die Knoblauchkröte (Pelobatus fuscus).
Weitere Biotopstrukturen, die Lebensräume für andere Tierarten sein können, sind geprüft worden und zumeist ausgeschieden. Dazu zählt auch die Überprüfung des Standortes als Lebensraum für den Feldhamster: Nach systematischer Begehung kann auch das Vorkommen - allein aufgrund fehlender Nahrungsressourcen und Habitateignung - ausgeschlossen werden[1].

2.4 Schutzgut Natura 2000-Gebiete

Die Fläche befindet sich in keinem Vogelschutz- oder FFH-Gebiet.

2.5 Schutzgut Fläche und Boden

Bei dem Gewerbegebiet handelt es sich um ca. 7,3 ha intensiv genutzte Ackerflächen (überwiegend Spargelanbau). Nördlich grenzen der bestehende Decathlon-Markt sowie die gewerblichen Flächen der *Joseph-Monier-Straße* an. Im Osten und Süden schließen sich landwirtschaftliche Wege und Flächen, die im Wesentlichen zum Obst- und Gemüseanbau genutzt werden, an („*Strahläcker*"). Nördlich wird das Gebiet vom *Pohlengraben* begrenzt.

[1] Grünordnungsplan gem. § 11 Abs. 1 BNatSchG Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB zum B-Plan Lange Strahläcker; Ehrenberg Landschaftsplanung; Dezember 2020

Das Plangebiet ist unversiegelt, ausgenommen zwei kleine Teilfläche im östlichen Bereich der Hochspannungsleitung. Das Gelände ist nahezu eben und fällt nur leicht in südliche Richtung ab (Höhendifferenz ca. 1 m). Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine nennenswerten oder erkennbaren Höhenunterschiede.

„Der Planungsstandort befindet sich naturräumlich auf einem der West-Ost verlaufenden Schwemmkegel, die aus dem Pfälzerwald heraus in breitem Fächer der Rheinniederung zustreben. Vor Ort handelt es sich um einen Lößrücken inmitten des Speyerbach-Schwemmkegels, der hier noch durch ein Relikt des ehem. *Pohlengrabens* entlang der nördlichen Grenze repräsentiert wird.
Die geologische Ausgangssituation bedingt hier einen sandigen Boden, der im Detail als stark lehmiger Sand kartiert wird. Die durchwurzelbare Mächtigkeit beträgt bis zu einem 1 m, an der Basis geht das Profil in dichte Feinsand-, Schluff- und Tonschichten über, dessen Durchwurzelbarkeit und insbesondere dessen nutzbare Feldkapazität eher gering ist.
Bodentypologisch handelt es sich um ausgedehnte Braunerden über Terrassensande. Die nutzbare Feldkapazität, das ist die Fähigkeit des Bodens, auch auf grundwasserfernen Standorten pflanzenverfügbares Wasser gegen die Schwerkraft zurückhalten, ist hier wegen der lehmigen Struktur hoch.
Im Rahmen des aktuellen und ortsspezifischen Baugrundgutachtens sind anhand mehrerer Rammkernsondierungen die lokalen Bodenschichten analysiert worden. Abgesehen von anthropogen bedingten Auffüllungen (Wegebau) und landwirtschaftlichen Bearbeitungsfolgen (Pflughorizont) handelt es sich bei den natürlich gelagerten Schichtenfolgen um sehr gemischtkörnige bzw. feinkörnige Böden, die dicht gelagert mehrere Meter tief reichen können. Sie werden vereinzelt unterbrochen von Sand- und Kieseinschaltungen, die zw. 0,4 bis 2,60 m mächtig sein können, aber ebenfalls dicht gelagert sind".[2]

2.6 Schutzgut Wasser

Grundwasser
Die oberflächennah anstehenden Deckschichten, welche dominant aus Schluffen und Tonen bestehen, sind - trotz ihrer sandigen Anteile - nur gering bis sehr geringwasserdurchlässig, das heißt, dass die Bodenpassage eine Versickerung von Niederschlag bzw. Grundwasseranreicherung hier nur eingeschränkt ermöglicht. Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei etwa 124 m+ NHN. Das ist ein Flurabstand von ca. 2-4 m unter GOK, weshalb mit Ausnahme der künstlich geschaffenen Rückhaltebecken – keine feuchtigkeitsabhängigen Standorte zu besorgen sind. Die Grundwasserfließrichtung ist - dem Hanggefälle folgend - nach Ost ausgerichtet und verläuft in der auslaufenden Hügellandschaft in gleichmäßig flachem Gefälle.

Oberflächen-/Fließgewässer
Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden, im Norden bildet der Pohlengraben die Grenze des Plangebiets.

2.7 Schutzgut Klima und Luft[3]

Das Klima in Neustadt wird als warm und gemäßigt klassifiziert. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9,8 °C. Innerhalb eines Jahres gibt es 652 mm Niederschlag.
Der gesamte Landschaftsraum gilt als Gebiet mit einer sehr großen Wärmebelastung, der maßgebliche Schwellenwert wird sehr häufig überschritten, so dass zeitweise ein extremes Bioklima vorherrscht; was auch Auswirkungen auf die sog. Thermische Belastung zur Folge hat.

[2] Grünordnungsplan gem. § 11 Abs. 1 BNatSchG Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB zum B-Plan Lange Strahläcker; Ehrenberg Landschaftsplanung; Dezember 2020; S. 9f
[3] a.a.O. S. 13

2.8 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Landschaftsbild ist dominiert durch großflächige, intensive Landwirtschaftsflächen die überwiegend zum Spargelanbau genutzt sind. Die landwirtschaftliche Nutzung erstreckt sich auf den gesamten unbebauten Bereich bis zur Autobahn. Der Einheitliche Regionalplan und die nunmehr anstehende Bauleitplanung lassen aber erwarten, dass sich das weitere Umfeld zukünftig als vergleichsweise gestaltetes Gewerbegebiet entwickeln wird.
Nur wenige Elemente mit naturnahem Pflanzenbewuchs haben in dem weiträumigen Gebiet eine gewisse gliedernde Wirkung. Unmittelbar am Plangebiet ist dies der Bewuchs um das vorhandene Regenrückhaltebecken. Bäume und Sträucher als Landschaftselemente fehlen.

2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

2.10 Prognose des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Der Umweltzustand des Plangebiets bei Nichtdurchführung der Planung wäre voraussichtlich weiterhin geprägt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Spargelanbau). Der Wert der Landschaft für wildlebende Tiere und Pflanzen sowie für die Erholungsnutzung bliebe gering. Der Boden würde nicht durch Erschließungsmaßnahmen und die Bebauung versiegelt. Der derzeitige Umweltzustand bliebe erhalten.

2.11 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (BauGB, Anlage 1, Ziffer 2b)

Der Umweltzustand im Planbereich wird sich hinsichtlich seiner Bedeutung und seines Wertes für wildlebende Tiere und Pflanzen nur unwesentlich verändern. Durch die geplante Erweiterung der Freiflächen im Bereich des *Pohlengrabens* wird es zu einer Anreicherung des Lebensraums für Pflanzen und Tiere in dem besiedelten Bereich kommen. Anpflanzungen im öffentlichen Raum und auf den Grundstücken sowie Dachbegrünungen bieten ebenfalls Lebensraum, wirken sich klimatisch günstig aus und helfen als durchgründende Elemente der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Nicht ausgleichbar ist der Flächenverbrauch an sich. Die Folgen der Versiegelung für Luft, Klima und Grundwasser werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan (Dachbegrünung, Bepflanzungen) minimiert und teilweise kompensiert. Die Folgen für den Abfluss des Niederschlagswassers sind in der Umsetzung der Planung konkret umzusetzen. Im Rahmen eines Entwässerungskonzepts sind die notwendigen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung aufgezeigt.
Zur Vermeidung und zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft werden in der Grünordnungsplanung vorsorgliche Schutzmaßnahmen (z.B. Schutz von wandernden Reptilien und Amphibien durch Bau von Schutzzäunen), Begrünungsmaßnahmen auf Grundstücksflächen und im öffentlichen Raum benannt, die als Festsetzungen im Bebauungsplan auf der bauplanungsrechtlichen Ebene umgesetzt werden. Verbleibende Ausgleichsdefizite werden durch die Heranziehung einer externen Kompensationsfläche im Bereich des Baggerweihers in der Gemarkung Mußbach behoben.

2.11.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit[4]

Die Erholungsfunktion der freien Landschaft wird durch das Projekt nicht grundsätzlich beeinträchtigt. Bauliche Veränderungen sind aber immer auch begleitet von Veränderungen des Landschaftsbildes. Im vorliegenden Fall sind Ackerflächen, hier im Speziellen die weiten Sonderkulturen des Spargelanbaus betroffen. Mit der nun beabsichtigten städtebaulichen Weiterentwicklung bereits vorhandenen Gewerbestrukturen ist aber für den gesamten Raum südöstlich des Stadtkernes eine grundlegende Veränderung des Landschaftsbildes initiiert worden. Diese Beeinträchtigungen/ Veränderungen sind im Rahmen der qualifizierten Neugestaltungen auszugleichen.

2.11.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Ausstattung des Planungsraums mit wildlebenden Pflanzen und Tieren ist von geringem Wert. Der einzige Bereich mit erhöhter Strukturvielfalt liegt außerhalb, unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend. Diese Flächen (vorhandenes Regenrückhaltebecken und Pohlengraben werden nicht in Anspruch genommen) und durch die geplante Grünfläche vergrößert.
Innerhalb des Plangebiets sind die Bepflanzung von Grundstücksflächen und Dachbegrünungen vorgegeben. Diese Trittsteine sind geeignet, die biologische Vielfalt und die Vernetzung mit den Außengebieten zu erhalten.
In der Bauphase werden die Eingriffe intensiver sein, im Betrieb und nach Anwachsen der Pflanzungen werden die Freiflächen ihre Wirksamkeit entfalten.
Belange des Artenschutzes wurden in einem Fachbeitrag Artenschutz untersucht. Theoretisch mögliche Beeinträchtigungen werden durch die Ausweisung der Grünfläche als Schutzzone und durch Maßnahmen zu Wanderungszeiten von Reptilien und Amphibien (Schutzzäune) minimiert.

<u>Spezieller Artenschutz § 44 BNatSchG</u>
Nach Auswertung der vorliegenden Potentialabschätzung kann festgestellt werden, dass der dem Vorhabenbereich angrenzende Habitatkomplex „Regenrückhaltebecken" der eigentliche faunistische Vorkommensschwerpunkt ist. Allenfalls könnten noch Amphibienarten im Landlebensraum zu den dortigen Laichgewässern hinwandern, so dass eine Individuengefährdung nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. [5]
Im Bebauungsplan werden die Empfehlungen des Grünordnungsplanes zur Einrichtung einer Tabuzone durch Aufnahme in die textlichen Festsetzungen berücksichtigt und damit dem Vermeidungsgebot Rechnung getragen.

<u>Allgemeiner Artenschutz</u>
Es kommt zum Verlust schmaler Ackerraine und Säume. Die damit verbundene Beeinträchtigung wird im Grünordnungsplan als nicht erheblich bewertet, da die Raine und Säume im Rahmen der laufenden Flächenbewirtschaftung bereits häufig gestört und gemäht werden.
Nach der Eingriffsbewertung Grünordnungsplan kommt es zu einer Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen, hier speziell für Gebüsch- und Rörichtbrüter im RRB-Komplex. Die Erhaltung von Sichtachsen erhöht die Akzeptanz des Komplexhabitats „RRB" als Fortpflanzungs-, Ruhe- und Rastraum. Dieser Empfehlung ist durch die Ausweisung der Grünfläche entlang des *Pohlengrabens* Rechnung getragen.
Um vorsorglich naturschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, wird empfohlen, im Rahmen des zeitlich andauernden Baustellenbetriebs eine sukzessive Begrünung der Grundflächen zu vermeiden. Diese Empfehlung kann im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

[4] Grünordnungsplan gem. § 11 Abs. 1 BNatSchG Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB zum B-Plan Lange Strahläcker; Ehrenberg Landschaftsplanung; Dezember 2020; S.23
[5] a.a.O. S. 22

2.11.3 Schutzgut Natura 2000-Gebiete

Schutzgebiete des Natura 2000-Netzwerks sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

2.11.4 Schutzgut Fläche und Boden

Die Umsetzung des Bebauungsplans geht mit der vollständigen und teilweisen Versiegelung von Flächen einher. Der Umfang möglicher Versiegelungen auf den Grundstücken ist durch die festgesetzte Grundflächenzahl bestimmt. Es ist das zulässige Höchstmaß nach der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Damit können die Grundstücksflächen größtmöglich ausgenutzt werden. Die Versiegelung der öffentlichen Flächen für die Verkehrsanbindung ist über die verkehrlichen Notwendigkeiten definiert, um im modal split für alle Verkehrsarten ausreichende und sichere Bewegungsflächen herzustellen.
Die Flächeninanspruchnahme ist nicht kompensierbar. Der Boden wird seine ihm verbliebenen Funktionen auf den bebauten Flächen vollständig verlieren. Der Wasserabfluss wird durch Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken und in der Grünfläche minimiert.
Nach der Bauphase, in der die Eingriffe vollzogen werden, entstehen in der Betriebsphase keine weiteren Auswirkungen.

Es ist ein erheblicher und nachhaltiger Verlust unversiegelten Bodens festzustellen. Bei den Böden handelt es sich hier infolge tiefgreifender und anhaltender landwirtschaftlicher Nutzung zwar um weniger „wertvolle" Standorte, die Bodenstrukturen und Nährstoffgehalte sind durch die langjährige Nutzung bereits weitgehend verändert. Dennoch ist der unversiegelte Boden funktionaler Bestandteil des Ökosystems. Wegen der stark lehmigen Bodenanteile ist die Grundwasseranreicherung nur mäßig und eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nicht bzw. nur punktuell möglich. Die Lehmanteile im Boden begründen aber eine günstige Feldkapazität und damit einen relativ guten Ackerstandort.
Zusammenfassend ist die ökologische Empfindlichkeit als weniger groß zu bezeichnen. Allein der Bodenverlust als solcher ist jedoch erheblich.

2.11.5 Schutzgut Wasser

Wegen des hohen Grundwasserflurabstandes sind anlagen- und baubetriebsbedingte Auswirkungen auf den Grundwasserkörper nicht zu besorgen. Dennoch sollte im Rahmen der Bauausführung darauf hingewirkt werden, dass das anfallende Oberflächenwasser schadlos aufgefangen und vor Ort zur Versickerung gebracht wird. Dieser Anforderung wird mit dem zur Planung aufgestellten Entwässerungskonzept Rechnung getragen. In dem Konzept werden Volumina Flächenanforderungen für Regenrückhaltebecken auf den Gewerbegrundstücken berechnet. Die Berechnungen basieren auf zwei unterschiedlichen Annahmen: mit und ohne Begrünung und Wasserrückhaltung auf Dachflächen.
Es zeigt sich, dass der Flächenbedarf für erdgebundene Becken geringer ist, wenn die Dachflächen als Retentionsraum genutzt werden. Um diesen Effekt auszunutzen, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachbegrünung aufgenommen. Inwieweit die Dächer als Retentionsraum genutzt werden können, hängt von den einzelnen betrieblichen Anforderungen ab und davon, ob die Dachflächen auch für den Aufbau haustechnischer Anlagen oder zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden.

2.11.6 Schutzgut Klima und Luft

Die bioklimatischen Vorbelastungen in der Region sind dominierend. Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Zielstellungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassungsstrategie ist in besonderer Weise darauf zu achten, dass die thermische Zusatzbeeinträchtigung des zukünftigen Neubaugebietes durch geeignete kleinklimatisch wirksame Ausgleichsflächen und -elemente

vermieden/ gemindert wird. Dies muss dann mit entsprechenden Festsetzungen grünbestimmter Freiräume und Grünelemente unterstützt und in die Abwägung eingestellt werden (§ 1a Abs. 5 BauGB)[6].

Der hier wiedergegebenen Empfehlung des Grünordnungsplanes ist im Bebauungsplan mit den Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen und für Anpflanzungen auf den Baugrundstücken Rechnung getragen.
Die Bepflanzungen wirken als Filter für Luftstaub und Emissionen, die Pflanzentranspiration wirkt sich ausgleichend auf den Temperaturhaushalt aus und mindert die Lufterwärmung.

2.11.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Mit der Planung wird die durch die bestehende Gewerbenutzung eingetretene Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes fortgesetzt. Gewerbenutzungen gehen naturgemäß und abhängig von betrieblichen Anforderungen regelmäßig einher mit einer großvolumigen Bebauung.
Die Folgen für das Orts- und Landschaftsbild werden im Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude, die Vorgaben zur Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen und durch die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (örtliche Bauvorschriften) minimiert.

2.11.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es ist nicht erkennbar, dass Kultur- und Sachgüter durch die Planung und ihre Umsetzung betroffen wären. Die Flächen sind durch die tiefgründige Bodenbearbeitung bereits weitgehend verändert. Es gelten die allgemeinen Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes, auf die im nachrichtlichen Teil des Bebauungsplanes hingewiesen wird und die im Zuge der Umsetzung von Baumaßnahmen jeweils zu berücksichtigen sind.

2.11.9 Emissionen

In der Bauphase kommt es zu Emissionen von Lärm, Staub und Aerosolen durch den Betrieb der Baufahrzeuge und Maschinen sowie durch die Erdbewegungen.
Im Betrieb überwiegen Geräuschemissionen aus dem Verkehr und den Betriebsvorgängen der ausgeübten Nutzungen. Es ist nicht mit der Ansiedlung besonders emittierender Unternehmen zu rechnen. Bekannt ist das Vorhaben zur Ansiedlung eines Autohauses. Hier wird es zu den üblichen Emissionen durch den Werkstattbetrieb (innerhalb der Hallen) kommen.
Beeinträchtigungen empfindlicher Nutzungen (Wohnen, Krankenhäuser u.dgl.) sind nicht zu erwarten.
Luftverunreinigungen (v.a. Stäube) werden durch die Anpflanzungen im Plangebiet minimiert.

2.11.10 Abfälle

Im Bereich des geplanten Autohauses fallen nutzungsbedingt umweltrelevante Abfälle (Schmierstoffe, Altöl, Kühlmittel usw.) an, die fachgerecht zu entsorgen sind. Notwendige Schutzreinrichtungen zur Vermeidung von Kontaminationen werden Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.
Für die anderen Gewerbeflächen liegen keine Informationen zu besonderen Abfällen vor.

In Bezug auf Boden und Baugrund enthält das Bodengutachten eine abfallrechtliche Einstufung, um orientierend eine umwelttechnische Bewertung der anfallenden Rückbau-/ Aushubmaterialien geben zu können. Durchgeführt wurden Bodenerkundungen, bodenmechanische

[6] a.a.O. S. 22

und chemoanalytische Laboruntersuchungen. Nach der bodenschutzrechtlichen Beurteilung liegt ein Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen bzw. ein Altlastenverdacht im Sinne des Bodenschutzrechts nicht vor. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind alle üblichen Bodennutzungen auf der Fläche ohne Einschränkungen zulässig. Der Bodenaushub kann im Rahmen des Landschaftsbaus oder in technischen Bauwerken Wiederverwendung finden.

2.11.11 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Der Landschaftsplan der Stadt Neustadt trifft für das Plangebiet selbst keine Zielaussagen, lediglich für den nördlich angrenzenden Pohlengraben sowie die westlich anschließende *Louis-Escande-Straße*. Im Bereich des *Pohlengrabens* setzt der Landschaftsplan den Schwerpunkt Boden/Wasser mit den vorrangigen Zielaussagen: Gewässerschutz, Gewässerrenaturierung, Gewässer-Korridorbiotope-Retention fördern sowie Erosionen mindern. Für die *Louis-Escande-Straße* wird der Schwerpunkt Arten- und Lebensgemeinschaften festgelegt, dessen vorrangige Ziele sind: Vernetzung sicherstellen, Barrieren überwinden, Schutz/Erhalt der Biotope, (Pflege-)Nutzung und Vertragsnaturschutz.

2.11.12 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität, in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Da die beabsichtigte Umsetzung des Planvorhabens voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben wird, ist davon auszugehen, dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden, bestmöglichen Luftqualität führen wird.

2.11.13 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Mit der Umsetzung der Planung kann es zu verschiedenen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern kommen, welche sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen können. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, Verlagerungseffekte und Wirkungszusammenhänge des Naturhaushaltes, der Landschaft und des Menschen zu betrachten.
Mit der Bebauung und der damit verbunden Versiegelung kann neben dem Verlust der Bodenfunktionen nicht nur ein direkter Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen verbunden sein sondern durch den erhöhten Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers kann die Gewässerqualität und damit die Lebensgemeinschaften angrenzender Fließgewässer beeinträchtigt werden. Auch die geringere Grundwasserneubildungsrate kann Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse mit sich bringen. Infolge der verringerten Verdunstung kann es zu Temperaturerhöhungen sowie zur Reduzierung der Luftfeuchte kommen.
Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die diese allgemein möglichen Wechselbeziehungen bzw. deren Auswirkungen vermeiden, minimieren und teilweise ausgleichen.
Hierzu zählen Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen, die Gestaltungsbestimmungen der örtlichen Bauvorschriften, die Bestimmungen für Anpflanzungen und die Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

2.11.14 Auswirkungen der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Spezifische Umwelteinwirkungen die als Folge von Unfällen oder Katastrophen eintreten können (insbesondere im Hinblick auf die *Seveso-Richtlinie*) sind in dem als Gewerbegebiet festgesetzten Planbereich nicht zu erwarten. Es ist nicht bekannt, dass Unternehmen, die einer besonderen immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen oder in denen sonstwie mit gefährlichen Stoffen gearbeitet wird, in dem Gebiet siedeln werden.
Das Plangebiet liegt nicht im Nahbereich von Betriebsanlagen, die der Störfallverordnung (12. Bundesimmissionsschutzverordnung) unterliegen. Gefährdungen durch Hochwasser sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Insofern sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen zu erwarten.

3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Städtebauliche Zielsetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu schaffen weil der Bedarf im Bestand bereits ausgewiesener Gebiete nicht mehr gedeckt werden kann. Auch sind über den wirksamen Flächennutzungsplan (2005) nur in geringem Umfang Neuausweisungen für Gewerbegebiete vorbereitet. Der Schwerpunkt lag in den letzten Jahren auf der Innenentwicklung. Es wurden, sowohl für das Wohnen als auch für Gewerbenutzungen, zahlreiche Innenentwicklungspotenziale aktiviert. Insbesondere für gewerbliche Nutzungen sind die Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand begrenzt. Dies belegen häufige Anfragen ansässiger Unternehmen, die im Bestand aufgrund beengter Grundstücksverhältnisse und Nachbarschaften keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr haben und Grundstücke für Betriebsverlagerungen suchen. Infolge des gestiegenen Bedarfs besteht inzwischen ein großer und dringender Bedarf an Gewerbeflächen.
Der Ortsteil Speyerdorf ist raumordnerisch Bestandteil eines Siedlungsbereichs Gewerbe, in dem Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorgehalten werden sollen. Die Lage in der Nähe zur Autobahn A 65 erfüllt die raumordnerische Anforderung einer verkehrsgünstigen Lage für die Ausweisung von Gewerbegebieten.
Dementsprechend liegt der Fokus der gewerblichen Entwicklung in Bereichen östlich der Kernstadt sowie im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf. Für eine Teilfläche ist ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes angestoßen, dass das Gebiet des Bebauungsplanes sowie die südlich angrenzenden Gewanne umfasst.
Der Bebauungsplan „*Lange Strahläcker*" ist insoweit der erste Baustein für die weitere gewerbliche Entwicklung der Stadt Neustadt. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, mit denen die städtebauliche Zielsetzung erreicht werden kann, kommen nicht in Betracht.

4 Verwendete technische Verfahren

Für die Erstellung des Baugrundgutachten wurden Bohrungen und Rammkernsondierungen durchgeführt und die genommenen Proben labortechnisch analysiert.
Im Rahmen des Entwässerungskonzepts wurden, basierend auf den Ergebnissen des Bodengutachtens, Berechnungsverfahren zur Ermittlung der erforderlichen Rückhaltevolumina angewendet.
Im Übrigen waren keine besonderen technischen Verfahren anzuwenden.

5 Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen

frühzeitig zu ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können, obliegt nach § 4c BauGB der Stadt Neustadt an der Weinstraße.
Gegenstand der Überwachung ist danach auch die Überwachung der Durchführung und Darstellung der Festsetzungen für die externe Kompensationsfläche.
Bestandteil zur Minimierung der Auswirkungen sind die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Deren Einhaltung ist von den Genehmigungsbehörden zu überwachen und ggf. einzufordern und durchzusetzen.
Über das normale Verwaltungshandeln hinaus sind keine besonderen Überwachungsmaßnahmen vorzusehen.

6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Ortsbezirk *Lachen-Speyerdorf*, östlich der *Louis-Escande-Straße* und südlich des Decathlon-Marktes soll ein Gewerbegebiet entstehen. Die Fläche dient derzeit dem Spargelanbau. Mit der Neuversiegelung bis zu 80% kommt es zu unvermeidbaren Eingriffen in den Boden.
Aufgrund der Randlage und der Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung ist eine unmittelbare Betroffenheit der Bevölkerung ausgeschlossen. Auch die Erholungsfunktion der freien Landschaft spielt für den Planbereich eine eher untergeordnete Rolle. Dennoch führt die Bebauung zu Veränderungen im Orts- und Landschaftsbild. Der Bebauungsplan stellt den ersten Abschnitt der zukünftigen Gewerbeentwicklung in diesem Bereich dar.
Die überplanten Flächen gehen durch die Bebauung für die Landwirtschaftsnutzung dauerhaft verloren. Die Böden im Plangebiet sind durch die langjährige, intensive Landwirtschaftsnutzung stark vorbelastet. Dennoch bieten sie Lebensraum für ober- und unterirdisch lebende Pflanzen und Tiere. Der Bodenverlust ist nicht ausgleichbar. Die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate bzw. den Oberflächenabfluss und die klimatischen Folgen (Luftfeuchtigkeit, Temperaturerhöhung) können durch verschiedene Maßnahmen wie Rückhaltung des Regenwassers auf Dächern und Grundstücksflächen, Dachbegrünungen, Anpflanzungen gemindert werden. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen. Durch diese Maßnahmen werden erhebliche Beeinträchtigungen für das Grund- und Oberflächenwasser nicht erwartet. Auch die Folgen für Klima und Luft werden minimiert. Mit Blick auf die Ausgangssituation mit den großflächigen Landwirtschaftsflächen, in denen nennenswerte Gehölzstrukturen fehlen, sind auch diese Beeinträchtigungen nicht als erheblich einzustufen.
Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden, wodurch auch keine Beeinträchtigung gegeben ist.
Im Zuge einer Biotoptypenkartierung und einer artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung ist festgestellt worden, dass die weitläufigen Landwirtschaftsflächen für den Arten- und Biotopschutz keine Bedeutung haben. Wertvollere Strukturen befinden sich am Rand des Plangebiets im Bereich des bestehenden Regenrückhaltebeckens. Diese Strukturen bleiben erhalten und werden durch die Ausweisung einer Grünfläche angereichert.
Die Anforderungen an die Eingriffs-Ausgleichsbewältigung (Natur und Landschaft, Artenschutz, Inanspruchnahme des Bodens) werden auf Ebene der Bauleitplanung in der Grünordnungsplanung, im Zuge eines Bodengutachtens und durch ein Entwässerungskonzept bewältigt.
Aus den Fachuntersuchungen werden Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe abgeleitet. Weitere Maßnahmen greifen auf der Umsetzungsebene im Rahmen der Ausführungsplanungen und der Baugenehmigungen. Verbleibende Kompensationsdefizite werden durch die Einbeziehung einer externen Ausgleichsfläche am *Mußbacher Baggerweiher* aufgefangen.
Abgesehen vom nicht kompensierbaren Flächenverlust beim Schutzgut Boden bereitet die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der planungsrelevanten Schutzgüter vor.

7 Quellenangaben

- Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz: Geoportal Rheinland-Pfalz (https://www.geoportal.rlp.de)
- Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF): GeoPortal Wasser Rheinland-Pfalz (https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de)
- Ministerium für Umwelt, Energie,Ernährung und Forsten: Landschaftsinformationssystem LANIS (https://geodaten.naturschutz.rlp.de)
- IBES Baugrundinstitut GmbH: Versickerungs-, Straßen- und Kanalbautechnisches Baugrundgutachten, 20.02.2020
- ipr Consult, 67433 Neustadt an der Weinstraße: Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan „Lange Strahläcker" in Neustadt an der Weinstraße, Bericht vom Dezember 2020
- EHRENBERG Landschaftsplanung: Fachbeitrag Artenschutz, 1. Stufe Potenzialabschätzung, Oktober 2019
- EHRENBERG Landschaftsplanung: Grünordnungsplanung gemäß § 11 (1) BNatSchG, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Dezember 2020, redaktionell bearb. Juni 2021

Anlagen

1) Fachbeitrag Artenschutz, 1. Stufe Potentialabschätzung (Ehrenberg Landschaftsplanung)
2) Grünordnungsplanung gem. § 11 Abs. 1 BNatSchG, Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB (Landschaftsplanung Ehrenberg)
3) Kampfmittelvorerkundung (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH)
4) Entwässerungskonzept (ipr Consult)
5) Versickerungs-, Straßen- und Kanalbautechnisches Baugrundgutachten (IBES Baugrundinstitut GmbH)
6) Verkehrsuntersuchung (R+T Verkehrsplanung)

Neustadt an der Weinstraße, den __.__.____

S T A D T V E R W A L T U N G

Marc Weigel
Oberbürgermeister