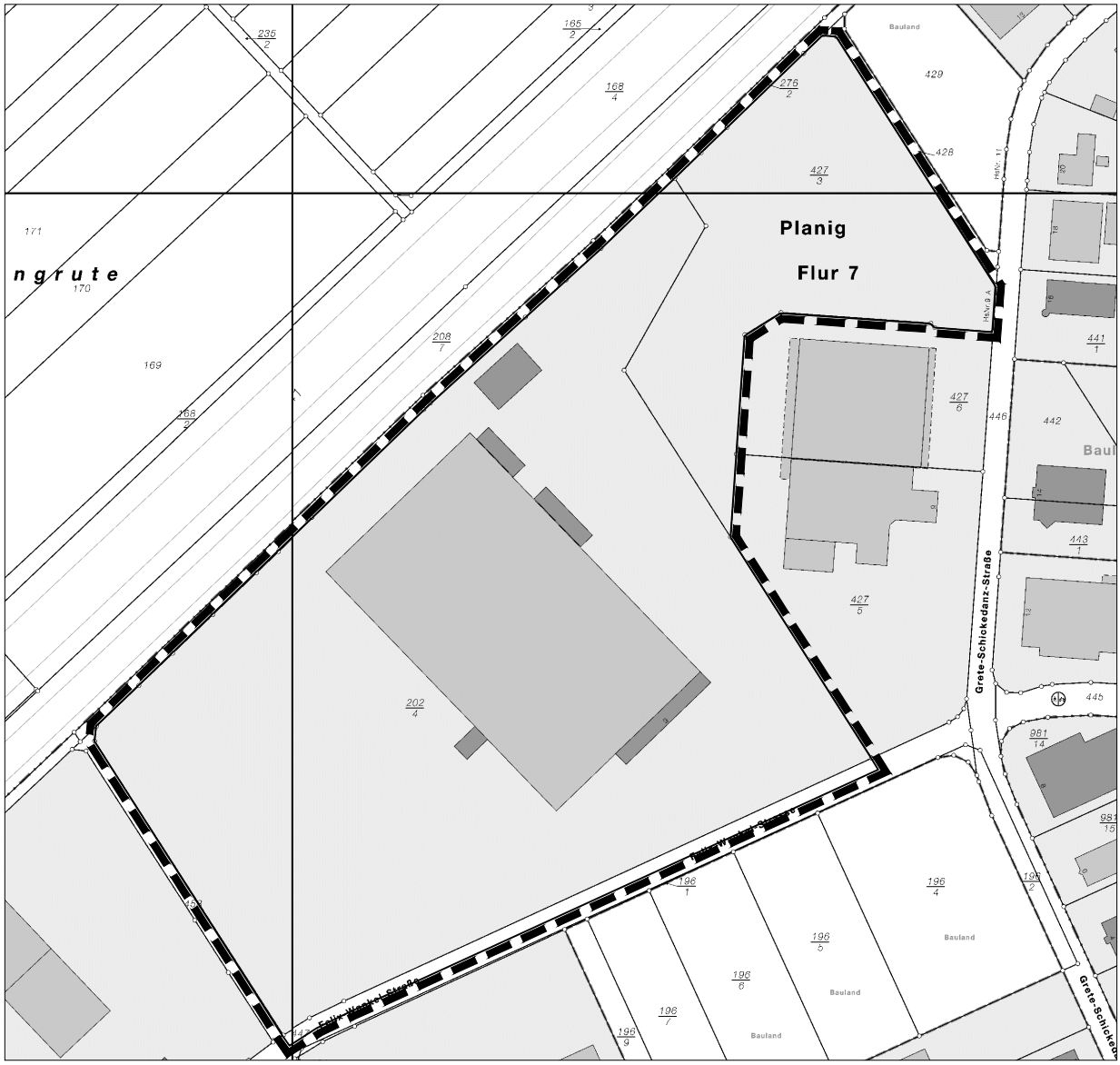
BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD KREUZNACH
"Gewerbegebiet beiderseits der B 41 westlich von Planig"
(Nr. P6, 3.Änderung)

Geltungsbereich des Bebaungsplanes **Anlage 1**

Grenzbeschreibung
Gemarkung Planig, Flur 7
Straßenmitte Felix-Wankel-Straße, West-, Nord- und Ostgrenze Flur 7 Nr.202/4, Ost-, Süd- und ordgrenze Flur 7 Nr.427/3



Größe des Plangebietes ca. 5,2 ha

M. 1:2500

Stadtverwaltung Bad Kreuznach Fachabteilung Stadtplanung und Umwelt

Bad Kreuznach, den 20.04.2017 Im Auftrag

H:\FA61\Amt61\Vermessung\Bebauungspläne\B-Plan_P6_3Aenderung\Planung\Uebersicht 2017-04-20.dwg

Anlage 2

BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET BEIDERSEITS DER B 41, WESTLICH VON PLANIG“ (P6)
(3. Änderung)
Stadt Bad Kreuznach

AUSWERTUNG / ABWÄGUNG

der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

3. Änderung des Bebauungsplane „Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig“ (Nr. P6, 3. Änderung)

Planstand 19.05.2017

Der Auftakt zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand (nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 12.06.2017) in Form eines öffentlichen Erörterungstermins am 20.06.2017 im Veranstaltungssaal des Gasthauses Mayer in der Heinrich-Kreuz-Straße 8 in Bad Kreuznach-Planig statt.
Dabei wurden interessierte Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, über sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Plangebiets in Betracht kommen, und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert.

Seitens der anwesenden Bürgerschaft wurden bei diesem Termin weder Anregungen zu noch Bedenken gegenüber der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung vorgetragen.

Auf der nachfolgenden Seite ist die Teilnehmerliste zu diesem Termin beigefügt.

Über diese Auftaktveranstaltung hinaus wurden die Vorentwurfs-Unterlagen (Planzeichnung, Satzungstext, Begründung) anschließend im Zeitraum vom 22.06.2017 bis zum 07.07.2017 (einschließlich) – nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 12.06.2017 - zu jedermanns Einsicht in zwei Verwaltungsgebäuden der Stadtverwaltung Bad Kreuznach öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen dieser Offenlage sind seitens der Öffentlichkeit **keine Stellungnahmen** eingegangen.

Teilnehmerliste vom 20166117

Veranstaltung: P6 13Ä

Name	Adresse	Unterschrift
Karl Günter Opp	Rathausstr. 2a 55545 Bad Kreuznach	

Seite von

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

3. Änderung des Bebauungsplane „Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig“ (Nr. P6, 3. Änderung)

Planstand 19.05.2017

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 12.06.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt
(Auflistung in der Reihenfolge des Datums des Schreibens):

Lfd. Nr.	Behörde/Träger öffentlicher Belange	Datum Stellungnahme	Anregung
1.	SGD Nord - Regionalstelle Gewerbeaufsicht Hauptstraße 238 55743 Idar-Oberstein	22.06.2017	**keine**
2.	Amprion GmbH Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund	23.06.2017	**keine**
3.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie Festung Ehrenbreitstein 56077 Koblenz	03.07.2017	**keine**
4.	SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kurfürstenstraße 12-14 56068 Koblenz	04.07.2017	**Hinweise v.a. zum Wasserschutzgebiet**
5.	Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb u. Service GmbH, Planung NE 3 Zurmaienerstraße 175 54292 Trier	04.07.2017	**keine**
6.	Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach (LBM) Eberhard-Anheuser-Straße 4 55543 Bad Kreuznach	05.07.2017	**Hinweise zur Baubeschränkungszone**
7.	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz Emy-Roeder-Straße 5 55129 Mainz	08.07.2017	**Hinweise**
8.	Kreisverwaltung Untere Naturschutzbehörde Salinenstraße 47 55543 Bad Kreuznach	10.07.2017	**keine**
9.	Die Kreuznacher Stadtwerke GmbH Kilianstraße 9 55543 Bad Kreuznach	10.07.2017	**keine**
10.	Eisenbahn-Bundesamt Untermainkai 23-25 60329 Frankfurt am Main	10.07.2017	**Verweis auf Beteilig. der DB Immob.**
11.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesdenkmalpflege Erthaler Hof – Schillerstraße 44 55116 Mainz	11.07.2017	**keine**
12.	Deutsche Telekom Technik GmbH Poststraße 20-28 55545 Bad Kreuznach	12.07.2017	**Hinweise auf / zu Leitungen**

Lfd. Nr.	Behörde/Träger öffentlicher Belange	Datum Stellungnahme	Anregung
13.	Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe Ernst-Ludwig-Straße 2 55116 Mainz	14.07.2017	**Hinweise**
14.	IHK - Regionalgeschäftsstelle Bad Kreuznach John-F.-Kennedy-Straße 13 55543 Bad Kreuznach	14.07.2017	**keine**
15.	Kreisverwaltung Untere Denkmalschutzbehörde Salinenstraße 47 55543 Bad Kreuznach	17.08.2017	**keine**
16.	Creos Deutschland GmbH Am Halberg 4 66121 Saarbrücken	÷	÷
17.	Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück Hauptstraße 189 55743 Idar-Oberstein	÷	÷
18.	EWR Netze GmbH Klosterstraße 16 67547 Worms	÷	÷
19.	Kreisverwaltung Ref. 62 – Planung / Untere Landesplanungsbehörde Salinenstraße 47 55543 Bad Kreuznach	÷	÷
20.	Kreisverwaltung Untere Wasserbehörde Salinenstraße 47 55543 Bad Kreuznach	÷	÷
21.	Kreisverwaltung –Büro des Landrates – Brand- und Katastrophenschutz Salinenstraße 47 55543 Bad Kreuznach	÷	÷
22.	Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen Ostdeutsche Straße 28 55232 Alzey	÷	÷
23.	Landesamt für Steuern Ferdinand-Sauerbruch-Str. 17 56073 Koblenz	÷	÷
24.	Finanzamt Ringstraße 10 55543 Bad Kreuznach	÷	÷
25.	Handwerkskammer Koblenz über Kreishandwerkerschaft Rüdesheimer Straße 34 55545 Bad Kreuznach	÷	÷
26.	ORN Omnibusverkehr Rhein-Nahe GmbH Europaplatz 13 55543 Bad Kreuznach	÷	÷
27.	Verkehrsgesellschaft GmbH Ringstraße 128a 55543 Bad Kreuznach	÷	÷
28.	Stadtverwaltung Bad Kreuznach Amt für Grundstückswirtschaft, Wirtschaftsförderung, Konversion und Beschäftigung (Amt 23)	÷	÷
29.	Stadtverwaltung Bad Kreuznach Rechtsamt (Amt 30)	÷	÷
30.	Stadtverwaltung Bad Kreuznach Amt für Brand- und Katastrophenschutz (Amt 37)	÷	÷

Lfd. Nr.	Behörde/Träger öffentlicher Belange	Datum Stellungnahme	Anregung
31.	Stadtverwaltung Bad Kreuznach Amt für Schulen, Kultur und Sport (Amt 40)	÷	÷
32.	Stadtverwaltung Bad Kreuznach Bauverwaltung und Bauaufsicht (600)	÷	÷
33.	Stadtverwaltung Bad Kreuznach Hochbau und Gebäudewirtschaft (650)	÷	÷
34.	Stadtverwaltung Bad Kreuznach Fachabteilung Tiefbau und Grünflächen (6/66)	÷	÷
35.	Stadtverwaltung Bad Kreuznach Bauhof (68)	÷	÷
36.	Stadtverwaltung Bad Kreuznach Abwasserbeseitigungseinrichtung	÷	÷
37.	Ortsbeirat Planig	÷	÷
38.	Ortsbeirat Bosenheim	÷	÷
39.	Naturschutzbund Deutschland (NABU)– Landesverband Rhld.-Pfalz e.V. Frauenlobstraße 15-19 55118 Mainz	÷	÷
40.	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) – Landesverband Rheinland-Pfalz e.V., Hindenburgplatz 3 55118 Mainz	÷	÷
41.	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie (GNOR) Rheinland-Pfalz e.V. Osteinstraße 7-9 55118 Mainz	÷	÷
42.	Pollichia – Verein für Naturforschung und Landespflege e.V. Bismarckstraße 33 67433 Neustadt a. d. Weinstraße	÷	÷
43.	Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt Rhld.-Pfalz e.V., Richard-Müller-Straße 11 67823 Obermoschel	÷	÷
44.	NaturFreunde Landesverband Rheinland-Pfalz e.V. Ebertstr. 22 67063 Ludwigshafen	÷	÷

Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Stellungnahme	Äußerung und Erörterung der Verwaltung	Abwägungsvorschlag
1	SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht Hauptstraße 238 55743 Idar-Oberstein	22.06.2017	(…) gegen die vorgenannte Planung bestehen vonseiten der SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Idar-Oberstein keine Bedenken. (…).	Darüber hinaus keine Kommentierung erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
2	Amprion GmbH Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund	23.06.2017	(…) im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben. (…).	Die sonstigen zuständigen Unternehmen wurden beteiligt. Darüber hinaus keine Kommentierung erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
3	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte - Niederberger Höhe 1 56077 Koblenz	03.07.2017	(…) wir haben ihr o.a. Vorhaben zur Kenntnis genommen. Aus der Sicht der Direktion Landesarchäologie / **Erdgeschichte** bestehen hiermit keine Bedenken. Am weiteren Verfahren müssen wir nicht mehr beteiligt werden. Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege und der der Direktion Landesarchäologie / Außenstelle Mainz bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen. (…)	Die Direktion Landesdenkmalpflege wurde gesondert beteiligt und hat keine Anregungen vorgetragen (dazu s.u.). Darüber hinaus keine Kommentierung erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
4	SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kurfürstenstraße 12-14 56068 Koblenz	04.07.2017	(…) die Stadt Bad Kreuznach hat Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig" (Nr. P6, 3. Änderung) zur Stellungnahme vorgelegt. Mit diesem Bebauungsplan soll eine zur Erhöhung der Lagerkapazität städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung auf dem Gelände einer in diesem Gewerbegebiet bereits seit langem tätigen Firma geschaffen werden. Zur oben genannten Maßnahme nehmen wir wie folgt Stellung: **1. Allgemeine Wasserwirtschaft** Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Oberflächengewässer betroffen. Die Fläche des Bebauungsplangebietes befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (USG) der Nahe. Sie liegt jedoch im überschwemmungsgefährdeten Bereich der Nahe. Dies wurde in der Begründung und den Textfestsetzungen zu Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Weiterhin ist ein Hinweis dazu in der Planzeichnung aufzunehmen. Darüber hinaus ergeben sich keine weiteren Anforderungen.	<u>Zu 1. Allgemeine Wasserwirtschaft</u> In Abschnitt II. des Bebauungsplantextes („Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen“) ist bereits unter Nr. 1 (ebenso wie in Kap. 4.2 der Begründung) ein Hinweis auf die Lage im überschwemmungsgefährdeten Bereich enthalten. Dort ist auch erläutert, dass Gefährdung allenfalls bei Extremereignissen denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können; dass daraus aber auch das Erfordernis einer an diese Lage angepassten Bauweise resultiert. Im Plan wird ein Hinweis dazu ergänzt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und gemäß den in der nebenstehenden Spalte dazu getroffenen Erläuterungen in der Planung berücksichtigt.

Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Stellungnahme	Äußerung und Erörterung der Verwaltung	Abwägungsvorschlag
			2. Grundwasserschutz *[Es folgt in dem Schreiben ein großräumiger Planauszug von Planig und Umgebung mit Darstellung der verschiedenen Zonen des Wasserschutzgebietes und die Lage des Plangebietes* *=> diese Darstellung ist am Ende der vorliegenden Beschlussvorlage als Anhang eingefügt]* Das Gebiet, für den der Bebauungsplan aufgestellt wird, liegt im zugunsten der Stadtwerke Bad Kreuznach abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiet "Bad Kreuznach, südlich der Nahe" Zone III A (EDV-Nr. 401 000 338). Das Wasserschutzgebiet hat durch die Abgrenzung Planreife erlangt und ist somit zu beachten. Deshalb ist zu den bereits im Bebauungsplan unter "Wasserrechtliche Schutzgebiete - Trink- und Grundwasserschutz" enthaltenen Anforderungen Folgendes für die Bebauung im Wasserschutzgebiet zu beachten: I. Gering verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. aus nicht metallisch blanken Dachflächen, ausgenommen kleinflächige Verwahrungen, aus Verkehrsflächen mit lediglich Anliegerverkehr in Wohngebieten) ist nach Zustimmung der zuständigen Wasserbehörde oder wasserrechtlicher Zulassung breitflächig oberirdisch gemäß DWA M 153 jeweils über den begrünten Oberboden oder über sickerfähige Beläge zu versickern. Für die Ableitung des stärker verschmutzten Niederschlagswassers (aus Fahrzeugstellflächen für Pkw mit mehr als 30 Stellplätzen je Grundstück, aus Fahrzeugstellflächen für den Gebrauchtfahrzeughandel , aus Betriebsflächen zum Abstellen von (auch trocken gelegten) Altfahrzeugen, aus Fahrzeugstellflächen von mechanischen Werkstätten , aus Flächen, auf denen gewerbliche Güter verladen werden, aus Flächen, die regelmäßig von Schwerlastverkehr (einschl. Flurfördergeräte) befahren werden) sind die Flächen wasserdicht zu befestigen und das Niederschlagswasser ggf. über eine Leichtflüssigkeitsabscheideanlage in den öffentlichen Kanal abzuleiten.	Zu 2. Grundwasserschutz In Abschnitt II. des Bebauungsplantextes („Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen“) ist bereits unter Nr. 2 (ebenso wie in Kap. 4.3 der Begründung) ein Hinweis auf die Lage im abgegrenzten und daher auch zu berücksichtigenden (allerdings noch nicht rechtskräftigen) Wasserschutzgebiet enthalten. An den besagten Textstellen wird auch bereits dargelegt, dass „*bis zum Erlass einer Rechtsverordnung den Trinkwasserschutz betreffende wasserwirtschaftliche Anforderungen mit der SGD Nord – Obere Wasserbehörde – zu klären*“ sind. Es ist auch dem Grundstückseigentümer bzw. dem Vorhabenträger bereits bekannt und von diesem im Rahmen der weiteren Planungen zu beachten. Auch die wesentlichen vom Einwender vorgetragenen Hinweise unter den Ziffern I. bis III. sind bereits in Abschnitt III. unter Nr. 1 des Bebauungsplantextes („Hinweise und Empfehlungen“) aufgelistet. Die hier ausführlicheren Erläuterungen und Vorgaben werden – soweit sie über die bisherigen Ausführungen hinausgehen – fortan in diesen Hinweisen ergänzt.	

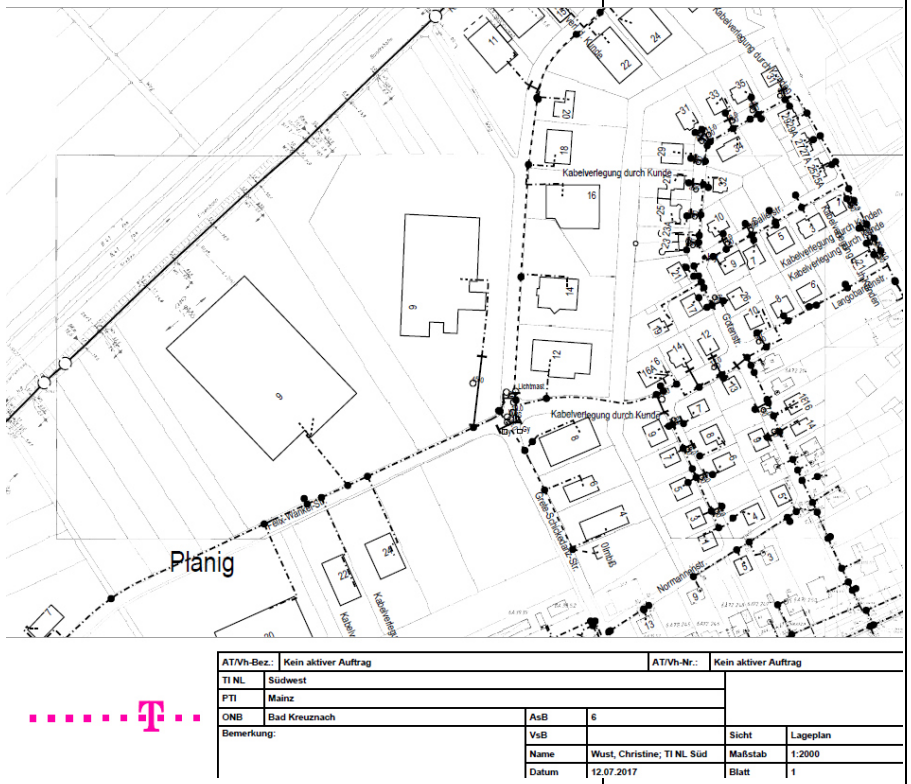
Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Stellungnahme	Äußerung und Erörterung der Verwaltung	Abwägungsvorschlag
			II. Folgendes ist nicht zulässig und wird in einer künftigen Rechtsverordnung verboten: Der Umgang (Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen , Behandeln und Verwenden) mit wassergefährdenden Stoffen, sowie die Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Änderung entsprechender Anlagen, ausgenommen in der Schutzzone III A die oberirdische Lagerung und der sonstige Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bis zur Gefährdungsstufe B, vorausgesetzt, das Vorhaben wird rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme der unteren Wasserbehörde angezeigt und die Anlagen werden durch Sachverständige vor Inbetriebnahme, nach einer wesentlichen Änderung und wiederkehrend alle 5 Jahre auf ihren ordnungsgemäßen Zustand hin überprüft; ausgenommen von der Pflicht zur Prüfung durch Sachverständige bleiben oberirdische Anlagen zum Lagern von Heizöl mit einem Gesamtinhalt bis 5.000 Liter, Kleinmengen für den Haushaltsbedarf, Kleingebindelager bis 20 Liter Einzelvolumen und kleiner als 1.000 Liter Gesamtvolumen. Darüber hinaus ist die Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung VAwS) und ab August 2017 die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen AwSV in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. III. Die Lagerung, der Umschlag und die Behandlung und Verwendung von gefährlichen Abfällen, sowie von Materialien und Stoffen, mit denen eine erhöhte Gefährdung durch mögliche Einwirkungen auf Boden und Gewässer verbunden sein kann, insbesondere Autowracks, Altreifen, Altpapier, Kunststoff-und Leichtstofffraktionen, auslaugende Baustoffe, Fahrzeugschrott, Metallspäne, Boden und Bauschutt mit Belastungen, die einen ungesicherten Einbau nicht zulassen, nicht aufbereiteter Altgleisschotter sowie die Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Änderung entsprechender Anlagen ist nicht zulässig. IV. Im Flächennutzungsplan zum Bebauungsplan "Zwischen Bosenheimer Straße, B 48 und Riegelgrube" ist das Wasserschutzgebiet einzuzeichnen und in der	Die nebenstehend unter Ziffer IV. aufgeführte Anregung bezieht sich auf ein anderes Bauleitplanverfahren.	

Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Stellungnahme	Äußerung und Erörterung der Verwaltung	Abwägungsvorschlag
			Legende sind zu den Zeichen der Darstellung auch die Angaben zum Begünstigten des Schutzgebietes hinzuzufügen. **3. Abfallwirtschaft, Bodenschutz** Für das Plangebiet weist das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz keinen Eintrag aus. Hinsichtlich der Radonproblematik am Standort ist das Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) zu beteiligen. **4. Abschließende Beurteilung** Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig“ (Nr. P 6) der Stadt Bad Kreuznach aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Ihre zuständige Kreisverwaltung erhält einen Abdruck dieses Schreibens zur Kenntnisnahme (…)	<u>Zu 3. Abfallwirtschaft, Bodenschutz</u> Die Radonproblematik wurde im Bebauungsplan bereits umfassend berücksichtigt. Das LGB wurde bereits beteiligt (s.u., unter Nr. 7). <u>Zu 4. Abschließende Beurteilung</u> Die grundsätzlich positive Beurteilung des Einwenders wird begrüßt.	
5	Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb u. Service GmbH, Planung NE 3 Zurmaienerstraße 175 54292 Trier	04.07.2017	(…) wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 12.06.2017. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. (…)	Keine Kommentierung erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
6	Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach (LBM) Eberhard-Anheuser-Str. 4 55543 Bad Kreuznach	05.07.2017	(…) zu den vorgelegten Unterlagen des Ingenieurbüros DÖRHÖFER & PARTNER nehmen wir wie folgt Stellung: Aktuelle Planungsprojekte unseres Hauses sind von der Änderung des o. g. Bebauungsplanes nicht betroffen. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes grenzt nordwestlich an die freie Strecke der Bundesstraße B 41, somit finden die anbaurechtlichen Vorschriften des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zur Errichtung baulicher Anlagen Anwendung. Die im Planvorentwurf eingezeichnete Baugrenze befindet sich außerhalb der Bauverbotszone der B 41, jedoch, mit einem Abstand von rund 32 m zur Bundesstraße, innerhalb der Baubeschränkungszone, die bei Bundesstraßen mit 40 m, gemessen vom äußeren	Die Lage des Geltungsbereiches nahe der B 41 und die daraus resultierenden straßenrechtlichen Vorgaben wurden sowohl in Abschnitt III des Bebauungsplantextes (dort unter Nr. 8) als auch unter Kap. 4.3 der Begründung im Sinne des Einwenders bereits erläutert. Die hiermit vom Einwender nun erteilte Zustimmung gemäß § 9 Absatz 2 Nr. 1 FStrG, dass die überbaubare Fläche außerhalb der Bauverbotszone, aber noch innerhalb der Baubeschränkungszone liegen kann, wird begrüßt. An den o.g. Textstellen im Bebauungsplan ist auch erwähnt, dass gemäß § 9 Abs. 3 FStrG eine solche Zustimmung *„nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauab-*	Wird zur Kenntnis genommen und in der Planung gemäß den nebenstehenden Erläuterungen berücksichtigt

Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Stellungnahme	Äußerung und Erörterung der Verwaltung	Abwägungsvorschlag
			befestigten Fahrbahnrand, definiert ist. Zur Errichtung baulicher Anlagen innerhalb dieser Baubeschränkungszone ist eine Zustimmung der Straßenbaubehörde im Sinne des § 9 Absatz 2 Nr. 1 FStrG notwendig. Im vorliegenden Fall wird diese für den Bau der Hochregallager erforderliche Zustimmung gemäß § 9 Absatz 2 Nr. 1 FStrG unter Einhaltung der Bedingung erteilt, dass der laut Bebauungsplanunterlagen eingetragene Abstand von 32 Metern zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 41 eingehalten wird. Wir bitten um Beachtung im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplanänderung. (…)	*sichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist*“. Die vom Einwender seiner Zustimmung zugrunde gelegte Bedingung („ *dass der laut Bebauungsplanunterlagen eingetragene Abstand von 32 Metern zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 41 eingehalten wird*“) wird durch die B-plan-Änderung planungsrechtlich gesichert und somit erfüllt.	
7	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz)	08.07.2017	(…) aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben: **Bergbau / Altbergbau:** Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes Nr. P6 „Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig“ kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. **Boden und Baugrund:** **- allgemein:** Der Hinweis auf die einschlägigen Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von Baugrunduntersuchungen unter III.5 werden fachlich bestätigt. Es ist zu begrüßen, dass lt. Kapitel 4.3 der Begründung eine Baugrunduntersuchung erfolgen soll. Auch unter Hinweis auf das Lagerstättengesetz bitten wir um Zusendung des geotechnischen Berichtes einschließlich des Schichtenverzeichnisses der Bohrungen. - **mineralische Rohstoffe:** Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände. - **Radonprognose:** Die in den Textlichen Festsetzungen unter III.15 getroffenen Aussagen zum Radonpotential und zu Radonmessungen werden fachlich bestätigt. (…).	<u>Zu: Bergbau / Altbergbau:</u> Die Hinweise zum Bergbau / Altbergbau werden zur Kenntnis genommen. <u>Zu: Boden und Baugrund / allgemein</u> Die positive Stellungnahme wird begrüßt. Sobald die vom Bauherrn vorgesehene Baugrunduntersuchung erstellt ist, wird diese dem LGB übermittelt. <u>Zu: Boden und Baugrund / mineralische Rohstoffe:</u> Die positive Stellungnahme wird begrüßt. <u>Zu: Boden und Baugrund / Radonprognose:</u> Die positive Stellungnahme wird begrüßt.	s.u. s.u. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und gemäß den nebenstehenden Erläuterungen in der Planung beachtet.

Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Stellungnahme	Äußerung und Erörterung der Verwaltung	Abwägungsvorschlag
8	Kreisverwaltung Untere Naturschutzbehörde Salinenstraße 47 55543 Bad Kreuznach	10.07.2017	(…) Keine Stellungnahme erforderlich. Beim derzeitigen Planungsstand bestehen keine naturschutzrechtlichen Bedenken. (…)	Keine Kommentierung erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
9	Stadtwerke GmbH Kilianstraße 9 55543 Bad Kreuznach	10.07.2017	(..) wir bedanken uns für die Möglichkeit zu einer Stellungnahme und teilen Ihnen mit, dass gegen die Änderung des Bebauungsplanes im oben genannten Bereich seitens der Kreuznacher Stadtwerke keine Anregungen oder Bedenken bestehen. (…)	Keine Kommentierung erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
10	Eisenbahn-Bundesamt Untermainkai 23-25 60329 Frankfurt am Main	10.07.2017	(..) Das Plangebiet liegt an der Eisenbahnstrecke 3512 Gau Algesheim - Bad Kreuznach (ca. in Höhe von Bahn-km 16,330 bis ca. Bahn-km 16,670). Ich weise darauf hin, dass die Deutsche Bahn AG als Träger öffentlicher Planungen und aufgrund der Tatsache, dass sie in der Nähe der geplanten Maßnahme Betriebsanlagen einer Eisenbahn betreibt, zu beteiligen ist (Ansprechpartner / Koordinationsstelle: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt am Main). (…)	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, wird in der anstehenden Offenlage separat beteiligt. Darüber hinaus keine Kommentierung erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
11	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege Erthaler Hof – Schillerstraße 44 55116 Mainz	11.07.2017	(…) In Bezug auf dieses Vorhaben sind aus der Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege keine denkmalpflegerischen Belange betroffen. Die Direktion Landesarchäologie ist gesondert zu beteiligen. (…)	Die Direktion Landesarchäologie wurde gesondert beteiligt (s.o.).	Wird zur Kenntnis genommen.
12	Deutsche Telekom Technik GmbH Poststraße 20-28 55545 Bad Kreuznach	12.07.2017	(…) die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie	Die im Umfeld des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom (s. unten) werden zur Kenntnis genommen und werden bei der Realisierung des Bauvorhabens beachtet. Der Planungsträger nimmt auch die übrigen Hinweise zur Beachtung der Anlagen bei der Bauausführung etc. zur Kenntnis. Die Straßen der näheren Umgebung sind so konzipiert, dass ein problemloser und unaufwändiger Anschluss an die Telekommunikationslinien gewährleistet ist. Die Freihaltung von 30 cm breiten Leitungszonen in allen öffentlichen Straßen und Wegen ist gewährleistet – eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan für die Telekom (dann auch für alle anderen möglichen Ver-	Der angeregten Aufnahme einer textlichen Festsetzung im Bebauungsplan für die Freihaltung von Leitungszonen in öffentlichen Straßen und Wegen wird aus den neben-stehend erläuterten Gründen nicht entsprochen. Darüber hinaus kein Beschluss im Rahmen der Bauleitplanung notwendig.

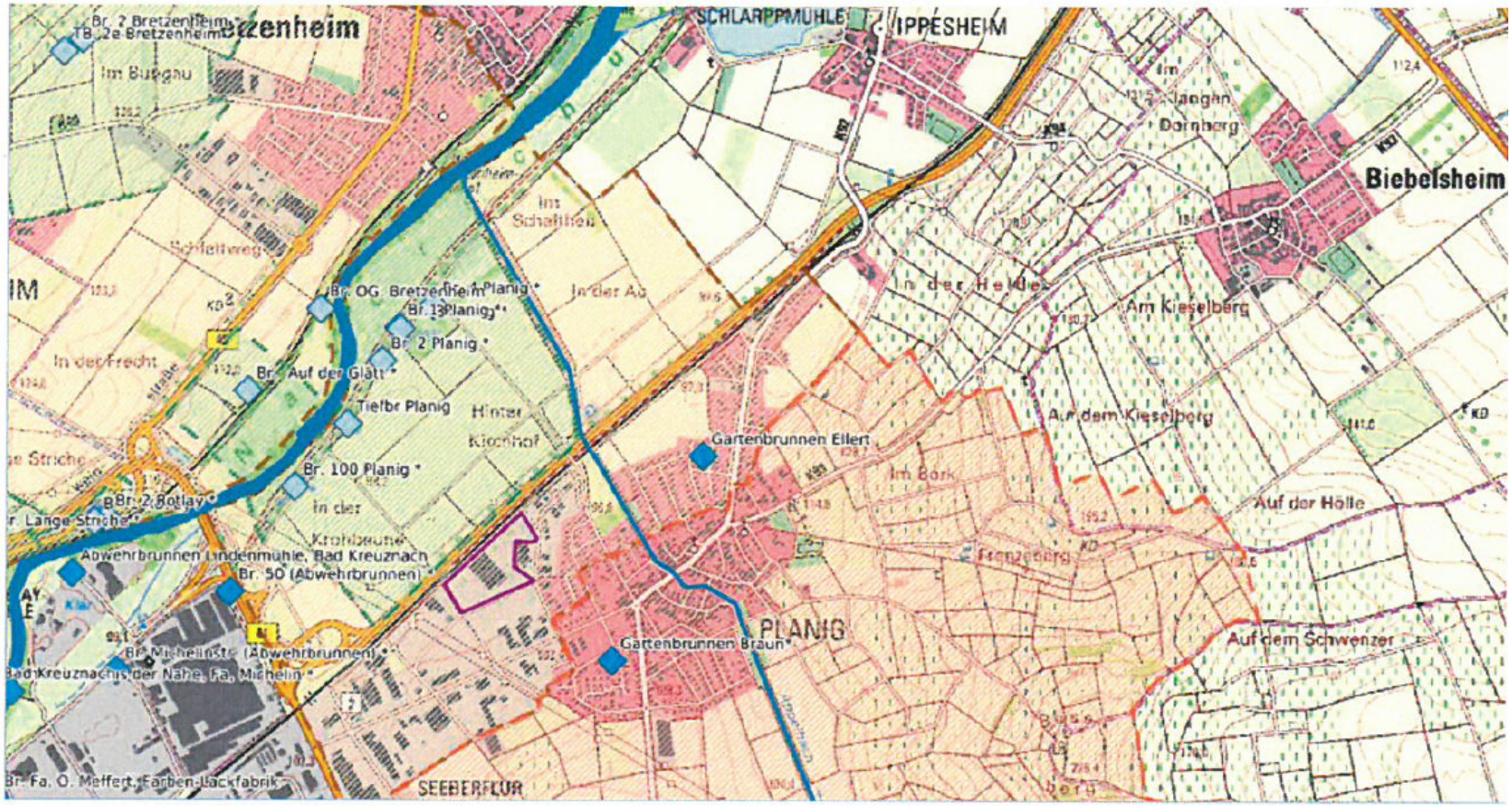
Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Stellungnahme	Äußerung und Erörterung der Verwaltung	Abwägungsvorschlag
			möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3; zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.	und Entsorgungsträger) ist völlig überflüssig und in der Bauleitplanung unangemessen. Bei Baumpflanzungen in der Nähe von Leitungstrassen sind das genannte Merkblatt und die Vereinbarkeit mit den Leitungstrassen zu beachten. Auf das Merkblatt wird unter Hinweise zu den Textfestsetzungen bereits verwiesen. Der Einwender wird vor Tiefbauarbeiten im Bereich seiner Leitungen rechtzeitig benachrichtigt und zu einer koordinierten Erschließungsplanung herangezogen. Die Nutzung öffentlicher Trassen zur Versorgung der privaten Grundstücke ist sichergestellt, Privatwege müssen nicht in Anspruch genommen und daher auch keine Leitungsrechte zugunsten der Telekom festgesetzt werden. Sonstiger Entscheidungs- oder Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung ist nicht gegeben.	

Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Stellungnahme	Äußerung und Erörterung der Verwaltung	Abwägungsvorschlag
			Wir bitten daher sicherzustellen, dass -für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, - entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“ - der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern. - eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, - die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. (…)	Planig Kabelverlegung durch Kunde Kabelverlegung durch Kunde Kabelverlegung durch Kunde

Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Stellungnahme	Äußerung und Erörterung der Verwaltung	Abwägungsvorschlag
14	IHK – Regionalgeschäfts-stelle Bad Kreuznach John-F.-Kennedy-Str. 13 55543 Bad Kreuznach	14.07.2017	(…) zum gegenwärtigen Zeitpunkt haben wir keinerlei Anregungen oder Bedenken vorzutragen. (…).	Keine Kommentierung erforderlich.	Wird zur Kenntnis ge-nommen.
15	Kreisverwaltung Bad Kreuznach - Untere Denkmalschutzbehörde Salinenstraße 47 55543 Bad Kreuznach	17.08.2017	(…) gegen die Planänderung für das Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig, Flur 7 (gemäß dem Ausdruck des beigefügten Geltungs-bereiches) bestehen seitens der Unteren Denkmal-schutzbehörde keine Bedenken, da keine Einzeldenk-mäler noch eine Denkmalzone und Grabungsschutz-gebiet betroffen ist. Diese Stellungnahme ersetzt nicht die Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege als Fachbehörde in Mainz. Am weiteren Verfahren müssen nicht mehr beteiligt werden. (…)	Die genannte Stelle wurde beteiligt. Darüber hinaus keine Kommentierung erforderlich.	Wird zur Kenntnis ge-nommen.

Anhang:

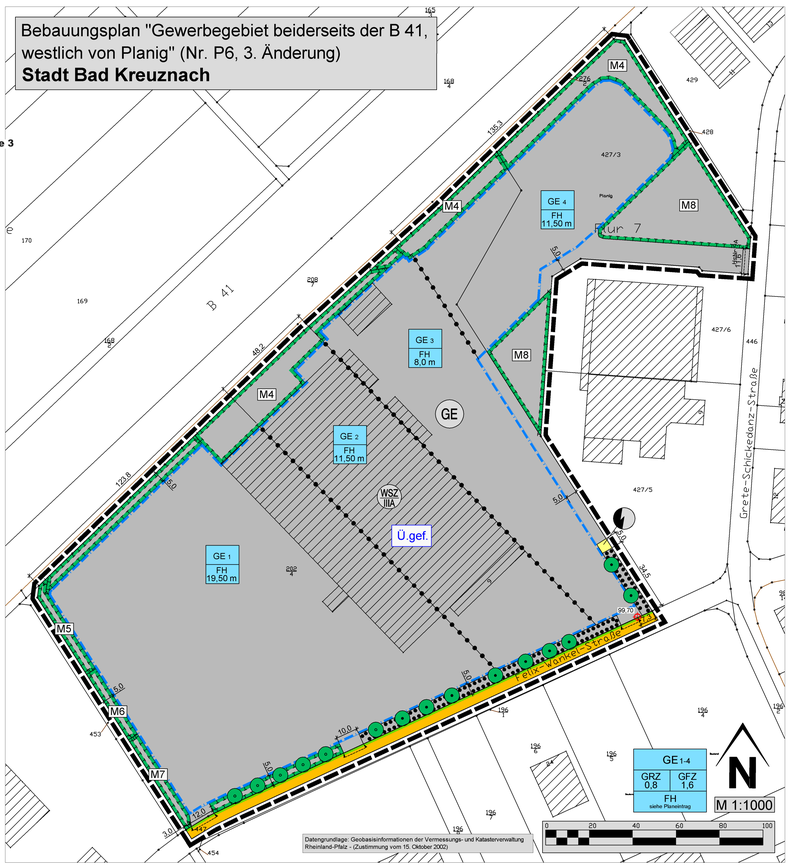
Ausschnitt aus dem Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Koblenz) vom 04.07.2017 (dort S. 2 Mitte)
(*unmaßstäblich; hier vergrößert gegenüber dem Original-Schreiben dargestellt*)



grüne Fläche:	WSG Zone II
braune Fläche:	WSG Zone IIIA
mittelbraune Fläche:	WSG Zone IIIB
lila Linie/Fläche:	Bebauungsplangebiet

Bebauungsplan "Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig" (Nr. P6, 3. Änderung)
Stadt Bad Kreuznach

Anlage 3



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz – (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Legende

Nutzungsschablone (gültig für das gesamte Gewerbegebiet)

GE	
GRZ 0,8	GFZ 1,6
FH	

Art der baul. Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)
max. Firsthöhe (FH)

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 1 BauNVO)
   - GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
   - GRZ 0,8 — Grundflächenzahl
   - GFZ 1,6 — Geschossflächenzahl
   - ⊿8 FH 11,50 m — Firsthöhe als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (siehe Festsetzungen)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
   - a — Abweichende Bauweise (siehe Textfestsetzungen)
   - Baugrenze
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Bereich für Ein- und Ausfahrt
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 Bau GB)
   - Flächen für Versorgungsanlagen
   - Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
    - Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
    - WSZ IIIA — Wasserschutzgebiet (IIIA) (abgegrenztes, noch nicht rechtskräftiges Wasserschutzgebiet zugunsten der Bäderstadt Bad Kreuznach, Abgrenzung im Plan nicht dargestellt, da Geltungsbereich vollständig darin liegt)
13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - M8 — Maßnahmenbereiche zum Schutz gemäß Artenschutztechnischem Fachbeitrag Mauereidechse (Karte 2)
    - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b und Abs.6 BauGB)
    - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
    - Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
15. Sonstige Planzeichen
    - 99,70 — Höhenlage von festen Punkten in Meter über NN (hier: Randeinfassung Gehweg; siehe Textfestsetzungen)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der vorliegenden(3. Änderung) (§ 9 Abs.7 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Weitere Planzeichen
- Maßzahlen (Angabe in Meter)
- Überschwemmungsgefährdeter Bereich (nur im Falle von Extrem-Ereignissen) **[ohne Abgrenzung im Plan, da Geltungsbereich vollständig darin liegt]**
- Ü.gef. — Überflutungsfläche

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der Bebauungsplan-Änderung.

I. Textliche Festsetzungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des seit 24.06.1992 rechtskräftigen Bebauungsplanes *„Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig“* (Nr. P6) werden für das Gebiet des Bebauungsplanes für vorliegenden 3. Änderung getroffen.
In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung gelten die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen für den Änderungs-Geltungsbereich.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)
1.1.1.1 Gewerbegebiet (GE) (*§ 8 BauNVO) (siehe Planeintragung*)

1.1.2 Von den gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen werden Einzelhandelsunternehmen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Änderungs-Geltungsbereich ausgeschlossen und sind somit unzulässig.

1.1.3 Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO im Änderungs-Geltungsbereich allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

1.1.1.4 Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit im Änderungs-Geltungsbereich nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
*(siehe Planeintragung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone - **GRZ**)*

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)
*(siehe Planderstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone - **GFZ**)*

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

1.2.3.1 Firsthöhe (**FH**)
Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes / der baulichen Anlage.
Dies ist bei geneigten Dächern somit die Oberkante der Dachkonstruktion (Firstlinie), bei Flachdächern die Attika (geschlossene, fensterlose wandartige Erhöhung bzw. Aufmauerung der Außenwand über den Dachrand hinaus).
Es werden unterschiedliche maximale Firsthöhen für die jeweiligen Teilbereiche **GE1, GE2, GE3** und **GE4** festgesetzt.
(siehe Planderstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen für die verschiedenen Teilgebiete).

1.2.3.2.1 Überschreitung der Firsthöhe durch besondere Anlagen / Aufbauten
Die Firsthöhe darf für technische Aufbauten und technische Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen oder Dachaufstieg- bzw. Aufgangsbauten etc.) um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche 2 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche nicht übersteigt.

1.2.3.2.2 Überschreitung der Firsthöhe durch Anlagen zur solaren Energiegewinnung
Die Firsthöhe darf für Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren überschritten werden, sofern die Oberkante 2 ft. gestrichen Festsetzungen, auch zur maximalen Höhe der Überschreitungen, eingehalten werden.

1.2.3.2.3 Ausnahmeregelung für die Überschreitung der zulässigen Firsthöhe im Teilbereich **GE 3**
Eine Ausnahme von den maximal zulässigen Firsthöhen ist im Teilbereich **GE 3** für turmoder silo-artige Bauwerke mit einer maximalen Grundfläche von (insgesamt) 70 qm zulässig, welche eine maximale Firsthöhe wie die Gebäude im Teilbereich **GE 1** aufweisen dürfen.

1.2.3.2 Bezugspunkt für die Festsetzungen von Höhen baulicher Anlagen
Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist der im Plan eingezeichnete Punkt an der östlichen Grenze der östlichen Zufahrt von der Felix-Wankel-Straße auf das Rohrleitungs-Gelände der dortigen Beton-Randeinfassung des Gehweges am Rand der asphaltierten Zufahrt, auf einer absoluten Höhe von 99,70 m ü. NN; *siehe Markierung in der Planzeichnung).*

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Es sind Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig, wobei aber - gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO abweichend von den Vorgaben des § 22 Abs. 1 BauNVO - die Überschreitung der Baukörperlänge von 50 m zulässig ist.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.4.1 Oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind gemäß § 14 Abs. 1 S. 3 i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

1.4.2 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4.3 Der unter Ziffer 1.4.1 festgesetzte Ausschluss gilt jedoch nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, soferm sie einen Abstand von mindestens 5,0 m zu einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder einem öffentlichen Weg aufweisen und keine sonstigen Festsetzungen (Flächen für den Naturschutz, Flächen mit Pflanzbindungen oder Pflanzgeboten o. ä.) entgegenstehen.

1.4.4 Als Ausnahme von der Festsetzung unter Ziffer 1.4.3 kann eine Fläche für eine neue Trafostation auch näher an eine Straße oder einen öffentlichen Weg aufgestellt werden, als durch die Linien der Ziffer 1.4.3 in Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche platziert werden, sofern sie von diesen Flächen eine Grundfläche von maximal 30 qm in Anspruch nimmt. Flächen mit einer Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sowie Baumstandorte (zu erhaltende oder neu zu pflanzende) dürfen dafür aber nicht in Anspruch genommen werden.

1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen

1.5.1.1 Zur Sicherung der Einhaltung des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und / oder des Beschädigungsverbots des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28. / 29.02. eines Jahres zulässig.

1.5.1.2 Zur Sicherung der konkreten ökologischen Funktionen durch den Verlust des Lebensraumes der Mauereidechsen-Population sowie zur dauerhaften Gewährleistung ihres günstigen Erhaltungszustandes sind die im „Artenschutztechnischen Fachbeitrag Mauereidechse“ (Büro Viriditas 2017b) aufgeführten Maßnahmen in der dortigen Detailtiefe vollständig umzusetzen.
Es handelt sich dabei im Wesentlichen um folgende Maßnahmen (hier lediglich zusammenfassend aufgelistet):

I. Vorbereitende Maßnahmen

a. Vorbereitende Mahd der gras- bzw. krautbestandenen Bereiche der Randflächen, die als Eidechsenlebensraum hergerichtet werden, gemäß den entsprechenden Vorgaben in Kap. I.2 (S. 12) sowie in Karte 2 des g. g. Fachbeitrages.

b. Vorbereitende Entbuschung der Bereiche der Brachfläche im Nordosten (Flst. 427/3), welche als Eidechsenlebensraum hergerichtet werden, vorbereitend zur Verpflanzung des Bauschutthaufens der Karte 4 (aktuelles Relikt der westlich der bestehenden Hallen) gemäß den entsprechenden Vorgaben in Kap. I.2 (S. 12-13) sowie in Karte 2 des g. g. Fachbeitrages.

c. Vorbereitende Entbuschung des Bereiches der gepflasterten Hofflache, der im Südwesten des Flurstucks 427/3 in die im Fachbeitrag festgelegte Zwischenfläche „Erweiterung Südwest“ ragt, gemäß den entsprechenden Vorgaben in Kap. I.2 (S. 13) sowie in Karte 2 des g. g. Fachbeitrages.

d. Anlage und Unterhaltung einer Steilwand an dem am nordrand der Brachfläche Flst. 427/3 gelegenen Erhalt, gemäß den entsprechenden Vorgaben in Kap. I.2 (S. 13) sowie in Karte 2 des o. g. Fachbeitrages.

e. Anlage von Sonnen-, Versteck-, Eiablage- und Nahrungsplätzen - innerhalb des neu herzustellenden Ersatz-Lebensraumes für die Eidechsenpopulation - gemäß den entsprechenden Vorgaben in Kap. I.2 (S. 13-15) sowie in Karte 2 des o. g. Fachbeitrages, so insbesondere
- Anlage von Sonnen- und Ruheplätzen für Mauereidechsen (40 Sandhaufen)
- Anlage von Eiablageplätzen für Mauereidechsen (40 Sandhaufen)
- Anlage von Gabionen als Sonnen- und Ruheplätze 60 Gabionen (60 lfm).

f. Absperrung durch Bauzäune
entlang der Grenzen zwischen den Eidechsenlebensraum und den Baubereichen im jeweiligen Bauabschnitt zur Sicherung der Reptilienlebensräume während der Bauphasen gemäß den entsprechenden Vorgaben in Kap. I.2 (S. 15) sowie in Karte 2 des o. g. Fachbeitrages.

II. Vergrämung betroffener Tiere
Vergrämung der im Bereich des Plangebietes lebenden individuen der Mauereidechse gemäß den entsprechenden Vorgaben, auch zum zeitlichen Ablauf und in Abhängigkeit des jeweiligen Bauabschnittes, in Kap. I.3 (S. 15-17) sowie in Karte 2 des o. g. Fachbeitrages.

III. Begleitende Maßnahmen
In Form von Pflegemaßnahmen auf den Zwischen der Vergrämung gemäß den entsprechenden Vorgaben in Kap. I.4 (S. 17) sowie in Karte 2 des o. g. Fachbeitrages.

IV. Bestellung einer Umweltfachbegleitung und Einrichten eines Risikomanagements
gemäß den entsprechenden Vorgaben in Kap. I.5 (S. 17) des o. g. Fachbeitrages, unter stetiger Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde.

V. Berücksichtigung der zeitlichen Abfolge der Maßnahmenschritte
gemäß den entsprechenden Vorgaben in Kap. J. (S. 18) des o. g. Fachbeitrages.

Aus der Umsetzung des o. g. Fachbeitrages resultiert zudem das in Ziffer 1.9.1 festgesetzte bedingte Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB (s. u.).

Der o. g. Fachbeitrag ist Anlage zum Umweltbericht und somit Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanes.

1.5.1.3 Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Teilbereiche des Geltungsbereiches, die in der Planurkunde als Maßnahmenbereiche „M4“ bis „M8“ gekennzeichnet sind, sind gemäß den vorgaben des o. g. Fachbeitrages zu entwickeln und zu pflegen (s. Ziffer 1.5.1.2).

1.5.1.4 Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Teilbereiche des Geltungsbereiches, die in der Planurkunde nicht als Maßnahmenbereiche „M4“ bis „M8“ gekennzeichnet sind, sind entweder der freien Entwicklung zu überlassen oder mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (soweit dies mit den landesnachbarrechtlichen Vorgaben vereinbar ist), oder sie sind fach- und standortgerecht anzusäen und regelmäßig zu mähen.

1.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.6.1 Im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung ist durch schalldämmende Maßnahmen bzw. durch die Auswahl gegenüber Baustoffe für Wände, Dächer, Fenster, Tore usw. sowie durch die Stellung der Baukörper sicherzustellen, dass die jeweiligen zulässigen Schallleistungspegel, bezogen auf die Grundstücksfläche, nicht überschritten werden.
Diese zulässigen Schallleistungspegel betragen tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22.00 - 06.00 Uhr) 45 dB(A).

1.6.2 Im Falle einer Erweiterung eines Umbaus oder Neubaus oder einer sonstigen potenziell emissionsrelevanten Änderung von Nutzungen eines im Geltungsbereich ansässigen Gewerbebetriebes ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller nachzuweisen, dass die jeweiligen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel an den nächst gelegenen schutzwürdigen Immissionsorten (so insbesondere die Mischgebiets-Flächen entlang der östlichen Seite der Grete-Schickedanz-Straße sowie die östlich davon (hinter dem Lärmschutzwall) folgenden Wohngebietsflächen) eingehalten werden.

1.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.7.1 Im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung sind von den in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Standorten hochstämmige Laubbäume I. oder II. Ordnung an der in Kap. V. aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten.
Dabei sind die in Kap. V. genannten Pflanzqualitäten durch die Nähe zu Bäumen, Leitungen, Rohren usw. zu berücksichtigen.

1.7.2 Von den Vorgaben der Ziffer 2.2.1 ausgenommen sind flache Dächer (Neigung 0°-8°), auf dem freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig sind. Diese müssen aber mindestens 2,0 m von den Rändern des Daches zurückbleiben.

II. Hinweise

1. Abgegrenztes, nicht rechtskräftiges Wasserschutzgebiet

Wegen der Lage des Geltungsbereiches in der Wasserschutzzone III A eines noch nicht rechtskräftigen, aber abgegrenzten Wasserschutzgebietes (Wasserschutzgebiete (siehe Ziffer 2. in Abschnitt II.) sind folgende Hinweise für die Bebauung zu beachten:

a) Für die Verlegung der Abwasserleitungen müssen die Anforderungen des ATV / DVGW Arbeitsblattes A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten“ und der DIN 1986 T 30 zu erfüllten Anforderungen an das Rohrmaterial und die Überwachung auch für Grundstücksentwässerungsanlagen eingehalten werden.

b) Die Lagerung wassergefährdender Stoffe muss nach der in Rheinland-Pfalz gültigen Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ (VawS) und ab August 2017 die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Stoffen AwSV in der jeweils gültigen Fassung erfolgen.

c) Unzulässig ist der Umgang (Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln und Verwenden) mit wassergefährdenden Stoffen, wenn die Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Änderung entsprechender Anlagen, ausgenommen in der Schutzzone III A die oberirdische Lagerung und der sonstige Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bis zur Zuständigkeitsstufe B, vorgesehen ist, das Vorhaben wird rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme der unteren Wasserbehörde angezeigt und die Anlagen werden durch Fachunternehmer, die in Rheinland-Pfalz für wesentlichen Änderung und wiederkehrend alle 5 Jahre auf ihren ordnungsgemäßen Zustand hin überprüft, ausgenommen von der Pflicht zur Prüfung durch Sachverständige bleiben oberirdische Anlagen zum Lagern von Heizöl mit einem Gesamtinhalt bis 5 000 Liter, Kleinmengen für den Haushaltsbedarf. Kleingebindelager bis 20 Liter Einzelvolumen und kleiner als 1000 Liter Gesamtvolumen.

d) Die Lagerung, der Umschlag und die Behandlung und Verwendung von gefährlichen Abfällen, sowie von Materialien und Stoffen, mit denen eine erhöhte Gefahrdung durch mögliche Einwirkungen auf Boden und Gewässer verbunden sein kann (mögliche Auswirkung, Abfallen, Transportrichtlinien, Fachbetrieb Maueeidechse, Leichtstoffrückhalten, auslaugende Baustoffe, Fahrzeugschutz, Metallspäne, Boden und Bauschutt mit Belastungen, die in nachgeschalteten Einbau nicht zulässig sind, nicht aufbereiteter Altgleisschotter) sowie die Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Änderung entsprechender Anlagen sind nicht zulässig.

e) Es dürfen keine wassergefährdenden auswasch- und auslaugbaren Materialien für den Straßen- und Wegebau verwendet werden.

f) Es dürfen keine Erdaufschlüsse erfolgen, bei denen schützende Deckschichten dauerhaft vermindert werden oder bei denen Grundwasser freigelegt wird.

g) Bohrungen, z. B. für Erdwärme, sind ausgeschlossen.

h) Während der Bauphase dürfen Geräte und Maschinen nur auf dichten Flächen unter Beachtung der nach der Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe sowie der zu beachtenden technischen Regeln erforderlichen Anforderungen betankt werden. Für die Wartung, bei der wassergefährdende Flüssigkeiten anfallen, sind diese Regelwerke auch zu beachten.

i) Gering verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. aus nicht metallisch blanken Dachflächen, ausgenommen kleinflächige Verwahrungen, aus Verkehrsflächen mit lediglich Anliegerverkehr in Wohngebieten) ist nach Zustimmung der zuständigen Wasserbehörde oder wasserrechtlicher Zulassung breitflächig oberirdisch gemäß DWA M 153 jeweils über den begrünten Oberboden oder über sickerfähige Beläge zu versickern. Für die Ableitung des stärker verschmutzten Niederschlagswassers (aus Fahrzeugabstellflächen für Pkw mit mehr als 30 Stellplätzen je Grundstück, aus Fahrzeugabstellflächen für den Gebrauchtfahrzeughandel , aus Betriebsflächen zum Abstellen von (auch trocken gelegten) Altfahrzeugen, aus Fahrzeugwaschanlagen, aus Flächen mit mechanischem Umschlag auf denen, auch gewerbliche Güter verladen werden, aus Flächen, die regelmäßig von Schwerlastverkehr (einschl. Flurfördergeräte) befahren werden) sind die Flächen wasserdicht zu befestigen und das Niederschlagswasser gemäß DWA-Regelwerk über Leichtflüssigkeitsabscheideanlagen in den öffentlichen Kanal abzuleiten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes
(Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz - LBauO)

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist identisch mit dem Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung.

2.1 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)

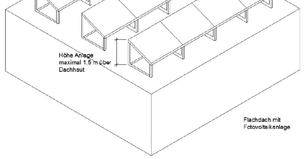
2.1.1 Es sind Dächer mit einer Neigung von 0° bis 30° zulässig.

2.2 Solare Energiegewinnung auf Dächern
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 sowie § 62 Abs. 1 Nr. 2e LBauO)

2.2.1 Die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig.
Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen, dürfen keinen Überstand über das Dach aufweisen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.



2.2.2 Von den Vorgaben der Ziffer 2.2.1 ausgenommen sind flache Dächer (Neigung 0°-8°), auf dem freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig sind. Diese müssen aber mindestens 2,0 m von den Rändern des Daches zurückbleiben.



2.3 Einfriedungen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

2.3.1 Im Plangebiet dürfen massiv erstellte Einfriedungen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

2.3.2 Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe von Einfriedungen ist die Oberkante einer der jeweiligen Einfriedung folgenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen jeweils an der kürzesten Strecke zwischen dem jeweiligen Einfriedungsabschnitt und dieser Bezugsfläche.

2.4 Werbeanlagen
(§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 sowie § 52 LBauO)

2.4.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die vom Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind.

2.4.2 Freistehende Werbetafeln und -anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und dürfen eine Gesamthöhe von 3,50 m nicht überschreiten.

2.4.3 Eine Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb des Firstes ist unzulässig.

2.4.4 Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbildern sowie Werbeanlagen nach Art sog. 'Skybeamer' o. ä. sind unzulässig.

1.8 Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.8.1 Die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und flächigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist ein solcher Baum - in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - gleichwertig durch einen standortheimischen Laubbaum zu ersetzen.
Der Bereich um einen derart festgesetzten Baum herum ist gemäß DIN 18920 bzw. nach den Vorgaben der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten.

1.9 Befristete und bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB

1.9.1 Bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB / **Artenschutz**:

Eine Durchführung von Erdarbeiten bzw. jeglicher sonstiger die Bodenoberfläche verändernder Maßnahmen in den Teilflächen des Änderungs-Geltungsbereich, in denen laut dem „Artenschutztechnischen Fachbeitrag Mauereidechse“ (Viriditas 2017b) Individuen der streng geschützten Mauereidechse festgestellt wurden (Abgrenzung siehe Karte 1 des genannten Fachbeitrages) ist erst nach der in Ziffer 1.5.1.2 erläuterten Vergrämung der Tiere in die dafür vorgesehenen Habitate (dazu siehe Karte 2 des genannten Fachbeitrages) zulässig.

Der Beginn derartiger Maßnahmen in den einzelnen Teilgebieten ist abhängig von der Reihenfolge der Baumaßnahmen und nur mit zeitlichem Ablauf und in Abhängigkeit des jeweiligen Bauabschnittes, in Kap. I.3 (S. 15-17) sowie in Karte 2 des g. g. Fachbeitrages.

Der Beginn derartiger Maßnahmen in den einzelnen Teilgebieten ist abhängig von der Reihenfolge der Baumaßnahmen und nur mit zeitlichem Ablauf und in Abhängigkeit des jeweiligen Bauabschnittes, in Kap. I.3 (S. 15-17) sowie in Karte 2 des o. g. Fachbeitrages.

Der Fachbeitrag ist Anlage zur Begründung zur vorliegenden Bebauungsplan-Änderung.

1.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.6.1 Im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung ist durch schalldämmende Maßnahmen bzw. durch die Auswahl gegenüber Baustoffe für Wände, Dächer, Fenster, Tore usw. sowie durch die Stellung der Baukörper sicherzustellen, dass die jeweiligen zulässigen Schallleistungspegel, bezogen auf die Grundstücksfläche, nicht überschritten werden.
Diese zulässigen Schallleistungspegel betragen tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22.00 - 06.00 Uhr) 45 dB(A).

1.6.2 Im Falle einer Erweiterung eines Umbaus oder Neubaus oder einer sonstigen potenziell emissionsrelevanten Änderung von Nutzungen eines im Geltungsbereich ansässigen Gewerbebetriebes ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller nachzuweisen, dass die jeweiligen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel an den nächst gelegenen schutzwürdigen Immissionsorten (so insbesondere die Mischgebiets-Flächen entlang der östlichen Seite der Grete-Schickedanz-Straße sowie die östlich davon (hinter dem Lärmschutzwall) folgenden Wohngebietsflächen) eingehalten werden.

1.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.7.1 Im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung sind von den in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Standorten hochstämmige Laubbäume I. oder II. Ordnung an der in Kap. V. aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten.
Dabei sind die in Kap. V. genannten Pflanzqualitäten durch die Nähe zu Bäumen, Leitungen, Rohren usw. zu berücksichtigen.

1.7.2 Von den Vorgaben der Ziffer 2.2.1 ausgenommen sind flache Dächer (Neigung 0°-8°), auf dem freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig sind. Diese müssen aber mindestens 2,0 m von den Rändern des Daches zurückbleiben.

1.8 Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.8.1 Die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und flächigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist ein solcher Baum - in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - gleichwertig durch einen standortheimischen Laubbaum zu ersetzen.
Der Bereich um einen derart festgesetzten Baum herum ist gemäß DIN 18920 bzw. nach den Vorgaben der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten.

1.9 Befristete und bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB

1.9.1 Bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB / **Artenschutz**:

Eine Durchführung von Erdarbeiten bzw. jeglicher sonstiger die Bodenoberfläche verändernder Maßnahmen in den Teilflächen des Änderungs-Geltungsbereich, in denen laut dem „Artenschutztechnischen Fachbeitrag Mauereidechse“ (Viriditas 2017b) Individuen der streng geschützten Mauereidechse festgestellt wurden (Abgrenzung siehe Karte 1 des genannten Fachbeitrages) ist erst nach der in Ziffer 1.5.1.2 erläuterten Vergrämung der Tiere in die dafür vorgesehenen Habitate (dazu siehe Karte 2 des genannten Fachbeitrages) zulässig.

Der Beginn derartiger Maßnahmen in den einzelnen Teilgebieten ist abhängig von der Reihenfolge der Baumaßnahmen und nur mit zeitlichem Ablauf und in Abhängigkeit des jeweiligen Bauabschnittes, in Kap. I.3 (S. 15-17) sowie in Karte 2 des g. g. Fachbeitrages.

Der Fachbeitrag ist Anlage zur Begründung zur vorliegenden Bebauungsplan-Änderung.

2. Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen. Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche Belange noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die technische Ausführung einer evtl. Versickerung über die belebte Bodenzone, die Standorteignung sowie das Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren sind mit der Stadt Bad Kreuznach abzustimmen.

Grundsätzlich

Anlage 4

BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET BEIDERSEITS DER B 41, WESTLICH VON PLANIG“ (P6)
(3. Änderung)
Stadt Bad Kreuznach

Fassung zur Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

SATZUNGSTEXT

Stand: 20.11.2017

Inhalt: *Seite*

I. Textliche Festsetzungen 2
1. Planungsrechtliche Festsetzungen 2
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 8

II. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen 10

III. Hinweise 10

IV. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse 19

V. Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen 19

VI. Rechtsgrundlagen 20

DÖRHÖFER & PARTNER
INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER
Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130 / 91969-0, *Fax*: 06130 / 91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des seit 24.06.1992 rechtskräftigen Bebauungsplanes „*Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig“* (Nr. P6) werden für das Gebiet des Geltungsbereiches der vorliegenden 3. Änderung geändert.

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung gelten die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen für den Änderungs-Geltungsbereich.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

1.1.1.1 Gewerbegebiet (**GE**) (§ 8 BauNVO) *(siehe Plandarstellung).*

1.1.1.2 Von den gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen werden Einzelhandelsunternehmen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Änderungs-Geltungsbereich ausgeschlossen und sind somit unzulässig.

1.1.1.3 Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO im Änderungs-Geltungsbereich allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

1.1.1.4 Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit im Änderungs-Geltungsbereich nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone - **GRZ***).*

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone - **GFZ***).*

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

1.2.3.1 Firsthöhe (**FH**)

Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes / der baulichen Anlage.
Dies ist bei geneigten Dächern somit die Oberkante der Dachkonstruktion (Firstlinie), bei Flachdächern die Attika (geschlossene, fensterlose wandartige Erhöhung bzw. Aufmauerung der Außenwand über den Dachrand hinaus).
Es werden unterschiedliche maximale Firsthöhen für die jeweiligen Teilbereiche **GE_1**, **GE_2, GE_3** und **GE_4** festgesetzt.

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen für die verschiedenen Teilgebiete).

1.2.3.2.1 Überschreitung der Firsthöhe durch besondere Anlagen / Aufbauten

Die Firsthöhe darf für betrieblich bzw. technisch notwendige Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen oder Dachaufstiegs- bzw. Aufgangsbauten etc.) um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche 2 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.

1.2.3.2.2 Überschreitung der Firsthöhe durch Anlagen zur solaren Energiegewinnung

Die Firsthöhe darf für Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren überschritten werden, sofern die in Ziffer 2.2f. getroffenen Festsetzungen, auch zur maximalen Höhe der Überschreitungen, eingehalten werden.

1.2.3.2.3 Ausnahmeregelung für die Überschreitung der zulässigen Firsthöhe im Teilbereich **GE $_3$**

Eine Ausnahme von den maximal zulässigen Firsthöhen ist im Teilbereich **GE $_3$** für turm- oder silo-artige Bauwerke mit einer maximalen Grundfläche von (insgesamt) 70 qm zulässig, welche eine maximale Firsthöhe wie die Gebäude im Teilbereich **GE $_1$** aufweisen dürfen.

1.2.3.2 Bezugspunkt für die Festsetzungen von Höhen baulicher Anlagen

Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist der im Plan eingezeichnete Punkt an der östlichen Grenze der östlichen Zufahrt von der Felix-Wankel-Straße auf das Betriebsgelände (Oberkante der dortigen Beton-Randeinfassung des Gehweges am Rand der asphaltierten Zufahrt, auf einer absoluten Höhe von 99,70 m ü. NN; *siehe Markierung in der Planzeichnung*).

1.3 **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es sind Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig, wobei aber – gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO abweichend von den Vorgaben des § 22 Abs. 1 BauNVO - die Überschreitung der Baukörperlänge von 50 m zulässig ist.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.4.1 Oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind gemäß § 14 Abs. 1 S. 3 i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

1.4.2 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4.3 Der unter Ziffer 1.4.1 festgesetzte Ausschluss gilt jedoch nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, sofern sie einen Abstand von mindestens 5,0 m zu einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder einem öffentlichen Weg aufweisen und keine sonstigen Festsetzungen (Flächen für den Naturschutz, Flächen mit Pflanzbindungen oder Pflanzgeboten o. ä.) entgegenstehen.

1.4.4 Als Ausnahme von der Festsetzung unter Ziffer 1.4.3 kann eine Fläche für eine neue Trafostation auch näher an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche oder einen öffentlichen Weg und auch in einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche platziert werden, sofern sie von diesen Flächen eine Grundfläche von maximal 30 qm in Anspruch nimmt. Flächen mit einer Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sowie festgesetzte Baumstandorte (zu erhaltende oder neu zu pflanzende) dürfen dafür aber nicht in Anspruch genommen werden.

1.5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen

1.5.1.1 Zur Sicherung der Einhaltung des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und / oder des Beschädigungsverbots des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28. / 29.02. eines Jahres zulässig.

1.5.1.2 Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes der Mauereidechsen-Population sowie zur dauerhaften Gewährleistung ihres günstigen Erhaltungszustandes sind die im „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Mauereidechse“ (Büro VIRIDITAS 2017b) aufgeführten Maßnahmen in der dort vorgegebenen zeitlichen Abfolge vorzunehmen.
Es handelt sich dabei im Wesentlichen um folgende Maßnahmen (hier lediglich zusammenfassend aufgelistet):

I. Vorbereitende Maßnahmen

a. *Vorbereitende Mahd* der gras- bzw. krautbestandenen Bereiche der Randflächen, die als Eidechsenlebensraum hergerichtet werden, gemäß den entsprechenden Vorgaben in Kap. I.2 (S. 12) sowie in Karte 2 des o. g. Fachbeitrages.

b. *Vorbereitende Entbuschung* der Bereiche der Brachfläche im Nordosten (Flst. 427/3), welche als Eidechsenlebensraum hergerichtet werden, vorbereitend zur Vergrämung des Bauabschnittes der Halle 4 (aktuelles Freilager westlich der bestehenden Hallen) gemäß den entsprechenden Vorgaben in Kap. I.2 (S. 12-13) sowie in Karte 2 des o. g. Fachbeitrages.

c. *Vorbereitende Entsiegelung* des Bereiches der gepflasterten Hoffläche, der im Südwesten des Flurstücks 427/3 in die im Fachbeitrag festgelegte Zielfläche „Erweiterung Südwest“ ragt, gemäß den entsprechenden Vorgaben in Kap. I.2 (S. 13) sowie in Karte 2 des o. g. Fachbeitrages.

d. *Anlage und Unterhaltung einer Steilwand* an dem am Nordrand der Brachfläche Flst. 427/3 gelegenen Erdwall, gemäß den entsprechenden Vorgaben in Kap. I.2 (S. 13) sowie in Karte 2 des o. g. Fachbeitrages.

e. *Anlage von Sonnen-, Versteck-, Eiablage- und Nahrungsplätzen*
innerhalb des neu herzustellenden bzw. zu optimierenden Eidechsenlebensraumes, gemäß den entsprechenden Vorgaben in Kap. I.2 (S. 13-15) sowie in Karte 2 des o. g. Fachbeitrages, so insbesondere
- Anlage von Sonnen- und Ruheplätzen für Mauereidechsen (40 Steinhaufen)
- Anlage von Eiablageplätzen für Mauereidechsen (40 Sandhaufen)
- Anlage von Gabionen als Sonnen- und Ruheplätze 60 Gabionen (60 lfm).

f. Absperrung durch Bauzäune
entlang der Grenzen zwischen dem Eidechsenlebensraum und den Baubereichen im jeweiligen Bauabschnitt zur Sicherung der Reptilienlebensräume während der Bauphasen gemäß den entsprechenden Vorgaben in Kap. I.2 (S. 15) sowie in Karte 2 des o. g. Fachbeitrages.

II. Vergrämung betroffener Tiere

Vergrämung der im Bereich des Plangebietes lebenden Individuen der Mauereidechse gemäß den entsprechenden Vorgaben, auch zum zeitlichen Ablauf und in Abhängigkeit des jeweiligen Bauabschnittes, in Kap. I.3 (S. 15-17) sowie in Karte 2 des o. g. Fachbeitrages.

III. Begleitende Maßnahmen

In Form von Pflegemaßnahmen auf den Zielflächen der Vergrämung gemäß den entsprechenden Vorgaben in Kap. I.4 (S. 17) sowie in Karte 2 des o. g. Fachbeitrages.

IV. Bestellung einer Umweltfachbegleitung und Einrichten eines Risikomanagements

gemäß den entsprechenden Vorgaben in Kap. I.5 (S. 17) des o. g. Fachbeitrages, unter stetiger Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde.

V. Berücksichtigung der zeitlichen Abfolge der Maßnahmenschritte

gemäß den entsprechenden Vorgaben in Kap. J. (S. 18) des o. g. Fachbeitrages.

Aus den Vorgaben des o. g. Fachbeitrages resultiert zudem das in Ziffer 1.9.1 festgesetzte bedingte Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB (s. u.).

Der o. g. Fachbeitrag ist Anlage zum Umweltbericht und somit Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanes.

1.5.1.3 Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Teilbereiche des Geltungsbereiches, die in der Planurkunde als Maßnahmenbereiche „M4“ bis „M8“ gekennzeichnet sind, sind gemäß den Vorgaben des o.g. Fachbeitrages zu entwickeln und zu pflegen (s. Ziffer 1.5.1.2).

1.5.1.4 Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Teilbereiche des Geltungsbereiches, die in der Planurkunde nicht als Maßnahmenbereiche „M4“ bis „M8“ gekennzeichnet sind, sind entweder der freien Entwicklung zu überlassen oder mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (soweit dies mit den landesnachbarrechtlichen Vorgaben vereinbar ist), oder sie sind fach- und standortgerecht anzusäen und regelmäßig zu mähen.

1.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.6.1 Im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung ist durch schalldämmende Maßnahmen bzw. durch die Auswahl geeigneter Baustoffe für Wände, Dächer, Fenster, Tore usw. sowie durch die Stellung der Baukörper sicherzustellen, dass die jeweiligen zulässigen Schallleistungspegel, bezogen auf die Grundstücksfläche, nicht überschritten werden.
Diese zulässigen Schallleistungspegel betragen tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22.00 - 06.00 Uhr) 45 dB(A).

1.6.2 Im Falle einer Erweiterung eines Umbaus oder Neubaus oder einer sonstigen potenziell emissionsrelevanten Änderung von Nutzungen eines im Geltungsbereich ansässigen Gewerbebetriebes ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den nächst gelegenen schutzwürdigen Immissionsorten (so insbesondere die Mischgebiets-Flächen entlang der östlichen Seite der Grete-Schickedanz-Straße sowie die östlich davon (hinter dem Lärmschutzwall) folgenden Wohngebietsflächen) eingehalten werden.

1.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.7.1 Im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung sind an den in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Standorten hochstämmige Laubbäume I. oder II. Ordnung aus der in Kap. V. aufgeführten Pflanzenliste zu pflanzen und zu erhalten.
Dabei sind die in Kap. V. des vorliegenden Satzungstextes getroffenen Vorgaben für Pflanzfestsetzungen (Artenauswahl, Mindestqualitäten etc.) zu beachten.

Die im Plan zeichnerisch festgelegten Baumstandorte können den Bedürfnissen der konkreten Objektplanung angepasst werden und somit um bis zu 8 Meter vom jeweils eingezeichneten Standort entfernt gepflanzt werden, wobei jedoch die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf.

Für alle in Randbereichen von versiegelten Flächen zu pflanzenden Bäume sind Pflanzscheiben mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 1,5 x 2,0 m herzustellen. Die Mindestanforderungen der DIN 18916 an den Wurzelraum sind zu beachten.
Es sind ggf. Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben sowie das Anfahren der Stämme wirksam verhindern (Baumschutzgitter; hinreichend hohe Bordsteine, stabiler Zaun, Findlinge, Poller o. ä.).

1.8 Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.8.1 Die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und flächigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist ein solcher Baum – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - gleichwertig durch einen stadtklimatoleranten Laubbaum zu ersetzen.
Der Bereich um einen derart festgesetzten Baum herum ist gemäß DIN 18920 bzw. nach den Vorgaben der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten.

1.9 Befristete und bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB

1.9.1 Bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB / **Artenschutz**:

Eine Durchführung von Erdarbeiten bzw. jeglicher sonstiger die Bodenoberfläche verändernder Maßnahmen in den Teilflächen des Änderungs-Geltungsbereich, in denen laut dem „Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag Mauereidechse“ (VIRIDITAS 2017a) Individuen der streng geschützten Mauereidechse festgestellt wurden (Abgrenzung siehe Karte 1 des genannten Fachbeitrages) ist erst nach der in Ziffer 1.5.1.2 erläuterten Vergrämung der Tiere in die dafür vorgesehenen Habitate (dazu siehe Karte 2 des genannten Fachbeitrages) zulässig.
Der Beginn derartiger Maßnahmen in den einzelnen Teilgebieten ist abhängig von der Reihenfolge der Baumaßnahmen und nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Die Vorgehensweise ist rechtzeitig und kontinuierlich mit der Unteren Naturschutzbehörde und der gemäß Ziffer 1.5.1.2 zu bestellenden Umweltfachbauleitung abzustimmen, und es ist jeweils zu belegen, dass im Sinne des § 44 Nr. 5 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Art im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich und weiterhin erfüllt wird.
Die dazu erforderlichen Maßnahmen bzw. die in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführte Vorgehensweise wird über die vorliegende Bebauungsplanung planungsrechtlich gesichert (dazu siehe Textfestsetzung Ziffer 1.5.1.2).
Der Fachbeitrag ist Anlage zur Begründung zur vorliegenden Bebauungsplan-Änderung.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes
(Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz - LBauO)

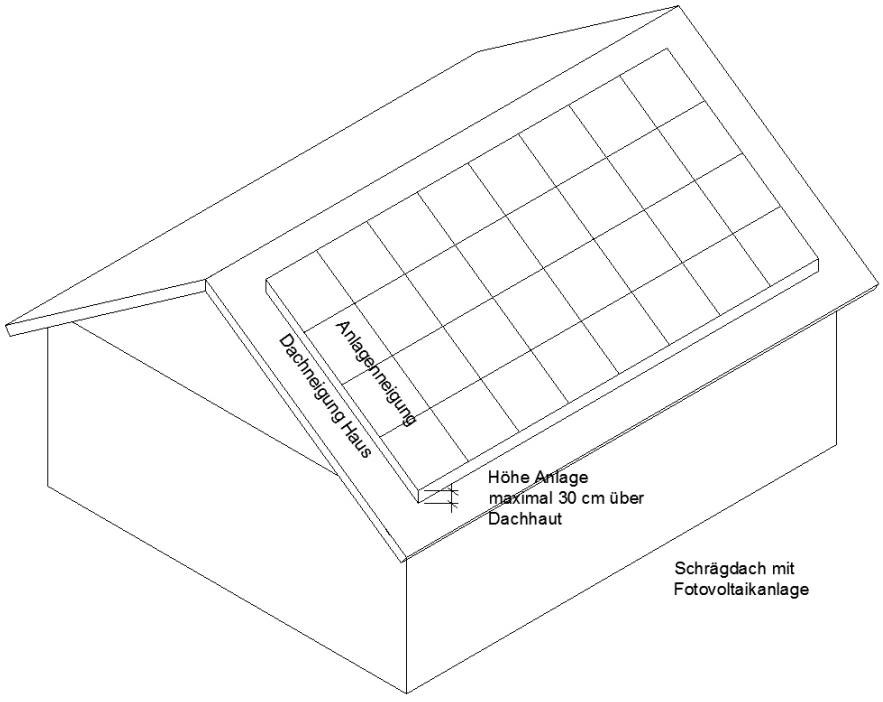
Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist identisch mit dem Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung.

2.1 **Dächer** (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)

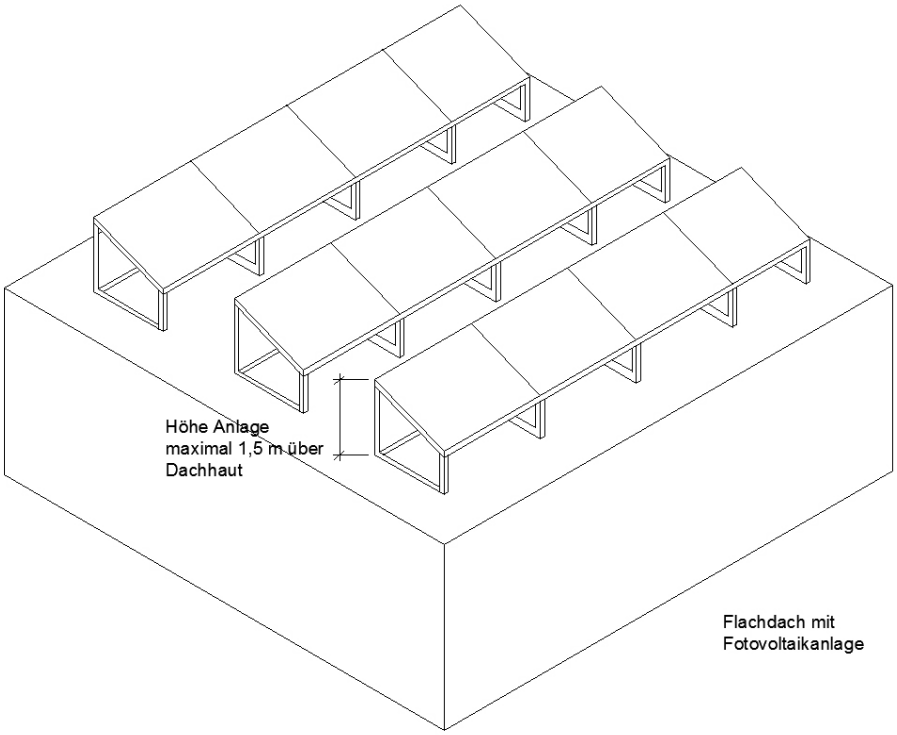
2.1.1 Es sind Dächer mit einer Neigung von 0° bis 30° zulässig.

2.2 Solare Energiegewinnung auf Dächern (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 sowie § 62 Abs. 1 Nr. 2e LBauO)

2.2.1 Die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig.
Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen, dürfen keinen Überstand über das Dach aufweisen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.



2.2.2 Von den Vorgaben der Ziffer 2.2.1 ausgenommen sind flache Dächer (Neigung 0°-8°), auf dem freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig sind. Diese müssen aber mindestens 2,0 m von den Rändern des Daches zurückbleiben.



2.3 Einfriedungen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

2.3.1 Im Plangebiet dürfen massiv erstellte Einfriedungen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

2.3.2 Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe von Einfriedungen ist die Oberkante einer der jeweiligen Einfriedung folgenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen jeweils an der kürzesten Strecke zwischen dem jeweiligen Einfriedungsabschnitt und dieser Bezugsfläche.

2.4 Werbeanlagen
(§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 sowie § 52 LBauO)

2.4.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die vom Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind.

2.4.2 Freistehende Werbetafeln und –anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und dürfen eine Gesamthöhe von 3,50 m nicht überschreiten.

2.4.3 Eine Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb des Firstes ist unzulässig.

2.4.4 Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbildern sowie Werbeanlagen nach Art sog. ´Skybeamer` o. ä. sind unzulässig.

II. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Wasserrechtliche Vorgaben – Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte „HQ Extrem“ [http://www.hochwassermanagement.rlp.de/servlet/is/8721/] vollständig in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können.
Daraus resultiert das Erfordernis einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z. B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „*Objektschutz und bauliche Vorsorge*“ vom Mai 2013 sowie in der Broschüre „*Land unter – Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen*“ des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (MUFV) Rheinland-Pfalz von 2008) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung wassergefährdender Stoffe etc.) sollten im Rahmen der konkreten Erschließungs- bzw. Hochbauplanung beachtet bzw. realisiert werden.

2. Wasserrechtliche Vorgaben – Trink- und Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung und ein beträchtlicher Teil des Gesamt-Geltungsbereiches des Ursprungs-Bebauungsplanes liegen in der Wasserschutzzone III A eines zugunsten der Stadtwerke Bad Kreuznach abgegrenzten, aber noch nicht rechtskräftigen Wasserschutzgebietes (WSG „Bad Kreuznach, nördlich der Nahe“, EDV-Nr. 401 000 440). Das Wasserschutzgebiet hat durch die Abgrenzung Planreife erlangt und ist somit zu beachten.
Bis zum Erlass einer Rechtsverordnung sind den Trinkwasserschutz betreffende wasserwirtschaftliche Anforderungen mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Obere Wasserbehörde – zu klären. Grundsätzlich sind die unter Ziffer 1 in dem unten folgenden Abschnitt III aufgeführten Hinweise zu beachten.

III. HINWEISE

1. Abgegrenztes, nicht rechtskräftiges Wasserschutzgebiet

Wegen der Lage des Geltungsbereiches in der Wasserschutzzone III A eines noch nicht rechtskräftigen, aber abgegrenzten und daher zu berücksichtigenden Wasserschutzgebietes (siehe Ziffer 2. in Abschnitt II.) sind folgende Hinweise für die Bebauung zu beachten:

a) Für die Verlegung der Abwasserleitungen müssen die Anforderungen des ATV / DVGW Arbeitsblattes A 142 .Abwasserkanäle und –leitungen in Wasserschutzgebieten“ und der DIN 1986 T 30 zu erhöhten Anforderungen an das Rohrmaterial und die Überwachung auch für Grundstücksentwässerungsanlagen eingehalten werden.

b) Die Lagerung wassergefährdender Stoffe muss nach der in Rheinland-Pfalz gültigen Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ (VawS) und ab August 2017 die Verordnung über Anlagen zum

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen AwSV in der jeweils gültigen Fassung erfolgen.

c) Unzulässig ist der Umgang (Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln und Verwenden) mit wassergefährdenden Stoffen, sowie die Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Änderung entsprechender Anlagen, ausgenommen in der Schutzzone III A die oberirdische Lagerung und der sonstige Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bis zur Gefährdungsstufe B, vorausgesetzt, das Vorhaben wird rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme der unteren Wasserbehörde angezeigt und die Anlagen werden durch Sachverständige vor Inbetriebnahme, nach einer wesentlichen Änderung und wiederkehrend alle 5 Jahre auf ihren ordnungsgemäßen Zustand hin überprüft; ausgenommen von der Pflicht zur Prüfung durch Sachverständige bleiben oberirdische Anlagen zum Lagern von Heizöl mit einem Gesamtinhalt bis 5.000 Liter, Kleinmengen für den Haushaltsbedarf, Kleingebindelager bis 20 Liter Einzelvolumen und kleiner als 1.000 Liter Gesamtvolumen.

d) Die Lagerung, der Umschlag und die Behandlung und Verwendung von gefährlichen Abfällen, sowie von Materialien und Stoffen, mit denen eine erhöhte Gefährdung durch mögliche Einwirkungen auf Boden und Gewässer verbunden sein kann (insbesondere Autowracks, Altreifen, Altpapier, Kunststoff-und Leichtstofffraktionen, auslaugende Baustoffe, Fahrzeugschrott, Metallspäne, Boden und Bauschutt mit Belastungen, die einen ungesicherten Einbau nicht zulassen, nicht aufbereiteter Altgleisschotter) sowie die Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Änderung entsprechender Anlagen sind nicht zulässig.

e) Es dürfen keine wassergefährdenden auswasch- und auslaugbaren Materialien für den Straßen- und Wegebau verwendet werden.

f) Es dürfen keine Erdaufschlüsse erfolgen, bei denen schützende Deckschichten dauerhaft vermindert werden oder bei denen Grundwasser freigelegt wird.

g) Bohrungen, z. B. für Erdwärme, sind ausgeschlossen.

h) Während der Bauphase dürfen Geräte und Maschinen nur auf dichten Flächen unter Beachtung der nach der Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe sowie der zu beachtenden technischen Regeln erforderlichen Anforderungen betankt werden. Für die Wartung, bei der wassergefährdende Flüssigkeiten anfallen, sind diese Regelwerke auch zu beachten.

i) Gering verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. aus nicht metallisch blanken Dachflächen, ausgenommen kleinflächige Verwahrungen, aus Verkehrsflächen mit lediglich Anliegerverkehr in Wohngebieten) ist nach Zustimmung der zuständigen Wasserbehörde oder wasserrechtlicher Zulassung breitflächig oberirdisch gemäß DWA M 153 jeweils über den begrünten Oberboden oder über sickerfähige Beläge zu versickern. Für die Ableitung des stärker verschmutzten Niederschlagswassers (aus Fahrzeugstellflächen für Pkw mit mehr als 30 Stellplätzen je Grundstück, aus Fahrzeugstellflächen für den Gebrauchtfahrzeughandel , aus Betriebsflächen zum Abstellen von (auch trocken gelegten) Altfahrzeugen, aus Fahrzeugstellflächen von mechanischen Werkstätten, aus Flächen, auf denen gewerbliche Güter verladen werden, aus Flächen, die regelmäßig von Schwerlastverkehr (einschl. Flurfördergeräte) befahren werden) sind die Flächen wasserdicht zu befestigen und das Niederschlagswasser ggf. über eine Leichtflüssigkeitsabscheideanlage in den öffentlichen Kanal abzuleiten.

2. Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen. Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die technische Ausführung einer evtl. Versickerung über die belebte Bodenzone, die Standorteignung sowie das Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren sind mit der Stadt Bad Kreuznach abzustimmen.

Grundsätzlich ist eine offene Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser / Drainagewasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt genehmigungs- und erlaubnisfrei. Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können. Alle sonstigen Versickerungsmöglichkeiten des Oberflächenwassers sind Einwirkungen, die nach § 9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) als Benutzungen gelten und einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist allerdings nur breitflächig (über flache Mulden bis maximal 30 cm Tiefe) ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig. Für die gezielte Versickerung (Mulden mit angeschlossener, undurchlässiger Fläche im Verhältnis zur Muldenfläche > 5:1 bzw. einer Muldentiefe größer als 30 cm, zentrale Becken, Rigolen, Schächte etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist hingegen eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Bad Kreuznach erforderlich. Es ist ein Abstand von mindestens 1 Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten.

Die vorstehenden Hinweise und Empfehlungen stehen im vorliegenden Fall unter dem Vorbehalt der Vereinbarkeit mit den verbindlich einzuhaltenden Auflagen für das Wasserschutzgebiet (dazu s. Hinweis Nr. 1, insbes. Buchstabe i)).

3. Nutzung von Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und / oder Beregnungswasser sollten möglichst Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung errichtet werden.

Im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen muss dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen. Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild *´Kein Trinkwasser`* zu kennzeichnen.

Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme der Abwasserbeseitigungseinrichtung der Stadt Bad Kreuznach anzuzeigen. Außerdem ist der Wasserversorgungsträger (Stadtwerke Bad Kreuznach) darüber zu informieren.

Schließlich ist auf Grundlage der Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben.

4. Bauzeitliche Grundwasserhaltung

Falls eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich wird, ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach einzuholen.

5. Baugrunduntersuchungen und zu beachtende Vorschriften zum Baugrund etc.

Falls die Baumaßnahme dies erfordert, sind Untersuchungen zur Erkundung von Schicht- und Grundwasserverhältnissen durchzuführen. Grundsätzlich sollten die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

6. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung und der näheren Umgebung nicht bekannt.

6. Oberbodenschutz

Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschieben und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z. B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

7. Denkmalschutz

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund im Sinne des § 16 Denkmalschutzgesetz gegen Verlust zu sichern, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und der Fund gemäß § 17 DSchG unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde oder die Stadtverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchG ist dabei zu beachten.
Die vorstehenden Hinweise entbinden den Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit entsprechende Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten des Bauträgers bzw. des Bauherrn finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

8. Straßenrechtliche Vorgaben

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen in einem Streifen von 20 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) entlang der Bundestraße 41 Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden; dies gilt auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Der Geltungsbereich liegt allerdings bereits über 28 Meter vom Fahrbahnrand entfernt, sodass diese Bauverbotszone nicht tangiert wird.

Darüber hinaus bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen entlang der B 41 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis

zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Allerdings darf gemäß § 9 Abs. 3 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) eine solche Zustimmung „*nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist*“.

Außerdem gelten die Absätze 1 bis 5 des § 9 FStrG (und somit die vorstehend genannten Auflagen gemäß § 9 Abs. 7 FStrG) grundsätzlich „*nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht (§ 9 des Baugesetzbuchs), der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist*“.

Dieser Träger (für die betroffene B 41 vertreten durch den Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach - LBM) wurde nun im vorliegenden Verfahren der Änderung des Bebauungsplanes beteiligt. Mit Schreiben vom 05.07.207 (Az.: A-BP B 41/2017 IV 41) hat der LBM „*diese für den Bau der Hochregallager* [somit bereits konkret für die Vorhaben, welche durch die 3. Bebauungsplan-Änderung ermöglicht werden sollen (Anmerkung des Planungsträgers] *erforderliche Zustimmung gemäß § 9 Absatz 2 Nr. 1 FStrG unter Einhaltung der Bedingung erteilt, dass der laut Bebauungsplanunterlagen eingetragene Abstand von 32 Metern zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 41 eingehalten wird*“. (Der genannte Abstand von 32 Metern bezieht auf die nordwestliche Baugrenze, die im Bebauungsplan gesichert wird).

9. Brandschutz / Löschwasserversorgung

Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung, gegebenenfalls durch Löschteiche oder ähnliches, ist nach § 15 LBauO im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Einzelvorhaben zu erbringen. Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung folgender Blätter des DVGW-Regelwerks gebeten: Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten); Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen), sowie Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).
Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge – im Gewerbegebiet mindestens 800 l / min (96 cbm / h) bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden - ist durch den Erschließungsträger zu erbringen.
Zur Sicherstellung dieser Löschwassermengen können nachfolgende Einrichtungen genutzt werden:

- an das öffentliche Wassernetz angeschlossene Hydranten (Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222),
- Löschwasserteiche nach DIN 142210
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder
- sonstige offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen nach DIN 14210.
- Die Hälfte der v. g. Menge kann aus Löschwasserteichen, -brunnen, -behältern oder offenen Gewässer entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.
Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 150 Meter und soll in der Regel höchstens 80 bis 110 Meter betragen. Sie sind so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Der Anlage von Überflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorrang zu geben; diese sind entsprechend den Vorgaben dieser DIN farblich zu kennzeichnen. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

10. Berücksichtigung der Erfordernisse von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Februar 2007 anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 7 LBauO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten.
Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur erreicht werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

11. Artenschutz

Zur frühzeitigen Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse und der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG wurde zunächst eine Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP) erarbeitet und – darauf aufbauend – ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Mauereidechse.
Beide Fachbeiträge sind Anlagen zum Umweltbericht (welcher seinerseits ein selbstständiger Bestandteil der Begründung ist) und somit Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.

- Anlage 1: Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP)
  VIRIDITAS (2017a): Stadt Bad Kreuznach OT Planig „Bauvorhaben Stahlhandel Thress GmbH & Co. KG“ Änderung des Bebauungsplans P 6 „Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig“ der Stadt Bad Kreuznach – Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP). Weiler, 23.10.2017.
- Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Mauereidechse
  VIRIDITAS (2017b): Stadt Bad Kreuznach OT Planig „Bauvorhaben Stahlhandel Thress GmbH & Co. KG“ Änderung des Bebauungsplans P 6 „Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig“ der Stadt Bad Kreuznach – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Mauereidechse. Weiler, 23.10.2017.

Die aus diesem Fachbeitrag abgeleiteten und in die textlichen Festsetzungen eingearbeiteten artenschutzrechtlichen Vorgaben und sind zwingend zu beachten und unterliegen nicht der kommunalen Abwägung in der Bauleitplanung.

12. Entfernung von Gehölzen

Bei der Realisierung der Planung ist zu beachten, dass es nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, "*Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen*"; zulässig sind allenfalls "*schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen*".

13. Schutz von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die diesbezüglichen Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sowie des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs-und Baumaßnahmen zu unterrichten.

14. Kampfmittel

Eine bereits durchgeführte Kampfmittel-Sondierung des derzeit bereits gewerblich genutzten bzw. bebauten Geländes der Fa. Thress (Flurstück 202/4 in Flur 7, mit Ausnahme der kleinen, bisher unbefestigten nordöstlichen Spitze dieser Parzelle) Geländes hatte keine Hinweise auf Kampfmittel im Untergrund erbracht.
Derzeit sind auch keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im nordöstlichen Teilabschnitt des Plangebietes (Flurstück 427/3 in Flur 7 sowie nordöstliche Restfläche der o. g. Parzelle) kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung dieses Teilgeländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Bauherren zu veranlassen.
Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen. Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmittel bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde der Stadt, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

15. Radonvorsorge

Gemäß der Radonprognosekarte [s. Karte: http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html] liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zur genannten Karte ein "*erhöhtes (40-100 kBq/cbm) mit lokal hohem Radonpotenzial (>100 kBq/cbm) in und über einzelnen Gesteinshorizonten*" in der Bodenluft festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten örtlich stark schwanken kann.
Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs.

Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt von Radon in das Gebäude bzw. sein Einwirken auf den Menschen weitgehend zu verhindern.

Die für die Radonvorsorgegebietsklasse I (**RVK I** - Radonaktivitätskonzentration über 20 und unter 40 kBq / cbm) empfohlenen Maßnahmen umfassen insbesondere

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke ≥ 15cm);
2. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind (in der Regel entstehen dadurch keine Mehrkosten);
3. Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien;
4. Abdichten von Kellertüren;
5. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u. ä. von außen (um ein Ansaugen von Raumluft und damit die Unterdruckerzeugung im Gebäude zu reduzieren).

Für die (gemäß der o. g. Karte im Plangebiet vorkommende) Radonvorsorgegebietsklasse II (**RVK II** - Radonaktivitätskonzentration zwischen 40 und 100 kBq / cbm) werden - zusätzlich zu den für die RVK I empfohlenen - noch folgende Maßnahmen empfohlen:

6. Herstellung einer radondichten, komplett geschlossenen Hülle im erdberührten Randbereich des Gebäudes;
7. Ggf. Verlegung einer Dränage in der kapillarbrechenden Schicht unter der Bodenplatte (Grundwasserstand beachten).
8. Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung dafür, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schotterschicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten (an den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen); sollte die Verfüllung des Arbeitsraumes mit nicht-bindigem, rolligem Material aufgrund anderer Erfordernisse nicht möglich sein, wird eine Bodengasdrainage im Schotterbett unter der Bodenplatte empfohlen, wobei die hydrologischen Verhältnisse zu beachten sind und das Design der Bodengasdrainage und der Ableitung in starkem Maße von der Bauweise abhängig ist.
   Diese letztgenannten Maßnahmen werden vor allem auch für die Gebäude empfohlen, in denen Kellerräume dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden.

Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte auch für die Gebäude ohne Unterkellerung gelten, weil in nicht unterkellerten Gebäuden im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind. Die Frostschürzen unter nicht unterkellerten Gebäuden verhindern, dass Bodenluft mit Radon über die kapillarbrechende Schotterschicht nach außen abgeleitet werden kann. Unter diesen Bedingungen können sich unter dem Gebäude höhere als die gemessenen Radonkonzentrationen einstellen.

Grundsätzlich ist aber – da das aus dem Boden austretende Radon durch die Atmosphärenluft sofort auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt wird - vor allem häufiges und intensives Lüften als wirksamste Maßnahme gegen die Aufnahme einer zu hohen Radonkonzentration in der auf den Menschen einwirkenden Luft zu nennen, sowie eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte.

Bei stärkeren Konzentrationen werden darüber hinaus auch ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich und der Einbau einer Radon-dichten Folie unter der Bodenplatte empfohlen.

Da die vorstehenden Ausführungen nur allgemeine Hinweise geben können, wird dem Bauherren und seinen Planern eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden und bereits in einer frühen Planungsphase entsprechende objekt-optimierte Konzepte zum Schutz vor Radon in Zusammenarbeit mit einem Radongutachter zu entwickeln.

Weitere Informationen sind u. a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt (Mainz; E-Mail: radon@lfu.rlp.de, Telefon: 06131 / 6033-1263) sowie folgender Seite zu entnehmen:
http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf.
Fragen zur Geologie im Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau (Internet: www.lgb-rlp.de, Telefon: 06131 / 9254-0).

Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in ano-

nymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

16. Beachtung der Belange der Deutschen Bahn

Folgende Belange der Deutschen Bahn AG sind bei der Realisierung von Vorhaben im Änderungsgebiet zu beachten:

- Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z. B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen für Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen gegenüber magnetischen Feldern empfindlichen Geräten zu rechnen.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug u.s.w.). Die Bahn AG weist besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z. B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Wahrung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tylone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.
- Bei der Planung von Bepflanzungen zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z. B. Pappeln) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

17. Umweltfreundliche Beleuchtung

Im Plangebiet sollten - aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit (gegenüber der nachtaktiven Fauna allgemein, v. a. gegenüber Insekten) bei gleichzeitigen ökonomischen Vorteilen (lange Lebensdauer und hohe Lichtausbeute) – für Mastleuchten nur Natriumdampf-Hochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder aber möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4.100 K) verwendet werden. Es ist eine Beschränkung der Anzahl und der Ausrichtung der Lampen und Leuchten (nur von oben nach unten, keine Kugelleuchten o. ä.) sowie der Beleuchtungsdauer und der Lichtstärke auf das gestalterisch und funktional Notwendige anzustreben. Unnötige Abstrahlungen in den Himmel oder in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche sind (bspw. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und durch zielgerichtete Projektionen) zu vermeiden. Es ist für den Betrieb auch zu prüfen, ob und welche Möglichkeiten der Leistungsreduzierungen der Beleuchtung ausgeschöpft werden können (z. B. Ausschaltung der Lampen oder zumindest jeder x-ten Lampe ab einer bestimmten Uhrzeit).

18. DIN-Normen

Die in den Festsetzungen und der Begründung bzw. in Fachgutachten genannten DIN-Normen sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt und stehen bei der Stadtverwaltung Bad Kreuznach, Abt. Stadtplanung und Umwelt, Viktoriastraße 13, zur Einsicht zur Verfügung.
Ein Bezug der Vorschriften ist über die Beuth Verlag GmbH unter der Adresse http://www.beuth.de bzw. Am DIN-Platz Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, möglich.

IV. ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes „*Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig“* (Nr. P6, 3. Änd.) überdeckt mit ihrem Geltungsbereich einen Teilbereich des rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplanes.
   Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes werden somit mit dem Inkrafttreten der vorliegenden 3. Änderung in diesem Teilbereich unwirksam und durch die jeweils vorliegenden ersetzt.
   Die außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 3. Änderung liegenden Teilgebiete des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden von dieser 3. Änderung nicht berührt, sodass in diesen Bereichen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes unverändert gültig bleiben.

V. PFLANZENLISTE FÜR PFLANZFESTSETZUNGEN

Die im Plangebiet zu pflanzenden Arten sind jeweils auszuwählen in Abhängigkeit vom konkreten Standort (einige Arten gedeihen bspw. nur auf feuchten Standorten).
Die im Folgenden aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend.
Wichtig für eine ökologisch wertvolle Pflanzenauswahl ist die weitest mögliche Verwendung von heimischen Gehölzen. Es können aber auch Arten verwendet werden, die dieses Kriterium nicht im strengen Sinne erfüllen. In jedem Fall sollte aber darauf geachtet werden, dass möglichst robuste Arten und Sorten gepflanzt werden, die vor allem durch ihre Blüte und ihre Früchte und / oder sonstige Eigenschaften (z. B. Dornen oder Stachel als Hilfe zum Nestbau; Belaubung o.ä.) einen Teil- Lebensraum (als temporäres Jagd-(Flug- / Brut- / Nist-)Habitat für unsere heimische Fauna (v. a. für Vögel und Insekten) bieten.
Bei Pflanzungen ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach den §§ 44-47 des Landesnachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz zu achten.

a) Bäume

Bäume I. Ordnung
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuss
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Bäume II. Ordnung
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Mespilus germanica - Mispel
Morus nigra – Schwarzer Maulbeerbaum
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus pyraster - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche

b) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Waldhasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Rainweide
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus mahaleb – Weichselkirsche
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa arvensis - Feldrose
Rosa canina - Hundsrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernellrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Auf die Verwendung jeglicher Nadelgehölze ist – mit Ausnahme der heimischen Arten Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Gemeine Eibe (*Taxus baccata*) - zu verzichten.

Ergänzend bzw. alternativ können für Pflanzungen im Randbereich von Stellplätzen, Zuwegungen und angrenzenden Straßen auch andere stadtklimatolerante Laubbaum-Arten verwendet werden, die in der GALK-Straßenbaumliste[1] zur Verwendung auf Straßen- und Parkplatz-Flächen als ´geeignet` oder ´gut geeignet` für diese Standorte empfohlen werden, sofern sie als Hochstamm erhältlich sind und eine Mindestgröße von 8 m (nach den Angaben dieser Liste) erreichen.

Mindest-Pflanzqualitäten (**falls nicht anders festgesetzt**):
- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind fachgerecht (möglichst mit Dreibock) anzupfahlen.

VI. RECHTSGRUNDLAGEN[2]

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (BNatSchG)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland Pfalz (LNatSchG)
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
- Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO).

---

1 DEUTSCHE GARTENAMTSLEITERKONFERENZ (GALK) E.V. (2012): GALK-Straßenbaumliste, Stand 01.03.2012. www.galk.de.

2 jeweils in der aktuellen Fassung.

Ausfertigung

Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, dem vorliegenden Satzungstext (mit den textlichen Festsetzungen, den nachrichtlichen Übernahmen, Hinweisen etc.), der Begründung und dem Umweltbericht sowie Anlagen, stimmt in allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates der Stadt Bad Kreuznach überein.
Das für die Bauleitplanung gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.
Die Änderungs-Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Bad Kreuznach, den _____

_____
Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer

Anlage 5

BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET BEIDERSEITS DER B 41, WESTLICH VON PLANIG“ (P6)
(3. Änderung)
Stadt Bad Kreuznach

Fassung zur Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

BEGRÜNDUNG

Stand: 20.11.2017

DÖRHÖFER & PARTNER
INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER
Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130 / 91969-0, *Fax*: 06130 / 91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

INHALT: **Seite**

1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung 3

2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss 5

3. Beschreibung des Geltungsbereiches 5

4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen 6
4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen 6
4.2 Schutzgebiete und sonstige planungsrelevante Vorgaben 12
4.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose 15

5. Erschließung 18
5.1 Versorgung 18
5.2 Entsorgung 19
5.3 Verkehr 20

6. Planungsrechtliche Festsetzungen 22
6.1 Art der baulichen Nutzung 22
6.2 Maß der baulichen Nutzung 22
6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 22
6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) 23
6.2.3 Maximale Höhe der baulichen Anlagen 23
6.3 Bauweise 26
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche 26
6.5 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen 27
6.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 28
6.6.1 Artenschutzrechtlich begründete Festsetzungen 28
6.6.2 Maßnahmen in den nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen 29
6.7 Anpflanzungen 29
6.8 Erhalt von Pflanzungen 30
6.9 Immissionsschutz 30
6.10 Bedingtes Baurecht 31

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 32
7.1 Dächer 32
7.2 Solare Energiegewinnung auf Dächern 32
7.3 Einfriedungen 33
7.4 Werbeanlagen 33

8. Umweltprüfung 34

9. Umsetzung der Planung 34
9.1 Eigentumsverhältnisse 34
9.2 Bodenordnung 34
9.3 Kosten, Finanzierung 34
9.4 Flächenbilanz / Statistik 35

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches. 6
Abb. 2: Auszug aus dem RROP 2015 7
Abb. 3: Auszug aus dem FNP 2005 mit Markierung des Geltungsbereiches 9
Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. P6 „Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig“ mit der Abgrenzung des Änderungs-Geltungsbereiches der vorliegenden 3. Änderung. 10

Anlagen:

- **Anlage 1: Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP)**

  VIRIDITAS (2017a): Stadt Bad Kreuznach OT Planig „Bauvorhaben Stahlhandel Thress GmbH & Co. KG“ Änderung des Bebauungsplans P 6 „Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig“ der Stadt Bad Kreuznach – Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP). Weiler, 23.10.2017.

- **Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Mauereidechse**

  VIRIDITAS (2017b): Stadt Bad Kreuznach OT Planig „Bauvorhaben Stahlhandel Thress GmbH & Co. KG“ Änderung des Bebauungsplans P 6 „Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig“ der Stadt Bad Kreuznach – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Mauereidechse. Weiler, 23.10.2017.

Diese beiden Anlagen sind Anlagen zum Umweltbericht, welcher seinerseits ein selbstständiger Bestandteil der vorliegenden Begründung ist.

Begründung gemäß § 2a BauGB:
Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes „*Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig*“ (Nr. P6) der Stadt Bad Kreuznach wird im Wesentlichen erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung auf dem Gelände einer in diesem Gewerbegebiet seit langem bereits tätigen Firma zu schaffen (s. Übersichtskarte auf der Planfassung).

Um die (aus den in nachfolgendem Exkurs erläuterten Gründen) dringend erforderliche Erhöhung der Lagerkapazität zu erzielen, ist eine bauliche Nachverdichtung auf dem bestehenden Firmengelände und einer kleinen Erweiterungsfläche geplant, die allerdings vollständig in der bisher im Bebauungsplan bereits festgesetzten überbaubaren Fläche vorgesehen ist, sodass also weder die bisher zulässige Überbauung von Grundflächen noch der bisher zulässige Versiegelungsgrad erhöht werden müssen.

Allerdings reichen die bisher im Bebauungsplan **festgesetzten Maße zur maximalen First- und Traufhöhe** für die geplanten Hochregallager-Hallen in Teilabschnitten nicht aus. Daher muss der Bebauungsplan geändert werden.

Im Zuge dieser Änderung der Höhenlage werden weitere Anpassungen der bisher getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen an die aktuellen rechtlichen Vorgaben, insbesondere zum Artenschutz, erforderlich. Außerdem soll die notwendige Änderung auch zum Anlass genommen werden, trotz der Vergrößerung der Baukörperhöhen den ökologischen und grünordnerischen Belangen insgesamt einen größeren Stellenwert einzuräumen.

Exkurs:
Das seit über 175 Jahren bestehende, inhabergeführte Familienunternehmen Julius Thress GmbH & Co. KG mit Sitz im Bad Kreuznacher Stadtteil Planig ist überregionaler Lieferpartner für das stahlverarbeitende Handwerk, den Stahl- und Baustoffhandel und die Industrie. Im Auslieferungslager am Planstandort - mit eigenem Fuhrpark (ca. 16 LKW`s), eigener Anarbeitung, Kranentladung und täglicher Verzinkung - sind derzeit ca. 90 Arbeitskräfte beschäftigt.
Aufgrund gestiegener Anforderungen der verschiedenen Kundengruppen, einer gewachsenen Wettbewerbsintensität und einem daraus resultierenden starken Rationalisierungs- und Innovationsdruck sind am Firmenstandort logistische, strukturelle und bauliche Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen dringend notwendig. So weist insbesondere die vorhandene Hochregalanlage eine zu geringe Kapazität auf, um den deutlich gestiegenen Lagerbedarf an Edelstählen, Aluminium und Qualitätsstählen sowie Blechen weiterhin decken zu können. Dies hat für die Logistik und den Fuhrpark häufig Doppellieferungen zur Folge, da die vorhandene Lagerware sofort, die eigens extern zu bestellenden Zulieferartikel erst später – separat – zum Kunden geliefert werden können.
Dies ist nicht nur unter logistischen und ökonomischen, sondern auch unter ökologischen Gesichtspunkten nachteilig, da durch die Belieferung durch externe Lieferanten mehrfache Anlieferungen stattfinden (Anlieferung der Lagerware in höheren Mengen pro Artikel, separate Anlieferungen der vielen kleinen Zulieferkommissionen).
Die Firma strebt daher eine deutliche Erweiterung ihrer Lagerkapazitäten an, wodurch auch die Anliefer- und Fuhrparkbewegungen optimiert werden können. Dies hat in der Folge auch eine Entlastung die Verkehrssituation hinsichtlich der Anlieferungen zur Fa. Thress zur Folge, da die Anzahl der anliefernden LKWs und die damit verbundenen Emissionen reduziert werden können.

Dieser zunächst von privater Seite (eben von dem Unternehmen) initiierte Änderungswunsch entspricht auch deshalb dem kommunalen Willen, da …..

- …. durch die verbesserte Nutzung dieses Innenbereiches und die daraus resultierende zusätzliche Ausnutzbarkeit (zudem auf unverändert bleibender Grundfläche) eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Nachverdichtung in einem von Bebauung bereits geprägten und erschlossenen Gebiet geschaffen werden kann, wie es inzwischen auch den aktuellen landes- und regionalpolitischen Vorgaben entspricht (z. B. des LEP IV; Stichwort *´Innenentwicklung vor Außenentwicklung`*),
- …. für die beabsichtigte Erhöhung der Lagerkapazitäten im Wesentlichen lediglich die zulässige Höhe der baulichen Anlagen in Teilbereichen geändert (im Westen erhöht, in der östlichen Hälfte aber sogar mehr oder weniger deutlich verringert) werden muss, während die bisher überbaubaren Grundflächen aber unverändert bleiben (quantitativ / Grundflächenzahl) bzw. gar verringert werden (räumlich / Baufenster), sodass dafür keine neuen und bisher unbelasteten bzw. unversiegelten Flächen an anderer Stelle („auf der grünen Wiese“) in Anspruch genommen werden müssen,
- …. somit die Plan-Änderung gegenüber der rechtskräftigen Fassung auch keinen zusätzlichen Eingriff in den Boden- oder Wasserhaushalt bewirkt,
- …. einem lokalen Gewerbebetrieb dadurch die Möglichkeit der Verbesserung seiner Betriebsabläufe eröffnet wird, um
  - zukünftig seine Kunden „aus einer Hand“ bedarfsgerecht bedienen zu können (s. o.),
  - damit die wirtschaftlich gesunde Existenz des Gesamtunternehmens und somit der Arbeitsplätze nachhaltig zu sichern,
  - zu einer Entlastung der Verkehrssituation beizutragen und
  - somit auch die Fuhrpark–Emissionen zu reduzieren,
- …. infolge der Plan-Änderung in diesem Teilgebiet des seit langem rechtskräftigen Bebauungsplanes auch die artenschutzrechtlichen Belange (gemäß den in jüngerer Zeit deutlich verschärften Vorgaben) nach aktuellen tierökologischen und rechtlichen Standards abgearbeitet werden,
- …. weder für die Planungen noch für die Realisierung des Vorhabens eines ortsansässigen (zudem Arbeitsplätze bietenden und Gewerbesteuer zahlenden) Betriebes oder sonstige Kosten für die Stadt entstehen,
- …. der ermöglichte Eingriff aus Sicht des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes - nicht zuletzt infolge der Vorbelastung des Standortes mit dem bereits derzeit vorhandenen hohen Versiegelungsgrad und der umgebenden Bebauung - (bei Einhaltung von mehreren im Bebauungsplan und / oder vertraglich gesicherten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung - dazu s. u.) vertretbar ist,
- …. vielmehr sogar die Möglichkeit besteht, durch gestalterische und grünordnerische Vorgaben im vorliegenden Änderungs-Bebauungsplan trotz der Baukörper-Erhöhung sogar orts- bzw. landschaftsbildästhetische Vorteile zu bewirken,
- …. und auch sonst keine städtebaulichen Gründe erkennbar sind, die bauleitplanerisch nicht bewältigt werden können und gegen die Plan-Änderung sprechen.

Damit möchte die Stadt den nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigenden städtebaulichen Belangen

- *der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung* (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB) und
- *der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen* (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB);

sowie den Belangen

- *des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege* (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f. BauGB), …

Rechnung tragen.

2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss

Das Vorhaben muss aufgrund der bereits genannten rechtskräftigen Festsetzungen über die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes in diesem Teilbereich planungsrechtlich gesichert werden.

Da die somit erforderliche Änderung des Bebauungsplanes die Nachverdichtung einer bestehenden gewerblichen Nutzung und somit eine Maßnahme der Innenentwicklung planungsrechtlich sichern soll, könnte er als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Rat der Stadt Bad Kreuznach hatte daher bereits am 15.10.2015 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit einem ca. 4,2 ha großen Geltungsbereich (Flst. 202/4 in Flur 7) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen.
Um jedoch nicht nur die aktuellen, räumlich begrenzten Bauvorhaben der Fa. Thress (Hochregallager auf Flst. 202/4), sondern die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten des gesamten Betriebsgeländes, also auch der nordöstlichen Erweiterungsfläche auf Parzelle 427/3 planungsrechtlich neu zu ordnen, wurde nach diesem Beschluss entschieden, den Geltungsbereich auf das gesamte Firmengelände zu erweitern. Dies war nicht zuletzt auch darin begründet, dass im Rahmen einer frühzeitig eingeholten Artenschutzrechtlichen Vorprüfung das Vorkommen von streng geschützten Reptilien-Arten festgestellt worden war, für die auf dem Firmengelände und insbesondere in diesem nordöstlichen Teilbereich, entsprechende Schutzflächen ausgewiesen werden sollen.
Aufgrund der daraus resultierenden Vergrößerung des Geltungsbereiches und zur Sicherung der erhöhten Anforderungen an die Berücksichtigung umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Belange hatte der Planungsträger daher beschlossen, dass eine umfassendere Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB etc. und somit das bauleitplanerische Regel-Verfahren durchgeführt werden soll.
Von der zunächst vorgesehenen Möglichkeit des beschleunigten Verfahrens wurde daher nicht Gebrauch gemacht.

Der Rat der Stadt Bad Kreuznach hat daher **am 18.05.2017** nochmals die **Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes ´Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig` (Nr. P6)** als Bebauungsplanung im Regelverfahren mit dem nun abgegrenzten Geltungsbereich von ca. 5,23 ha Größe beschlossen.

3. Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung umfasst das Grundstück der Fa. J. Thress GmbH & Co. KG Stahlhandel. Zudem wurde der Abschnitt der das Grundstück erschließenden Felix-Wankel-Straße auf Höhe des Änderungsgebietes bis zur Straßenmitte einbezogen.

Betroffen sind somit die Flurstücke 202/4, 427/3 sowie 447 teilweise (nördliche Hälfte der Parzelle der Felix-Wankel-Straße auf Höhe des Plangrundstückes) in Flur 7 der Gemarkung Planig.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

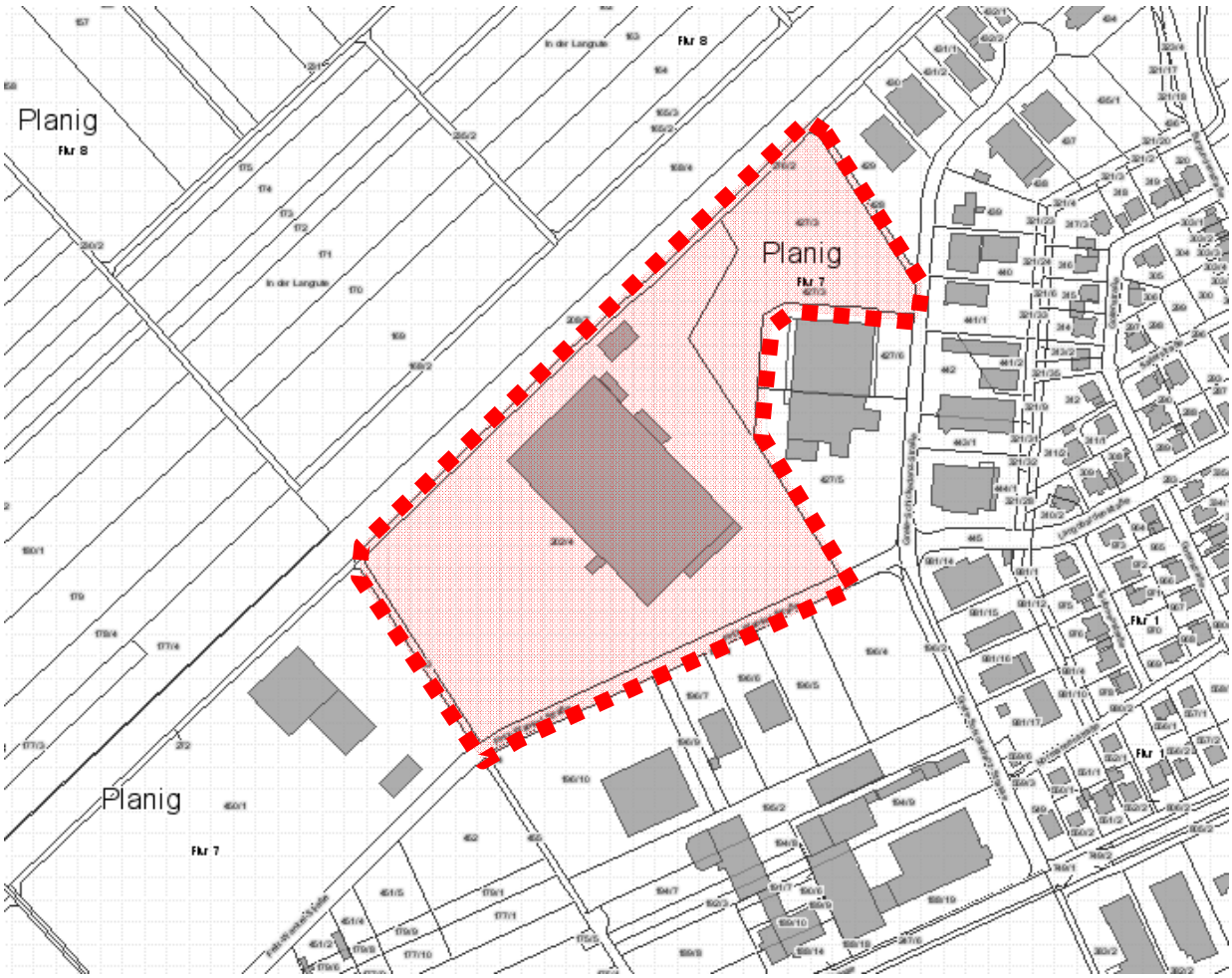


Abb. 1: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich).
[Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php); Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz].

4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen

* **Landesplanung**:

  – Raumstrukturgliederung der Landesplanung

  Die Stadt Bad Kreuznach wird im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) den Verdichtungsräumen, und zwar den ´verdichteten Bereichen mit disperser Siedlungsstruktur` (Bevölkerungsanteil in Ober- und Mittelzentren ≤ 50%), zugeordnet. Verdichtete Bereiche sind durch eine überdurchschnittliche Verdichtung und günstige Erreichbarkeitsverhältnisse bestimmt. Die Aufgabe der verdichteten Bereiche besteht u.a. in der Entlastung der hoch verdichteten Bereiche und darin, den ländlichen Bereichen Entwicklungsimpulse zu geben.

– Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Gemäß der mittleren Variante der Bevölkerungsprojektion für die kreisfreien Städte und Landkreise in Rheinland-Pfalz des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz aus dem Jahr 2007 gehört der Landkreis Bad Kreuznach zu den Gebietskörperschaften, denen für den Zeitraum von 2006-2020 eine negative Bevölkerungsentwicklung (– 1,7%) prognostiziert wurde, bei denen die Wanderungsgewinne kleiner als der Sterbeüberschuss sein werden (LEP IV, Kap. 1.2).

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung prognostizierte für den Landkreis Bad Kreuznach im Zeitraum von 2007 bis 2025 hingegen einen Bevölkerungszuwachs von 3,57% (Grundlage: Raumordnungsbericht 2011).

* **Regionalplanung**: (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2015):

Der neue Regionale Raumordnungsplan RROP 2015 weist die Stadt Bad Kreuznach als Mittelzentrum aus. Folgende besondere Funktionen werden der Stadt zugeordnet:

- **Wohnen:** Eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Ausweisung von Wohnbauflächen.
- **Gewerbe:** Ausweisung und Erschließung von Gewerbeflächen über die Eigenentwicklung hinaus, soweit nicht vorrangig auf Gewerbebrachen und Konversionsflächen zurückgegriffen werden kann.

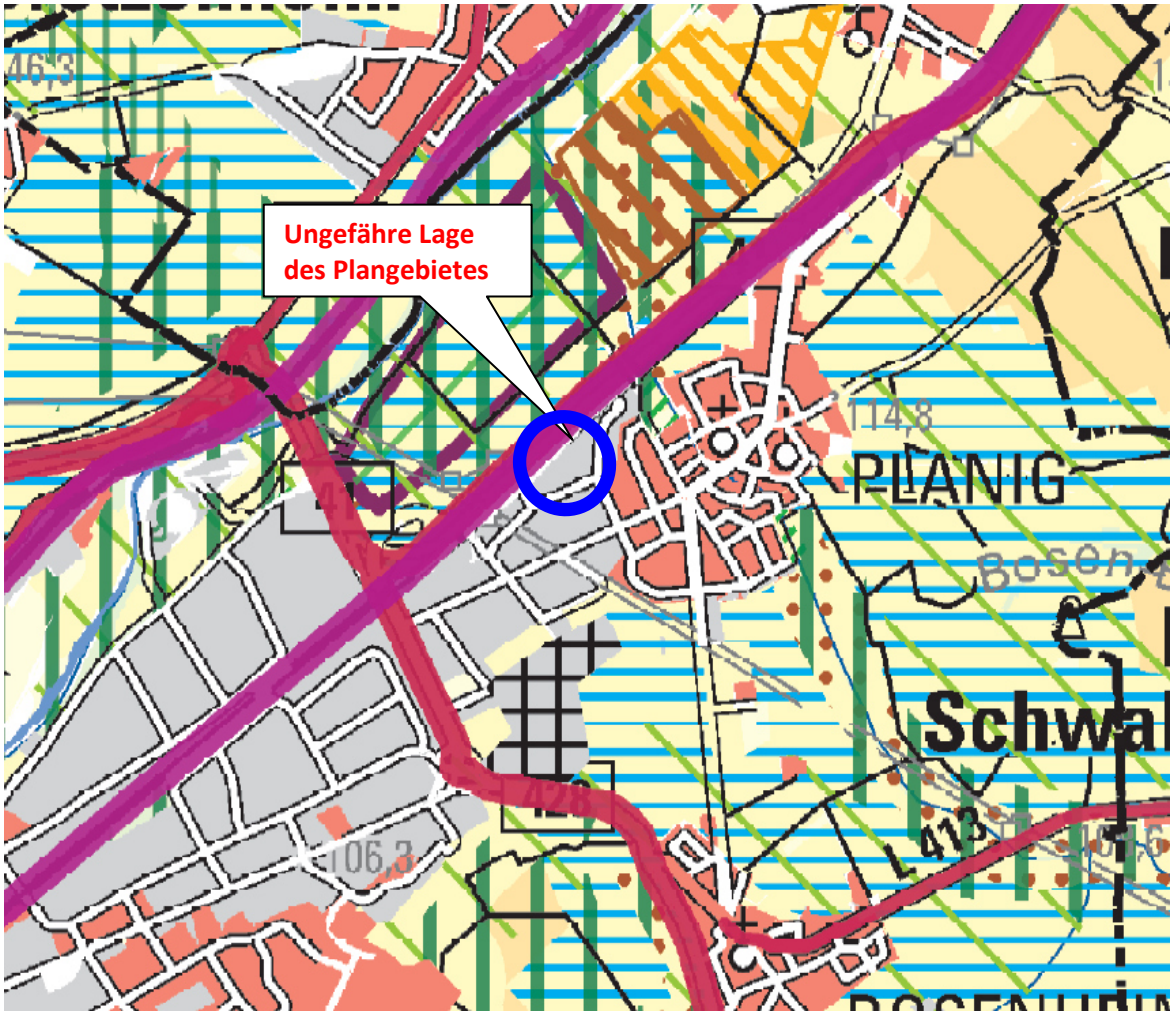


Abb. 2: Auszug aus dem RROP 2015
mit Markierung der Lage des Änderungsgebietes (unmaßstäblich).

Der neue RROP stellt das Änderungsgebiet – wie bereits der RROP 2004 – als ´Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe` dar.

- Gemäß der Raumstrukturgliederung wird die Stadt Bad Kreuznach - im RROP 2004 wie auch im neuen RROP - als *hoch verdichteter Raum* gewertet.
- Die Stadt Bad Kreuznach ist im neuen RROP *Mittelzentrum* und nimmt somit die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen auch für seinen Nahbereich wahr; sie ist Standort zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen, der aber als Versorgungsschwerpunkt ihres jeweiligen Verflechtungsbereiches auch das Rückgrat dieser Versorgungsebene darstellt.
- Als Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist im RROP zudem der (inzwischen ja auch im Baugesetzbuch – u. a. in § 1 Abs. 5 und in § 1a Abs. 2 – verankerte) Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung festgesetzt worden, so u. a. in Kap. 2.2.5:
  - *"Z 23 Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Ausweisung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich i. S. des BauGB ist durch die Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken“.*

  Dieser Ansatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurde im neuen RROP – auf Grundlage der diesbezüglichen Vorgaben des LEP IV und des Baugesetzbuches – noch stärker in den Fokus der Entwicklung gerückt.

  Auch für gewerbliche Nutzungen gilt dieses Gebot ausdrücklich und zwar ebenfalls als verbindliches Ziel der Regionalplanung:
  - *Z 24 Soweit durch Konversion Liegenschaften frei werden, die für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind, sind diese mit Vorrang wieder zu nutzen. Das Gleiche gilt für Nutzungen von Brachflächen allgemein.“*
- Als weiterer planungsrelevanter Aspekt wird in Kap. II.1.2 (´Demographische Entwicklung`) des neuen RROP als Grundsatz (G 3) gefordert, dass „*unter Berücksichtigung des demographischen Wandels auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hingewirkt werden“* [soll]. *Dazu werden eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen angestrebt. Dies schließt die Sicherung der Daseinsvorsorge mit ein. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungs- und sozialen Gruppen (Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderungen) sollen Berücksichtigung finden*“ (Hervorheb. nur hier).

  ➢ Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes trägt einerseits dem Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (regionalplanerisches Ziel, somit nicht der Abwägung zugänglich) Rechnung, indem in einem voll erschlossenen Gewerbegebiet die bauliche Entwicklung lediglich in der Höhe erweitert und somit eine Nachverdichtung zu baulichen Zwecken ermöglicht wird. Die geplante Nutzung trägt auch dazu bei, das im RROP geforderte *breite Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen* weiter zu optimieren. Gleichzeitig werden dadurch auch Arbeitsplätze gesichert bzw. geschaffen.

Da darüber hinaus keine sonstigen planungsrelevanten Aussagen aus übergeordneten Vorgaben der Landes- und der Regionalplanung erkennbar sind, welche durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung tangiert werden könnten, und da es sich um eine räumlich und funktional sehr begrenzte Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes mit einer konkreten Zielsetzung handelt, sind an dieser Stelle weitere (allgemeine) Aussagen zur Verein-

barkeit der Plan-Änderung mit sonstigen Vorgaben der Landes- und der Regionalplanung nicht notwendig.

- Es sind somit keine der Plan-Änderung entgegenstehende Vorgaben der übergeordneten Landes- und Regionalplanung gegeben.

* Flächennutzungsplanung (FNP)

Der seit 20.07.2005 wirksame **Flächennutzungsplan 2005 der Stadt Bad Kreuznach** (FNP) stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Auch südlich und westlich bis südwestlich folgen gewerbliche Bauflächen, während im Südosten gemischte und anschließend Wohnbauflächen dargestellt sind. Im Norden bilden die angrenzende Bahnlinie und die daran anschließende B 41 die Zäsur zu den dann folgenden Landwirtschaftsflächen des Außenbereiches.

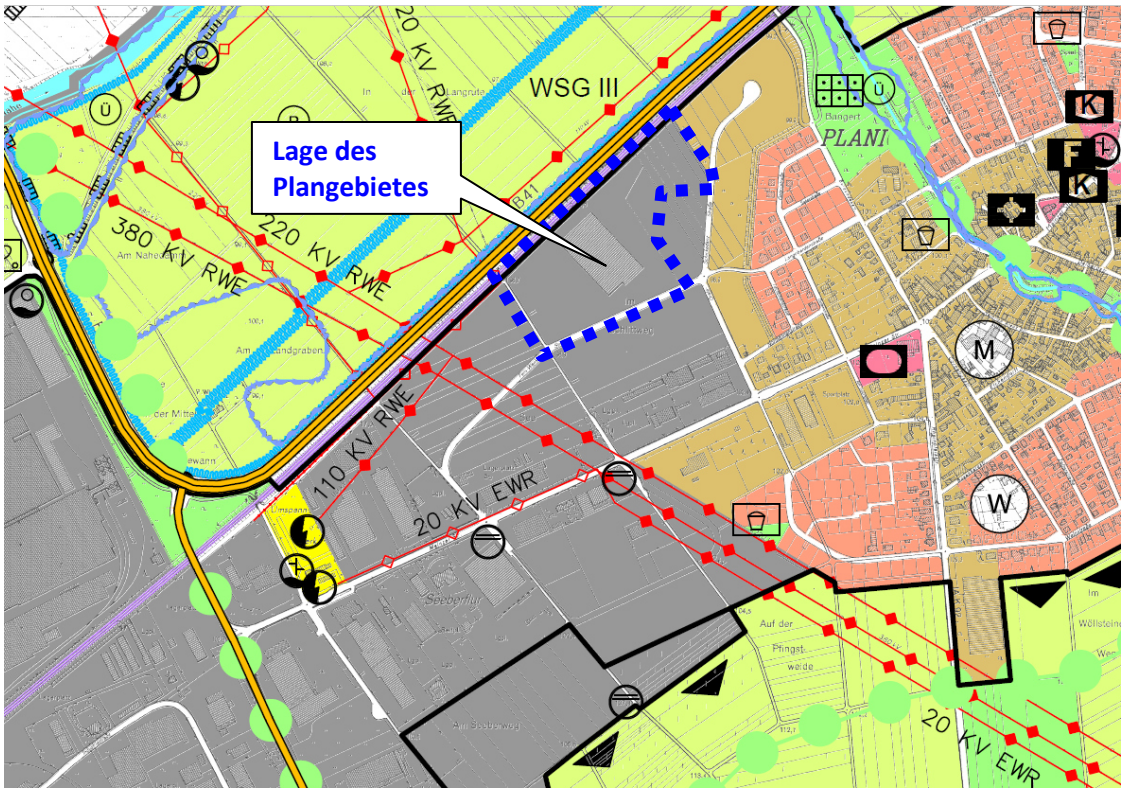


Abb. 3: Auszug aus dem FNP 2005 mit Markierung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich).

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes, welche die Art der baulichen Nutzung nicht ändert, ist somit bereits vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sodass eine entsprechende Änderung des FNP nicht erforderlich wird.

* Bebauungsplanung

Der nun geänderte Bereich ist Teil des seit 24.06.1992 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig“ (Nr. P6), welcher die gesamte Bebauung zwischen dem Zubringer zur B 41 im Westen (B 428), der Bahntrasse im Norden, den Wohn- und Mischgebietsflächen bis zum Appelbach im Osten und der Mainzer Straße im Süden umfasst; im Südwesten sind auch die Flächen südlich der Mainzer Straße, zwischen der B 428 und beiderseits der Straße ´Am Grenzgraben` (mit Bauhaus und Schad etc.), bis zur Seeberflur im Westen, in den Geltungsbereich des Gesamt-Bebauungsplanes einbezogen.

▶ Zeichnerische Festsetzungen:

Der zur Änderung vorgesehene Teilbereich mit dem Betriebsgelände der Fa. J. Thress Stahlhandel ist festgesetzt als **Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO** (s. Abb. 4). Auch westlich (Veolia-Gelände), südlich (Gewerbebetriebe südlich der Felix-Wankel-Straße und Mainzer Straße) sowie unmittelbar östlich sind Gewerbegebiete festgesetzt. Erst östlich der Grete-Schickedanz-Straße folgen Mischgebietsflächen, denen sich dann hinter einem Lärmschutzwall, Flächen eines größeren Allgemeinen Wohngebietes anschließen.

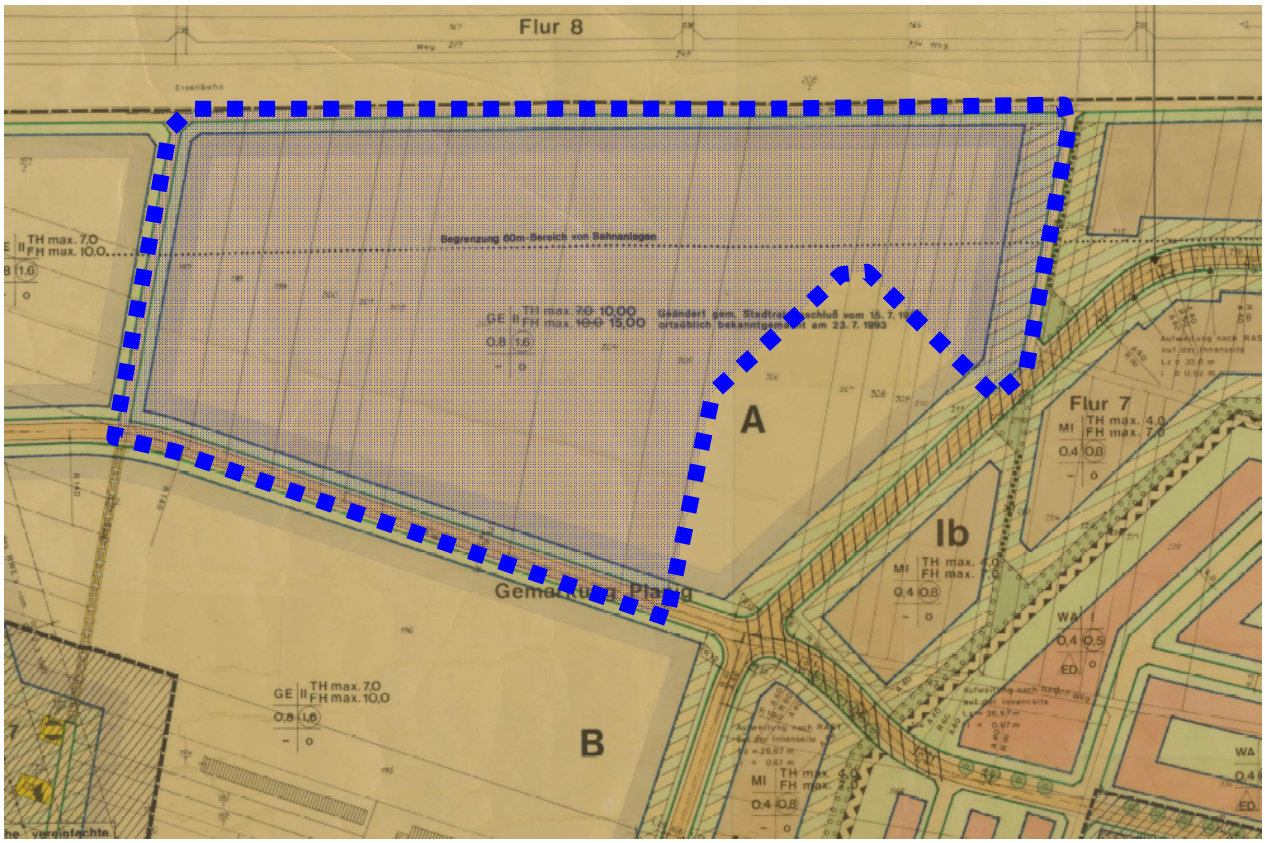


Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. P6 „Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig“ mit der Abgrenzung (blaue Strichellinie) des Änderungs-Geltungsbereiches der vorliegenden 3. Änderung (unmaßstäblich).

Gemäß der Nutzungsschablone in der Planzeichnung für diesen Gewerbegebiets-Teilbereich „A“ nördlich der Felix-Wankel-Straße ist [*Plansymbol / -text*]

- eine offene Bebauung.....[**o**]
- mit maximal 2 Vollgeschossen .....[**II**]
- einer Grundflächenzahl (GRZ) von ..... [**0,8**]
- einer Geschossflächenzahl (GFZ) von .....[**1,6**]
- einer maximalen Traufhöhe von .....[**TH max. 10,00 m**]
- einer maximalen Firsthöhe von ..... [**FH max. 15,00 m**]

zulässig.

Die überbaubaren Flächen (Baufenster) weisen Abstände zu den angrenzenden Verkehrsflächen von ca. 5 m auf (nicht eindeutig bestimmt, da nicht bemaßt, daher grafisch ermittelt).

▶ Textliche Festsetzungen mit Gültigkeit für den vorliegenden Änderungsbereich:

Folgende Textfestsetzungen gelten für den vorliegenden Geltungsbereich der 3. Änderung (*kursiv gesetzt sind wörtliche Wiedergaben*):

- [Ziffer 1.4.1] Gemäß den textlichen Festsetzungen sind *die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen des Bebauungsplanes zulässig* (in allen Gewerbegebietsflächen).
- [Ziffer 1.4.2] *Einzelhandelsunternehmen sind unzulässig* (im Änderungsbereich und weiteren Teilen der Gewerbegebiete).
- [Ziffer 3.4.2] Trotz der Festsetzung der offenen Bauweise (s. o.) ist in allen Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplanes *eine Überschreitung der Baukörperlänge von 50 m* zulässig.
- [Ziffer 5.2] *Dächer mit einer Neigung von 0° bis 30° sind zulässig* (in Gewerbegebieten und in Mischgebieten).
- [Ziffer 5.3] *Bei Garagen und Bauten der Versorgung sind auch Flachdächer zulässig.*
- [Ziffer 5.6] *Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig*.
- [Ziffer 5.7] *Freistehende Werbetafeln und –anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und dürfen eine Gesamthöhe von 3,50 m nicht überschreiten*.
- [Ziffer 6.1] *Im Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig*.
- [Ziffer 7.2] *Im Misch- und Gewerbegebiet sind die ausgewiesenen privaten Grünflächen, mit Ausnahme erforderlicher Zugänge und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten*.
- [Ziffer 9.2] *Im Gewerbegebiet, Mischgebiet und Dorfgebiet ist durch schalldämmende Maßnahmen bzw. durch die Auswahl geeigneter Baustoffe für Wände, Dächer, Fenster, Tore usw. sowie durch die Stellung der Baukörper sicherzustellen, dass die jeweiligen zulässigen Schallleistungspegel, bezogen auf die anrechenbare Grundstücksfläche, nicht überschritten werden*.
- [Ziffer 9.2.1] *Die anrechenbaren Grundstücksflächen sind im Gewerbegebiet und Mischgebiet die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Hofflächen.* („Hofflächen“ sind gemäß Legende zum B-plan im Plangebiet die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sodass also [*die überbaubaren* und *die nicht überbaubaren Grundstücksflächen,* somit demnach] die gesamte Grundstücksfläche als Bezugsfläche zu werten ist).
- [Ziffer 9.2.2] *Die zulässigen Schallleistungspegel betragen tagsüber / nachts für Gewerbegebiete: Lw“ 60/45 dB(A).*
- [Ziffer 10.1] *Im Plangebiet dürfen massiv erstellte Einfriedungen eine Höhe von 1,0m über Straßenniveau nicht überschreiten.*
- [Ziffer 12.2] *Garagen im Mischgebiet und Gewerbegebiet sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*
- [Ziffer 15.1 – unter „Ausnahmen“] „*Von den vorstehenden Vorschriften können Ausnahmen zugelassen werden hinsichtlich* …. d*er Höhe von massiv erstellten Einfriedungen bis max. 2,50 m im Mischgebiet und Gewerbegebiet, jedoch nur an den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen.*

4.2 Schutzgebiete und sonstige planungsrelevante Vorgaben

- **Erhaltungsziele und Schutzzweck der NATURA2000-Gebiete** (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete): Der Geltungsbereich liegt außerhalb von NATURA2000-Gebieten. Die nächst gelegenen großräumigen NATURA200-Gebiete sind das Vogelschutzgebiet ´Nahetal` (Nr. 6210-401) sowie das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet ´Untere Nahe` (Nr. FFH-6113-301), welche hinter dem Nahedamm das engere Flußbett der Nahe umfassen, aber einen Abstand von ca. 650 m zum Änderungsbereich aufweisen.
  - *Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete werden durch die relativ kleinräumige Änderung des Bebauungsplanes mit zudem sehr geringen Änderungen hinsichtlich der Eingriffserheblichkeit auf dem zudem bereits gewerblich genutzten und somit entsprechend vorbelasteten Standort im Siedlungsinnenbereich sowie in hinreichendem Abstand von 650 m zu diesen Schutzgebieten (mit dazwischen liegenden Flächen und Elementen wie Lärmschutzwand, Bundesstraße, Brückenbauwerken und ausgedehnten Landwirtschaftsflächen) nicht beeinträchtigt (dazu s. auch Erläuterungen im Umweltbericht).*

- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht**:

  Das Plangebiet berührt keine sonstigen Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht. Die Grenzen des o.g. FFH-Gebietes der Nahe sind auf Höhe des Plangebietes identisch mit denen des Naturschutzgebietes *´Untere Nahe`* (NSG-7133-053), das somit ebenfalls ca. 650 m entfernt liegt.
  - *Auch hier ist es aber aus den in vorstehendem Absatz erläuterten Gründen ausgeschlossen, dass diese relativ kleinräumige und zudem inhaltlich eher geringfügige Plan-Änderung in dieser Entfernung zum Schutzgebiet dessen Schutzzweck und den dazwischen liegenden Nutzungen in irgendeiner Form nachteilig beeinflussen könnte.*

- **Wasserrechtliche Schutzgebiete - Trink- und Grundwasserschutz**:

  Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung und der gesamte Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes liegen in der Wasserschutzzone III A eines zugunsten der Stadtwerke Bad Kreuznach abgegrenzten, aber noch nicht rechtskräftigen Wasserschutzgebietes (WSG „Bad Kreuznach, nördlich der Nahe“, EDV-Nr. 401 000 440). Das Wasserschutzgebiet hat durch die Abgrenzung Planreife erlangt und ist somit zu beachten.
  Bis zum Erlass einer Rechtsverordnung sind den Trinkwasserschutz betreffende wasserwirtschaftliche Anforderungen mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Obere Wasserbehörde – zu klären. Grundsätzlich sind folgende Hinweise für die Bebauung zu beachten:

  a) Für die Verlegung der Abwasserleitungen müssen die Anforderungen des ATV / DVGW Arbeitsblattes A 142 .Abwasserkanäle und –leitungen in Wasserschutzgebieten“ und der DIN 1986 T 30 zu erhöhten Anforderungen an das Rohrmaterial und die Überwachung auch für Grundstücksentwässerungsanlagen eingehalten werden.
  b) Die Lagerung wassergefährdender Stoffe muss nach der in Rheinland-Pfalz gültigen Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ (VawS) und seit August 2017 die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen AwSV in der jeweils gültigen Fassung erfolgen.
  c) Unzulässig ist der Umgang (Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln und Verwenden) mit wassergefährdenden Stoffen, sowie die Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Änderung entsprechender Anlagen, ausgenommen in der Schutzzone III A die oberirdische Lagerung und der sonstige Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

bis zur Gefährdungsstufe B, vorausgesetzt, das Vorhaben wird rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme der unteren Wasserbehörde angezeigt und die Anlagen werden durch Sachverständige vor Inbetriebnahme, nach einer wesentlichen Änderung und wiederkehrend alle 5 Jahre auf ihren ordnungsgemäßen Zustand hin überprüft; ausgenommen von der Pflicht zur Prüfung durch Sachverständige bleiben oberirdische Anlagen zum Lagern von Heizöl mit einem Gesamtinhalt bis 5.000 Liter, Kleinmengen für den Haushaltsbedarf, Kleingebindelager bis 20 Liter Einzelvolumen und kleiner als 1.000 Liter Gesamtvolumen.

d) Die Lagerung, der Umschlag und die Behandlung und Verwendung von gefährlichen Abfällen, sowie von Materialien und Stoffen, mit denen eine erhöhte Gefährdung durch mögliche Einwirkungen auf Boden und Gewässer verbunden sein kann (insbesondere Autowracks, Altreifen, Altpapier, Kunststoff-und Leichtstofffraktionen, auslaugende Baustoffe, Fahrzeugschrott, Metallspäne, Boden und Bauschutt mit Belastungen, die einen ungesicherten Einbau nicht zulassen, nicht aufbereiteter Altgleisschotter) sowie die Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Änderung entsprechender Anlagen sind nicht zulässig.
e) Es dürfen keine wassergefährdenden auswasch- und auslaugbaren Materialien für den Straßen- und Wegebau verwendet werden.
f) Es dürfen keine Erdaufschlüsse erfolgen, bei denen schützende Deckschichten dauerhaft vermindert werden oder bei denen Grundwasser freigelegt wird.
g) Bohrungen, z. B. für Erdwärme, sind ausgeschlossen.
h) Während der Bauphase dürfen Geräte und Maschinen nur auf dichten Flächen unter Beachtung der nach der Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe sowie der zu beachtenden technischen Regeln erforderlichen Anforderungen betankt werden. Für die Wartung, bei der wassergefährdende Flüssigkeiten anfallen, sind diese Regelwerke auch zu beachten.
i) Gering verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. aus nicht metallisch blanken Dachflächen, ausgenommen kleinflächige Verwahrungen, aus Verkehrsflächen mit lediglich Anliegerverkehr in Wohngebieten) ist nach Zustimmung der zuständigen Wasserbehörde oder wasserrechtlicher Zulassung breitflächig oberirdisch gemäß DWA M 153 jeweils über den begrünten Oberboden oder über sickerfähige Beläge zu versickern. Für die Ableitung des stärker verschmutzten Niederschlagswassers (aus Fahrzeugstellflächen für Pkw mit mehr als 30 Stellplätzen je Grundstück, aus Fahrzeugstellflächen für den Gebrauchtfahrzeughandel , aus Betriebsflächen zum Abstellen von (auch trocken gelegten) Altfahrzeugen, aus Fahrzeugstellflächen von mechanischen Werkstätten, aus Flächen, auf denen gewerbliche Güter verladen werden, aus Flächen, die regelmäßig von Schwerlastverkehr (einschl. Flurfördergeräte) befahren werden) sind die Flächen wasserdicht zu befestigen und das Niederschlagswasser ggf. über eine Leichtflüssigkeitsabscheideanlage in den öffentlichen Kanal abzuleiten.

Es sind ansonsten keine Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete von der Planung betroffen.

- *In Abschnitt II. des Bebauungsplantextes („Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen“ gemäß § 9 Abs. 6 BauGB) wird dies entsprechend übernommen; zudem sind die oben zitierten Aussagen der SGD in Abschnitt III. des Bebauungsplantextes (´Hinweise`, dort in Ziffer 1) aufgeführt.*
  Die Vorgaben sind bei sämtlichen baulichen Vorhaben und sonstigen Maßnahmen im Geltungsbereich einzuhalten.

- **Wasserrechtliche Schutzgebiete - Hochwasserschutz:**

  Der Änderungsbereich liegt außerhalb festgestellter Überschwemmungsgebiete der Nahe, die auf Höhe des Plangebietes bis zur B 41 reichen.

  Das Plangebiet und weite Teile des gesamten Gewerbegebietes liegen aber gemäß der Hochwassergefahrenkarte „HQ Extrem“ [http://www.hochwassermanagement.rlp.de/servlet/is/8721/] vollständig in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können.
  Daraus resultiert das Erfordernis einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z. B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „*Objektschutz und bauliche Vorsorge*“ vom Mai 2013 sowie in der Broschüre „*Land unter – Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen*“ des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (MUFV) Rheinland-Pfalz von 2008) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung wassergefährdender Stoffe etc.) sollten im Rahmen der konkreten Erschließungs- bzw. Hochbauplanung beachtet bzw. realisiert werden.

  ➢ *Auch diese Lage wird als „nachrichtliche Übernahme / nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzung“ nach § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplantext übernommen. Auch in der Planurkunde wurde ein entsprechender Hinweis zur Lage in einem „überschwemmungsgefährdeten Bereich“ aufgenommen.*

- **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht**

  Es befinden sich keine Kulturdenkmäler, Denkmalzonen oder sonstige denkmalrechtlich geschützte Objekte in unmittelbarer Umgebung.

  ➢ Nachteilige Auswirkungen auf denkmalrechtliche Belange sind auszuschließen.

- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte**

  Das Plangebiet berührt darüber hinaus keine sonstigen Schutzgebiete oder -objekte.

- **Landschaftsplanung:**

  Im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist das gesamte Planänderungsgebiet, wie oben bereits erläutert, als gewerbliche Baufläche dargestellt.

  ➢ *Planungsrelevante Aussagen der Landschaftsplanung für den vom Eingriff betroffenen Teilbereich sind daher auch nicht gegeben, da diese bereits von einer entsprechenden Nutzung ausging.*

- **Fachplanungen:**

  Es sind keine planungsrelevanten Fachplanungen bekannt.

Weitere Erläuterungen zu planungsrelevanten Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose

- **Baugrund / Böden**

Es sind im Plangebiet keine kultur- und naturgeschichtlich bedeutsamen oder naturnah belassenen und aus diesen Gründen schützenswerten Böden bekannt.

Erkenntnisse zum Baugrund sind aus Untersuchungen zu älteren Bauvorhaben zumindest für einige Teilbereiche im Geltungsbereich bekannt. Die darin konstatierte grundsätzliche Bebaubarkeit sowie die getroffenen Empfehlungen lassen sich angesichts der relativ homogenen und topografisch nicht bewegten Gegebenheiten mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit auch die übrigen Teilbereiche übertragen. Dennoch sind vom Bauherrn für die neu geplanten Bauvorhaben bereits spezielle Baugrunduntersuchungen vorgesehen, um konkrete und verbindliche Aussagen zur Gebäudegründung und zum Teilbodenersatz, zur Wasserhaltung etc. zu erhalten.

Generell sollten aber auch die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

- **Rutschgefährdung**

Die Fläche liegt außerhalb von bisher bekannten rutschgefährdeten Zonen. Auch sonstige Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Steinschlag, Tagesbruch) sind laut Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau [Quelle: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6] bisher nicht verzeichnet.

- **Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen**

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

- **Radonprognose**

Gemäß der Radonprognosekarte [s. Karte: http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html] liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zur genannten Karte ein "*erhöhtes (40-100 kBq/cbm) mit lokal hohem Radonpotenzial (>100 kBq/cbm) in und über einzelnen Gesteinshorizonten*" in der Bodenluft festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten örtlich stark schwanken kann.

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs.

Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt von Radon in das Gebäude bzw. sein Einwirken auf den Menschen weitgehend zu verhindern.

Die für die Radonvorsorgegebietsklasse I (**RVK I** - Radonaktivitätskonzentration über 20 und unter 40 kBq / cbm) empfohlenen Maßnahmen umfassen insbesondere

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke ≥ 15cm);
2. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind (in der Regel entstehen dadurch keine Mehrkosten);
3. Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien;
4. Abdichten von Kellertüren;
5. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u. ä. von außen (um ein Ansaugen von Raumluft und damit die Unterdruckerzeugung im Gebäude zu reduzieren).

Für die (gemäß der o. g. Karte im Plangebiet vorkommende) Radonvorsorgegebietsklasse II (**RVK II** - Radonaktivitätskonzentration zwischen 40 und 100 kBq / cbm) werden - zusätzlich zu den für die RVK I empfohlenen - noch folgende Maßnahmen empfohlen:

6. Herstellung einer radondichten, komplett geschlossenen Hülle im erdberührten Randbereich des Gebäudes;
7. Ggf. Verlegung einer Dränage in der kapillarbrechenden Schicht unter der Bodenplatte (Grundwasserstand beachten).
8. Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung dafür, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schotterschicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten (an den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen); sollte die Verfüllung des Arbeitsraumes mit nicht-bindigem, rolligem Material aufgrund anderer Erfordernisse nicht möglich sein, wird eine Bodengasdrainage im Schotterbett unter der Bodenplatte empfohlen, wobei die hydrologischen Verhältnisse zu beachten sind und das Design der Bodengasdrainage und der Ableitung in starkem Maße von der Bauweise abhängig ist.
   Diese letztgenannten Maßnahmen werden vor allem auch für die Gebäude empfohlen, in denen Kellerräume dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden.

Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte auch für die Gebäude ohne Unterkellerung gelten, weil in nicht unterkellerten Gebäuden im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind. Die Frostschürzen unter nicht unterkellerten Gebäuden verhindern, dass Bodenluft mit Radon über die kapillarbrechende Schotterschicht nach außen abgeleitet werden kann. Unter diesen Bedingungen können sich unter dem Gebäude höhere als die gemessenen Radonkonzentrationen einstellen.

Grundsätzlich ist aber – da das aus dem Boden austretende Radon durch die Atmosphärenluft sofort auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt wird - vor allem häufiges und intensives Lüften als wirksamste Maßnahme gegen die Aufnahme einer zu hohen Radonkonzentration in der auf den Menschen einwirkenden Luft zu nennen, sowie eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte.

Bei stärkeren Konzentrationen werden darüber hinaus auch ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich und der Einbau einer Radon-dichten Folie unter der Bodenplatte empfohlen.

Da die vorstehenden Ausführungen nur allgemeine Hinweise geben können, wird dem Bauherren und seinen Planern eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden und bereits in einer frühen Planungsphase entsprechende objekt-optimierte

Konzepte zum Schutz vor Radon in Zusammenarbeit mit einem Radongutachter zu entwickeln.

Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB, Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

Studien des LGB haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung;
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Weitere Informationen sind u. a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt (Mainz; E-Mail: radon@lfu.rlp.de, Telefon: 06131 / 6033-1263) sowie folgender Seite zu entnehmen:
http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf.

Fragen zur Geologie im Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau (Internet: www.lgb-rlp.de, Telefon: 06131 / 9254-0).

Um der gemeindlichen Hinweispflicht nachzukommen und eine höchst mögliche Transparenz für Architekten und Bauherren zu sichern, wurden die vorstehend aufgeführten Aussagen auch in den Bebauungsplan-Text (unter ´Hinweise`) aufgenommen.

- **Kampfmittel**

Eine bereits durchgeführte Kampfmittel-Sondierung des derzeit bereits gewerblich genutzten bzw. bebauten Geländes der Fa. Thress (Flurstück 202/4 in Flur 7, mit Ausnahme der kleinen, bisher unbefestigten nordöstlichen Spitze dieser Parzelle) Geländes hatte keine Hinweise auf Kampfmittel im Untergrund erbracht.

Derzeit sind auch keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im nordöstlichen Teilabschnitt des Plangebietes (Flurstück 427/3 in Flur 7 sowie nordöstliche Restfläche der o. g. Parzelle) kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung dieses Teilgeländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Bauherren zu veranlassen (und ist bereits vorgesehen).

Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen. Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmittel bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bo-

deneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde der Stadt, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

Dies wird auch in den Hinweisen im Bebauungsplan-Text entsprechend ausgeführt.

5. Erschließung

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die seit langem vollständig realisierte Erschließung des im Geltungsbereich seit langem bestehenden Gewerbebetriebes.

Die Erschließung ist durch verkehrliche Anbindungen sowie durch die Anbindungsmöglichkeiten aller erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen an bestehende, auch für die künftige Nutzung hinreichend ausgelegte Anlagen im bzw. im unmittelbaren Randbereich des seit langem voll erschlossenen Geltungsbereiches vollständig gesichert.

5.1 Versorgung

- **Trinkwasser**

  Die Versorgung des Geltungsbereiches mit Trinkwasser aus dem vorhandenen Netz ist gesichert. Versorgungsträger sind die Stadtwerke Bad Kreuznach.

- **Elektrizität und Erdgas**

  In der Felix-Wankel-Straße liegen unterirdische Versorgungsleitungen, von denen jeweils Hausanschlüsse zu den bestehenden Gewerbegrundstücken und somit auch zu dem Anwesen der Fa. Thress verlaufen sodass auch diese Versorgung gewährleistet ist. Die Fa. Thress besitzt eine eigene Trafostation, die von den Stadtwerken Bad Kreuznach gewartet wird.
  Auf dem Hallendach ist seit 2008 eine Photovoltaikanlage installiert.
  Zur Warmwasseraufbereitung existiert darüber hinaus eine Solaranlage (Solarthermie). Die Beheizung der Büroräume erfolgt über eine Gasheizung in effizienter Brennwerttechnik.
  Der Betrieb wird inzwischen komplett über effiziente LED–Technik im Innen- und Außenbereich beleuchtet.

- **Erdwärme**

  Aufgrund der in Kap. 4.2 bereits erläuterten Lage in der Wasserschutzzone III A eines zugunsten der Stadtwerke Bad Kreuznach abgegrenzten, aber noch nicht rechtskräftigen Wasserschutzgebietes sind Bohrungen, z. B. für Erdwärme, ausgeschlossen.

- **Kommunikationsmedien**

  Auch die fernmeldetechnische Versorgung des Grundstückes ist bereits gegeben.

5.2 Entsorgung

- Abwasser:

  (***Exkurs***: Der Bauleitplan muss noch keine abschließende konkrete Regelung des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser enthalten, aber grundsätzlich erkennen lassen, wie die Problematik gelöst werden soll und z.B. durch die Bereitstellung entsprechender Flächen oder die Festlegung von Leitungsrechten die hierfür notwendigen Voraussetzungen schaffen, die dann im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der örtlichen Abwassersatzung zu konkretisieren bzw. umzusetzen sind.
  Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 30.08.2001 (AZ: 4 CN 9.00) kann die Versickerung anfallenden Regenwassers auf Privatgrundstücken aus städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 20 oder auch nach Nr. 14 BauGB vorgeschrieben werden.
  Für die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen bzw. seine Wiederverwendung als Brauchwasser enthält jedoch § 9 (1) BauGB keine Rechtsgrundlage. Die Einrichtung von Zisternen mit Brauchwassernutzung kann demnach im Bauleitplan lediglich in Form eines Hinweises **empfohlen** werden, ist jedoch über eine entsprechend gestaltete örtliche Abwassersatzung oder aber – in Abhängigkeit von den Eigentumsverhältnissen – über privatrechtliche Verträge regelbar.)

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht keine zusätzliche Überbaubarkeit und somit keine Mehrversiegelung gegenüber der rechtskräftigen Planung.

Anfallendes Schmutz- und Oberflächenwasser kann in die angrenzende Ortskanalisation mit Anschluss an die Kläranlage abgeleitet werden, zumal der gesamte Geltungsbereich bereits in den hydraulischen Kapazitätsberechnungen berücksichtigt ist.

In dem Radweg unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches verlaufen getrennte Leitungen für Schmutzwasser sowie für Regenwasser. Die seit langem zulässigen Einleite-Mengen in die Kanalisation werden allerdings vom in Rede stehenden Gewerbebetrieb aufgrund der weitgehenden Rückhaltung des Regenwassers (dazu s. u.) bei weitem nicht erreicht.

Da die festgesetzte Grundflächenzahl unverändert bleibt, ist künftig auch keine höhere Versiegelung zulässig als bisher, sodass im Hinblick auf die Abwasserbewirtschaftung durch die vorliegende bebauungsplan-Änderung keine Änderung (bzw. zumindest keine Verschlechterung) gegenüber dem Status quo eintreten wird. Angesichts der nicht erhöhbaren Versiegelung und der am Standort ohnehin relativ geringen Niederschlagsmengen sind somit weder eine Mehrbelastung der Abflusssituation noch eine Verringerung der Grundwasserspeisung noch andere wasserwirtschaftliche Nachteile zu erwarten.

Die abzuleitende Oberflächenwassermenge sollte dennoch generell möglichst gering gehalten werden. Die Menge des von den Dach- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers sollte durch die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung aus ökologischen, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen (geringere Dimensionierung von Kanälen etc., aber auch Minimierung langfristiger volkswirtschaftlicher Kosten durch Hochwasserschäden etc.) minimiert werden.

Dies ist im Planänderungsgebiet bereits in hohem Maße gewährleistet: Im Zuge des Neubaus im Jahre 1996/97 wurden auf dem Gewerbegrundstück der Fa. Thress zwei Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) errichtet, die hälftig mit dem Regenwasser von den Hallenflächen gespeist werden. Das Regenwasser wird zur Reinigung der LKW`s auf dem firmeneigenen Waschplatz verwendet.

Inzwischen erfolgt nach Auskunft des Betriebsinhabers bereits eine 100 % ige Nutzung des anfallenden Regenwassers. Seitens des Bauherrn ist auch im Falle von Erweiterungsbauten vorgesehen, diese Quote durch die Errichtung weiterer Rückhalteeinrichtungen im Geltungsbereich beizubehalten, sodass weiterhin kein oder allenfalls kaum Regenwasser in die Trennkanalisation eingeleitet wird.

Näheres ist, im Falle einer Umnutzung bzw. eines Neubaus, im Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit den Stadtwerken bzw. der Abwasserbeseitigungseinrichtung der Stadt abzustimmen.Aufgrund der bereits erläuterten Lage in einem abgegrenzten Wasserschutzgebiet (Zone IIIA) sind für die Verlegung von neuen Abwasserleitungen bereits jetzt die Anforderungen des DVGW-ATV Arbeitsblattes A 142 „Abwasserkanäle und Abwasserleitungen in Wassergewinnungsgebieten" zu beachten.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt unverändert gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Bad Kreuznach. Die Abholung des Abfalls erfolgt unverändert über die Bereitstellung der Müllgefäße an der von dem Abfuhrunternehmen angefahrenen angrenzenden Felix-Wankel-Straße.

5.3 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plan-Änderungsbereiches erfolgt auch künftig unverändert im Wesentlichen über die südlich angrenzende, für gewerblichen Schwerlastverkehr ausgelegte Felix-Wankel-Straße, zu der vom derzeitigen Firmengelände aus bereits drei hinreichend groß und übersichtlich gestaltete Ein- und Ausfahrten existieren. Darüber hinaus wird als weitere Option ein zusätzlicher „Bereich für Ein- und Ausfahrt“ am Ostrand, zur ebenfalls Gewerbeflächen erschließenden Grete-Schickedanz-Straße hin, neu festgesetzt, die einen Abstand von 5 m zum benachbarten Gewerbegrundstück wahren muss..

In Kap. 1 wurde bereits erläutert, dass eines der wesentlichen Ziele der Bebauungsplan-Änderung die Erweiterung der Lagerkapazitäten des betroffenen Gewerbebetriebes ist, wodurch insbesondere auch die Anliefer- und Fuhrparkbewegungen optimiert werden sollen. Da nach der Realisierung der mit der Planung ermöglichten höheren Hochregallager die Anzahl der anliefernden LKWs und die damit verbundenen Emissionen reduziert werden können, hat dies naturgemäß auch eine Entlastung der Verkehrssituation hinsichtlich der Anlieferungen zur Fa. Thress zur Folge, sodass die Plan-Änderung ausdrücklich zu einer Entlastung der Verkehrssituation beitragen wird. Da nämlich die Belieferung der Lagerware künftig in höheren Mengen unter deutlich verbesserter bzw. möglichst maximaler Ausnutzung der Fahrzeuglast erfolgen kann (da eben mehr abgenommen und gelagert werden kann), entfallen die derzeit noch notwendigen, relativ zahlreichen separaten Anlieferungen der vielen kleinen Zulieferkommissionen zugunsten größerer, aber eben zahlenmäßig mehr oder weniger deutlich verminderter Andienungen.

Dies dient nicht nur der Verringerung von Emissionen durch den internen und externen Schwerlast-Fuhrpark, sondern auch der entsprechenden Reduzierung von potenziellen Beeinträchtigungen der näheren Umgebung durch potenzielle Lärm- und Schadstoff-Immissionen durch Transportfahrten.

Dazu ist aber auch anzumerken, dass Lieferfahrten künftig wie bisher fast ausschließlich durch Gewerbegebiete (vor allem über die Felix-Wankel-Straße und die Mainzer Straße, in untergeordnetem Maße auch über die Grete-Schickedanz-Straße) mit direkter Anbindung an die L 428 und die B 41 erfolgen, sodass Ortsstraßen oder Wohngebiete davon ohnehin fast überhaupt nicht betroffen sind.

Die innere Erschließung bzw. der interne Betriebsverkehr ist weiterhin auf dem Betriebsgelände zu regeln. Die mit der Bebauungsplan-Änderung beabsichtigte Erhöhung der Lagerkapazitäten verfolgt, wie in Kap. 1 und vorstehend bereits erläutert, u. a. ausdrücklich auch das Ziel, die Anzahl der Lkw-Fahrten zum und vom Firmengelände zu verringern, sodass sich aller Voraussicht nach in absehbarer Zeit auch kein erhöhter Flächenbedarf für den „inneren“ Betriebsverkehr (Fahr-, Ablieferungs-, Auflade- und Stellflächen) ergeben wird.

Auf dem Firmengelände unterhält das Unternehmen eine Betriebstankstelle mit einem ca. 10.000 Liter fassenden Dieseltank, einen LKW-Waschplatz mit den erforderlichen Schutz-

Vorkehrungen (boden- und grundwasserschützende Versiegelungen und entsprechende Ölabscheider).

- **Straßenrechtliche Vorgaben**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen in einem Streifen von 20 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) entlang der Bundestraße 41 Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden; dies gilt auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Der Geltungsbereich liegt allerdings bereits über 28 Meter vom Fahrbahnrand entfernt, sodass diese Bauverbotszone nicht tangiert wird.

Darüber hinaus bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG aber auch der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen entlang der B 41 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Allerdings darf gemäß § 9 Abs. 3 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) eine solche Zustimmung „*nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist*“.

Außerdem gelten die Absätze 1 bis 5 des § 9 FStrG (und somit die vorstehend genannten Auflagen gemäß § 9 Abs. 7 FStrG) grundsätzlich „*nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht (§ 9 des Baugesetzbuchs), der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist*“.

Dieser Träger (für die betroffene B 41 vertreten durch den Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach - LBM) wurde nun auch im vorliegenden Verfahren der Änderung des Bebauungsplanes beteiligt. Mit Schreiben vom 05.07.207 (Az.: A-BP B 41/2017 IV 41) hat der LBM „*diese für den Bau der Hochregallager* [somit bereits konkret für die Vorhaben, welche durch die 3. Bebauungsplan-Änderung ermöglicht werden sollen (Anmerkg. i. R. der Begründung)] *erforderliche Zustimmung gemäß § 9 Absatz 2 Nr. 1 FStrG unter Einhaltung der Bedingung erteilt, dass der laut Bebauungsplanunterlagen eingetragene Abstand von 32 Metern zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 41 eingehalten wird*“. (Der genannte Abstand von 32 Metern bezieht auf die nordwestliche Baugrenze, die im Bebauungsplan gesichert wird).

- **Ruhender Verkehr**

Der Nachweis ausreichender Stellplätze in Abhängigkeit von der tatsächlich geplanten Nutzungsdichte ist nach den einschlägigen Vorgaben der Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231)) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für evtl. Neu- oder Erweiterungsbauten im Geltungsbereich zu erbringen.

Die Fa. Thress hält auf dem Firmengelände bereits eine mehr als ausreichende Anzahl an Stellplätzen für Mitarbeiter, Kunden, Lieferanten und Gäste vor. Auch sind die Betriebsflächen so konzipiert, dass auch der Schwerlastverkehr für Andienung und Abtransporte vollständig derart auf dem Firmengelände abgewickelt werden kann, dass keine Staus oder sonstige Raumnöte entstehen können; dies ist alleine schon notwendig, um Betriebsabläufe nicht einzuschränken zu müssen.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird für den Geltungsbereich unverändert ein **Gewerbegebiet** (GE) festgesetzt, da sich die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan nicht geändert hat und der Fortbestand des hier existierenden Gewerbebetriebes gesichert werden soll.

Daher werden auch weitgehend die sonst zur Art der baulichen Nutzung getroffenen Festsetzungen beibehalten.

Demnach werden im Änderungs-Geltungsbereich (als einzige von den gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen) Einzelhandelsunternehmen ausgeschlossen, für die der Gesamt-Bebauungsplan hinreichend große Flächen beiderseits der Mainzer Straße und östlich der B 428 ausgewiesen hatte, nicht jedoch (u. a.) im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung und den angrenzenden Gebieten zur Bahntrasse hin – hierdurch sollte laut Begründung „*die Funktion der Innenstadt für die Versorgung mit Verbrauchsgütern erhalten und gestärkt werden*“. Es gibt, auch angesichts der konkreten Planung des einzigen betroffenen Gewerbebetriebes, auch keinen erkennbaren Anlass, dies an diesem Standort zu ändern.

Zum anderen sind die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) weiterhin allgemein zulässig, sofern - gemäß der Vorgabe § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO - die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Hingegen werden – abweichend von den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes - die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht zugelassen.

Dies ist vor allem darin begründet, dass im Stadtgebiet derzeit die Nachfrage an gewerblichen Bauflächen deutlich höher ist als das dazu verfügbare Angebot und man daher insbesondere bereits ausgewiesene und voll erschlossene Gewerbegebiete wie das Plangebiet tatsächlich auch für gewerbliche Nutzungen sichern möchte. Zum anderen können die nun ausgeschlossenen Nutzungen auch aus infrastrukturellen Gründen deutlich sinnvoller an anderen Stellen in oder am Rande des Stadtgebietes installiert werden als in dem Plangelände, zumal diese Nutzungen in der Regel auch mehr Fahrzeugverkehr nach sich ziehen. Mit diesen Festsetzungen will der Planungsträger auch ein Nutzungsspektrum gewährleisten, das landschaftsästhetisch und strukturell mit dem immer noch dörflich geprägten Stadtteil zu vereinbaren ist.

Es werden unterschiedliche Teilbereiche (von West nach Ost: **GE_1**, **GE_2, GE_3** und **GE_4**) festgesetzt, welche sich durch unterschiedlich zulässige Baukörper-Höhen unterscheiden, die in der Planzeichnung jeweils eingetragen sind und die in Kap. 6.2.3 erläutert werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe der im Folgenden erläuterten Maßfaktoren (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie Höhe der baulichen Anlagen / Firsthöhen) bestimmt.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen auf der Grundlage der Grundstücksgröße durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt.

Zur optimalen Ausnutzung dieser bereits voll erschlossenen, vorbelasteten, dem Innenbereich zuzurechnenden Fläche zu gewerblichen Zwecken (des bereits ansässigen Stahlhandelbetriebes) wird der gemäß § 17 BauNVO mögliche GRZ-Höchstwert für ein GE von 0,8 festgesetzt.

Dies entspricht auch dem bisher rechtskräftig festgesetzten Wert für das Gewerbegebiet, sodass keine größeren Grundflächen für die Baukörper und insgesamt auch keine größeren Versiegelungen zulässig sind als bisher.

Trotz der Wahl des Höchstwertes gemäß BauNVO dient dies indirekt durchaus dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da bei einer angemessenen (hohen) Verdichtung der Gewerbeflächenbedarf teilweise an dieser bereits voll erschlossenen und von umgebender Gewerbe-Bebauung geprägten Fläche befriedigt werden kann und dadurch das Erfordernis für zusätzliche bauliche Entwicklungen in weiteren Siedlungsrandbereichen gemindert wird.

Außerdem sollen die entsprechenden Nutzungs- und Gestaltungsspielräume für den Bauherrn nicht unangemessen werden.

6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Zum anderen wird das Maß der baulichen Nutzung weiterhin auch durch die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt, wobei auch hier der bisher im alten Bebauungsplan festgesetzte Wert von 1,6 (somit sogar unter dem Maximalwert des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete von 2,4) unverändert beibehalten wird. Dieses Maß ist ausreichend für die gewerbliche Nutzung an diesem Standort bzw. für die in Kap. 1 erläuterten Ziele der vorliegenden Änderung.

6.2.3 Maximale Höhe der baulichen Anlagen

Um zu gewährleisten, dass sich die Baukörper im Geltungsbereich trotz der beabsichtigten Erhöhung in die nähere Umgebung einfügen, ist es erforderlich, die maximale Höhe der baulichen Anlagen verbindlich vorzugeben.

- **Bezugspunkt**

Zur eindeutigen Bestimmbarkeit der zulässigen Höhen wird in der Planzeichnung ein weitgehend unveränderter Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen festgelegt (im rechtskräftigen Bebauungsplan waren die Höhenangaben gemäß Legendentext nur als „*bezogen auf das vorhandene Gelände*“ festgeschrieben).

Es handelt sich um den im Plan eingezeichneten Punkt an der östlichen Grenze der Hauptzufahrt des betroffenen Gewerbegeländes von der Felix-Wankel-Straße auf das Betriebsgelände; dies ist die Oberkante der dortigen Beton-Randeinfassung des Gehweges am Rand der asphaltierten Zufahrt, somit am Fuß des dortigen Schiebetür-Pfostens auf einer absoluten Höhe von 99,70 m ü. NN.

- **Maximale Firsthöhe (FH)**

Die Festsetzung von maximalen Firsthöhen ($FH_{max.}$) ist wesentliche Voraussetzung, um die ortsbildgerechte Außenwirkung sicher zu stellen, aber auch um den Nachbarschaftsschutz im Hinblick auf Besonnung, Belichtung usw. zu gewährleisten.

Die Bemessungen sollen andererseits aber auch eine möglichst optimale Ausnutzung der Flächen für die geplanten Hochregallager ermöglichen.

Bisher sind für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung sowie für die südöstlich folgenden Gewerbeflächen entlang der Grete-Schickedanz-Straße maximale Firsthöhen von 15,0 m festgesetzt. Die Bebauungsplan-Änderung schreibt folgende Änderungen fest:

- Erhöhung der $FH_{max.}$ auf 19,50 m im westlichen Teilgebiet **GE $_1$**

  Aus den in Kap. 1 bereits ausführlich erläuterten Gründen soll dieses Maß nun im westlichen Teilabschnitt des Änderungs-Gebietes (im Teilgebiet **GE $_1$**), zur Ermöglichung der

dort geplanten Hochregallager, **auf 19,50 m erhöht** werden. Dies stellt die deutlichste Änderung der Maße der baulichen Nutzung dar, die in den in Kap. 1 geschilderten betrieblichen Erfordernissen und Zwängen begründet ist und in der städtebaulichen Gesamtbetrachtung aus den im Folgenden aufgeführten Gründen auch vertretbar ist:

- Die künftig hier möglichen Baukörper liegen nicht nur am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes, sondern auch am nördlichen Rand der bestehenden und der künftig überhaupt möglichen Bebauung. Unmittelbar nördlich grenzen zunächst der Radweg und sodann die ansteigende Böschung mit der Bahntrasse an, hinter der dann eine Lärmschutzwand und die vierspurig ausgebaute Bundesstraße 41 folgen. Weiter nördlich kann langfristig keine Bebauung entstehen (Überschwemmungsgebiet, Verkehrstrassen etc.).
- Somit können die neuen und höher zulässigen Baukörper fast überhaupt keine Verschattungen in angrenzende Bereiche auslösen, die davon nachteilig betroffen sein könnten. Selbst der östlich folgende bestehende Gewerbebetriebskomplex, welcher (zumindest bei spätnachmittäglicher und jahreszeitlich bedingt tief stehender Sonne) im potenziellen Schattenbereich der maximal 19,50 m hohen Hallen liegen könnte, ist bereits über 100 m entfernt von diesen, sodass nennenswerte bzw. spürbare Verschattungseffekte angesichts der diffusen Lichtausbreitung selbst diesem Gebiet gegenüber nicht möglich sind.
- Vielmehr bewirkt die Reduzierung der bisher zulässigen Firsthöhe von 15 m auf nunmehr nur noch 11,50 m (in den Teilgebieten **GE $_2$** und **GE $_4$**) bzw. gar 8,0 m (im Teilgebiet **GE $_3$**) der diesem Teilgebiet näher gelegenen Bereiche (dazu siehe Erläuterungen unten) sogar eine entsprechende Verringerung von potenziellen Beeinträchtigungen (die gleichwohl angesichts der zu wahrenden landesbauordnungsrechtlichen Mindestabstände auch ohne diese B-plan-Änderung nicht gravierend sein könnten).
- Aufgrund der Beschränkung der Erhöhung auf den westlichen Teilbereich werden die künftig höher zulässigen Gebäudekörper im westlichen Teilgebiet **GE $_1$** ($FH_{max.}$ dort 19,50 m) dann zum nächsten Mischgebiets-Grundstück im Osten einen Abstand von über 130 Meter, zum nächst gelegen Wohnbaugrundstück (dahinter) gar einen Abstand von mehr als 195 Metern einhalten, sodass ein nennenswert beeinträchtigender (oder gar erheblich störender) optischer Eindruck auf diese Grundstücke nicht gegeben sein kann.
- Auch sind zu den westlich und südlich folgenden Gewerbegebieten hin jeweils hinreichende Abstände von den höheren Hallen aus gewährleistet, da außer dem Baufenster-Abstand von je 5 m im Süden dort noch die 10 m breite Fläche der Felix-Wankel-Straße und im Westen zusätzlich noch der ca. 5 m breite Fuß- und Radweg und dann auch noch der 5 m tiefe Parkplatz liegt und sodann auch auf den potenziell betroffenen Gewerbegrundstücken ihrerseits nochmals je 5 m breite nicht überbaubare Flächen folgen.
- Schließlich hatte der Planungsträger frühzeitig angemahnt, dass zur weiteren Verringerung der möglichen Außenwirkung der hohen Hallenkörper ein entsprechendes Farbkonzept für die Hallenfassaden-Gestaltung zu erstellen ist. Dieses hatte zur Aufgabe, zum einen die Fernwirkung der Gebäude und generell die Außenwirkung des gesamten künftigen Baukörper-Komplexes stark zu mindern bzw. zu minimieren und zum anderen den visuellen Eindruck aus der näheren Umgebung möglichst ansprechend zu gestalten. Eine von einem renommierten Farbgestalter erarbeitete gestufte Strukturierung der Fassaden in Grau-, Blau- und Grüntönen konnte anhand von Foto-Simulationen von zahlreichen Standorten aus der näheren, aber auch der weiteren Umgebung (so z. B. auch vom Bosenberg, von Winzenheim oder Brücken über die B 41 aus etc.) in den räumlichen Zusammenhang gestellt und entsprechend „realitätsnah“ bewertet werden.

Diese Simulationen wurden in den politischen Gremien der Stadt und im Ortsbeirat Planig vorgestellt und zweifelsfrei als „eingriffs-mindernd“ bzw. teilweise gar als optisch bereichernd gegenüber der sonstigen stadtbildästhetischen Gewerbestruktur gewertet.
Die Realisierung dieser Farb-Konzeption bei allen künftigen Neubauten im Änderungsgebiet kann allerdings nicht über die Bauleitplanung geregelt werden; gleichwohl wird die Umsetzung aber verbindlich über einen Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt als Planungsträger und dem betroffenen Gewerbebetrieb gesichert.

- Verringerung der $FH_{max.}$ auf 11,50 m im Teilgebiet **GE $_2$** und im östlichen Teilgebiet **GE $_4$**

  In dem an das vorgenannte Teilgebiet östlich angrenzenden Teilgebiet **GE $_2$** (mit den derzeitigen Bestandshallen 1 und 2) sowie im östlichen Drittel des Plangebietes (im Teilgebiet **GE $_4$**) hingegen wird die maximale Firsthöhe jeweils **auf 11,50 m reduziert**. Hier sind zwar mittel- bis langfristig ebenfalls Hochregallager vorgesehen, die allerdings eine deutlich geringere vertikale Lagerkapazität aufweisen müssen.
  Mit dieser Verringerung im östlichen Teilgebiet **GE $_4$** kann auch ein ortsbildästhetisch wahrnehmbarer höhen-gestufter Übergang zu den weiter östlich folgenden Mischgebietsflächen mit geringeren Maximalhöhen sowie zu den sich dann, hinter dem Lärmschutzwall, anschließenden Wohngebietsflächen erzielt werden. Wie oben bereits erläutert, werden dadurch die künftig maximal 19,50 m hohen Gebäudekörper im Teilgebiet **GE $_1$** derart große Abstände zu potenziell betroffenen Bereichen wahren, dass nennenswerte Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

- Verringerung der $FH_{max.}$ auf 8,0 m im Teilgebiet **GE $_3$**

  Im zentralen Bereich des überplanten Gebietes (im Teilgebiet **GE $_3$**) wird die maximale Firsthöhe sogar **auf 8,0 m reduziert**. Dies betrifft im Wesentlichen den derzeit als Einfahrtsbereich mit Freilagerflächen, Stellplätzen sowie den in 1-geschossiger Container-Bauweise errichteten Verwaltungs-, Büro- und Sozialräumen genutzten Bereich östlich der vorhandenen Hallen.
  Dieses Teilgebiet wird dadurch langfristig als optisch bzw. stadtbildästhetisch sowie lokalklimatisch wirksame „Schneise“ zwischen den Bereichen mit höheren Baukörpern gesichert. Gleichwohl sollen aber auch betriebswirtschaftliche bzw. logistische Spielräume, bspw. für die Errichtung eines höheren (auch 2-geschossigen) Verwaltungsgebäudes o. ä., nicht unnötig eingeschränkt und auch diesbezüglich eine bauliche Weiterentwicklung bzw. Nachverdichtung gesichert werden.

- Zulässige Überschreitungen der Firsthöhe

  Zur Vermeidung von unangemessenen Einschränkungen werden in den Textfestsetzungen drei besondere Fälle definiert, in denen die festgesetzten Firsthöhen überschritten werden dürfen.

  1. So darf die Firsthöhe für betrieblich bzw. technisch notwendige Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen oder Dachaufstiegs- bzw. Aufgangsbauten etc.) um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche 2 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche nicht überschreitet. Dies dient der Ermöglichung dieser gerade bei Gewerbebauten zumeist notwendigen Anlagen, bei gleichzeitiger Wahrung eines nicht durch weithin sichtbare technische Elemente verfremdeten Siedlungsrandbildes, welches durch die Beschränkung der Höhe und der Grundfläche dieser Anlage gewährleistet werden kann.
  2. Außerdem darf die Firsthöhe auch für Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren überschritten werden, deren ökologische Gesamtwirkung (insbesondere zum Klimaschutz sowie zu einer dezentralen Energieversorgung) hier höher gewichtet wird als die potenziellen Nachteile im Hinblick auf ortsbildgestalterische bzw. landschaftsästhetische Belange. Diesen Belangen muss aber dennoch durch mehrere Ein-

schränkungen Rechnung getragen, die an anderer Stelle der textlichen Festsetzungen (als gestalterische Vorgaben) definiert werden (u. a. auch zur maximalen Höhe der Überschreitungen etc.; dazu siehe Erläuterungen in Kap. 7.2 der vorliegenden Begründung).

3. Schließlich wird aber auch eine Ausnahme von den maximal zulässigen Firsthöhen im Teilbereich **GE $_3$** zugelassen, wo es (gemäß bereits vorliegender Betriebsablaufplanungen) aus logistischen Gründen für den Gewerbebetrieb wichtig wäre, unmittelbar neben den geplanten Hallen des Teilgebietes **GE $_2$** einen 1- oder 2-teiligen Blechlagerturm errichten zu können, der jedoch höher sein müsste als die für diesen Teilbereich festgesetzte niedrigere Firsthöhe von 11,50 m. Daher wird festgesetzt, dass hier als Ausnahme „*turm- oder silo-artige Bauwerke*“ zulässig sind, wobei zum einen deren (Gesamt-)Grundfläche auf 70 qm beschränkt wird, um die hier vorgegebene Höhenentwicklung nicht infrage zu stellen und tatsächlich nur einen solchen (1- oder 2-teiligen) „Turm“ zuzulassen, welcher aus der sonstigen Gebäudehöhe nur punktuell herausragt. Zum anderen wird auch für diese Ausnahme die maximale Firsthöhe auf die der Gebäude im Teilbereich **GE $_1$** (und somit eben auf 19,50 m) begrenzt, um unangemessen hohe Elemente auszuschließen.

- **Maximale Traufhöhe (TH), Zahl der Vollgeschosse**

Auf die bisherigen Festsetzungen von Traufhöhen (es waren für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung sowie für die südöstlich folgenden Gewerbeflächen entlang der Grete-Schickedanz-Straße maximal 10,0 m zulässig) sowie der Zahl der Vollgeschosse (es waren maximal 2 Vollgeschosse zulässig) wird im vorliegenden Fall verzichtet, da diese Vorgaben angesichts der festgesetzten Maximalhöhen (welche sowohl die Außenwirkung und die Ausnutzbarkeit eindeutig und gemeinsam mit den anderen Festsetzungen auch völlig hinreichend festlegen) hier keine städtebaulich relevante Aussagekraft mehr besitzen. Außerdem müsste im Hinblick auf die konkret geplanten Flachdach-Hallen die Traufhöhe identisch mit der Firsthöhe sein.

6.3 Bauweise

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt. Gleichzeitig wird textlich festgesetzt, dass in allen Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplanes *eine Überschreitung der Baukörperlänge von 50 m* zulässig ist.

Dies wird grundsätzlich beibehalten - da jedoch diese Festsetzung (der Überschreitung der 50 m) von den Vorgaben des § 22 Abs. 1 BauNVO für die offene Bauweise abweicht, muss sie formal eben ausdrücklich als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO planungsrechtlich gesichert werden; es handelt sich somit lediglich um eine redaktionelle Anpassung.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden wie bisher durch die Festsetzung von **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Unverändert gegenüber dem rechtskräftigen Plan werden zur Felix-Wankel-Straße hin sowie zu den angrenzenden Fußwegen im Westen und im Norden hin jeweils Abstände von 5,0 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Dies sichert hinreichende Abstände zwischen den gewerblichen Nutzungen und diesen öffentlichen, auch von Fußgängern und Radfahrern genutzten Räumen, die zudem überwiegend zu begrünen sind (dazu s.u.).

Der rechtskräftige Plan hat eine überbaubare Fläche durchgehend bis zur Grete-Schickedanz-Straße und zu dem nordöstlich angrenzenden Fußweg festgesetzt, sodass - nach der inzwischen erfolgten Grundstücksteilung - nun somit zu den benachbarten Gewerbebetrie-

ben lediglich die Vorgaben der Landesbauordnung gelten. Im Rahmen der vorliegenden Änderung werden die östlichen Baugrenzen jedoch, auf Grundlage der langfristigen Planung des Stahlhandelbetriebes, bereits festgesetzt.

So ist im Bereich der bestehenden Hauptzufahrt zur Ostgrenze hin ebenfalls ein 5 m breiter Abstand zur Grenze einzuhalten, in dem allerdings weiterhin die Stellplätze für Pkw, Motorräder und Fahrräder sowie die vorhandene Trafostation oder andere Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig sind, nicht jedoch Gewerbe-Hochbauten. Dieser Abstand von 5 Metern wird auch an anderen Stellen zum östlich angrenzenden Gewerbekomplex (Flurstücke 427/5 und 427/6) gesichert.

Allerdings beschränken in den Bereichen, in denen aus die aus artenschutzrechtlichen Gründen vorzusehenden Naturschutzflächen festgesetzt sind, deren Abgrenzungen naturgemäß die überbaubaren Flächen. Die daraus resultierenden Abstände der Baugrenzen auch zu den folgenden öffentlichen Fuß- und Radwegeflächen dienen neben den artenschutzrechtlichen dann (u. a. durch die Freihaltung von Bebauung und die Begrünung; s. u.) auch stadtbildästhetischen und lokalklimatischen Zwecken.

6.5 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Infolge der großen zusammenhängenden Baufenster-Flächen wird festgesetzt, dass oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (die also - wie die bestehende Trafostation - der Versorgung oder der Ableitung von Abwasser dienen) sowie Garagen und Carports nur innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird gesichert, dass die in vorstehendem Kapitel erläuterten Randbereiche zu allen angrenzenden öffentlichen Flächen tatsächlich von jeglichen außenwirksamen baulichen Anlagen frei bleiben. Lediglich Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Als Abweichung von dieser Regelung werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zugelassen - dies allerdings nur, wenn sie einen Abstand von mindestens 5,0 m zu einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder einem öffentlichen Weg aufweisen und darüber hinaus auch keine sonstigen Festsetzungen (Flächen für den Naturschutz, Flächen mit Pflanzbindungen oder Pflanzgeboten o. ä.) entgegenstehen. Damit wird die o. g. grundsätzliche Zielsetzung gewahrt, und es sind die in Rede stehenden Anlagen infolge dieser Bedingungen de facto lediglich am Ostrand der geplanten Zufahrt, wo derzeit bereits eine Stellplatz-Reihe, ein Fahrrad-Stellplatz sowie eine Trafostation vorhanden sind, sowie entlang der sonstigen Grenzen zur gewerblich genutzten Nachbarparzelle 427/6 zulässig.

Schließlich wird auch noch eine ergänzende Ausnahmeregelung festgesetzt, um eine voraussichtlich erforderlich werdende neue Trafostation im Randbereich des Gewerbegebietes (konkret vorgesehen an der südwestlichen Ein- und Ausfahrt) zu ermöglichen. Eine solche Fläche darf als Ausnahme auch näher an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche oder einen öffentlichen Weg und kann auch in einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen platziert werden. Allerdings darf von diesen Abstands- bzw. der Eingrünung dienenden Flächen eine Grundfläche von maximal 30 qm in Anspruch genommen werden. Außerdem werden auch Flächen mit einer Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (zur erhaltender Pflanzstreifen entlang der Felix-Wankel-Straße) sowie festgesetzte Baumstandorte (zu erhaltende oder neu zu pflanzende) ausdrücklich von dieser Ausnahmeregelung ausgeschlossen.

6.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es werden gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB verschiedene Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

6.6.1 Artenschutzrechtlich begründete Festsetzungen

Infolge der Ergebnisse, die sich aus der frühzeitig eingeholten artenschutzrechtlichen Beurteilung[1] (die Anlage 1 zum Umweltbericht ist) ergaben, wurde – da streng geschützte Arten im Geltungsbereich festgestellt worden waren – ein spezieller Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Schutz der Mauereidechsen erarbeitet werden; auch dieser Beitrag[2] ist nun Anlage 2 zum Umweltbericht.

Aus den sich daraus ergebenden Erfordernissen werden zum Schutz der Fauna mehrere Festsetzungen getroffen.

- So ist die Rodung von Gehölzen jeweils ist nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres zulässig. Die Rodefrist stellt zwar lediglich eine nachrichtliche Übernahme einer ohnehin geltenden gesetzlichen Vorgabe (des § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) dar, wird aber ausdrücklich in die Textfestsetzungen übernommen, um dieser Auflage eine bessere „Wahrnehmbarkeit“ zu sichern.
- Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes der im Rahmen der Untersuchung im Geltungsbereich festgestellten Mauereidechsen-Population sowie zur dauerhaften Gewährleistung ihres günstigen Erhaltungszustandes sind die im „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Mauereidechse“ (Büro VIRIDITAS 2017b) aufgeführten Maßnahmen in der dort vorgegebenen zeitlichen Abfolge vorzunehmen.

  Es handelt sich im Wesentlichen um vorbereitende und begleitende Maßnahmen, um die Maßnahmen zur Vergrämung betroffene Tiere (auf die dafür eigens vorbereiteten Mauereidechsen-Habitate im Geltungsbereich) sowie um die Vorgaben zur Bestellung einer Umweltfachbegleitung und zur Einrichtung eines Risikomanagements - was aufgrund der Komplexität des Maßnahmenmanagements (v. a. infolge der unterschiedlich denkbaren Reihenfolgen verschiedener Bauabschnitte) unerlässlich ist. Diese umfangreichen Maßnahmen sind in Ziffer 1.5.1.2 der Textfestsetzungen zusammengefasst – es gelten für die Realisierung aber die differenzierteren Beschreibungen aus dem Fachbeitrag, wobei deren Umsetzung durch eine Umweltbaubegleitung und die regelmäßige Hinzuziehung der Unteren Naturschutzbehörde gesichert wird.

  Es sei dazu an dieser Stelle auf die entsprechenden Aussagen im Umweltbericht sowie in besagtem Fachbeitrag verwiesen.
- Aus den Vorgaben des o. g. Fachbeitrages resultiert zudem das in Ziffer 1.9.1 festgesetzte bedingte Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB.

---

1 VIRIDITAS (2017a): Stadt Bad Kreuznach OT Planig „Bauvorhaben Stahlhandel Thress GmbH & Co. KG“ Änderung des Bebauungsplans P 6 „Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig“ der Stadt Bad Kreuznach – Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP). Weiler, 23.10.2017.

2 VIRIDITAS (2017b): Stadt Bad Kreuznach OT Planig „Bauvorhaben Stahlhandel Thress GmbH & Co. KG“ Änderung des Bebauungsplans P 6 „Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig“ der Stadt Bad Kreuznach – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Mauereidechse. Weiler, 23.10.2017.

- Die Sicherung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse wird darüber hinaus auch durch das in Kap. 6.10 erläuterte bedingte Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB gesichert (dazu s. u.).

Durch diese konkreten Festsetzungen kann den artenschutzrechtlichen Erfordernissen in vollem Umfang Rechnung getragen, und es können die Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

6.6.2 Maßnahmen in den nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen

In den Randbereichen des Geltungsbereiches werden Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB neu festgesetzt.

- Dabei sind die derart festgesetzten Teilbereiche des Geltungsbereiches, die in der Planurkunde als Maßnahmenbereiche „M4“ bis „M8“ gekennzeichnet sind, gemäß den Vorgaben des o.g. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu entwickeln und zu pflegen (s. o., s. Ziffer 1.5.1.2 der Textfestsetzungen).
- Hingegen sind übrigen derart festgesetzten Teilbereiche des Geltungsbereiches, die in der Planurkunde nicht als Maßnahmenbereiche „M4“ bis „M8“ gekennzeichnet sind, entweder der freien Entwicklung zu überlassen oder mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (soweit dies mit den landesnachbarrechtlichen Vorgaben vereinbar ist), oder sie sind fach- und standortgerecht anzusäen und regelmäßig zu mähen.

Insgesamt werden nun ca. 7.400 qm (davon alleine ca. 6.400 qm als Eidechsen-Habitate) als Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Außer der Erfüllung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse dienen diese Flächen und Vorgaben auch der Erfüllung stadtbildästhetischer (Begrünung, Auflockerung, Abschirmung) und lokalklimatischer Belange.

Damit kann im Änderungs-Geltungsbereich auf jeden Fall eine deutliche Höher-Gewichtung dieser Belange und damit eine städtebauliche Verbesserung des Geländes gegenüber der bisherigen Bebauungsplanung erzielt werden (die lediglich eine *gärtnerische Anlage und Unterhaltung* dieser zudem auch durchweg nur 5m breiten Randbereiche, ohne jegliche Gestaltungsvorgaben, vorgegeben hatte), ohne dass dem Gewerbetreibenden - abgesehen allerdings vom zwingend erforderlichen Flächenverlust infolge der Eidechsen-Habitate - dadurch nennenswerte Einschränkungen auferlegt werden.

6.7 Anpflanzungen

Es werden Vorgaben zur Herstellung einer Randeingrünung des Änderungsgebietes zur Felix-Wankel-Straße hin festgesetzt, um zum einen laubreiche Grünstrukturen mit ihren lokalklimatischen, lufthygienischen, ästhetischen und faunistischen Gunstwirkungen in diesem Gewerbegebiet neu zu schaffen und um zum anderen eine zumindest partielle Abschirmung der künftig höher zulässigen Hallenkörper durch Laubbäume zu dieser öffentlichen Straße hin zu sichern.

Daher sind an den festgesetzten Stellen hochstämmige Laubbäume I. oder II. Ordnung aus der im Bebauungsplantext aufgeführten Pflanzenliste in der dort vorgegeben Mindestqualität (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen und zu erhalten. Um dem Grundstückseigentümer aber hinreichende Spielräume für seine gewerblichen Nutzungen und die erforderliche Infrastruktur zu belassen, dürfen die im Plan zeichnerisch festgelegten Baumstandorte den Bedürfnissen der konkreten Objektplanung angepasst und somit um bis zu 8 Meter vom jeweils eingezeichneten Standort entfernt gepflanzt werden, wobei jedoch die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf.

Dies bedeutet auch eine entsprechende Verbesserung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der dazu für diese nicht überbaubaren Randbereiche – mit Ausnahme der Vorgabe einer „gärtnerischen Gestaltung“ – überhaupt keine Festsetzungen getroffen hatte. In Verbindung mit den vom Eigentümer bisher bereits freiwillig gepflanzten Baumreihe aus standortgerechten Arten entlang seiner Grenze zur Felix-Wankel-Straße (dazu s. nachfolgendes Kapitel) kann somit eine durchgehende Baumreihe hergestellt werden, welche mittel- bis langfristig die Außenwirkung von möglichen hohen Hallenbaukörpern wirksam zu mindern vermag.

6.8 Erhalt von Pflanzungen

Zum Erhalt des vom Gewerbetreibenden auf freiwilliger Basis hergestellten, ca. 130 m langen Pflanzstreifens entlang der Felix-Wankel-Straße wird dieser, einschließlich der darin enthaltenen hochstämmigen Ahornbäume, gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB verbindlich **zum Erhalt festgesetzt**. Dieser Streifen weist bereits jetzt eine abschirmende Wirkung auf und belebt den öffentlichen Raum dieses ansonsten sehr „grün-armen“ Gewerbegebietes.

Auch die beiden Bäume und der Pflanzstreifen entlang (östlich) des Haupteinfahrtbereiches, zwischen dem Haupttor und der Trafostation, werden zum Erhalt festgesetzt.

All diese Strukturen (Gesamtgröße ca. 823 qm) weisen die bereits genannten positiven Wirkungen im Hinblick auf die Aspekte Lokalklima, Lufthygiene sowie Stadt- bzw. Landschaftsbild auf und stellen nicht zuletzt auch kleine Refugien bzw. Teillebensräume für siedlungsangepasste Tierarten (insbesondere Insekten, aber auch zahlreiche Vogelarten) dar.

Sollte ein derart festgesetzter Baum absterben oder aus anderen Gründen nicht erhalten werden können, so ist er – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - gleichwertig (durch einen stadtklimatoleranten Laubbaum) zu ersetzen. Der Bereich um derartige Bäume herum ist gemäß DIN 18920 bzw. nach den Vorgaben der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten.

6.9 Immissionsschutz

Die Inhalte der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes – im Wesentlichen die zulässige Erhöhung der Baukörper - haben formal keine nennenswerten, auf jeden Fall aber keine nachteiligen Auswirkungen auf die immissionsschutzrechtlichen Belange.

- Es ist allerdings davon auszugehen, dass die nun möglichen höheren Gebäudekörper einen aktiven Schallschutz gegenüber den Immissionen aus dem Bahnlärm und aus den Emissionen der dann folgenden Bundesstraße darstellen werden, sodass auf die nahe gelegenen sonstigen Bauflächen mit hoher Wahrscheinlichkeit geringere Schall-Immissionen einwirken werden.
- De facto wird außerdem die Errichtung der nun ermöglichten Hochregallager zur Folge haben, dass bisherige Freilagerflächen zugunsten dieser Einhausungen entfallen werden, was naturgemäß auch eine Minderung von Schallemissionen auf die nähere Umgebung zur Folge hat.
- Auch die bereits in Kap. 1 erläuterte Verringerung des Schwerlastverkehrs, die infolge der künftig größeren Lagerkapazitäten im Änderungsgebiet sicher zu erwarten sein wird, wird zu einer entsprechenden Verminderung von Lärm- und Schadstoff-Emissionen führen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan seinerzeit auf Grundlage einer gutachterlichen Stellungnahme getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz werden, soweit sie auch den

Änderungsbereich betreffen, unverändert in die Änderung übernommen. Demnach dürfen im Plangebiet die Schallleistungspegel von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschritten werden. Gemäß der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan diente dies folgendem Zweck:

> *„Darüber hinaus ist festgesetzt, dass im Gewerbegebiet, Mischgebiet und Dorfgebiet durch schalldämmende Maßnahmen bzw. durch die Auswahl geeigneter Baustoffe für Wände, Dächer, Fenster und Tore sowie durch die Stellung der Baukörper sicherzustellen ist, dass die jeweils zulässigen Schalleistungspegel nicht überschritten und somit am nächstliegenden Aufpunkt eines benachbarten Baugebietes die dort maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden“*.

Gemeinsam mit dem festgesetzten Lärmschutzwall wurde so die Vereinbarkeit der Nutzungen mit dem östlich folgenden Mischgebiet und dem dann folgenden Wohngebiet gewährleistet.

Um diese immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit auch künftig – auch im Hinblick auf geänderte rechtliche Vorgaben - zu sichern, wird im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung ergänzend festgesetzt, dass im Falle einer Erweiterung eines Umbaus oder Neubaus oder einer sonstigen potenziell emissionsrelevanten Änderung von Nutzungen eines im Geltungsbereich ansässigen Gewerbebetriebes „*im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller nachzuweisen [ist], dass die jeweiligen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den nächst gelegenen schutzwürdigen Immissionsorten (so insbesondere die Mischgebiets-Flächen entlang der östlichen Seite der Grete-Schickedanz-Straße sowie die östlich davon (hinter dem Lärmschutzwall) folgenden Wohngebietsflächen) eingehalten werden*“.

Mit diesen zusätzlichen Vorgaben kann somit die immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit der Bebauungsplan-Änderung mit den umgebenden Nutzungen - wie bisher - auch langfristig gewährleistet werden, zumal in diesem Fall jeweils konkrete Vorhaben bewertet werden können, ohne auf Prognosen angewiesen zu sein.

6.10 Bedingtes Baurecht

Es werden Vorbedingungen für die Rechte auf bauliche Nutzungen in die Textfestsetzungen aufgenommen. Insbesondere wird das Instrument des bedingten Baurechts gemäß § 9 Abs. 2 festgesetzt.

Demnach ist eine Durchführung von Erdarbeiten bzw. jeglicher sonstiger die Bodenoberfläche verändernder Maßnahmen in den Teilflächen des Änderungs-Geltungsbereich, in denen laut dem „Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag Mauereidechse“ Individuen der streng geschützten Mauereidechse festgestellt wurden (Abgrenzung siehe Karte 1 des genannten Fachbeitrages) ist erst nach der in Ziffer 1.5.1.2 der Textfestsetzungen erläuterten Vergrämung der Tiere in die dafür vorgesehenen Habitate (dazu siehe Karte 2 des genannten Fachbeitrages) zulässig.

Der Beginn derartiger Maßnahmen in den einzelnen Teilgebieten ist abhängig von der Reihenfolge der Baumaßnahmen und nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Die Vorgehensweise ist rechtzeitig und kontinuierlich mit der Unteren Naturschutzbehörde und der gemäß Ziffer 1.5.1.2 der Textfestsetzungen zu bestellenden Umweltfachbauleitung abzustimmen, und es ist jeweils zu belegen, dass im Sinne des § 44 Nr. 5 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Art im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich und weiterhin erfüllt wird.

Die dazu erforderlichen Maßnahmen bzw. die in dem Fachbeitrag aufgeführte Vorgehensweise wird über die vorliegende Bebauungsplanung planungsrechtlich gesichert (dazu siehe Textfestsetzungen).
Der Fachbeitrag ist Anlage zur Begründung zur vorliegenden Bebauungsplan-Änderung.

Der ´besondere Fall`, bei dem dieses städtebauliche Instrument des bedingten Baurechts nur eingesetzt werden darf, ist im vorliegenden Fall dadurch gegeben, dass die strengen artenschutzrechtlichen Regelungen (die nicht der kommunalen Abwägung unterliegen) erfüllt werden müssen, zumal Alternativen hier nicht möglich sind. In diesem Fall kann die Zulässigkeit der baulichen bzw. der Gewerbenutzung bzw. eben schon der vorbereitenden Erdarbeiten an eine solche aufschiebende Bedingung geknüpft werden. Die Stadt bzw. der Gewerbetreibende (Grundstückseigentümer) wissen dadurch, dass die neue Nutzung erst nach Eintritt der Bedingung zulässig ist, und können entsprechend planen und kalkulieren. Anderenfalls wäre die Einhaltung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht zu gewährleisten.

Die getroffene Festsetzung bestimmt auch den Eintritt der Bedingung (wann die erforderlichen Maßnahmen als erfüllt angesehen werden können) hinreichend konkret. Auch erscheint der Eintritt der Bedingung hinreichend gewiss, zumal er durch eine Bestätigung der zuständigen Naturschutzbehörde (nach entsprechender fachlicher Abnahme) förmlich beschieden werden muss.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Abschnitt 2. der Textfestsetzungen werden einige bauordnungsrechtlich-gestalterische Festsetzungen getroffen, die dazu dienen sollen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen vom Stadtbild fern zu halten, ohne aber gleichzeitig den Bauherrn in diesem bereits durch unterschiedliche gewerbliche Nutzungen mit sehr disparaten Gestaltungselementen geprägten Gebiet allzu viel Gestaltungsspielraum zu nehmen.

Aus diesem Grunde (und auch zur weiteren Gleichbehandlung) werden im Wesentlichen auch nur die entsprechenden Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

- zur Dachneigung
- zu Einfriedungen sowie
- zu Werbeanlagen

übernommen (soweit diese für das Gewerbegebiet galten) und nur teilweise und allenfalls in geringem Umfang teilweise ergänzt bzw. konkretisiert.

Darüber hinaus werden lediglich noch Festsetzungen zu Anlagen zur solaren Energiegewinnung getroffen, die im alten Bebauungsplan (von 1992) naturgemäß nicht vorgegeben wurden.

7.1 Dächer

Unverändert wird die Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, wonach Dächer mit einer Neigung von 0° bis 30° zulässig sind. Diese Vorgabe belässt hinreichende Spielräume und hat sich in diesem Gewerbegebiet bewährt.

7.2 Solare Energiegewinnung auf Dächern

Neu gegenüber der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes wird ausdrücklich festgesetzt, dass die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren generell zulässig ist, deren ökologische Gesamtwirkung (insbesondere zum Klimaschutz sowie zu

einer dezentralen Energieversorgung) hier höher gewichtet wird als eventuelle ortsbildgestalterische bzw. landschaftsästhetische Belange.

Zur besseren gestalterischen Einbindung in die Dachelemente wird jedoch festgesetzt, dass die Neigung solcher Anlagen auf Hauptgebäuden dem des Daches entsprechen muss und der Überstand über der Dachhaut grundsätzlich auf maximal 30 cm beschränkt wird; außerdem dürfen sie keinen Überstand über das Dach aufweisen.

Bei flachen oder flach geneigten Dächern sind hingegen auch freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, da ansonsten auf ihnen keine Solaranlagen mit einer sinnvollen Neigung errichtet werden könnten. Diese müssen dann aber mindestens 2,0 m von den Rändern des Daches zurückbleiben, um eine optisch mglw. nachteilige Außenwirkung zu minimieren.

7.3 Einfriedungen

Auch die Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, wonach massiv erstellte Einfriedungen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten dürfen, wird unverändert übernommen, um nachteilige Wirkungen von ortsuntypischen bzw. unmaßstäblichen Mauern oder sonstige Anlagen in den öffentlichen Raum hinein zu vermeiden.

Ergänzend wird lediglich der für dieses Maß geltende Bezugspunkt textlich konkretisiert (Oberkante einer der jeweiligen Einfriedung folgenden öffentlichen Verkehrsfläche), um dies eindeutig zu bestimmen und um entsprechende Missverständnisse zu vermeiden.

7.4 Werbeanlagen

Schließlich werden auch mehr oder weniger restriktive Aussagen zu Werbeanlagen aus dem alten Bebauungsplan übernommen und um einige wenige Festsetzungen ergänzt, was zur Vermeidung allzu stark außen- oder gar fernwirksamer Werbe-Elemente am Nordrand des Siedlungskörpers von Planig notwendig erscheint.

So sollen Werbeanlagen nur am Ort der eigenen Leistung zulässig sein, nicht jedoch für Erzeugnisse fremder und mit der jeweiligen Nutzung nicht verbundener Hersteller, um den zunehmenden ´Wildwuchs` von Werbetafeln für ortsfremde Firmen an exponierten Fassaden von (Wohn-)Gebäuden (zumeist funktionsgemäß an exponierten Stellen) zu mindern, die zunehmend von Privatleuten zur Verfügung gestellt werden und das Orts- und Landschaftsbild zumeist nachteilig beeinflussen. Diese Festsetzung war grundsätzlich bereits im alten Bebauungsplan enthalten und wird nun lediglich konkretisiert.

Auch die ebenfalls (gemäß der alten Begründung) „*aus Gründen der Stadtbildgestaltung*“ getroffene Vorgabe, dass freistehende Werbetafeln und –anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind und eine Gesamthöhe von 3,50 m nicht überschreiten dürfen, wird unverändert aus der bisher geltenden Bebauungsplan-Fassung übernommen.

Ergänzend wird darüber hinaus im Zuge der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt, dass im Geltungsbereich eine Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb des Firstes unzulässig ist. Dies ist insbesondere darin begründet, dass die vorliegende Änderung ausdrücklich der Ermöglichung höherer Baukörper dient, die dann aber nicht auch noch durch Werbeanlagen übertroffen werden sollen.

Schließlich werden aber auch Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbildern sowie Werbeanlagen nach Art sog. ´Skybeamer` o. ä. generell ausgeschlossen, um derartige stark außenwirksame, bisweilen gar die Verkehrssicherheit gefährdende und eher großstädtisch` bzw. ´industriell` anmutende Anlagen den Charakter dieses „Stadtteil-Gewerbegebietes“ am Übergang zur freien Landschaft (und unmittelbar neben Bahn und B 41) nicht beeinträchtigen.

8. Umweltprüfung

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht (UB) gemäß den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die im Bebauungsplan enthaltenen grünordnerischen und naturschutzfachlichen Festsetzungen werden im Umweltbericht (UB) erläutert und begründet.

Die im Umweltbericht und dem diesem als Anlage beigefügten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag getroffenen Aussagen sind Bestandteil der vorliegenden Begründung.

Im UB wird dargelegt, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.
Die im vorliegenden Falle relativ umfangreichen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung des Eingriffes werden in Kapitel 5.1 des UB erläutert und begründet.

Es finden sich im UB außerdem Erläuterungen und Begründungen zu den im Rechtsplan festgesetzten

- **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB.

9. Umsetzung der Planung

9.1 Eigentumsverhältnisse

Die nun zur Umplanung vorgesehenen Plangrundstücke 202/4 und 427/3 in Flur 7 der Gemarkung Planig befinden sich im Eigentum des hier ansässigen Gewerbebetriebes der Fa. J. Thress GmbH & Co. KG Stahlhandel.
Die teilweise in den Geltungsbereich einbezogene Felix-Wankel-Straße ist hingegen eine kommunale Fläche.

9.2 Bodenordnung

Infolge der vorstehend genannten Eigentumsverhältnisse ist kein förmliches bodenordnendes Verfahren erforderlich.

9.3 Kosten, Finanzierung

Die Trägerschaft von Kosten für die erforderlichen Planungen, Gutachten etc. sowie für die Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich wurde mittels eines Städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Bad Kreuznach (als Planungsträger; als Verwaltung sowie als Träger der Abwasserbeseitigung) und dem Grundstückseigentümer geregelt.

Die ggf. nicht in dem Städtebaulichen Vertrag erfassten und zugeordneten Kosten werden auf Grundlage der entsprechenden Satzungen bzw. Haushaltsansätze der Stadt Bad Kreuznach finanziert.

9.4 Flächenbilanz / Statistik

Der Bebauungsplan weist folgende Flächenbilanz auf (digital ermittelt; Abweichungen aber möglich):

Festgesetzte Nutzung	**Fläche, ca. [qm]**	**Anteil [%]**
Gewerbegebiet	51.117	97,73 %
davon Flächen mit Festsetzungen für umwelt- bzw. naturschutzfachliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	*7.411*	*14,5 % des GE-Gebietes*
davon Flächen mit Erhaltungsbindungen für bestehende Gehölzpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	*823*	*1,6 % des GE-Gebietes*
Straßenverkehrsflächen (nachrichtliche Übernahme Bestand)	1.185	2,27 %
Gesamtfläche	**52.302**	**100,00%**

Anlagen

[Angaben zu Anlagen siehe Auflistung hinter dem Inhaltsverzeichnis auf S. 3].

Die vorliegende Begründung ist Bestandteil der Bebauungsplan-Änderung.

Bad Kreuznach, den _____

_____
Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer

Anlage 6

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET BEIDERSEITS DER B 41, WESTLICH VON PLANIG“ (P6) (3. Änderung)

Stadt Bad Kreuznach

UMWELTBERICHT

Stand: 20.11.2017

BEARBEITUNG/AUFTRAGNEHMER:

DÖRHÖFER & PARTNER
INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER
Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130/91969-0
Fax: 06130/91969-18
E-Mail: info@doerhoefer-planung.de
Internet: www.doerhoefer-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1 Veranlassung der Planung 4

2 Beschreibung der Planung 5

2.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes 5

2.2 Umweltprüfungsrelevante Festsetzungen des Bebauungsplanes 5

3 Gesetzliche und planerische Vorgaben und ihre Berücksichtigung in der Planung 7

4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 8

4.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes und der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete 8

4.1.1 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit 8

4.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt 9

4.1.2.1 Schutzgut Tiere 9

4.1.2.2 Schutzgut Pflanzen 11

4.1.2.3 Biologische Vielfalt 13

4.1.3 Schutzgut Boden 13

4.1.4 Schutzgut Wasser 13

4.1.5 Schutzgut Klima/Luft 14

4.1.6 Schutzgut Landschaft 14

4.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 15

4.1.8 Wechselwirkungen 15

4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 15

4.2.1 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit 15

4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt 16

4.2.2.1 Schutzgut Tiere 16

4.2.2.2 Schutzgut Pflanzen 17

4.2.2.3 Biologische Vielfalt 18

4.2.3 Schutzgut Boden 18

4.2.4 Schutzgut Wasser 18

4.2.5 Schutzgut Klima/Luft 19

4.2.6 Schutzgut Landschaft 19

4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 20

4.2.8 Wechselwirkungen 20

4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Status quo-Prognose – „Null-Variante“) 21

5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 21

5.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen 21

5.2 Ausgleichsmaßnahmen 23

6 Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten 24

7 Erläuterungen zur Erarbeitung der Umweltprüfung 24

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Angaben 25

9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring) 27

10 Zuordnung der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 28

11 Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan 28

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP)

VIRIDITAS (2017a): Stadt Bad Kreuznach OT Planig „Bauvorhaben Stahlhandel Thress GmbH & Co. KG“ Änderung des Bebauungsplans P 6 „Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig“ der Stadt Bad Kreuznach – Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP). Weiler, 23.10.2017.

Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Mauereidechse

VIRIDITAS (2017b): Stadt Bad Kreuznach OT Planig „Bauvorhaben Stahlhandel Thress GmbH & Co. KG“ Änderung des Bebauungsplans P 6 „Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig“ der Stadt Bad Kreuznach – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Mauereidechse. Weiler, 23.10.2017.

1 Veranlassung der Planung

Die große kreisangehörige Stadt Bad Kreuznach beabsichtigt im Stadtteil Planig die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Nachverdichtung innerhalb eines Teilgebietes des rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig“ (Nr. P6). Um die betrieblich erforderliche Erhöhung der Lagerkapazität zu erzielen, sind eine bauliche Nachverdichtung und die Einbeziehung einer Erweiterungsfläche erforderlich. Diese ist vollständig in der bisher im Bebauungsplan bereits festgesetzten überbaubaren Fläche vorgesehen, so dass also weder die bisher zulässige Überbauung von Grundflächen noch der bisher zulässige Versiegelungsgrad erhöht werden müssen. Allerdings reichen die bisher im Bebauungsplan festgesetzten Maße zur maximalen First- und Traufhöhe für die geplanten Hochregallager-Hallen in Teilabschnitten nicht aus. Daher muss der Bebauungsplan geändert werden. Der Rat der Stadt Bad Kreuznach hat daher am 15.10.2015 bzw. ergänzend am 18.05.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 52.256 m² auf. Die Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet ist Gegenstand der nachstehenden Abbildung.

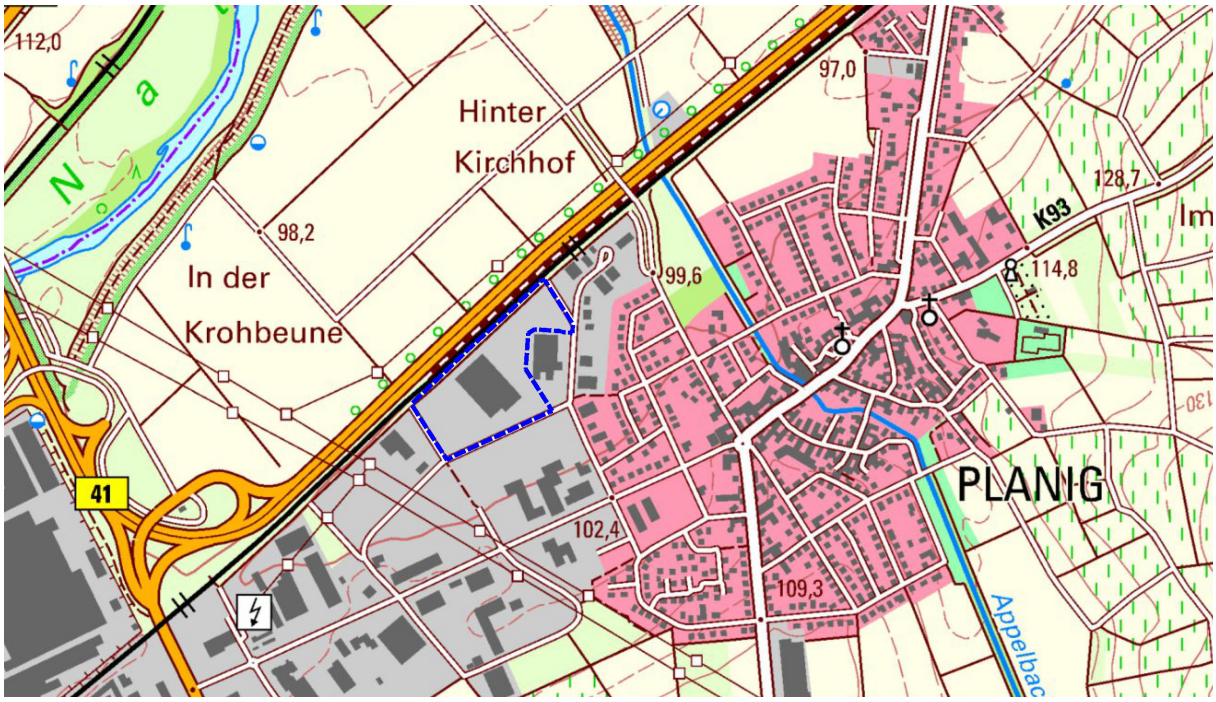


Abbildung 1: Lage des Bebauungsplans im Raum, Geltungsbereich blaue Strichlinie (unmaßstäblich; die Daten/Karten/Produkte wurden unter Verwendung der amtlichen Geofachdaten des Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz erzeugt. Sie unterliegen der Open database Lizenz.)

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu

bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

2 Beschreibung der Planung

Im Folgenden werden die für die Umweltprüfung relevanten Inhalte und Ziele des Bauleitplans kurz erläutert.

2.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Der Inhalt und die wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes sind der Begründung zu entnehmen, deren Bestandteil der vorliegende Umweltbericht ist.

Die zulässigen Nutzungen entsprechen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Gegenstand der 3. Änderung ist lediglich die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung – konkret auch nur zur Höhe baulicher Anlagen, zudem sollen den ökologischen und grünordnerischen Belangen insgesamt ein größerer Stellenwert eingeräumt werden. Infolge der Planänderung in diesem Teilgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden darüber hinaus auch die artenschutzrechtlichen Belange erstmalig berücksichtigt.

2.2 Umweltprüfungsrelevante Festsetzungen des Bebauungsplanes

Aufgrund der Tatsache, dass es sich nunmehr um die 3. Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, ist die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens zu beschränken.

Ein Vergleich der planungsrechtlichen und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Planänderungen mit der bisher rechtskräftigen Fassung ist Gegenstand der folgenden Tabellen.

Planungsrechtliche Festsetzung	**Rechtskräftiger Bebauungsplan**	**Gegenständliche 3. Änderung**
Art der baulichen Nutzung	GE – Gewerbegebiet	GE – Gewerbegebiet
Bauweise	„Offene Bauweise“ (aber eine Überschreitung der Baukörperlänge bis 50 m ist zulässig).	„Abweichende Bauweise“: mit seitlichem Grenzabstand und Überschreitung der Baukörperlänge (bis 50 m) zulässig.
Anzahl der Vollgeschosse	II	II
Grundflächenzahl (GRZ)	0,8	0,8
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,6	1,6
Max. Traufhöhe	10,00 m	–
Max. Firsthöhe	15,00 m	GE_1: 11,50 m GE2: 7,50 m GE3: 11,50 m GE4: 19,50 m

Planungsrechtliche Festsetzung	**Rechtskräftiger Bebauungsplan**	**Gegenständliche 3. Änderung**
Abstand Baugrenze zu Nachbarflächen	5 m; an der Nordostgrenze ca. 15 m	Überwiegend 5 m; aufgrund der Artenschutzflächen in Teilbereichen im Norden und Osten aber auch größer
Flächen für Stellplätze und Garagen	Keine Regelung	Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sonst keine Regelung
Flächen für Nebenanlagen	Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.	Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausnahme: Neue Trafostation
Schallschutzmaßnahmen	Passiver Schallschutz bezogen auf den zulässigen Schallleistungs-pegel von 60 dB(A)/45 dB(A) [Tag-/Nachtzeitraum]	Passiver Schallschutz bezogen auf den zulässigen Schallleistungs-pegel von 60 dB(A)/45 dB(A) [Tag-/Nachtzeitraum]
Grünordnerische Maßnahmen	Festsetzung der „gärtnerischen Gestaltung“ der nicht überbau-baren Randflächen, jedoch ohne Konkretisierungen	Anpflanzung von 6 Laubbäumen entlang der Felix-Wankel-Straße Erhalt von 9 Laubbäumen und einem 130m langen Pflanzstreifen entlang der Felix-Wankel-Straße
Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen	keine	Umfangreiche Vorgaben und Festsetzung von großflächigen Habitatbereichen zum Schutz streng geschützter Arten

Tabelle 1: Vergleich der planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und der gegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplans

Bauordnungsrechtliche Festsetzung	**Rechtskräftiger Bebauungsplan**	**Gegenständliche 3. Änderung**
Dachneigung	0° – 30°	0° – 30°
Werbeanlagen	An Leistungsstätte bis zu einer Gesamthöhe von 3,50 m innerhalb der überbaubaren Grundstücks-fläche -- --	An Leistungsstätte bis zu einer Gesamthöhe von 3,50 m innerhalb der überbaubaren Grundstücks-fläche Anlagen auf dem Dach (oberhalb First sind unzulässig Anlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbildern sowie Werbe-anlagen nach Art sog. ´Skybeamer` o. ä. sind unzulässig
Solarenergienutzung	–	Ausdrücklich zulässig, jedoch gestalterische Einschränkungen
Einfriedungen	Massiv bis max. 1,0 m Höhe	Massiv bis max. 1,0 m Höhe

Tabelle 2: Vergleich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs-plans und der gegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplans

Wie aus den Tabellen 1 und 2 ersichtlich wird, sind als zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Wesentlichen lediglich folgende Sachverhalte maßgeblich:

- Mehr oder weniger deutliche Verringerung der maximal zulässigen Firsthöhen in 3 Teilbereichen, dafür Erhöhung im westlichen; dies jedoch jeweils in Verbindung mit dem Entfall der maximal zulässigen Traufhöhen, somit nunmehr teilweise höhere Flachdachbauten zulässig, dafür aber insgesamt weniger hohe Schrägdachbauten, mit Ausnahme der höheren im westlichen Teilbereich.
- Verbesserungen infolge der neu festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen.
- Verbesserungen infolge der neu festgesetzten artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen und Flächen.

3 Gesetzliche und planerische Vorgaben und ihre Berücksichtigung in der Planung

Im Folgenden erfolgt eine stichwortartige Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen, Fachplänen und sonstigen Werken festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, sofern diese Aussagen nicht bereits in der Begründung getroffen wurden. Zudem wird – im Vorgriff auf die noch folgenden Erläuterungen – stichwortartig erläutert, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

- **Natura 2000-Gebiete:**

  Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Als nächstgelegene Natura 2000-Gebiete sind das Vogelschutzgebiet ´Nahetal` (6210-401) sowie das FFH-Gebiet ´Untere Nahe` (6113-301) in Entfernungen von mindestens ca. 650 m nördlich des Geltungsbereiches zu nennen.

  Gemäß Landesverordnung über die Erhaltungsziele in den Natura 2000-Gebieten sind für das FFH-Gebiet ´Untere Nahe` (6113-301) nachstehende Erhaltungsziele genannt:

  Erhaltung oder Wiederherstellung von

  - *auetypischen natürlichen Strukturen und einer möglichst unbeeinträchtigten Fließgewässer-, Ufer- und Auendynamik mit Durchgängigkeit für Fische,*
  - *nicht intensiv genutztem Auengrünland,*
  - *Auwälder.*

  Gemäß Landesverordnung über die Erhaltungsziele in den Natura 2000-Gebieten sind für das Vogelschutzgebiet ´Nahetal` (6210-401) nachstehende Erhaltungsziele genannt:

Erhaltung oder Wiederherstellung der natürlichen Gewässerdynamik der Nahe und der Seitenbäche einschließlich der Uferbereiche, Erhaltung oder Wiederherstellung von Laubwäldern mit ausreichenden Eichenbeständen sowie von artenreichem Magerrasen und von Streuobstbeständen sowie von Felsbiotopen als Brutplatz

Auf Grund der Entfernung, der fehlenden gewässergebundenen Lebensräumen, der zwischen den Natura 2000-Gebieten und dem Geltungsbereich verlaufenden B 41 und der Eisenbahnstrecke Bad Kreuznach – Mainz sowie der bereits seit Jahren ausgeübten gewerblichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereich lassen sich Beeinträchtigungen auf

- geschützte Arten gemäß Anhang II der FFH-Richtlinie bzw. Anhang I und Art. 4 (2) der Vogelschutzrichtlinie,
- geschützte Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie und die
- Erhaltungsziele

ausschließen.

- **Sonstige Schutzgebiete/-objekte nach Naturschutzrecht:**
  Das Plangebiet berührt keine sonstigen Schutzgebiete/-objekte nach Naturschutzrecht. Die Grenzen der o. g. Natura 2000-Gebiete sind mit denen des Naturschutzgebietes ´Untere Nahe` (NSG-7133-053) deckungsgleich.

  Schutzzweck ist die Erhaltung des naturnahen Zustands des Fließgewässers mit den Uferbereichen, Überschwemmungszonen und Wiesen als Lebensraum artenreicher, seltener Tiergemeinschaften und Pflanzengesellschaften sowie als Rast- und Überwinterungsgebiet wasser- und feuchtlandgebundener Vogelarten.

  Auf Grund der bereits unter den Natura2000-Gebieten genannten Gründen können Beeinträchtigungen auf den Schutzzweck des Naturschutzgebietes ausgeschlossen werden.

- **Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS):**
  Keine Zielvorstellungen für den Geltungsbereich genannt.

4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes und der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete

4.1.1 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Der Geltungsbereich ist durch die bestehende gewerbliche Bebauung geprägt. Das Gebiet ist Schallimmissionen, verursacht durch den Verkehr auf der B 41, durch die bestehenden Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes sowie durch die nördlich angrenzende Bahnstrecke, ausgesetzt.

Das eingezäunte, in privater Hand befindliche und gewerblich genutzte Plangebiet selbst weist für die Erholungsnutzung keine Bedeutung auf. In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches verlaufen keine überregionalen und regionalen Wander- und Radwege. Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches grenzt ein lokaler Fuß- und Radweg an.

4.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Auf Grund der städtischen Lage mit angrenzenden Gewerbe- und Verkehrsflächen (Bundesstraße, Bahnstrecke) ist der Geltungsbereich städtisch-gewerblich geprägt. Das Gebiet weist bereits einen hohen Anteil versiegelter Flächen auf.

Zur erstmaligen artenschutzrechtlichen Beurteilung wurde zum einen eine ***Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP) mit Biotoptypenkartierung***[1] durch das Büro VIRIDITAS erstellt.

Darüber hinaus wurde - auf Grund des festgestellten Vorkommens der Mauereidechse (*Podarcis muralis*) im Plangebiet – auch ein separater ***Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Mauereidechse***[2] durch dasselbe Büro erstellt.

Die vollständigen Gutachten, samt Darstellung der Methodik, sind den **Anlagen 1 und 2** zu entnehmen. Auf deren Inhalte wird hiermit verwiesen - nachfolgend werden die Ergebnisse kurz zusammengefasst.

4.1.2.1 Schutzgut Tiere

Avifauna

Im Rahmen der avifaunistischen Untersuchungen wurden 11 Vogelarten im Plangebiet und unmittelbar angrenzend nachgewiesen (siehe Tabelle 3).

Dabei handelt es sich überwiegend um weit verbreitete und anspruchslose Arten der Siedlungen und Siedlungsränder. Aus avifaunistischer Sicht weist der Geltungsbereich als Brutlebensraum eine sehr untergeordnete Bedeutung auf. Das Gebiet weist allenfalls eine Bedeutung als Nahrungshabitat auf.

Wie aus Tabelle 3 ersichtlich wird, wurde lediglich ein Brutnachweis der Dorngrasmücke auf einer Brachfläche im Nordosten erbracht. Als gefährdete Vogelart wurde der Haussperling (*Passer domesticus*) regelmäßig im Gebiet erfasst. Dieser nutzt das Plangebiet als Nahrungshabitat, könnte jedoch dort in den abgelagerten Materialien auch brüten (mit zweifelhaftem Erfolg). Es konnte weder 2016 noch 2017 ein Brutnachweis erbracht werden. Die ebenfalls gefährdete Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) konnte nur im Überflug und ohne direkten Bezug zum Plangebiet beobachtet werden.

Für die Arten Hausrotschwanz und Haussperling besteht Brutverdacht innerhalb des Geltungsbereiches. Beide Arten könnten Nischen in den gelagerten Materialien nutzen, wobei angesichts der hohen Störfrequenz durch die bestehende gewerbliche Nutzung eine erfolgreiche Brut unwahrscheinlich ist. Die übrigen Arten nutzen das Firmengelände offensichtlich nur als Nahrungshabitat und brüten in den benachbarten Gehölzbiotopen außerhalb des Geltungsbereiches.

---

1 VIRIDITAS (2017a): Stadt Bad Kreuznach OT Planig „Bauvorhaben Stahlhandel Thress GmbH & Co. KG“ Änderung des Bebauungsplans P 6 „Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig“ der Stadt Bad Kreuznach – Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP). Weiler, 23.10.2017.

2 VIRIDITAS (2017b): Stadt Bad Kreuznach OT Planig „Bauvorhaben Stahlhandel Thress GmbH & Co. KG“ Änderung des Bebauungsplans P 6 „Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig“ der Stadt Bad Kreuznach – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Mauereidechse. Weiler, 23.10.2017.

Der gemäß § 7 Abs. 2. Nr. 14 BNatschG streng geschützte Turmfalke (*Falco tinnunculus*) konnte überfliegend bzw. bei der Nahrungssuche beobachtet werden. Das Plangebiet weist für die Art jedoch keine geeigneten Bruthabitate auf.

Dt. Artname	Wiss. Artname	Status	RL RLP	RL BRD	Schutz
Amsel	*Turdus merula*	BV			§
Bachstelze	*Motacilla alba*	BV			§
Dorngrasmücke	*Sylvia communis*	B			§
Elster	*Pica pica*	N			§
Haussperling	*Passer domesticus*	BV	3	V	§
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochrurus*	BV			§
Kohlmeise	*Parus major*	BV			§
Mehlschwalbe	*Delichon urbicum*	N	3	3	§
Rabenkrähe	*Corvus corone*	N			§
Ringeltaube	*Columba palumbus*	N			§
Turmfalke	*Falco tinnunculus*	N			§§

Status: B - Brutvogel, BV - Brutverdacht, N – Nahrungsgast
Rote Liste Deutschland (BRD) / Rheinland-Pfalz (RP): V - zurückgehend, Art in der "Vorwarnliste"; 3 – gefährdet
§ / §§ = besonders / streng geschützte Art nach BNatSchG

Tabelle 3: Nachgewiesene Vogelarten (Quelle: VIRIDITAS 2017a)

Reptilien

Innerhalb des Geltungsbereiches wurde die gemäß § 7 Abs. 2. Nr. 14 BNatschG streng geschützte Mauereidechse nachgewiesen. Sie besiedelt den nördlich benachbarten Bahndamm in sehr hoher Individuendichte und wurde daher im Geltungsbereich insbesondere in Nähe des Bahndammes kartiert. In der Summe werden fünf Teilbereiche in der Größenordnung von ca. 9.600 m² besiedelt. Die Schätzung der Anzahl der Individuen der Frühjahrspopulation (Erwachsene und vorjährige Individuen) ergibt 51-85 Exemplare im Firmengelände. Eine kartographische Darstellung der Fundorte und Individuendichte ist Gegenstand der unten folgenden Abbildung 2.

Hinsichtlich der ebenfalls gemäß § 7 Abs. 2. Nr. 14 BNatschG streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ist die Teilfläche des geplante GE_4 als potentieller Lebensraum zu werten. Genauere Kartierungen dieser Fläche führten jedoch zu der Feststellung, dass die Fläche nicht von der Zauneidechse besiedelt wird, was einerseits durch die isolierte Lage und andererseits durch das hohe Aufkommen der Mauereidechse begründet wird (siehe VIRIDITAS 2017a, S. 9 f.)

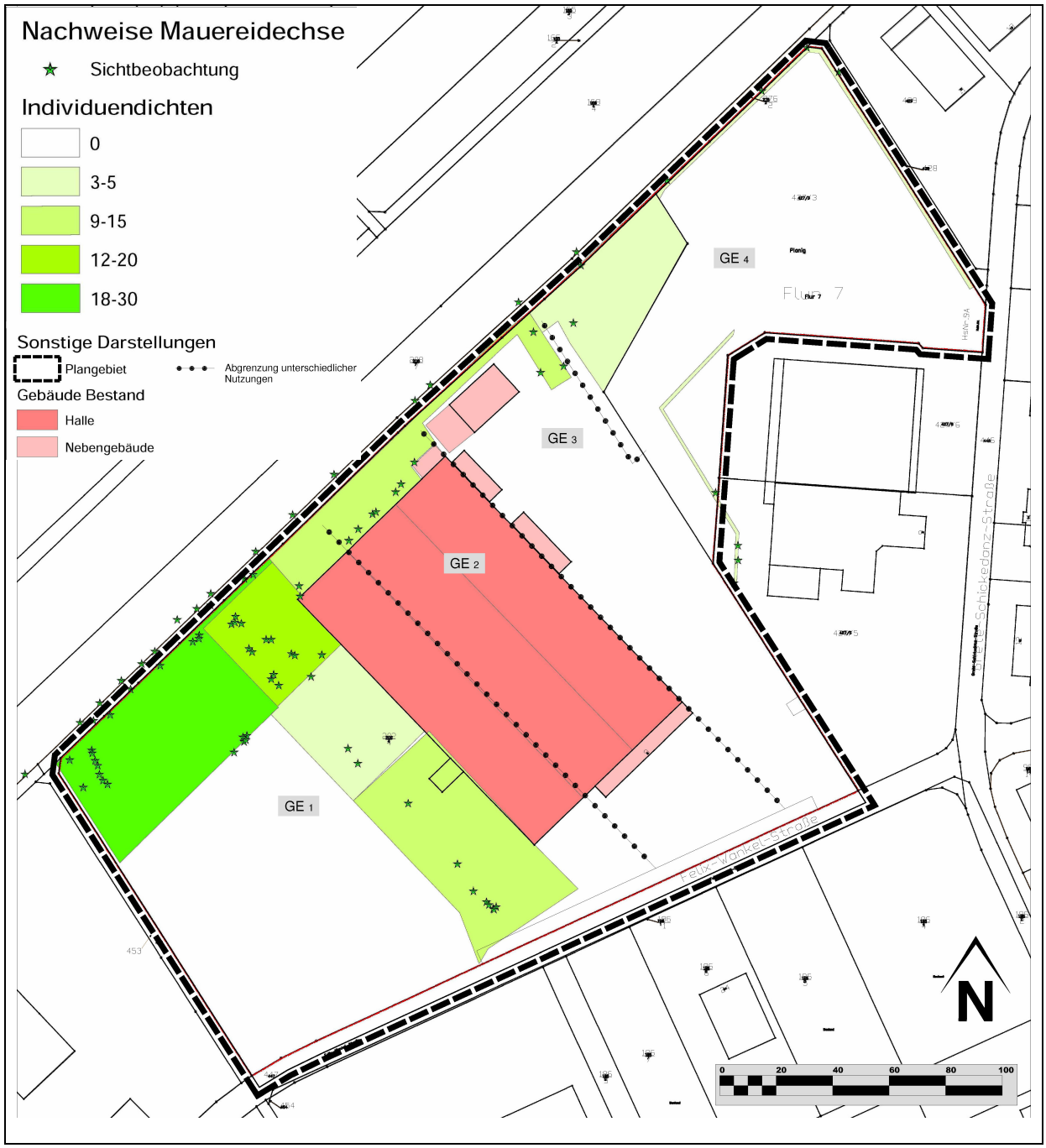


Abbildung 2: Mauereidechsennachweise innerhalb des Geltungsbereiches (Quelle: VIRIDITAS 2017a, Karte 2, verändert)

4.1.2.2 Schutzgut Pflanzen

Hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen ist der Geltungsbereich durch die gewerbliche Nutzung überprägt. Es überwiegen (mit Gebäuden, Verkehrsflächen und Lagerplätzen) versiegelte Flächen in der Größenordnung von ca. 3,2 ha. Diese Flächen weisen in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen eine sehr geringe Bedeutung auf. Innerhalb des Geltungsbereiches wurden keine gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG geschützten Biotope und keine Biotoptypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie erfasst.

Die unversiegelten Flächen sind überwiegend durch ruderale Wiesen und im Norden des Geltungsbereiches auch durch Brombeerbestände gekennzeichnet. In flächenmäßig geringerer Ausprägung finden sich zudem kleinere Zierpflanzenbeete und Scherrasen. Diese Pflanzengesellschaften sind generell ungefährdet und bieten eine Mindestausstattung an Lebensraum, sind jedoch für den Arten- und Biotopschutz von untergeordneter Bedeutung. Entlang der Felix-Wankel-Straße wurden vom Gewerbetreibenden straßenbegleitende Ziergehölze und Einzelbäume (Ahorn mit Stammdurchmessern von ca. 20 cm) gepflanzt, die als strukturgebende Merkmale von Bedeutung sind. Eine Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstrukturen mitsamt Artenzusammensetzung ist der Anlage 1, Kapitel D.1 sowie der Karte 1 dieser Anlage zu entnehmen, auf die hiermit verwiesen wird.

Nutzung	**Größe [m²]**	**Anteil**
Gebäude, Verkehrsflächen		
Haus, Halle	8.774	17,2 %
Nebengebäude	1.060	2,1 %
Fahrradstellplatz, überdacht	78	0,2 %
Tankstellenbereich, versiegelt	217	0,4 %
Ladezone, versiegelt	4.017	7,9 %
Lagerplatz, versiegelt	9.263	18,1 %
Lagerplatz, geschottert	6.988	13,7 %
Straße	72	0,1 %
Fußweg, versiegelt	75	0,1 %
Parkplatz, teilversiegelt	1.115	2,2 %
Schotterfläche	550	1,1 %
SUMME Gebäude, Verkehrsflächen	***32.209***	***63,0 %***
Offenland		
Grünfläche	231	0,5 %
Pionierflur	76	0,1 %
Ruderale Wiese	11.891	23,3 %
Scherrasen	415	0,8 %
SUMME Offenland	***12.613***	***24,7 %***
Gehölze		
Schleiergehölz	5.477	10,7 %
Ziergehölz	793	1,6 %
SUMME Gehölze	***6.270***	***12,3 %***

Tabelle 4: Größe und Anteile der im Geltungsbereich vorkommenden Biotop- und Nutzungsstrukturen (Quelle: VIRIDITAS 2017a, S.4, verändert)

4.1.2.3 Biologische Vielfalt

Auf Grund der städtischen Lage mit bestehenden Gewerbe- und Verkehrsflächen (Bundesstraße, Bahnstrecke) ist der Geltungsbereich städtisch-gewerblich geprägt. Das Gebiet weist einen hohen Anteil versiegelter Flächen auf. Demnach weist das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für streng oder europarechtlich geschützte Arten auf. Seltene, gefährdete oder streng geschützte Pflanzen- und Brutvogelarten wurden im Geltungsbereich nicht nachgewiesen. Bei den im Untersuchungsgebiet beobachteten Vogelarten handelt es sich überwiegend um ubiquitäre Arten.
Das Untersuchungsgebiet besitzt auf Grund der Anzahl und Häufigkeit der nachgewiesenen Arten eine geringe Bedeutung für die Fauna im Allgemeinen.
Dennoch weisen Teilbereiche mehr oder weniger ideale Bedingungen für das Vorkommen der streng geschützten Mauereidechse auf. Diese besiedelt den außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Bahndamm als typischen Sekundärlebensraum in hoher Individuendichte und wurde daher innerhalb des Geltungsbereiches vor allem in Bahndammnähe, aber auch auf den Lagerflächen registriert. Im Hinblick auf die biologische Vielfalt ist für das Plangebiet insgesamt jedoch eine geringe Bedeutung festzustellen.

4.1.3 Schutzgut Boden

Die Böden des Geltungsbereiches sind auf Grund der bestehenden Nutzung, insbesondere durch Versiegelungen, aber auch durch die Lagernutzung auf unversiegelten Flächen, stark anthropogen vorbelastet. Etwa zwei Drittel des Geltungsbereiches ist durch Bebauung und Versiegelungen gekennzeichnet. Die Böden der unversiegelten Flächen wurden im Zuge der Erschließungsarbeiten des Gewerbegebietes umgelagert und erfüllen die Bodenfunktionen in eingeschränktem Umfang.

Es sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen, Altlastenstandorte oder -verdachtsflächen bekannt.

4.1.4 Schutzgut Wasser

Es sind keine natürlichen Oberflächengewässer und Stillgewässer innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer II. Ordnung ist der Appelbach in einer Entfernung von ca. 240 m nordöstlich des Geltungsbereiches. Die Nahe als Gewässer I. Ordnung befindet sich nordwestlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 680 m.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in der Wasserschutzzone III A eines zugunsten der Stadtwerke Bad Kreuznach abgegrenzten, jedoch noch nicht rechtskräftigen Wasserschutzgebietes (WSG „Bad Kreuznach, nördlich der Nahe“, EDV-Nr. 401 000 440). Das Wasserschutzgebiet hat durch die Abgrenzung Planreife erlangt und ist somit zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich in der großräumigen Grundwasserlandschaft der Quartären und pliozänen Sedimente – diese sind Porengrundwasserleiter mit geringer bis mittlerer Grundwasserergiebigkeit. Die Grundwasserneubildung beträgt jedoch auf Grund der niedrigen Niederschläge und hohen Verdunstungsrate lediglich 25-50 mm / Jahr und ist somit als sehr gering einzustufen.

4.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Die gewerblich genutzten Flächen des Plangebietes sind auf Grund des hohen Versiegelungsgrades als Frischluft- bzw. Kaltluftproduktionsflächen von untergeordneter Bedeutung. Der Geltungsbereich liegt in dem sehr ausgedehnten Kaltluftsammelgebiet der Naheebene und des nördlichen Rheinhessen, welches jedoch in der Umgebung des Geltungsbereiches, insbesondere aufgrund der fehlenden topografischen Voraussetzungen, keine nennenswerten Kaltluftabflüsse aufweist. Andererseits bedeutet diese Lage aber auch, dass keine gute Durchlüftung herrscht und bei schwachen Winden eine Luftabfuhr allenfalls durch die Talabwinde der unmittelbaren Naheebene nördlich des Gebietes gewährleistet ist.
Insbesondere die siedlungsklimatische Bedeutung der Umgebung des engeren Plangebietes, so bspw. für die für die Frischluftzufuhr der Ortslage von Planig, ist bereits aus diesen Gründen als gering zu bezeichnen.
Vorbelastungen sind zwar auf Grund der Emissionsquellen in dem großflächigen Gewerbegebiet P6, aufgrund der vorherrschenden West-/Südwest-Winde aber auch aus den Gewerbegebieten im Osten der Kernstadt (zwischen Gensinger und Bosenheimer Straße), gegeben, insgesamt aber – nicht zuletzt infolge der geringen Verdichtung und wegen der nur noch geringen Anzahl an stärker emissionswirksamen Betrieben und Anlagen – von relativ untergeordneter Bedeutung. Allerdings emittiert der Fahrzeugverkehr auf der vergleichsweise stark frequentierten angrenzenden B 41 klimaschädliche Schadstoffe.

Die auf freiwilliger Basis vom hiesigen Gewerbetreibenden hergestellten laubreichen Grünstrukturen am Südrand des Geltungsbereiches (entlang der Felix-Wankel-.Straße) weisen die bekannten lokalklimatischen und lufthygienischen Gunstwirkungen (Anreicherung der Umgebung mit Sauerstoff, Förderung der Temperatur ausgleichenden Wirkung sowie der Staub- und Schadstofffilterung etc..) auf, die flächengrößenbedingt gleichwohl von lediglich kleinräumiger Bedeutung sind.

4.1.6 Schutzgut Landschaft

Naturräumlich ist der Geltungsbereich der Einheit „Naheniederung“ zugeordnet. Die naturräumliche Einheit umfasst die Aue und die untere Niederterrasse des Flusses zwischen Bad Kreuznach und dem Rochusbergdurchbruch.

Das Stadt- und Landschaftsbild ist durch die vorhandenen Gebäude und Verkehrsflächen des bestehenden Gewerbegebietes geprägt und ästhetisch vorbelastet. Die bestehende Halle mit einer Gesamthöhe von 11,50 m sowie den Abmessungen von ca. 125 m x 75 m innerhalb des Geltungsbereiches ist als Vorbelastung deutlich wahrnehmbar und fernwirksam. Insgesamt ist jedoch der gesamte Landschaftsraum entlang der B 41 durch Hochspannungsfreileitungen und die weiteren großflächigen und teilweise von hohen Baukörpern bestandenen Gewerbegebiete erheblich vorbelastet.

Naturnähe – als Urwüchsigkeit und Ungestörtheit eines Landschaftsausschnittes – ist im engeren Plangebiet, das zum größten Teil von menschlicher Nutzung überprägt ist, nicht zu finden.

4.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Bau- oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

An Sachgütern sind die bestehenden Gebäude sowie die angrenzenden bzw. folgenden Baugrundstücke mit ihren Gebäuden und Nebenanlagen zu nennen.

4.1.8 Wechselwirkungen

Auf Grund der städtisch-gewerblichen Nutzung mit einem insgesamt hohen Versiegelungsanteil sind die Bodenfunktionen nicht mehr vorhanden bzw. auf Bereiche von Grünstreifen beschränkt. Die Böden im Plangebiet sind anthropogen überformt. Die unversiegelten Flächen stellen sich als Brombeergebüsche und ruderale Wiesen dar. Strukturgebende Gehölzstrukturen kommen im Geltungsbereich entlang der Felix-Wankel-Straße vor. Die Lebensraumfunktion für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist bedingt durch die gewerbliche Nutzung von untergeordneter Bedeutung. Lediglich die angrenzende Bahnstrecke übernimmt eine Vernetzungsfunktion als Sekundärlebensraum für die Mauereidechse, die von dort in den Geltungsbereich streut. Das Plangebiet besitzt eine untergeordnete bis fehlende Bedeutung für die Kaltluftproduktion sowie die Kaltluftventilation im Stadtgebiet. Das Landschaftsbild wird durch die städtisch-gewerbliche Lage des Geltungsbereiches und der umgebenden gewerblichen Bauflächen geprägt und vorbelastet. Dementsprechend weisen das Plangebiet und sein nähere Umgebung, abgesehen vom nördlich folgenden örtlichen Radweg, überhaupt keine Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsfunktion auf.

4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

4.2.1 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Durch die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung, in diesem Falle der maximal zulässigen Gesamthöhe baulicher Anlagen, sind hinsichtlich des Schutzgutes Menschen Veränderungen durch Schattenwurf zu erwarten. Die dem Schattenschlag zugewandten Flächen, sind jedoch – in Abhängigkeit der Tages- und Jahreszeit – überwiegend unbebaut und allenfalls in untergeordnetem Maße gewerblich genutzt, so dass nennenswerte oder gar erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, zumal die vorliegende Änderung lediglich im westlichen Teilbereich **GE $_1$** eine höhere Bebaubarkeit ermöglicht, während die Maximalhöhe in den anderen 3 Teilgebieten verringert wird (dazu s. Begründung, Kap. 6.2.3).

Die Festsetzungen der Maßnahmen zum Schallschutz wurden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Auf Grund der städtisch-gewerblichen Prägung des Gebietes, der starken Vorbelastung durch den vorhandenen Straßen- und Schienenverkehr und die weitgehend fehlende Erholungs-Infrastruktur hat die Änderung des Bebauungsplans keine nennenswerten Auswirkungen auf die Erholungsnutzung.

Insgesamt lassen sich durch die Änderung des Bebauungsplans keine zusätzlichen oder andere erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Menschen ableiten.

4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Grundsätzlich werden durch die gegenständliche Änderung keine zusätzlichen Flächen beansprucht. Es erfolgen Änderungen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die zu einer Verdichtung des Gebietes führen. Der Verlust von Biotopen und Lebensräumen innerhalb des Geltungsbereiches war bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig, so dass keine zusätzlichen Auswirkungen – vorbehaltlich der artenschutzrechtlichen Belange – festzustellen sind. Vielmehr wird der Grünflächenanteil im Geltungsbereich aufgrund der artenschutzrechtlichen Erfordernisse deutlich erhöht (s.u. und Kap. 6.6 der Begründung), sodass auch ein höherer Vegetationsanteil entstehen wird. Auch die Festsetzungen zu neuen Baumpflanzungen (s. Kap. 6.7 der Begründung) sowie zum Erhalt der vorhandenen (auf freiwilliger Basis gepflanzten) Bäume (s. Kap. 6.8 der Begründung) bewirkt eine diesbezügliche Verbesserung gegenüber der rechtskräftigen Planung (s. auch unten; Kap. 4.2.2.2).

4.2.2.1 Schutzgut Tiere

Zur erstmaligen artenschutzrechtlichen Beurteilung wurde zum einen eine ***Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP) mit Biotoptypenkartierung*** sowie - auf Grund des Vorkommens der Mauereidechse (*Podarcis muralis*) – darüber hinaus auch ein separater ***Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Mauereidechse*** durch das Büro VIRIDITAS erstellt, auf deren Inhalte hiermit verwiesen wird. Die vollständigen Gutachten samt Darstellung der Methodik ist der Anlage 1 und 2 zu entnehmen, nachfolgend werden die Ergebnisse kurz zusammengefasst.

Avifauna

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Beurteilung zeigen für die Artengruppe der Vögel keine besonderen Konfliktpotentiale auf. Im Umfeld des überwiegend gewerblich-industriell geprägten Umfeldes wurden ausschließlich ubiquitäre Arten erfasst. Diese weisen eine geringe Eingriffsempfindlichkeit auf und sind in der Lage bei Teillebensraumverlusten auf die im Umfeld vorhandenen Brut- und Nahrungshabitate auszuweichen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sowie artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch die gesetzlich verankerte Rodung der Gehölze im Winterhalbjahr als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme ausgeschlossen werden.

Reptilien

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans kommt es bau- und anlagebedingt zu einem Teillebensraumverlust der streng geschützten Mauereidechse. Deren Hauptlebensraum befindet sich allerdings an dem außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Bahndamm.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist daher ein umfassendes Maßnahmenkonzept erforderlich, das in dem bereits mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmten

„*Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Mauereidechse*“ dokumentiert ist. Dieses sieht die vorgezogene Schaffung von Ersatzlebensräumen als CEF-Maßnahme und die Vergrämung der Mauereidechse in diese Ersatzlebensräume vor. Die dazu erforderlichen Flächen – die innerhalb des Geltungsbereiches bereitgestellt werden – werden im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zeichnerisch und textlich festgesetzt. In der Summe werden Flächen in der Größenordnung von ca. 6.400 m² als Reptilienlebensraum dauerhaft gesichert.

Bei Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes, das im Einzelnen im Kapitel 5 (und auch in Kap. 6.6 der Begründung) zusammenfassend sowie der Anlage 2 ausführlich beschrieben ist, lassen sich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände und erhebliche Beeinträchtigungen auf die Mauereidechse ausschließen. Diese Maßnahmen werden durch die textlichen Festsetzungen in Ziffer 1.5.1.2 planungsrechtlich gesichert; die Umsetzung wird darüber hinaus durch die Festsetzung einer Umweltfachbegleitung sowie eines bedingten Baurechts in Ziffer 1.9.1. der Textfestsetzungen gewährleistet.

4.2.2.2 Schutzgut Pflanzen

Es überwiegen auf Grund der bisherigen Nutzung sehr gering bis geringwertige Biotope, die eine untergeordnete Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweisen. Es sind keine streng oder besonders geschützten Pflanzenarten, pauschal geschützten Biotope oder FFH-Lebensraumtypen von dem Eingriff betroffen.

Durch die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung, in diesem Falle der maximal zulässigen Gesamthöhe baulicher Anlagen, lassen sich keine zusätzlichen oder andere erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen ableiten. Der potenzielle Verlust von Biotopen durch Überbauung ist bereits planungsrechtlich zulässig.

Zur Sicherung bestehender Biotop- und Nutzungsstrukturen werden die bestehenden Grünflächen mit Baumbestand entlang der Felix-Wankel-Straße sowie zum Nachbargrundstück verbindlich zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus werden die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Gunstwirkungen auf das Schutzgut entfalten.

Durch die Änderung wird ein deutlich höherer Anteil an Grünflächen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglicht. Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren bis auf eine gärtnerische Nutzung eines ca. 5 m breiten Randbereiches entlang der Geltungsbereichsgrenze keine grünordnerischen Maßnahmen festgesetzt. Bei überschlägiger Ermittlung ergibt dies eine planungsrechtlich zulässige Randeingrünung von ca. 4.250 m². In der Summe werden nach Realisierung der gegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplans Grünflächen in der Größenordnung von ca. 8.230 m² geschafften, was einer knappen Verdoppelung entspricht.

4.2.2.3 Biologische Vielfalt

Auf Grund der vorherrschenden Biotop- und Nutzungsstrukturen wurde bei den faunistischen Untersuchungen das typische Arteninventar von Ubiquisten der trocken-warmen und siedlungsnahen Regionen erfasst. Unter Berücksichtigung der geringen Arten- und Ökosystemvielfalt im Plangebiet sowie der artenschutzrechtlich begründeten Festsetzungen sind erhebliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht abzuleiten. Durch die Umsetzung der artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches werden Sekundärbiotope geschaffen, die einen Erhalt der Mauereidechsenteilpopulation gewährleisten. Durch die Änderung wird nahezu eine Verdopplung des Anteils an Grünflächen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan – in dem für den Geltungsbereich der gegenständlichen 3. Änderung keine grünordnerischen Maßnahmen festgesetzt waren – planungsrechtlich gesichert. In der Summe werden nach Realisierung des Bebauungsplans Grünflächen in der Größenordnung von ca. 8.230 m² entstehen, die eine Erhöhung der biologischen Vielfalt bewirken können.

Der Erhalt der genetischen Vielfalt im Plangebiet kann durch die Verwendung von standortgerechtem und gebietsheimischem Pflanz- und Saatgut gewährleistet werden. Eine Verfälschung der Tier- und Pflanzenwelt ist durch die Realisierung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Verwendung von standortgerechten und gebietsheimischen Gehölzen somit nicht gegeben.

4.2.3 Schutzgut Boden

Mit dem Vorhaben ist keine Neuversiegelung von Böden verbunden, die nicht bereits vor der gegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes zulässig waren.

Mit der Festsetzung der Flächen zum Erhalt sowie den nun in deutlich höherem Umfang festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein Erhalt der Bodenfunktionen in den Randbereichen des Geltungsbereiches verbunden, der in diesem Umfang bisher nicht gewährleistet war.

Insgesamt lassen sich durch die Änderung des Bebauungsplans keine zusätzlichen oder andere erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden ableiten.

4.2.4 Schutzgut Wasser

Mit dem Vorhaben ist keine Neuversiegelung von Böden verbunden, die nicht bereits vor der gegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes zulässig waren. Die gebotene Brauchwassernutzung ist innerhalb des Geltungsbereiches bereits in hohem Maße gewährleistet: Im Zuge des Neubaus im Jahre 1996/97 wurden auf dem Grundstück zwei Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) errichtet, die zur Hälfte mit dem Regenwasser von den Hallenflächen gespeist werden. Das Regenwasser wird zur Reinigung der LKW auf dem firmeneigenen Waschplatz verwendet. Inzwischen erfolgt nach Auskunft des Betriebsinhabers bereits eine vollständige Nutzung des anfallenden Regenwassers. Seitens des Bauherrn ist auch im Falle von Erweiterungsbauten vorgesehen, diese Quote durch die Errichtung

weiterer Rückhalteeinrichtungen im Geltungsbereich beizubehalten, so dass zukünftig kein oder allenfalls kaum Regenwasser in die Trennkanalisation eingeleitet wird.

Mit der Festsetzung der Flächen zum Erhalt sowie den festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein weitest möglicher Erhalt bzw. (durch die Vergrößerung dieser Flächen gegenüber dem Status quo) sogar eine Verbesserung der Versickerungsfähigkeit in den Randbereichen des Geltungsbereiches verbunden.

Auf Grund der Lage innerhalb der Zone III a des abgrenzten Trinkwasserschutzgebietes sind bis zum Erlass einer Rechtsverordnung den Trinkwasserschutz betreffende wasserwirtschaftliche Anforderungen mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Obere Wasserbehörde – zu klären. Entsprechende Hinweise werden in den textlichen Festsetzungen getroffen.

Insgesamt lassen sich durch die Änderung des Bebauungsplans keine zusätzlichen oder andere erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser ableiten.

4.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Mit dem Vorhaben ist keine Neuversiegelung von Böden verbunden, die nicht bereits vor der gegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes zulässig war. Die derzeitige lokalklimatische Funktion der Planungsfläche bzw. die bei einer Bebauung zu erwartenden Auswirkungen sind auf Grund der Vorbelastung des Gebietes von untergeordneter Bedeutung. Im Rahmen der Verringerung der festgesetzten maximalen Firsthöhe innerhalb des GE_3 auf maximal 8,0 m kann ein Luftaustausch der nördlich folgenden Kaltluftentstehungsgebiete der Naheebene gewährleistet werden, wenngleich auf Grund der ebenen Lage keine nennenswerten Kaltluftabflussbahnen vorhanden sind. Eine potenzielle Hinderniswirkung für hier allerdings relativ geringmächtige Luftaustauschbewegungen wird lediglich im westlichen Teilbereich GE_1 erhöht, wo künftig um 4,50 m höhere Baukörper als bisher zulässig sind, während sie in den übrigen drei Teilbereichen (wo die Maximalhöhen für Baukörper reduziert werden) sogar mehr oder weniger deutlich verringert wird.

Durch die Änderung wird nahezu eine Verdopplung des Anteils an Grünflächen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan – in dem für den Geltungsbereich der gegenständlichen 3. Änderung keine grünordnerischen Maßnahmen festgesetzt waren – planungsrechtlich gesichert. In der Summe werden nach Realisierung des Bebauungsplans Grünflächen in der Größenordnung von ca. 8.230 m² entstehen, die Gunstwirkungen auf die klimatische Situation in diesem vorbelasteten Gebiet bewirken können.

4.2.6 Schutzgut Landschaft

Die Erhöhung der maximal zulässigen Firsthöhe in Verbindung mit dem Entfall der maximal zulässigen Traufhöhen (somit sind nur Flachdächer zulässig) geht mit einer Veränderung des Landschaftsbildes einher. Bisher sind für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung maximale Firsthöhen von 15,0 m und maximale Traufhöhen von 10,0 m planungsrechtlich zulässig. Eine Erhöhung der maximal zulässigen Firsthöhe auf 19,50 m im westlichen Teilgebiet GE_1 führt demnach zumindest in diesem

Teilbereich zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung des (gleichwohl bereits erheblich vorbelasteten) Siedlungsrand- bzw. Landschaftsbildes. Eine wirksame Beschränkung der Außen- und Fernwirkung der Baukörper wird jedoch durch die Durchführung eines Farbkonzeptes für die Hallenfassade – die auf Grundlage vertraglicher Regelungen gesichert wird – gewährleistet. Eine von einem Farbgestalter erarbeitete gestufte Strukturierung der Fassaden in Grau-, Blau- und Grüntönen wird die Fernwirkung deutlich minimieren. Auf Grund der bestehenden Vorbelastung durch Hochspannungsfreileitung und den bestehenden Gewerbegebieten sowie der Sicherung des Farbkonzeptes wird die im Vergleich zur bisher zulässigen Gesamthöhe einhergehende Fern- und Außenwirkung daher als nicht erheblich klassifiziert.

In dem östlich angrenzenden Teilgebiet GE_2 sowie im östlichen Drittel des Teilgebiet GE_4 hingegen wird die maximale Firsthöhe jeweils auf 11,50 m reduziert. Mit dieser Verringerung im östlichen Teilgebiet GE_4 kann ein wahrnehmbarer höhengestufter Übergang zu den weiter östlich folgenden Mischgebietsflächen mit geringeren Maximalhöhen sowie zu den sich dann (hinter dem Lärmschutzwall) anschließenden Wohngebietsflächen erzielt werden. Im zentralen Bereich des überplanten Gebietes (im Teilgebiet GE_3) wird die maximale Firsthöhe sogar auf 8,0 m reduziert. Dies betrifft im Wesentlichen den derzeit als Einfahrtsbereich mit Freilagerflächen, Stellplätzen sowie den in 1-geschossiger Container-Bauweise errichteten Verwaltungs-, Büro- und Sozialräumen genutzten Bereich östlich der vorhandenen Hallen. Dieses Teilgebiet wird dadurch langfristig als optisch bzw. stadtbildästhetisch sowie lokalklimatisch wirksame „Schneise“ zwischen den Bereichen mit höheren Baukörpern gesichert. Gleichwohl sollen aber auch betriebswirtschaftliche bzw. logistische Spielräume, bspw. für die Errichtung eines höheren (auch 2-geschossigen) Verwaltungsgebäudes o. ä., nicht unnötig eingeschränkt und auch diesbezüglich eine bauliche Weiterentwicklung bzw. Nachverdichtung gesichert werden.

Insgesamt werden die durch die Änderung des Bebauungsplans zusätzlichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft unter Zugrundelegung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der bestehenden Vorbelastung in dem städtisch-gewerblich geprägten Gebiet als nicht erheblich eingestuft.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Bau- oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

4.2.8 Wechselwirkungen

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB sämtliche nach der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans zulässigen Eingriffe im Geltungsbereich – mit Ausnahme der geänderten Firsthöhe – bereits vor der Durchführung dieser Änderung erfolgt oder zulässig waren. Die Erhöhung der maximal zulässigen Firsthöhe in Verbindung mit dem Entfall der maximal zulässigen Traufhöhen als wesentlicher Änderungsbestandteil geht mit einer Veränderung des Landschaftsbildes einher.

Zur Sicherung bestehender Biotop- und Nutzungsstrukturen werden die bestehenden Grünflächen mit Baumbestand entlang der Felix-Wankel-Straße sowie zum Nachbargrundstück verbindlich zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus werden die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 10 BauGB Gunstwirkungen auf das Schutzgut entfalten. Insbesondere entlang der Bahnstrecke sowie im nordöstlichen Bereich werden diese neu geschaffenen Biotope Lebensraum und Vernetzungsstrukturen für die streng geschützte Mauereidechse aufrechterhalten bzw. fördern.

4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Status quo-Prognose – „Null-Variante“)

Für den Geltungsbereichs sind die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet beiderseits der B 41, Westlich von Planig“ (P6)“ maßgeblich. Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans, soweit noch nicht durchgeführt, umgesetzt werden. Dabei ist nicht auszuschließen, dass auf Grund fehlender Kenntnisse – die erst im Zuge der gegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplans gewonnen wurden – in Bezug auf die streng geschützte Mauereidechse artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden.

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

5.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

- **V1** – Übernahmen der Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schallschutz aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

- **$V1_{saP}$ Mauereidechse, Avifauna**
  Durchführung von Rodungsarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d. h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zur Vermeidung des Eintreten des Tötungstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.
  (Weitere Konkretisierungen siehe Ziffer 1.5.1.2 der Textfestsetzungen; nähere Erläuterungen s. Anlage 2).

- **$V2_{saP}$ Mauereidechse, Avifauna**
  Vergrämung der Mauereidechse und Brutvögel aus dem Baufeld innerhalb des GE_4 durch regelmäßiges Mulchen (je nach Witterung und Wuchsverhältnissen, mind. alle vier Wochen) der zuvor gerodeten Bereiche und somit Schaffung von für Reptilien und Brutvögel dauerhaft unattraktiven

Flächen zur Vermeidung des Eintreten des Tötungstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.
(Weitere Konkretisierungen siehe Ziffer 1.5.1.2 der Textfestsetzungen; nähere Erläuterungen s. Anlage 2).

- **$V3_{saP}$ Mauereidechse**
  Vergrämung der Mauereidechse aus dem Baufeld innerhalb des GE_1 durch sukzessives Abdecken des Baufeldes mit Folie zur Vermeidung des Eintreten des Tötungstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG
  - erst nach Herstellung und Wirksamkeit der CEF-Maßnahmenflächen (siehe Kapitel 5.2),
  - im Vorfeld (zwei Tage vor der Vergrämung mit Folie) ist die Vegetation des Baufeldes der darauffolgenden Bauperiode durch Mähen kurz zu halten,
  - ist nur während der Aktivitätsphase der Mauereidechsen – jedoch außerhalb der Reproduktionszeiten – im Zeitraum März bis zur Eiablage Anfang Mai zulässig.

  (Weitere Konkretisierungen siehe Ziffer 1.5.1.2 der Textfestsetzungen; nähere Erläuterungen s. Anlage 2).

- **V4** – Erhalt von neun Einzelbäumen sowie des flächigen Verkehrsbegleitgrüns entlang der Felix-Wankel-Straße und entlang der Zufahrt zum Betriebsgelände und somit Vermeidung des Verlustes von Biotopen und Lebensräumen.

- **V5** – Schaffung von neuen Biotopen und Lebensräumen durch Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und der verbindlichen Vorgabe der Pflanzung von Hochstämmen entlang der Felix-Wankel-Straße *(= gleichzeitig Ausgleichsmaßnahme)*.

- **V6** – Beachtung der DIN 18920 „Schutz von Baumen, Pflanzenbestanden und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und RAS-LP4, bei Durchführung von unvermeidbaren Bautätigkeiten im Wurzel- und Kronenbereich.

- **V7**– Empfehlung der Verwendung von Natriumdampf-Hochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder aber möglichst warmweiß bis neutralweiß getönten LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4.100 K) im Außenbereich zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf nachtaktive Insekten.

Schutzgüter Boden und Wasser

- **V8** – Schutz des Oberbodens durch Abschieben und getrennte Lagerung gemäß DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“.
- **V9** – Vermeidung des Erfordernisses von zusätzlichen Lagerflächen und der damit verbundenen flächigen Bebauung durch Erhöhung der zulässigen Firsthöhen im westlichen Teilgebiet und somit Schaffung von mehr Lagerkapazität „in die Höhe“.

Schutzgut Klima/Luft

- **V10** – Erhalt und Schaffung von Einzelbäumen sowie flächigem Randgrün entlang der Felix-Wankel-Straße zur lokalklimatischen Sicherung und Anreicherung des Plangebietes.
- **V11** – Reduzierung der maximal zulässigen Firsthöhe in den Teilgebieten GE_2 bis GE_4 und somit Vermeidung von potenziellen Luftaustauschbarrieren.

Schutzgut Landschaft

- **V12** – Erhalt und Schaffung von Einzelbäumen sowie flächigem Randgrün entlang der Felix-Wankel-Straße zur strukturellen Aufwertung des Straßenraums.
- **V13** – Reduzierung der maximalen Firsthöhe jeweils auf 11,50 m innerhalb der Teilgebiete GE_2 und GE_4 und somit Gewährleistung eines höhengestuften Übergangs zu den weiter östlich folgenden Mischgebietsflächen
- **V14** – Minimierung der Außen- und Fernwirkung der Baukörper durch die Durchführung eines Farbkonzeptes für die Hallenfassade durch gestufte Strukturierung der Fassaden in Grau-, Blau- und Grüntönen.
- **V15** – Übernahme und teilweise Ergänzungen der bauordnungsrechtlich-gestalterischen Vorgaben zu Werbeanlagen und Einfriedungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf das Stadt- und Landschaftsbild.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- **V16** – Sicherung vorhandener Medien.
- **V17** – Hinweis auf denkmalschutzrechtliche Vorgaben.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB sämtliche nach der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans zulässigen Eingriffe im Geltungsbereich – mit Ausnahme der geänderten Firsthöhe – bereits vor der Durchführung dieser Änderung erfolgt oder zulässig waren. Die geänderte Firsthöhe führt im Vergleich zu keinen zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen, sodass aus dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes auch kein Kompensationserfordernis resultiert.

Dennoch führen die auf Grundlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erlangten Erkenntnisse zu einem artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmenkonzept. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatschG sind nachstehende Maßnahmen erforderlich, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zeichnerisch festgesetzt sind.

- **$CEF1_{saP}$**
  Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zeichnerisch festgesetzten CEF-Maßnahmenflächen in einem Umfang von ca. 6.400 qm sind nach den Vorgaben des Kapitel I.2 des „*Artenschutzrecht-*

lichen Fachbeitrags Mauereidechse“ als Lebensräum für die Mauereidechse herzustellen und dauerhaft zu sichern. Zusammenfassend sind folgende Maßnahmenkomplexe erforderlich:

- Vorbereitende Initialmaßnahmen, wie Entbuschung, Mahd und Entsiegelungen unter Beachtung der Maßnahme **V1$_{saP}$**
- Entwicklung von mageren Wiesen und Altgrasinseln
- Anlage von Habitatstrukturen, wie die Anlage einer Steilwand, Anlage von Sonnen-, Versteck-, Eiablage- und Nahrungsplätzen durch Herstellung von Steinhaufen, Sandlinsen und Gabionen
- Absperrung der CEF-Maßnahmenflächen während der Bauphase gemäß **V6**
- Dauerhafte Pflege.

(Weitere Konkretisierungen siehe Ziffer 1.5.1.2 der Textfestsetzungen; nähere Erläuterungen s. Anlage 2).

6 Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches kamen auf Grund der Eigentumsverhältnisse und der bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht in Betracht. Eine ursprünglich geplante Erhöhung der Firsthöhe auf 25 m wurde vom Planungsträger, insbesondere auf Grund der zu erwartenden zusätzlichen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild, verworfen. Die in der Begründung erläuterten Planungsziele der Stadt Bad Kreuznach ließen sich nach Auffassung der Entscheidungsträger am besten mit den nun gewählten Festsetzungen verwirklichen.

7 Erläuterungen zur Erarbeitung der Umweltprüfung

Technische Verfahren wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Die Bestandsaufnahme zum Schutzgut Tiere und Pflanzen basiert im Wesentlichen auf der Auswertung der artenschutzrechtlichen Fachbeiträge und der aus den planungsrelevanten Vorgaben gewonnenen Erkenntnissen sowie den durchgeführten Ortsbegehungen. Die schutzgutbezogenen Bestandserfassungen erfolgen unter Zugrundelegung vorhandener Daten- und Unterlagenmaterialien. Dabei wurden im Wesentlichen folgende Grundlagendaten ausgewertet:

- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz veröffentlicht unter: www.naturschutz.rlp.de (Stand: 17.11.2017)
- Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, veröffentlicht unter: http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-bodenkarten.html (Stand: 17.11.2017)
- Planung Vernetzter Biotopsysteme. Bereich Landkreis Mainz-Bingen des Ministeriums für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz, Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht (Hrsg., 1999).

- Daten der Wasserwirtschaftsverwaltungen, veröffentlicht unter: http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/ (Stand: 17.11.2017)

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind darüber hinaus nicht aufgetreten, sonstige technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung des abwägungsrelevanten Materials wurden nicht festgestellt. Die verfügbaren Unterlagen reichten aus, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Angaben

Die Stadt Bad Kreuznach beabsichtigt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Nachverdichtung innerhalb eines Teilgebietes des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig“ (Nr. P6). Um die betrieblich erforderliche Erhöhung der Lagerkapazität zu erzielen, sind eine bauliche Nachverdichtung und die Einbeziehung einer Erweiterungsfläche erforderlich. Diese ist vollständig in der bisher im Bebauungsplan bereits festgesetzten überbaubaren Fläche vorgesehen, so dass also weder die bisher zulässige Überbauung von Grundflächen noch der bisher zulässige Versiegelungsgrad erhöht werden müssen. Allerdings reichen die bisher im Bebauungsplan festgesetzten Maße zur maximalen First- und Traufhöhe für die geplanten Hochregallager-Hallen in Teilabschnitten nicht aus. Daher muss der Bebauungsplan geändert werden. Der Rat der Stadt Bad Kreuznach hat daher am 15.10.2015 bzw. ergänzend am 18.05.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Auf Grund der städtischen Lage mit bestehenden Gewerbe- und Verkehrsflächen (Bundesstraße, Bahnstrecke) ist der Geltungsbereich städtisch-gewerblich geprägt. Das Gebiet weist einen hohen Anteil versiegelter Flächen auf. Demnach weist das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung für sämtliche Schutzgüter auf. Dennoch weisen Teilbereiche ideale Bedingungen für das Vorkommen der streng geschützten Mauereidechse auf. Diese besiedelt den außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Bahndamm als typischen Sekundärlebensraum in hoher Individuendichte und wurde daher innerhalb des Geltungsbereiches vor allem in Bahndammnähe, aber auch auf den Lagerflächen registriert. Diese auf Grundlage von Artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen (welche als Anlagen 1 und 2 Bestandteil der Planung sind) erlangten Erkenntnisse führen zu einem differenzierten artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmenkonzept, das seinen Niederschlag in der Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB in einem Umfang von ca. 0,64 ha (nur für die artenschutzrechtlichen Belange; die Gesamtfläche der so festgesetzten Flächen ist höher) finden. Das mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmte Maßnahmenkonzept sieht eine Vergrämung der Mauereidechse während zeitlich festgelegter Vergrämungszeiten (zur Aktivitätsphase, aber außerhalb der Reproduktionsphase) in zuvor hergestellte Maßnahmenflächen vor. Diese Sekundärhabitate sind als CEF-Flächen (*continuous ecological functionality*) bzw. als vorgezogene Ausgleichsflächen vor Umsetzung der durch die Bebauungsplanung ermöglichten Bauabschnitte herzustellen. Nach Vergrämung der betroffenen Tiere

in die eigens hergestellten Sekundärhabitate ist ein mindestens 3-jähriges Monitoring durchzuführen. Unter Zugrundelegung dieses Konzeptes lassen sich aus gutachterlicher Sicht Verbotstatbestände ausschließen.

Die Erhöhung der maximal zulässigen Firsthöhe in Verbindung mit dem Entfall der maximal zulässigen Traufhöhen geht mit einer Veränderung des Landschaftsbildes einher. Bisher sind für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung maximale Firsthöhen von 15,0 m und maximale Traufhöhen von 10,0 m planungsrechtlich zulässig. Eine Erhöhung der maximal zulässigen Firsthöhe auf 19,50 m im westlichen Teilgebiet GE_1 führt demnach zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in diesem Teilbereich. Eine wirksame Beschränkung der Außen- und Fernwirkung der Baukörper wird jedoch durch die Durchführung eines Farbkonzeptes für die Hallenfassade – die auf Grundlage vertraglicher Regelungen gesichert wird – gewährleistet. Eine von einem Farbgestalter erarbeitete gestufte Strukturierung der Fassaden in Grau-, Blau- und Grüntönen wird demnach die Fernwirkung deutlich minimieren. Auf Grund der bestehenden Vorbelastung durch die nahe gelegene Hochspannungsfreileitung und den umgebenden Gewerbegebietsflächen sowie durch die Sicherung des Farbkonzeptes wird die im Vergleich zur bisher zulässigen Gesamthöhe einhergehende Fern- und Außenwirkung daher als nicht erheblich klassifiziert.

In dem östlich angrenzenden Teilgebiet GE_2 sowie im östlichen Drittel des Teilgebietes GE_4 hingegen wird die maximale Firsthöhe jeweils auf 11,50 m reduziert. Mit dieser Verringerung im östlichen Teilgebiet GE_4 kann ein wahrnehmbarer höhengestufter Übergang zu den weiter östlich folgenden Mischgebietsflächen mit geringeren Maximalhöhen sowie zu den sich dann (hinter dem Lärmschutzwall) anschließenden Wohngebietsflächen erzielt werden. Im zentralen Bereich des überplanten Gebietes (im Teilgebiet GE_3) wird die maximale Firsthöhe sogar auf 8,0 m reduziert. Dies betrifft im Wesentlichen den derzeit als Einfahrtsbereich mit Freilagerflächen, Stellplätzen sowie den in 1-geschossiger Container-Bauweise errichteten Verwaltungs-, Büro- und Sozialräumen genutzten Bereich östlich der vorhandenen Hallen. Dieses Teilgebiet wird dadurch langfristig als optisch bzw. stadtbildästhetisch sowie lokalklimatisch wirksame „Schneise“ zwischen den Bereichen mit höheren Baukörpern gesichert. Gleichwohl sollen aber auch betriebswirtschaftliche bzw. logistische Spielräume, bspw. für die Errichtung eines höheren (auch 2-geschossigen) Verwaltungsgebäudes o. ä., nicht unnötig eingeschränkt und auch diesbezüglich eine bauliche Weiterentwicklung bzw. Nachverdichtung gesichert werden.

Im Rahmen der Verringerung der festgesetzten maximalen Firsthöhe innerhalb des GE_3 auf maximal 8,0 m kann auch ein Luftaustausch der nördlich folgenden Kaltluftentstehungsgebiete der Naheebene gewährleistet werden, wenngleich auf Grund der ebenen Lage keine nennenswerten Kaltluftabflussbahnen vorhanden sind. Eine potenzielle Hinderniswirkung für hier allerdings relativ geringmächtige Luftaustauschbewegungen wird lediglich im westlichen Teilbereich GE_1 erhöht, wo künftig um 4,50 m höhere Baukörper als bisher zulässig sind, während sie in den übrigen drei Teilbereichen (wo die Maximalhöhen für Baukörper reduziert werden) sogar mehr oder weniger deutlich verringert wird.

Darüber hinaus wurden weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen beschrieben, die insbesondere der Sicherung und Neuschaffung von Biotopen und Lebensräumen sowie der Minderung der Außen- und Fernwirkung der baulichen dienen.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB sämtliche nach der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans zulässigen Eingriffe im Geltungsbereich – mit Ausnahme der geänderten Firsthöhe – bereits vor der Durchführung dieser Änderung erfolgt oder zulässig waren. Die geänderte Firsthöhe führt im Vergleich zu keinen zusätzliche erheblichen Beeinträchtigungen, demnach resultiert aus dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes auch kein Kompensationserfordernis.

Durch die Änderung wird nahezu eine Verdoppelung des Anteils an Grünflächen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan – in dem für den Geltungsbereich der gegenständlichen 3. Änderung keine grünordnerischen Maßnahmen festgesetzt waren – planungsrechtlich gesichert. In der Summe werden nach Realisierung des Bebauungsplans Grünflächen in der Größenordnung von ca. 8.230 m² entstehen, die mit den einschlägigen Gunstwirkungen auf die Schutzgüter in diesem vorbelasteten Gebiet einhergehen.

9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Das sog. Monitoring nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erfasst gemäß Ziffer 3b) schwerpunktmäßig die nicht vorhergesehenen „erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt“. § 4c Satz 1 BauGB sieht vor, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Überwachung – die über das Maß der verbindlich festgesetzten ökologischen Baubegleitung im Zuge des mit Unterer Naturschutzbehörde abgestimmten „Mauereidechsenschutzkonzeptes“ hinausgehen – sind demzufolge nicht abzuleiten.

Darüber hinaus ist davon ausgehen, dass die Stadt von unerwarteten Auswirkungen durch die Fachbehörden im Rahmen von deren bestehenden Überwachungssystemen und der Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB Mitteilung erhält.

<u>Spezielles Monitoring zum Schutz der Mauereidechse</u>

Die Funktionalität der artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen ist im Jahr der Vergrämung und zwei darauf folgenden Jahren zu kontrollieren, da insbesondere die „Offenhaltung“ der Mauereidechsen-Maßnahmenflächen wesentlich für den Erhalt des Lebensraums ist.

Die Ergebnisse sind im Rahmen eines Monitoring zu protokollieren und zu dokumentieren. Zur Sicherung der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen und zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes sind die Maßnahmen durch fachkompetentes Personal zu betreuen.
Dies ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgegeben und wird auch durch die Textfestsetzungen in Ziffer 1.5.1.2 (unter „*IV. Bestellung einer Umweltfachbegleitung und Einrichten eines Risikomanagements gemäß den entsprechenden Vorgaben in Kap. I.5 (S. 17) des o. g. Fachbeitrages, unter stetiger Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde*“) gesichert.

10 Zuordnung der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Verteilung der Kosten für die Durchführung der festgesetzten umwelt- bzw. naturschutzfachlich begründeten Maßnahmen im Plangebiet erfolgt über einen Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer (und hier Gewerbetreibenden).
Eine entsprechende Zuordnungs-Festsetzung im Sinne des § 135 BauGB ist somit entbehrlich.

11 Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan

Die im vorliegenden Beitrag erläuterten Maßnahmen wurden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vollständig berücksichtigt, so dass an dieser Stelle eine entsprechende Auflistung entbehrlich ist.

Anlage 7

Stadt Bad Kreuznach - OT Planig
'Bauvorhaben Stahlhandel Thress GmbH & Co. KG'
Änderung des Bebauungsplans P 6 'Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig' der Stadt Bad Kreuznach

Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP)

Auftraggeber:
Fa. Julius Thress GmbH & Co KG
Felix-Wankel-Straße 9
55545 Bad Kreuznach
Tel. 0671 / 709 - 0
j.thress@thress.de
www.thress.de

Bearbeitung:
viriditas
Dipl.-Biol. Thomas Merz
Dipl.-Biol. Ralf Thiele
M. Sc. Christoph Nohles
B. Sc. Felix Leiser
Auf der Trift 20
55413 Weiler
Tel. 06721 4902637
mail@viriditas.info
www.viriditas.info

Weiler, den 23.10.2017

Inhalt

A. Anlass und Aufgabenstellung....1
B. Rechtliche Grundlagen....1
C. Methodik....2
C.1 Erfassung Vögel....2
C.2 Erfassung Reptilien....2
D. Kurzcharakteristik des Plangebietes....3
D.1 Biotoptypenausstattung des Gebietes....4
E. Wirkfaktoren des Vorhabens auf Arten und Biotope....6
F. Ergebnisse der faunistischen Erfassungen....7
F.1 Vögel....7
F.2 Reptilien....8
G. Habitateignung für streng geschützte Arten....10
H. Artenschutzrechtliche Beurteilung....11
I. Empfehlungen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände....12
J. Fazit....14
K. Literatur....14
L. Fotodokumentation....16

Tabellen
Tabelle 1: Übersicht zur Größe der Biotoptypen im Plangebiet....4
Tabelle 2: Festgestellte Vogelarten im Untersuchungsgebiet....8

Karte
Bestand Biotoptypen....Karte 1
Eidechsennachweise....Karte 2

A. Anlass und Aufgabenstellung

Die Fa. Julius Thress GmbH & Co KG in Bad Kreuznach, Stadtteil Planig, Felix-Wankel-Straße 9, betreibt in Bad Kreuznach einen Großhandel für Bauelemente, Baustahl (mit Biegerei), Stabstahl und Röhren, Formstahl, Stahlbauhohlprofile, Spezialprofile, Bleche, Edelstahl sowie Aluminium und beabsichtigt in mehreren Bauabschnitten die Neuerrichtung weiterer Produktionshallen in der westlichen Hälfte des Betriebsgeländes. Zudem soll in einem weiteren Bauabschnitt eine Halle auf dem ebenfalls im Firmenbesitz befindlichen, im Nordosten an das aktuelle Betriebsgelände angrenzenden und aktuell brach liegenden Flurstück 427/3 errichtet werden.

Das Bauvorhaben wird über die 3. Änderung des Bebauungsplans 'Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig' der Stadt Bad Kreuznach geregelt. Bei dem Vorhaben sind, wie bei jeder Planung, die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Den Nachweis des Nichteintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ist im Rahmen des Verfahrens zu erbringen.

Wie bei jeder Planung, so sind auch bei dem durch die Änderung eines Bebauungsplanes zulässigen Vorhaben die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Den Nachweis des Nichteintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ist im Rahmen des Verfahrens zu erbringen.

Die Fa. Julius Thress GmbH & Co KG beauftragte das Büro viriditas, Dipl.-Biol. Thomas Merz am 23.06.2016 mit der Artenschutzrechtlichen Beurteilung des Vorhabens der Erweiterung des Stahlhandels Thress im Bad Kreuznacher Ortsteil Planig (Fl. 7 Flst. 202/4, 427/3).

B. Rechtliche Grundlagen

Die artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 und 45 BNatSchG ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen des naturschutzrechtlichen Zulassungsverfahrens. Diese beinhaltet folgende Komponenten, von denen jeder Schritt im Falle des Zutreffens der betroffenen Kriterien den nächsten im Prüfkanon bedingt:

1. Prüfung, ob und ggf. welche gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle heimischen europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) von der Planung betroffen sein können.
2. Ermittlung und Darstellung, ob und inwieweit gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 durch das Vorhaben erheblich gestört, verletzt oder getötet sowie ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden können.
3. Prüfung, ob trotz unvermeidbarer Störungen oder Beeinträchtigungen von Individuen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten die ökologischen Funktionen des Lebensraumes der Populationen im räumlichen Zusammenhang weiterhin kontinuierlich erfüllt bleiben, sowie ggf. Darstellung der hierfür erforderlichen Maßnahmen. In diesem Schritt kann sich die Notwendigkeit vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen: Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) ergeben. Ist die ökologische Funktion weiterhin sichergestellt, ist das Vorhaben nach § 44 Abs. 5 BNatSchG - trotz eventueller Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten - aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

4. Ergibt sich hingegen aus den Prüfschritten 1 bis 3, dass gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten betroffen, Individuen bzw. deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten gefährdet sind und auch durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen die kontinuierliche ökologische Funktionalität nicht gewährleistet werden kann, so ist das Vorhaben aufgrund der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zunächst nicht zulässig. In einem weiteren Schritt kann dann ggf. noch geprüft werden, ob mglw. die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind.

C. Methodik

Im Rahmen einer querschnittsorientierten Begehung wurde das Biotoptypenspektrum des betreffenden Bereiches erfasst und hinsichtlich seiner Habitatqualität für streng geschützte Arten, die im Bereich des Firmengeländes der Fa. Thress GmbH & Co. KG und der nordöstlich angrenzenden firmeneigenen Brachfläche Flurstück 427/3 vorkommen könnten, geprüft. Da aufgrund dieser Begehung die tatsächliche Betroffenheit von europarechtlich geschützten Vogelarten sowie besonders oder streng geschützten Reptilien nicht ausgeschlossen werden konnte wurden diese gezielt erfasst.

Am 12.07.2016 erfolgte die Biotoptypenkartierung und die floristische Erfassung des Firmengeländes und der Brachfläche Flurstück 427/3.

C.1 Erfassung Vögel

Für die potenzielle Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogelarten wurden insgesamt drei Begehungen des Untersuchungsgebietes durchgeführt. Diese fanden am 05.04.2016, am 10.05.2016 sowie am 03.06.2016 jeweils unter günstigen Witterungsbedingungen statt. Das Untersuchungsgebiet wurde im Rahmen der Erfassung langsam begangen. An Stellen mit geeigneten Habitatstrukturen für Vögel wurde entsprechend länger verweilt. Die während der Begehung optisch oder akustisch lokalisierten Arten wurden in eine mitgeführte Karte übertragen.

Die Ergebnisse stellen eine Momentaufnahme der Avifauna dar. Naturgemäß können nicht alle Aktivitäten der dort vorkommenden Arten erfasst werden. Aufgrund der Strukturarmut der Untersuchungsfläche sowie der angrenzenden Bereiche liefern die Begehungsergebnisse jedoch eine ausreichende Grundlage für die Potenzialabschätzung zum Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten.

Arten wurden auch als Brutvögel eingestuft, wenn sie im Gebiet selbst oder in unmittelbarer Nähe ihre Brutplätze / Reviere haben.

Im Rahmen der Begehungen zur Erfassung von Reptilien auf der Brachfläche Flurstück 427/3 (s. C.2) wurden Daten zur Avifauna nochmals für das Jahr 2017 ergänzt.

C.2 Erfassung Reptilien

Von April bis Anfang Juli 2016 wurde das Plangebiet an sechs Terminen (20.04., 31.05., 03.06., 21.06., 27.06. und 01.07.) und nach der Planungsänderung im Frühjahr 2017 an vier Terminen (28.04., 09.05., 17.05. und 06.06.2017) gezielt nach eventuell vorkommenden Reptilien abgesucht und kartiert. Die Begehungen fanden jeweils bei guten Witterungsbedingungen (trocken, sonnig bis leicht bewölkt, nicht zu windig und Temperaturen >10 ℃) statt. Dabei wurde der Schwerpunkt auf sonnenexponierte offene Bereiche mit lückiger

Vegetation gelegt. Die grasigen Flächen mit relativ dichtem Vegetationsaufwuchs, die Gerätschaften und Baumaterialien in den Lagerbereichen sowie die Schotterflächen wurden bei den Begehungen jeweils mehrfach abgegangen und kontrolliert, da sie günstige Lebensraumbedingungen für Eidechsen aufweisen. Zusätzlich wurde der übrige Teil so kontrolliert, dass der Fokus auf den Bereichen mit günstigen Habitatstrukturen für Eidechsen lag, die einen geringen Bewuchs aufwiesen. Die Aufenthaltswahrscheinlichkeit von Mauereidechsen ist in diesen Bereichen wesentlich höher als in Bereichen mit höherem Bewuchs.

D. Kurzcharakteristik des Plangebietes

Bei der Untersuchungsfläche handelt es sich um das Betriebsgelände des Stahlhandels Fa. Julius Thress GmbH & Co KG, welcher im westlichen Teil aktuell als Lagerfläche genutzt wird, während der östliche Bereich weitestgehend bebaut und versiegelt ist, sowie um das mit strukturreicher Brachevegetation bestandene Flurstück 427/3.

Das Betriebsgelände mit seinen Produktionshallen und Lagerflächen der Fa. Julius Thress & Co KG liegt nordwestlich des Ortsteils Bad Kreuznach - Planig. Im Norden wird das Plangebiet durch einen wassergebundenen Rad- und Fußweg sowie die Bahntrasse der Strecke Gau-Algesheim / Bad Kreuznach flankiert. Ansonsten befinden sich rund um das Firmengelände weitere gewerblich genutzte Flächen mit teils hohem Versiegelungsgrad und vorgelagerten Scherrasen oder Ziergehölzen. In ca. 100 Meter Entfernung in östlicher Richtung schließt die Wohnbebauung des Ortsteils Planig an das Gewerbegebiet an.

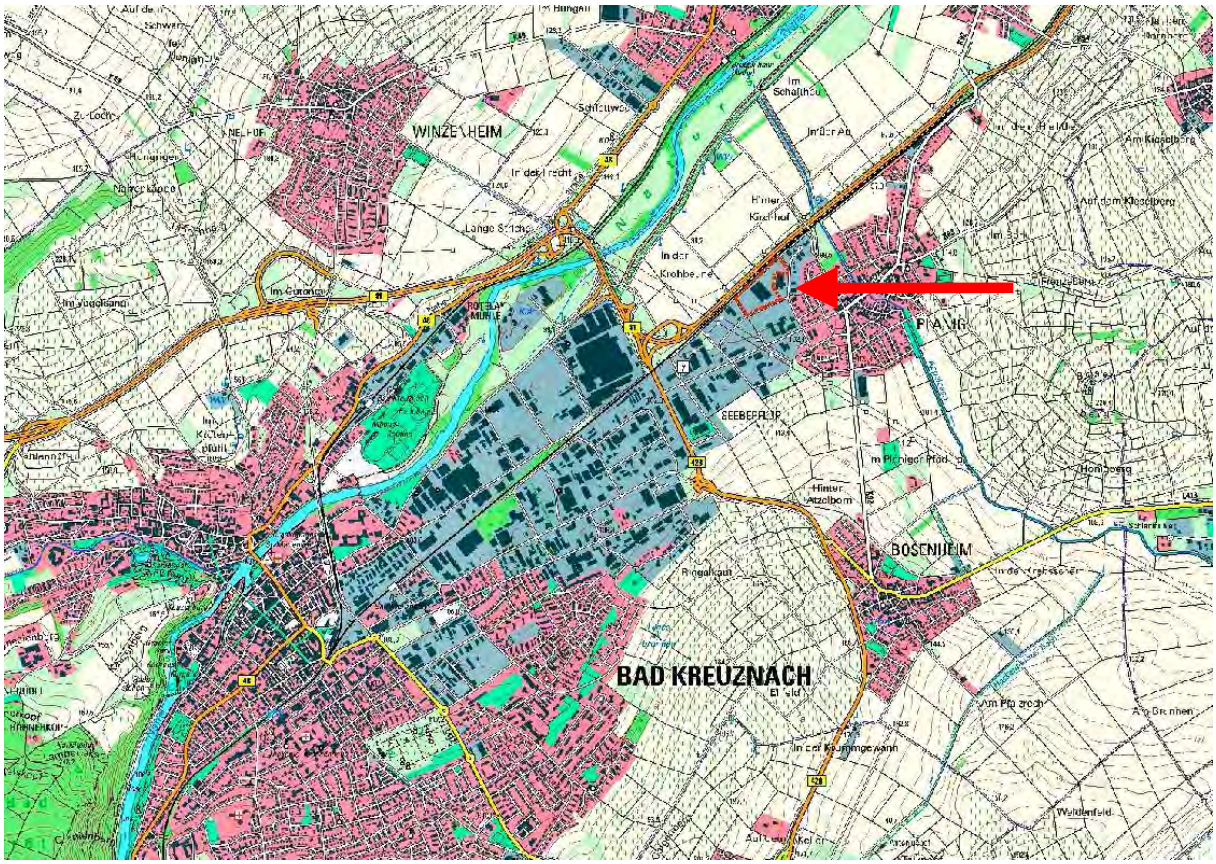


Abb. 1 Lage des Plangebietes (Topographische Karte DTK 25, unmaßstäblich)

Der Bahndamm nördlich des Plangebietes weist im Westen eine mit einer Betonmauer abgegrenzte Schotterfläche auf, die mit einem Schild-Ampfer-Bestand (*Rumex scutatus*-Bestand) bewachsen ist. Begleitend treten hier Echtes Leinkraut (*Linaria vulgaris*), Kratzbeere (*Rubus caesius*) und der gefährdete Schöne Pippau (*Crepis pulchra*) hinzu. Ansonsten ist entlang der Bahnstrecke eine trockene, artenreiche Variante der Rainfarn-Glatthaferwiese (*Tanaceto-Arrhenatheretum*) entwickelt. Hier wachsen Arten wie Natternkopf (*Echium vulgare*), Feld-Mannstreu (*Eryngium campestre*), Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*), Schild-Ampfer (*Rumex scutatus*), Färber-Wau (*Reseda luteola*), Weg-Distel (*Carduus acanthoides*), Krauser Ampfer (*Rumex crispus*), Kleiner Wiesenknopf (*Sanguisorba minor*), Große Fetthenne (*Sedum maximum*), Schöner Pippau (*Crepis pulchra*), Schmalblättriges Greiskraut (*Senecio inaequidens*), Gewöhnliche Sichelmöhre (*Falcaria vulgaris*) und Bunte Kronwicke (*Coronilla varia*).

D.1 Biotoptypenausstattung des Gebietes

Die Biotoptypenkartierung erfolgte im Juli 2016.

Im Gebiet kommen keine nach §30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG geschützten Biotoptypen und keine Biotoptypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie vor.

Nachfolgend werden die maßgeblichen Biotoptypen des Gebietes beschrieben. Die Flächenanteile der einzelnen Biotoptypen an der Gesamtfläche des Plangebietes sind in Tabelle 1, der Bestand an Biotoptypen ist in der Karte 1 (s. Anhang) dargestellt.

Tab. 1: Übersicht zur Größe der Biotoptypen im Plangebiet

Biotoptyp	Fläche (m²)	Anteil
Gewerbeflächen	*43.560*	*85,3 %*
Haus, Halle	8.774	17,2 %
Nebengebäude	1.060	2,1 %
Fahrradstellplatz, überdacht	78	0,2 %
Tankstellenbereich, versiegelt	217	0,4 %
Ladezone, versiegelt	4.017	7,9 %
Lagerplatz, versiegelt	9.263	18,1 %
Lagerplatz, geschottert	6.988	13,7 %
Grünfläche	231	0,5 %
Schotterfläche	550	1,1 %
Pionierflur	76	0,1 %
Ruderale Wiese	11.891	23,3 %
Scherrasen	415	0,8 %
Gehölzbestände	*6.270*	*12,3 %*
Schleiergehölz	5.477	10,7 %
Ziergehölz	793	1,6 %
Verkehrsflächen	*1.262*	*2,5 %*
Straße, befestigt	72	0,14 %
Fußweg, versiegelt	75	0,16 %
Parkplatz, teilversiegelt	1.115	2,2 %
gesamt	***51.092***	***100,0%***

Das Firmengelände besteht überwiegend aus gewerblich genutzten Flächenanteilen. Insbesondere der zentrale Bereich mit der Produktionshalle, den Nebengebäuden und den versiegelten Lager- und Stellflächen weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Der für die Planung ausschlaggebende Bereich im Westen des Betriebsgeländes weist einen deutlich höheren Anteil an unversiegelten, mit Vegetation bewachsenen Flächen auf. Dieser Teil des Firmengeländes zeichnet sich durch einen Wechsel aus ruderalisierten Wiesenbereichen sowie geschotterten und asphaltierten Lager- und Stellflächen aus.

Die ruderalisierten Wiesenbereichen werden regelmäßig gemäht und können einheitlich als Rainfarn-Glatthaferwiese (*Tanaceto-Arrhenatheretum*) bezeichnet werden. Die Bestände setzten sich überwiegend aus Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Schmalblättriges Wiesen-Rispengras (*Poa angustifolia*), Kriech-Quecke (*Elymus repens*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Weißer Lichtnelke (*Silene latifolia* ssp. *alba*), Kleinem Wiesen-Bocksbart (*Tragopogon minor*), Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*), Kriechendem Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Schmalblättrigem Doppelsame (*Diplotaxis tenuifolia*) zusammen. Hinzu treten in deutlich geringerer Abundanz Wilde Möhre (*Daucus carota*), Wegwarte (*Cichorium intybus*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Pastinak (*Pastinaca sativa*), Kratzbeere (*Rubus ceasius*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) und Vierkantiges Weidenröschen (*Epilobium tetragonum*). Als weitere Arten sind vereinzelt Färber-Wau (*Reseda luteola*), Rapunzel-Glockenblume (*Campanula rapunculus*), Gemeine Nachtkerze (*Oenothera biennis*) und Straußblütiger Sauerampfer (*Rumex thyrsiflorus*) anzutreffen.

Die als Stell- und Lagerplätze genutzten Schotterflächen entlang der Rasenflächen weisen einen recht lückenhaften, artenarmen Vegetationsbewuchs auf. Hier sind die Drüsenblättrige Kugeldistel (*Echinops sphaerocephalus*), Schmalblättriges Rispengras (*Poa angustifolia*), Kleinköpfiger Pippau (*Crepis capillaris*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*), Kanadisches Berufkraut (*Conyza canadensis*), Mäuseschwanz-Federschwingel (*Vulpia myuros*) und Kurzfrüchtiges Weidenröschen (*Epilobium brachycarpum*) zu lokalisieren.

Der großen Produktionshalle in Richtung Süden vorgelagert befindet sich ein bepflanztes Zierbeet mit überwiegend fremdländischen Strauchgehölzarten. In den teils offenen Bereichen ist eine Pioniervegetation mit Tauber Trespe (*Bromus sterilis*), Gewöhnlichem Greiskraut (*Senecio vulgaris*) und Weißem Gänsefuß (*Chenopodium album*) zu sehen.

Im Zugangsbereich zum Betriebsgelände der Firma Thress liegt im südöstlichen Eck eine ausgestaltete Grünfläche mit Sitzgelegenheiten. In der Verlängerung Richtung Nordwesten folgen ein kleines Trafohäuschen, ein überdachter Stellplatz für Fahrräder und anschließend ein mit Rasengittersteinen teilbefestigter Parkplatz. Zum benachbarten Betriebsgelände im Osten wird dieser von einer immergrünen Cotoneaster-Hecke begrenzt. An den teilbefestigten Parkplatz schließt dann nördlich eine kleine Tankstelle an. Richtung Westen erstrecken sich weitere asphaltierte Lagerflächen sowie einige Containergebäude (Nebengebäude).

Am Ostrand des aktuellen Firmengeländes des Stahlhandels Thress (Flurstück 202/4) dehnt sich das Plangebiet in der nördlichen Hälfte nach Nordosten auf das ebenfalls im Firmenbesitz befindliche Flurstück 427/3 aus. Dieser Bereich liegt gegenwärtig überwiegend brach, er ist reich strukturiert und bietet einen eng verzahnten Wechsel aus dichten Brombeer-Beständen (*Rubus fruticosus*-Bestände) und ruderalisierten Rainfarn-Glatthafer-Wiesen (*Tanaceto-Arrhenatheretum*). Lediglich am südlichen Rand der Parzelle ragen die Rangier- und Lagerflächen des benachbarten Betriebes auf das Grundstück und somit in das Plangebiet.

Die dichten Brombeer-Bestände (*Rubus fruticosus*-Bestände) nehmen den Hauptteil des nördlichen Bereichs im Plangebiet ein. Zwischen den Beständen sind vereinzelt herausragende Gehölze wie z.B. Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) und Feld-Ahorn (*Acer campestre*) auszumachen. Die offenen Bereiche sind durch eine Rainfarn-Glatthafer-Gesellschaft (*Tanaceto-Arrhenatheretum-Gesellschaft*) mit den beiden namensgebenden Arten Gewöhnlicher Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Gewöhnlicher Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) gekennzeichnet. Hinzu treten häufiger Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobea*), Raukenblättriges Greiskraut (*Senecio erucifolius*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*), Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*), Gewöhnliche Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*) und Kriech-Quecke (*Elymus repens*). Als etwas bemerkenswertere Art taucht in den Ruderalbeständen der Echte Dost (*Origanum vulgare*) auf. Im nordöstlichen Eck des Geländes in Richtung Bahnlinie befindet sich ein Erdwall, der vermutlich aus dem Aushub einer Baumaßnahme aufgebaut und mit einem dichten Schleier aus Brombeeren (*Rubus fruticosus*) bewachsen ist. Die offenen Bereiche auf dem Hügel sind als Pfeilkressen-Kiechqueckenrasen (*Cardario drabae-Agropyretum repentis*) ausgebildet. In den ruderalisierten Wiesenbereichen treten zudem vereinzelt Sträucher wie z.B. Felsenkirsche (*Prunus mahleb*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*) und die Spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*) auf. Im nördlichen Übergangsbereich zwischen den Schleiergehölzen und der Ruderalen Wiese steht ein Einzelexemplar des Riesen-Bärenklaus (*Heracleum mantegazzianum*).

Östlich des Tankstellenbereiches ist, etwas tiefer gelegen, eine strukturarme, regelmäßihg gemähte Grünfläche zu finden, die noch zum aktuellen Betriebsgelände zählt. Es handelt sich um eine relativ artenreiche Rainfarn-Glatthaferwiese (*Tanaceto-Arrhenatheretum*) mit Gewöhnlichem Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Gewöhnlichem Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Kratzbeere (*Rubus ceasius*), Kleinköpfigem Pippau (*Crepis capillaris*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Mittlerem Wegerich (*Plantago media*), Gewöhnlicher Waldrebe (*Clematis vitalba*), Wilder Möhre (*Daucus carota*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Weißem Labkraut (*Galium album*) und Gewöhnlicher *Wegwarte* (Cichorium intybus). Hinzu treten vereinzelt Gewöhnliche Braunelle (*Prunella vulgaris*), Taubenkropf-Leimkraut (*Silene vulgaris*), Gewöhnlicher Odermennig (*Agrimonia eupatoria*), Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*), Schmalblättrige Wicke (*Vicia angustifolia*), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Gewöhnlicher Natternkopf (*Echium vulgare*) und Dürrwurz (*Inula conyzae*).

Nördlich der Produktionshalle liegt zunächst eine Schotterfläche mit einem Kleinschmielen-Rasen (*Thero-Airion*-Bestand), der mit Hopfenklee (*Medicago lupulina*), Mäuseschwanz-Federschwingel (*Vulpia myuros*), Quendel-Sandkraut (*Arenaria serpyllifolia*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Feld-Klee (*Trifolium campestre*), Kleinköpfigem Pippau (*Crepis capillaris*), Feld-Steinquendel (*Acinos arvensis*), Vierkantigem Weidenröschen (*Epilobium tetragonum*), Graugrünem Weidenröschen (*Epilobium lamyi*) sowie Bärtigem Hornkraut (*Cerastium brachypetalum*) bewachsen ist. Unmittelbar an die Schotterfläche angrenzend ist ein Weidelgras-Weißklee-Mulchrasen (*Lolio-Cynosuretum*) anzutreffen. Dieser weist eine typische Artenzusammensetzung mit Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Kleinköpfigem Pippau (*Crepis capillaris*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Gewöhnlichem Weidelgras (*Lolium perenne*), Hopfenklee (*Medicago lupulina*), Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobea*), Gewöhnlichem Natternkopf (*Echium vulgare*), Feld-Klee (*Trifolium campestre*) und Hasen-Klee (*Trifolium arvense*) auf. Der entlang der Nordgrenze verlaufende Saum ist mit einer Rainfarn-Glatthafer-Gesellschaft (*Tanaceto-Arrhenatheretum*) bewachsen und weist eine vergleichbare Artenzusammensetzung wie die Ruderalen Wiesen im Westen des Betriebsgeländes auf.

E. Wirkfaktoren des Vorhabens auf Arten und Biotope

Die Planung sieht eine Erweiterung der Produktionshallen insbesondere im westlichen Teil des Plangebietes vor. Die aktuell als Stell- und Lagerflächen genutzten Bereiche soll durch den Bau einer neuen Produktionshalle ersetzt werden. Die Brachfläche im Nordosten soll künftig als Stell- und Lagerfläche dienen oder mit einer Halle überbaut werden.

Durch diese Planung gehen anlagebedingt der westliche Teil des Plangebietes sowie der Bereich der Brachfläche als Lebensraum komplett verloren. Neben dem Verlust der ruderalisierten Wiesenbereiche und der Schotterflächen hat die Realisierung des Vorhabens auch das Entfernen der aktuell vorhandenen Gerätschaften sowie der gelagerten Materialien zur Folge.

Die strukturreiche Brache auf Flurstück 427/3 wird ebenfalls weitgehend gerodet werden.

Baubedingte Störungen betreffen das gesamte Plangebiet und die unmittelbare Umgebung. Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es zu einer temporären Beeinträchtigung angrenzender Kontaktbiotope durch Lärm und visuelle Störungen. Hiervon sind in erster Linie störempfindliche Vögel und Kleinsäuger im Bereich der angrenzenden Gehölze (westlich des Plangebietes) betroffen. Da die Erweiterung der Produktionshallen in mehreren Abschnitten vorgesehen ist wird es über einen Zeitraum von mehreren Jahren wiederholt zu diesen baubedingten Störungen kommen.

Betriebsbedingte Störungen durch die Erweiterung der Produktionshalle in Richtung Westen sind vernachlässigbar, da das Plangebiet bereits gegenwärtig durch die gewerbliche Nutzung erheblichen betriebsbedingten Störungen unterliegt und diese in den dann abgeschirmten Hallenbereich verlagert werden. Mit der Verlagerung des Freilagers auf das Flurstück 427/3 werden sich die Störungen ebenfalls in diesen Bereich verlagern. Da es nach der Beseitigung der Brachevetetation in diesem Bereich und seiner Umgebung keine Lebensräume für störempfindliche Arten mehr gibt sind auch dort die betriebsbedingten Störungen wildlebender Arten vernachlässigbar.

F. Ergebnisse der faunistischen Erfassungen

F.1 Vögel

Im Rahmen der aktuellen avifaunistischen Untersuchungen konnten 11 Vogelarten im Plangebiet und unmittelbar angrenzend nachgewiesen werden.

Die einzigen auf dem Firmengelände genutzten Strukturen sind die um die Hallen verlaufenden Wege und Zäune sowie die dort gelagerten Stahlgitter. Letztere werden meist als Singwarte genutzt. Das Plangebiet kommt in erster Linie als Nahrungshabitat in Frage. Lediglich beim Hausrotschwanz und dem Haussperling besteht Brutverdacht im Gebiet. Beide Arten könnten Nischen in den gelagerten Materialien nutzen, wobei angesichts der hohen Störfrequenz eine erfolgreiche Brut unwahrscheinlich ist. Die anderen Arten nutzen das Firmengelände offensichtlich nur als Nahrungshabitat und brüten in den benachbarten Gehölzbiotopen. Auf der Brachfläche im Nordosten konnte während der Untersuchungen 2017 der Brutnachweis der Dorngrasmücke erbracht werden.

Als gefährdete Vogelart kommt der Haussperling (*Passer domesticus*) regelmäßig im Gebiet vor. Dieser nutzt das Plangebiet aktuell hauptsächlich als Nahrungshabitat, könnte jedoch dort in den abgelagerten Materialien auch brüten (mit zweifelhaftem Erfolg). Es konnte weder 2016 noch 2017 ein Brutnachweis erbracht werden.

Die ebenfalls gefährdete Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) konnte nur im Überflug und ohne direkten Bezug zum Plangebiet beobachtet werden. Möglicherweise kommt sich nach Regenfällen zum Trinken an Pfützen im Lagerbereich. Wegen des dort vorhandenen Schotters ist das Substrat jedoch nicht zum Nestbau geeignet.

Der Turmfalke (*Falco tinnunculus)*, nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt, konnte nur überfliegend bzw. bei der Nahrungssuche beobachtet werden. Das Plangebiet weist für die Art keine geeigneten Bruthabitate auf.

Im Untersuchungsgebiet und dessen unmittelbarer Umgebung überwiegen anspruchslose Arten der Siedlungen und Siedlungsränder, daneben kommen auch einige Arten des Offenlands vor. Insgesamt handelt es sich bei dem Plangebiet unter avifaunistischen Gesichtspunkten um ein sehr artenarmes Gebiet. Die vorkommenden Arten sind noch weit verbreitet - jedoch teilweise rückläufig - und zumeist wenig anspruchsvoll.

Tab. 2 Festgestellte Vogelarten im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung; §§ = streng geschützte Art nach BNatSchG; RL V = Rote Liste Deutschland - Vorwarnliste; RL 3 = Rote Liste Rheinland-Pfalz - gefährdet; BV – Brutverdacht; N - Nahrungsgast

Dt. Artname	**Wiss. Artname**	**Status**	**RL RLP**	**RL BRD**	**Schutz**
Amsel	*Turdus merula*	BV			§
Bachstelze	*Motacilla alba*	BV			§
Dorngrasmücke	*Sylvia communis*	B			§
Elster	*Pica pica*	N			§
Haussperling	*Passer domesticus*	BV	3	V	§
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochrurus*	BV			§
Kohlmeise	*Parus major*	BV			§
Mehlschwalbe	*Delichon urbicum*	N	3	3	§
Rabenkrähe	*Corvus corone*	N			§
Ringeltaube	*Columba palumbus*	N			§
Turmfalke	*Falco tinnunculus*	N			§§

F.2 Reptilien

Im Jahr 2016 beschränkte sich die Untersuchung der Reptilien auf das aktuelle Betriebsgelände Flurstück 202/4. Das im Nordosten angrenzende, ebenfalls im Firmenbesitz befindliche Flurstück 427/3 wurde nachträglich im Frühjahr/Sommer 2017 dezidiert untersucht.

Bei allen sechs Begehungen im Jahr 2016 konnten Individuen der streng geschützten Mauereidechse (*Podarcis muralis*) nachgewiesen werden. Von der insgesamt etwa 18.100 m² großen, aus sieben Teilbereichen bestehenden Freifläche des Betriebsgeländes werden aktuell fünf Bereiche mit etwa 9.600 m² Fläche besiedelt.

Die Mauereidechse besiedelt den nördlich benachbarten Bahndamm in sehr hoher Individuendichte. Im Plangebiet wurde sie insbesondere in den bahndammnahen Bereichen gefunden. Von dort besiedelt sie auch die geschotterten Flächen entlang der Halle, auf denen sich durch die gelagerten Baumaterialien geeignete Versteckmöglichkeiten befinden. In den durch Asphaltwege eingefassten Wiesenbereichen konnte die Art nicht festgestellt werden.

Es besteht ein reger Austausch zwischen den Lebensräumen am Bahndamm und denen im bahndammnahen Teil des Betriebsgeländes, den Rad- und Fußweg querende Tiere können regelmäßig beobachtet werden.

Bei den insgesamt 6 Begehungen wurden alle Fundorte punktgenau eingetragen und aus den gewonnenen Daten die Maximalzahlen der Beobachtungen für die einzelnen Bereiche ermittelt. Da immer nur ein geringer Teil der tatsächlich vorkommenden Individuen auch beobachtet werden kann muss für eine Populationsschätzung mit Korrekturfaktoren gearbeitet werden. Aufgrund der geringen Flächengröße und der guten Kartierbarkeit der Lagerflächen wird mit den Faktoren 3 und 5 gearbeitet.

Daraus lässt sich eine Frühjahrspopulation (Erwachsene und Vorjährige Individuen) von **51-85 Tieren** im Firmengelände schätzen (s. Karte 2).

Als Lebensraum für die lichtbedürftige Mauereidechse (*Podarcis muralis*) weist das Gebiet im Nordwesten eine günstige Habitateignung mit allen benötigten Habitatrequisiten auf. Die grasigen Bereiche in enger Verzahnung mit den Schotterflächen und den gelagerten Baumaterialien bilden einen optimalen Ganzjahreslebensraum. Die Lagerfläche im Südwesten der Hallen ist gut besonnt und strukturreich, jedoch stark gestört. Hier sind die Habitatbedingungen als noch günstig zu bezeichnen. Nördlich und nordöstlich der Hallen sind die Habitatbedingungen in den als Lager- bzw. Grünflächen genutzten Bereichen ebenfalls als noch gut zu bewerten. Nördlich der Hallen ist die Beschattung jedoch bereits so stark, dass hier der Reproduktionserfolg eingeschränkt sein dürfte. Die schmale Grünfläche nördlich und östlich der Tankstelle ist besser besonnt, jedoch aufgrund der Strukturarmut nur eingeschränkt als Reproduktions- und Überwinterungsfläche geeignet. Als Jagdrevier sind diese Flächen jedoch alle hervorragend geeignet, es ist davon auszugehen, dass die sich dort aufhaltenden Tiere am nahe gelegenen Bahndamm ihre Fortpflanzungs- und Überwinterungsflächen haben.

Die strukturreiche Brachfläche 427/3 weist insgesamt eine Eignung für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) auf. Als charakteristischer Besiedler von Grünflächen und Parkanlagen benötigt diese streng geschützte Reptilienart gehölzarme bis mäßig verbuschte Lebensräume mit einem Deckungsgrad höherer Gras- und Staudenvegetation von 30 bis 80 %, dazu niedrigwüchsige bis vegetationsfreie Bereiche sowie, als essenzielle Habitatstrukturen, Sonnenplätze, Eiablageplätze und Überwinterungsplätze in räumlicher Nachbarschaft. Diese Bedingungen sind in weiten Teilen der Brachfläche gegeben. Hier sind geeignete Sonnenplätze und Eiablageplätze vorhanden.

Alle für Reptilien potenziell geeigneten Bereiche der Brachfläche wurden bei vier Begehungen unter optimalen Bedingungen (Sonnenschein, Temperaturen über 15° C, Windstille bzw. leichter Wind) am 28.04., 09.05., 17.05. und 06.06.2017 gezielt nach Reptilien abgesucht. Die nach den oben genannten Merkmalen potenziell für die Zauneidechse geeigneten Habitate wurden dabei jeweils mehrmals abgegangen, eventuelle Versteckplätze gezielt aufgesucht und die Versteckmöglichkeiten, soweit möglich, durch Anheben auch von der Unterseite untersucht. Zudem wurde auf das für flüchtende Reptilien recht charakteristische Rascheln der trockenen Vegetation geachtet.

Bei den vier Begehungen wurden trotz gezielter Nachsuche an den für die Reptilien geeigneten Stellen der Brache (Biotoptypen und -strukturen) keine Zauneidechsen beobachtet.

Es konnten jedoch in den Randbereichen zu den Lagerflächen des im Süden benachbarten Betriebes sowie zum Firmengelände der Firma Thress und zur Bahnstrecke mehrere Exemplare der Mauereidechse festgestellt werden (s. Karte 2). Da es in diesen Bereichen weder geeignete Eiablagemöglichkeiten, noch günstige Überwinterungsflächen gibt es davon auszugehen, dass es sich bei diesen Tieren um solche handelt, die sich nur temporär zum Nahrungserwerb hier aufhalten und die Randbereiche der Grünfläche abpatrouillieren.

In der Brache selbst gelang auch von dieser Art kein Nachweis. Hier scheint die Vegetation für die lichtbedürftige Mauereidechse zu dicht zu sein und die Biotoptypenausstattung nicht den Ansprüchen der Art zu genügen.

Das Fehlen von Zauneidechsen erklärt sich durch die isolierte Lage im Gewerbegebiet - anscheinen kann die Art die Brachfläche nicht erreichen. Der Bahndamm scheidet aufgrund des übermächtigen Konkurrenzdrucks durch die flinkere Mauereidechsen, die hier in großer Zahl leben, als Ausbreitungslinie weitgehend aus.

Weitere Reptilien konnten bei den zahlreichen Begehungen nicht nachgewiesen werden. Aufgrund des sehr eingeschränkten Habitatspektrums sind außer der Mauereidechse auf dem Betriebsgelände keine weiteren Arten zu erwarten. Die isoliert gelegene Brachfläche kann anscheinend auch von anderen Reptilienarten als der Zauneidechsenicht erreicht werden. Es ist davon auszugehen, dass die Mauereidechse die einzige im Plangebiet vorkommende Reptilienart ist.

G. Habitateignung für weitere streng geschützte Arten

Aufgrund des vollständigen Fehlens von Gehölzen in dem von der Planungsänderung betroffenen Teil des Firmengeländes sowie der geringen Größe und insbesondere des geringen Alters der Gehölze auf der Brachfläche im Nordosten besitzt das Plangebiet keinerlei Eignung für an Gehölze gebundene geschützte Arten aus anderen Artengruppen als den Vögeln. Aus der Gruppe der im Raum Bad Kreuznach vorkommenden streng geschützten Arten könne somit die an Totholz gebundenen Käfer (Purpurbock / *Purpuricenus kaehleri*) ebenso ausgeschlossen werden wie die an dichtere Gebüsche gebundene Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*).

Die Westliche Steppen-Sattelschrecke (*Ephippiger ephippiger*) kann aufgrund ihrer komplexen Habitatansprüche an mageres Grünland mit lockerem Gehölzaufwuchs ebensowenig im Gebiet vorkommen wie die streng geschützten Schmetterlingsarten Quendel-Ameisenbläuling (*Maculinea arion*), Fetthennen-Bläuling (*Scolitantides orion*), Spätsommer-Würfel-Dickkopffalter (*Pyrgus cirsii*), Totholzflechtenspanner (*Tephronia sepiaria*), Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) und Mauer-Flechtenbärchen (*Paidia rica*), denen nicht nur die geeigneten Lebensraumstrukturen, sondern auch die obligatorischen Raupen-Futterpflanzen fehlen.

Das Untersuchungsgebiet weist keine Eignung für streng geschützte Amphibienarten auf, da in der näheren Umgebung keine Reproduktionsgewässer vorhanden sind und das Gebiet selbst auch als Landlebensraum weitgehend ungeeignet ist - die Bracheﬂäche hat aufgrund ihrer Struktur potenzielle Eignung, ist mit ihrer isolierten Lage jedoch quasi unerreichbar.

Streng geschützte Fledermäuse sind im Plangebiet lediglich als jagende Tiere zu erwarten, da keine Quartiermöglichkeiten vorhanden sind. Aufgrund der Armut des Gebietes an Grün-

flächen ist zudem mit einem sehr eingeschränkten Nahrungsangebot zu rechnen. So ist das Gebiet lediglich für hoch fliegende und jagende Arten wie den Großen Abendsegler (*Nyctalus noctula*) als Jagdgebiet geeignet. Die hochmobile Art ist nicht an kleine und zudem geringwertige Jagdhabitate gebunden.

Geschützte Pflanzenarten kommen im Gebiet nicht vor.

Somit kann das Vorkommen bzw. die Betroffenheit von streng geschützten Arten aus anderen als den beiden untersuchten Artengruppen Vögel und Reptilien definitiv ausgeschlossen werden.

H. Artenschutzrechtliche Beurteilung

Bei den wenigen Vogelarten im Plangebiet handelt es sich ausnahmslos um solche, die zu den verbreiteten und zumeist häufig auftretenden Arten zählen. Aufgrund ihrer Häufigkeit und ihres weiten Lebensraumspektrums sind diese in der Lage, auf andere Brut- und Nahrungshabitate auszuweichen. Es kann bei diesen ubiquitären Arten (unter der Voraussetzung der Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit) davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird und es somit bezüglich der Vögel nicht zu einem Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt.

Aus der Gruppe der artenschutzrechtlich relevanten streng bzw. europarechtlich geschützten Arten ist im Vorhabensbereich lediglich **die streng geschützte Mauereidechse (*Podarcis muralis*) von der Planung betroffen**. Diese Art besitzt hier einen Ganzjahreslebensraum in den Freiflächen des aktuellen Betriebsgeländes (Flurstück 202/4), insbesondere die besonnten Flächen im Nordwesten besitzen eine sehr gute Lebensraumqualität für die Reptilienart. Die Brachfläche Flurstück 427/3 ist hingegen nur in Randbereichen von Mauereidechsen besiedelt. Diese halten sich bevorzugt am Zaun im Norden sowie im Randbereich der Hof-, Stell- und Lagerflächen des im Süden benachbarten Gewerbebetriebes auf. Der Kernbereich der Brachfläche ist anscheinend bereits zu dicht bewachsen für die lichtbedürftige Mauereidechse (s. Karte 2).

§ 44 Abs. 1 BNatSchG regelt die Zugriffsrechte auf besonders geschützte Tiere. Dieses Recht gilt unmittelbar im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich und ist keiner Abwägung zugänglich. Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 ist es verboten, „wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“ (Tötungsverbot). Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 ist es verboten, "Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören" (Beschädigungsverbot). Die so genannte Freistellung nach § 44 Abs. 5 BNatSchG schränkt diese beiden Verbote für Eingriffe sowie für bestimmte Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, auf streng und europarechtlich geschützte Arten ein. Auch bezüglich dieser Arten "liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 [Beschädigungsverbot] und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 [Tötungsverbot] nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Ohne entsprechende Maßnahmen des Artenschutzes zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen von Individuen sowie zur Sicherung der ökologischen Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang würden bei der Umsetzung der Planung hinsichtlich der Mauereidechse das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 sowie das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erfüllt werden.

Streng bzw. europarechtlich geschützte Arten aus anderen Artengruppen sind nicht von der Planung betroffen.

I. Empfehlungen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Vorbemerkung: Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände hinsichtlich der im Gebiet lebenden Mauereidechsen und deren Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind Maßnahmen zum Schutz der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes (CEF-Maßnahmen - continuous ecological functionality) sowie zur Vermeidung vermeidbarer Schädigungen (Tötung, Verletzung) von Individuen der streng geschützten Reptilienart erforderlich. Da die Mauereidechse im Gebiet, insbesondere auf dem aktuellen Betriebsgelände, Ganzjahreslebensräume besitzt, setzt eine Vermeidung der naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände voraus, dass die Tiere vor Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen möglichst vollständig den Gefährdungsbereich verlassen und in Lebensräume ausweichen können, die dauerhaft verfügbar sind und über die erforderliche Habitatqualität und -kapazität verfügen.

Zur Gewährleistung der qualitativen und quantitativen Eignung müssen die Ersatzlebensräume vorab für die Aufnahme der Tiere aus dem Vorhabensbereich gemäß den Ansprüchen der Art optimiert werden.

Es gibt zwei fachlich anerkannte Methoden, Mauereidechsen vor Beginn von Bautätigkeiten aus einem Gefahrenbereich zu entfernen, die Umsiedlung und die Vergrämung (vgl. LAUFER 2014). Bei der Umsiedlung werden die Tiere in dem Gefährdungsgebiet aktiv abgefangen und gezielt in den Ersatzlebensraum verbracht. Bei dieser Methode müssen Herkunftsfläche und Zielfläche nicht unmittelbar benachbart sein, diese sollte jedoch innerhalb des Verbreitungsgebietes der lokalen Population liegen. Das Fangen der Tiere zwecks Umsiedlung in einen geeigneten Lebensraum stellt gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG in der aktuell gültigen Fassung vom 15.09.2017 keinen Verstoß gegen der Fangverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 dar, da ein Verstoß gegen das Verbot des Nachstellens und Fangens nicht vorliegt, wenn die Tiere im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme gefangen werden, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung abzielt.

Die Vergrämung erfolgt hingegen ohne ein Fangen der Tiere. Bei dieser Methode werden die Eidechsen durch geeignete Maßnahmen gezielt in den dauerhaft verfügbaren und geeigneten Lebensraum abgedrängt. Voraussetzung für eine erfolgreiche Vergrämung ist die Lage des Ersatzlebensraums in unmittelbarer und für die Tiere erreichbarer Nachbarschaft zum Gefährdungsbereich. Da das Vergrämen ohne Fangen der Tiere geschieht, ist diese Methode unter geeigneten Rahmenbedingungen für die Tiere schonender als das Fangen und es ist unwahrscheinlicher, dass Tiere im Eingriffsbereich verbleiben und somit einem erhöhten Tötungsrisiko ausgesetzt werden.

Im Plangebiet besteht die Möglichkeit, randliche, nicht überplante Bereiche des Firmengeländes und der Brachfläche im Nordosten als Lebensraum für Mauereidechsen zu optimieren und zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die Tiere aus der Vorhabensfläche gezielt in diese Bereiche zu vergrämen. Diese Artenschutzmaßnahmen müssen vor Beginn der Baumaßnahmen eines jeden Abschnittes durchgeführt werden. Um die Tötung von Individuen sowie die Zerstörung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten zu vermeiden haben die Vergrämungsschritte im jeweiligen Jahr im Zeitraum von Anfang März (nach Ende der Winterruhe) bis Ende April (vor Beginn der Eiablage) zu erfolgen. Die Zielhabitate der Vergrämung sind vorab mit ausreichender Biotopkapazität zu entwickeln.

Die benötigte Mindestfläche beträgt bei optimaler Ausgestaltung der Lebensräume etwa 1.300 m² in ausreichend besonnter Lage.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes sowie zur Vermeidung der Tötung oder Beeinträchtigung von Individuen werden nachfolgend skizziert. Sie sind detailliert in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen, welcher von der zuständigen Naturschutzbehörde zu genehmigen ist.

Folgende Punkte sind zur Vermeidung des Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erforderlich:

- Die CEF-Flächen müssen frühzeitig für Mauereidechsen angelegt, optimiert sowie dauerhaft gesichert und gepflegt werden.
- Die Ersatzlebensräume sind möglichst gebietsintern durch den dauerhaften Erhalt und die Optimierung von ca. 1.300 m² optimal als Lebensraum geeigneter Fläche im Norden, Nordosten und Westen der Betriebsfläche zu schaffen. Bei der Bereitstellung der Flächen sind Einschränkungen der Eignung infolge Beschattung durch die neu zu errichtenden Hallen zu berücksichtigen.
- Nicht überplante Randbereiche der firmeneigenen Brachfläche nordöstlich des aktuellen Betriebsgeländes (Flurstück 427/3) sind entsprechend den Habitatansprüchen der Mauereidechsen zu entwickeln, wobei die Möglichkeit der Integration des dort am nördlichen Rand gelegenen Erdhügels in die Maßnahmen zu prüfen ist.
- Vor der Vergrämung von Tieren aus einem Bauabschnitt sind die dort vorhandenen Materiallager und sonstige Versteckmöglichkeiten zu beseitigen.
- Zur Vergrämung der Tiere wird der Vorhabensbereich des jeweiligen Bauabschnittes sukzessive entwertet, indem er mit Folie abgedeckt wird. Die Entwertung beginnt jeweils an der von der Zielfläche am weitesten entfernten Seite. Sie findet im Zeitraum von Anfang März bis Ende April eines Jahres statt. Zwischen zwei Vergrämungsschritten muss mindestens ein Tag liegen. Die Vergrämung darf nur unter Witterungsbedingungen erfolgen, die eine Aktivität der Mauereidechsen ermöglicht. Die Folien bleiben bis zum Beginn der Bautätigkeiten auf der Fläche.
- Die Beseitigung von Gehölzen auf der Brachfläche im Nordwesten hat im Winterhalbjahr zu erfolgen (Oktober bis Februar), um die Betroffenheit von Vögeln definitiv ausschließen zu können.

- Empfehlenswert ist eine Trockenmauer auf der CEF-Fläche, welche die Habitatansprüche der Art am ehesten erfüllt. Alternativ ist die Errichtung einer Drahtschottergabione möglich.
- Als Ruhestätten (Überwinterungsquartiere, Tagesverstecke, Sonnstrukturen) sind auf den CEF-Flächen 40 Steinhaufen (jeweils mindestens 2 m³) anzulegen. Als Fortpflanzungsstätten werden in gleicher Zahl Sandhaufen (jeweils mindestens 2 m³) angelegt. Die Objekte sind als Prädationsschutz mit Reisig abzudecken. Die umliegenden Wiesenflächen sind als mageres Grünland zu entwickeln (Jagdhabitat).

J. Fazit

Ohne spezielle Artenschutzmaßnahmen verstößt das Vorhaben hinsichtlich der streng geschützten Mauereidechse (*Podarcis muralis*) gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und gegen das Zerstörungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Nach Umsetzung der in Kap. I skizzierten, in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag detailliert darzustellenden und von der zuständigen Naturschutzbehörde zu genehmigenden Artenschutzmaßnahmen ist eine Realisierung der Planungsabsicht aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG realisierbar.

K. Literatur

BAMMERLIN, R.; BITZ, A. & THIELE, R. (1996): Mauereidechse - Podarcis muralis (Laurenti, 1768). - Fauna Flora Rheinland-Pfalz, Beih. 18/19: 387-402.

BAUER, H.-G.; BEZZEL, E. & FIEDLER, W. (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Alles über Biologie, Gefährdung und Schutz. Band 1 - 3. - Wiebelsheim, 2. Aufl.

BLESSING, M. & SCHARMER, E. (2013): Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren. - Stuttgart, 2. Aufl.

GLUTZ VON BLOTZHEIM, U. N.; BAUER, K. M. & BEZZEL, E. (2001): Handbuch der Vögel Mitteleuropas auf CD-ROM. - Wiebelsheim.

GRÜNEBERG, C.; BAUER, H.-G.; HAUPT, H.; HÜPPOP, O.; RYSLAVY, T. & SÜDBECK, P. (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung, 30. November 2015. - Ber. z. Vogelschutz 52: 19-67.

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. Hilfen für den Umgang mit den Arten des Anhangs IV der FFH-RL und den europäischen Vogelarten in Planungs- und Zulassungsverfahren. 2. Fassung (Mai 2011). - Wiesbaden.

HÖLZINGER, J. (1987): Die Vögel Baden-Württembergs. Gefährdung und Schutz. Teil 2: Artenhilfsprogramme. - Karlsruhe.

LANA (LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT NATURSCHUTZ) (2010): Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes.

LANDESAMT FÜR UMWELT, WASSERWIRTSCHAFT UND GEWERBEAUFSICHT RHEINLAND-PFALZ (2016): ARTeFakt - Arten und Fakten - http://www.artefakt.rlp.de/artefakt/ (Stand 30.06.2016).

LANDESBETRIEB MOBILITÄT RHEINLAND-PFALZ (Hrsg.) (2008a): Europäische Vogelarten in Rheinland-Pfalz. CD-ROM. Stand 26. 9. 2008. - Koblenz.

LANDESBETRIEB MOBILITÄT RHEINLAND-PFALZ (Hrsg.) (2008b): Streng geschützte Arten in Rheinland-Pfalz. CD-ROM. Stand 26. 9. 2008. - Koblenz.

LANDESBETRIEB MOBILITÄT RHEINLAND-PFALZ (Hrsg.) (2011): Mustertext Fachbeitrag Artenschutz Rheinland-Pfalz. Hinweise zur Erarbeitung eines Fachbeitrags Artenschutz gem. §44, 45 BNatSchG. Stand 3.2.2011.

LAUFER, H. (2014): Praxisorientierte Umsetzung des strengen Artenschutzes am Beispiel von Zaun- und Mauereidechsen. - Natursch. Landsch.pfl. Bad.-Württ. 77: 93-142.

LAUFER, H.; WAITZMANN, M. & ZIMMERMANN, P. (2007): Mauereidechse Podarcis muralis (Linnaeus, 1768). - In: LAUFER, H.; FRITZ, K. & SOWIG, P. (Hrsg.): Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs. - Stuttgart: 577-596.

LUKAS, A.; WÜRSIG, T. & TEßMER, D. (2011): Artenschutzrecht. - Recht d. Natur Sh. 66.

MINISTERIUM FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, ERNÄHRUNG, WEINBAU UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ (Hrsg.) (2014): Rote Liste der Brutvögel in Rheinland-Pfalz. - Mainz.

PAN & ILÖK (2009): Konzept zum Monitoring des Erhaltungszustandes von Lebensraumtypen und Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Ergebnisse des F(orschungs)- und E(ntwicklungs)-Vorhabens „Konzeptionelle Umsetzung der EU-Vorgaben zum FFH-Monitoring und Berichtspflichten in Deutschland“ im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. - Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH, München (PAN) und Institut für Landschaftsökologie, AG Biozönologie, Münster (ILÖK) im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) – FKZ 805 82 013.

PETERSEN, B.; ELLWANGER, G.; BLESS, R.; BOYE, P.; SCHRÖDER, E. & SSYMANK, A. (BEARB.) (2003): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 2: Wirbeltiere. - Schr.R. Natursch. Landschaftspfl. 69/2.

RUNGE, H., SIMON, M. & WIDDIG, T. (2009): Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben. FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 3507 82 080 - Hannover, Marburg.

SCHULTE, U. (2008): Die Mauereidechse. Erfolgreich im Schlepptau des Menschen. - Zeitschr. f. Feldherpetol.: Beih. 7.

WEDDELING, K., HACHTEL, M., SCHMIDT, P., ORTMANN, D. & BOSBACH, G. (2005): Die Ermittlung von Bestandstrends bei Tierarten der FFH-Richtlinie: Methodenvorschläge zu einem Monitoring am Beispiel der Amphibien- und Reptilienarten der Anhänge IV und V. - In: Doerpinghaus, A., Eichen, C., Gunnemann, H., Leopold, P., Neukirchen, M., Petermann, J. & Schröder, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. - Naturschutz und Biologische Vielfalt **20**: 422-449.

L. Fotodokumentation



Bild 01: Blick auf das Plangebiet von Westen, vorgelagert die befestigte Straße



Bild 02: Die ruderalisierten Wiesen mit den randlichen Lagerflächen im zentralen Vorhabensbereich



Bild 03: Die geschotterten Lager- und Stellflächen mit dem Laufkran westlich der großen Produktionshalle



Bild 04: Der Zugangsbereich der Fa. Thress GmbH & Co. KG, in Richtung Südwesten verläuft ein Ziergehölz am südl. Rand des Firmengeländes



Bild 05: Die Brachfläche nordöstlich des aktuellen Firmengeländes



Bild 06: Die dichten Schleiergehölze aus Brombeer-Beständen (*Rubus fruticosus*-Bestände) auf dem Erdhügel im Nordosten des Gebietes



Bild 07: Die ausgestaltete Grünfläche im südöstlichen Eck des Betriebsgeländes



Bild 08: Die asphaltierten Lagerflächen im zentralen Bereich des Firmengeländes



Bild 09: Der kleine Tankstellenbereich im Nordosten des aktuellen Betriebsgeländes



Bild 10: Die strukturarme, jedoch artenreiche Ruderale Wiese im Nordosten des Betriebsgeländes



Bild 11: Blick auf die Nordgrenze des Gebietes, rechts im Bild der Erdhügel im Nordosten des Untersuchungsgebietes



Bild 12: Der Bereich nördlich der Produktionshalle mit der dreigeteilten Ausprägung, entlang des Zaunes die Ruderale Wiese, in der Mitte ein Mulchrasen und entlang der Halle eine Schotterfläche



Bild 13: Die Stell- und Lagerflächen mit den Gittergeflechten als Rückzugsraum der vorkommenden Mauereidechsen (*Podarcis muralis*)



Bild 14: Eine der Ruderalen Wiesen im Vorhabensbereich, entlang der grasigen Bereiche sind die unterschiedlichen Baumaterialien zu sehen, die von den Mauereidechsen besiedelt werden



Bild 15: Der Bereich im äußersten Nordwesten des Vorhabensbereiches, hier konnte mit 18 – 30 Exemplare die höchste Individuendichte nachgewiesen werden



Bild 16: Der Bahndamm mit dem vorgelagerten Grünstreifen nördlich des Vorhabenbereiches



Bild 17: Eine Mauereidechse im Bereich des Baustahllagers



Bild 18: Mauereidechse unter einem Stahlträger nördlich der Produktionshalle



Bild 19: In den fünf besiedelten Bereichen sind Mauereidechsen überall präsent



Bild 20: Mauereidechsen passen sich an die Störungen durch den Geschäftsbetrieb an



Bestand Biotoptypen

Gewerbeflächen
- Gewerbehalle
- Nebengebäude
- Hoffläche versiegelt
- Lagerplatz, geschottert
- Tankstellenbereich, versiegelt
- Fahrradstellplatz, überdacht

Grünflächen
- Scherrasen — *Festuco-Crepidetum*
- Ziergrün
- Ziergehölz

Ruderalbestände i. w. S.
- Pionierflur — *Sisymbrion-Gesellschaft*
- Schotterfläche — *Thero-Airion-Gesellschaft*
- Mulchrasen — *Lolio-Cynosuretum*
- Ruderale Wiese — *Cardario drabae-Agropyretum repentis*
- Ruderale Wiese — *Tanaceto-Arrhenatheretum*

Gehölzbestände
- Schleiergehölz — *Rubetum fruticosi*
- Strauchgehölz — *Sambucus nigra-Prunetalia-Gesellschaft*

Gesteinsgeprägte Lebensräume
- Gleisschotter — *Rumex cutatus-Bestand*

Verkehrsflächen
- Straße, asphaltiert
- Straße, gepflastert
- Straßenbegleitender Gehweg
- Schotterweg
- Rad- und Fußweg, geschottert
- Parkplatz, teilversiegelt
- Gleisanlage

Einzelgehölze
- Laubbaum standorttypisch
- Laubbaum standortfremd
- Obstbaum Wildling

Einzelpflanzen
- Hochstaude fremd — *Riesen-Bärenklau*

Sonstige Darstellungen
- Plangebiet

Erweiterung Betriebsgelände Fa. Thress GmbH & Co. KG

Erweiterung der Produktionshallen

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Karte 1: Bestand Biotoptypen

Maßstab: 1:750

Stand: 05.02.2017

Bearbeitung: Dipl.-Biol. Thomas Merz
B. Sc. Christoph Nohles

viriditas
Dipl.-Biol. Thomas Merz
Dienstleistungen für
Mensch, Natur und Landschaft
Auf der Trift 20 55413 Weiler
www.viriditas.info

N

0 25 50 75 100 m

Nachweise Mauereidechse

★ Sichtbeobachtung

Individuendichten

- 0
- 3-5
- 9-15
- 12-20
- 18-30

Sonstige Darstellungen

- Plangebiet

Gebäude Bestand

- Halle
- Nebengebäude

Erweiterung Betriebsgelände Fa. Thress GmbH & Co. KG

Erweiterung der Produktionshallen

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Karte 2: Eidechsennachweise

Maßstab: 1:750

Stand: 23.10.2017

Bearbeitung: Dipl.-Biol. Thomas Merz
B. Sc. Felix Leiser

viriditas
Dipl.-Biol. Thomas Merz
Dienstleistungen für
Mensch, Natur und Landschaft
Auf der Trift 20 55413 Weiler
www.viriditas.info

N

0 25 50 75 100 m

Anlage 8

Stadt Bad Kreuznach - OT Planig
'Bauvorhaben Stahlhandel Thress GmbH & Co. KG'
Änderung des Bebauungsplans P 6 'Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig' der Stadt Bad Kreuznach

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Mauereidechse

Auftraggeber:
Fa. Julius Thress GmbH & Co KG
Felix-Wankel-Straße 9
55545 Bad Kreuznach
Tel. 0671 / 709 - 0
j.thress@thress.de
www.thress.de

Bearbeitung:
viriditas
Dipl.-Biol. Thomas Merz
Dipl.-Biol. Ralf Thiele
B. Sc. Felix Leiser
Auf der Trift 20
55413 Weiler
Tel. 06721 4902637
mail@viriditas.info
www.viriditas.info

Weiler, den 23.10.2017

Inhalt

A. Anlass....1
B. Rechtliche Grundlagen....2
C. Kurzcharakteristik des Plangebietes....3
D. Wirkfaktoren des Vorhabens auf Arten und Biotope....4
E . Betroffenheit der Mauereidechse (*Podarcis muralis*)....4
F. Alternativenprüfung....8
G. Zustand der lokalen Population der Mauereidechse (*Podarcis muralis*)....8
H. Möglichkeiten zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände....9
I. Maßnahmen zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes und zum Schutz der Individuen der Mauereidechse....10
I.1 Vorbemerkung....11
I.2 Vorbereitende Maßnahmen....12
I.3 Vergrämung der betroffenen Tiere....15
I.4 Begleitende Maßnahmen....17
I.5 Risikomanagement....17
J. Zeitliche Abfolge der Maßnahmenschritte....18
K. Abschließende Beurteilung....19
L. Literatur....19
M. Fotodokumentation....21

Karten:
Karte 1: Lebensräume Mauereidechse
Karte 2: Artenschutzmaßnahmen Mauereidechse

A. Anlass

Die Fa. Julius Thress GmbH & Co KG in Bad Kreuznach, Stadtteil Planig, Felix-Wankel-Straße 9, betreibt in Bad Kreuznach einen Großhandel für Bauelemente, Baustahl (mit Biegerei), Stabstahl und Röhren, Formstahl, Stahlbauhohlprofile, Spezialprofile, Bleche, Edelstahl sowie Aluminium und beabsichtigt in mehreren Bauabschnitten die Neuerrichtung weiterer Produktionshallen in der westlichen Hälfte des Betriebsgeländes. Zudem soll in einem weiteren Bauabschnitt eine Halle auf dem ebenfalls im Firmenbesitz befindlichen, im Nordosten an das aktuelle Betriebsgelände angrenzenden und aktuell brach liegenden Flurstück 427/3 errichtet werden.

Das Bauvorhaben wird über die 3. Änderung des Bebauungsplans 'Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig' der Stadt Bad Kreuznach geregelt. Bei dem Vorhaben sind, wie bei jeder Planung, die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Den Nachweis des Nichteintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ist im Rahmen des Verfahrens zu erbringen.

Die Fa. Julius Thress GmbH & Co KG beauftragte das Büro viriditas, Dipl.-Biol. Thomas Merz, mit der Artenschutzrechtlichen Beurteilung des Vorhabens.

Im Rahmen der Bearbeitung der artenschutzrechtlichen Beurteilung des Vorhabens wurden bei allen Begehungen des Gebietes Individuen der streng geschützten Mauereidechse (*Podarcis muralis*) nachgewiesen. Weitere streng bzw. europarechtlich geschützte Arten sind von dem Vorhaben nicht betroffen (VIRIDITAS 2017).

Das Gebiet wird von einer größeren Zahl von Mauereidechsen aller Altersklassen besiedelt, die dort einen Ganzjahreslebensraum haben. Die Art wurde insbesondere im Norden des Betriebsgeländes, in Nachbarschaft zu dem sehr dicht besiedelten Bahndamm, gefunden. Die firmeneigene, weitgehend verbuschte Brachfläche im Nordosten ist nur randlich von Einzelindividuen besiedelt, die sich mangels essenzieller Habitatrequisiten hier vermutlich auch nur temporär aufhalten.

Die Artenschutzrechtliche Beurteilung (VIRIDITAS 2017) ergab, dass ohne Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes der Mauereidechsenpopulation ('CEF-Maßnahmen') sowie zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen der betroffenen Individuen und ihrer Entwicklungsformen die vorliegende Planung gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen würde. Die Realisierung des Vorhabens unter Wahrung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen setzt die Durchführung solcher Maßnahmen zwingend voraus. Diese Maßnahmen werden in dem vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag transparent und nachvollziehbar dargelegt.

Die Fa. Thress GmbH & Co. KG beauftragte das Büro viriditas, Dipl.-Biol. Thomas Merz, mit der Erstellung des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages Mauereidechse, in dem die aus Sicht des Fachgutachters erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch das geplante Vorhaben (Errichtung weiterer Produktionshallen auf dem Firmengelände westlich der bestehenden Hallen sowie Verlagerung des Freilagers auf das brachliegende Flurstück 427/3 westlich des Betriebsgeländes) detailliert dargestellt werden.

Die zeitliche Abfolge der Bebauung ist wie folgt geplant (Stand 15.09.2017):

1. Neubau der Hallen 5 und 6 westlich des bestehenden Mattenlagers (welches sich im Bereich der geplanten Halle 4 befindet). Zunächst sollen im ersten Bauabschnitt lediglich die südlichen Elemente der Hallen mit einer Länge von 72 m (Halle 5) bzw. 66 m (Halle 6) errichtet werden, wobei im Bereich der Halle 5 ein Hochregallager integriert wird.
2. In weiteren Bauabschnitten soll abschnittweise die Errichtung der nördlichen Elemente der Hallen 5 und 6, die Überbauung des Freilagers (Halle 4) sowie die Errichtung der Hallen 7 und 8 erfolgen.

   Die Reihenfolge dieser Bauabschnitte steht noch nicht fest.

   Vor Errichtung der Halle 8 ist die Brache Flurstück 427/3 im Nordosten des aktuellen Betriebsgeländes zu roden und baureif zu machen.

Die Endausbaustufe wird damit also nicht in einem Zug erreicht, sondern aus heutiger Sicht sicherlich in 3-4 Bauabschnitten, verteilt über einen längeren Zeitraum, realisiert.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag Mauereidechse hat alle aufgrund der Darstellungen des Bebauungsplanes zulässigen Bautätigkeiten zu berücksichtigen, unabhängig von der zeitlichen Abfolge des Ausbaus der Produktions- und Lagerhallen. Der vorliegende Fachbeitrag stellt daher die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes der Mauereidechsenpopulation ('CEF-Maßnahmen') sowie zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen der betroffenen Individuen und ihrer Entwicklungsformen durch die vorliegende Planung in generalisierter Form dar. Die Maßnahmen sind für jeden Bauabschnitt durch die Umweltfachbegleitung an die jeweils aktuellen Planungsschritte anzupassen und im Rahmen der hier beschriebenen Vorgaben zu modifizieren.

B. Rechtliche Grundlagen

Die artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 und 45 BNatSchG ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen des naturschutzrechtlichen Zulassungsverfahrens. Diese beinhaltet folgende Komponenten, von denen jeder Schritt im Falle des Zutreffens der betroffenen Kriterien den nächsten im Prüfkanon bedingt:

1. Prüfung, ob und ggf. welche gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle heimischen europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) von der Planung betroffen sein können.
2. Ermittlung und Darstellung, ob und inwieweit gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 durch das Vorhaben erheblich gestört, verletzt oder getötet sowie ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden können.
3. Prüfung, ob trotz unvermeidbarer Störungen oder Beeinträchtigungen von Individuen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten die ökologischen Funktionen des Lebensraumes der Populationen im räumlichen Zusammenhang weiterhin kontinuierlich erfüllt bleiben, sowie ggf. Darstellung der hierfür erforderlichen Maßnahmen. In diesem Schritt kann sich die Notwendigkeit vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen: Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) ergeben. Ist die ökologische Funktion weiterhin sichergestellt, ist das Vorhaben nach § 44 Abs. 5 BNatSchG - trotz eventueller Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten - aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

4. Aufgrund der tatsächlichen Betroffenheit der streng geschützten Mauereidechsen (*Podarcis muralis*) sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes der lokalen (Teil-)Population im räumlichen Zusammenhang sowie zum Vermeidung vermeidbarer Tötungen oder Schädigungen von Individuen der streng geschützten Art zwingend erforderlich. Diese Maßnahmen werden im vorliegenden Fachbeitrag detailliert dargestellt. Der Fachbeitrag wird Gegenstand der Genehmigungsunterlagen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens.

C. Kurzcharakteristik des Plangebietes

Bei der Untersuchungsfläche handelt es sich um das Betriebsgelände des Stahlhandels Fa. Julius Thress GmbH & Co KG, welcher im westlichen Teil aktuell als Lagerfläche genutzt wird, während der östliche Bereich weitestgehend bebaut und versiegelt ist, sowie um das mit strukturreicher Brachevegetation bestandene Flurstück 427/3.

Das gesamte Betriebsgelände beläuft sich auf über 51.000 m² mit derzeit 3 Hallen mit insgesamt 8.854 m² Nutzfläche und umfangreichen Freilagerflächen für Bau- und Zaunelemente und Verzinkereiumschlag mit rund 5.200 m² Fläche, sowie einem nicht überdachten Freilager für Baustahlmatten mit 3.679 m² und ca. 500 m² Bereitstellungsfläche für bearbeitete Baustahlmatten und Zubehör im Freien.

Das überwiegend brach liegende Flurstück 427/3 ist 9.967 m² groß.

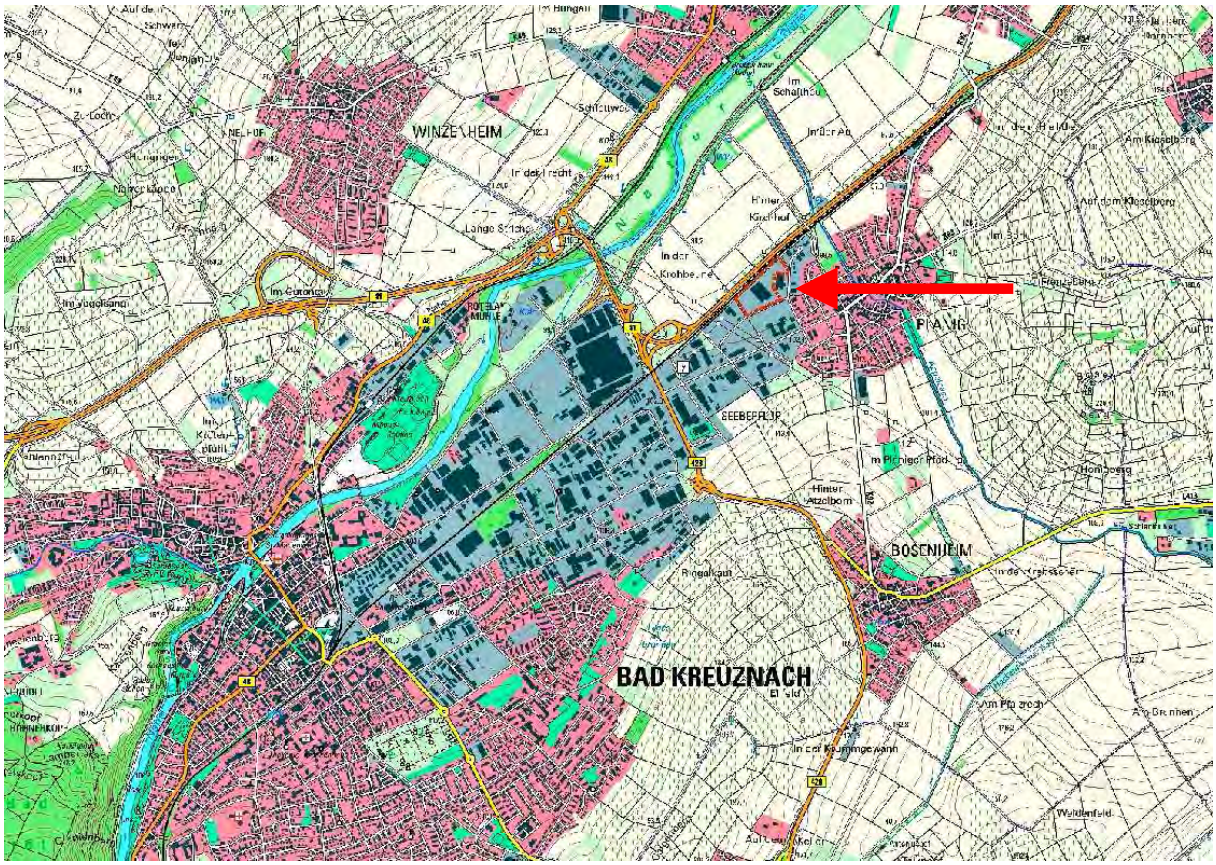


Abb. 1: Lage des Plangebiets (TK25, unmaßstäblich)

Das Betriebsgelände mit seinen Produktionshallen und Lagerflächen der Fa. Julius Thress & Co KG liegt nordwestlich des Ortsteils Bad Kreuznach - Planig. Im Norden wird das Plangebiet durch einen wassergebundenen Rad- und Fußweg sowie die Bahntrasse der Strecke

Gau-Algesheim / Bad Kreuznach flankiert. Ansonsten befinden sich rund um das Firmengelände weitere gewerblich genutzte Flächen mit teils hohem Versiegelungsgrad und vorgelagerten Scherrasen oder Ziergehölzen. In ca. 100 Meter Entfernung in östlicher Richtung schließt die Wohnbebauung des Ortsteils Planig an das Gewerbegebiet an.

D. Wirkfaktoren des Vorhabens auf Arten und Biotope

Die Planung sieht eine Erweiterung der Produktionshallen insbesondere im westlichen Teil des Plangebietes vor. Die aktuell als Stell- und Lagerflächen genutzten Bereiche westlich der bestehenden Hallen sollen sukzessive durch weitere Produktions- und Lagerhallen ergänzt werden. Die Brachfläche im Nordosten soll künftig als Stell- und Lagerfläche dienen und evtl. mit einer weiteren Halle überbaut werden.

Durch diese Planung gehen anlagebedingt der westliche Teil des Plangebietes sowie der Bereich der Brachfläche als Lebensraum komplett verloren. Neben dem Verlust der ruderalisierten Wiesenbereiche und der Schotterflächen hat die Realisierung des Vorhabens auch das Entfernen der aktuell vorhandenen Gerätschaften sowie der gelagerten Materialien zur Folge.

Die strukturreiche Brache auf Flurstück 427/3 wird ebenfalls weitgehend gerodet werden.

Baubedingte Störungen betreffen das gesamte Plangebiet und die unmittelbare Umgebung. Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es zu einer temporären Beeinträchtigung angrenzender Kontaktbiotope durch Lärm und visuelle Störungen. Hiervon sind in erster Linie störempfindliche Vögel und Kleinsäuger im Bereich der angrenzenden Gehölze (westlich des Plangebietes) betroffen. Da die Erweiterung der Produktionshallen in mehreren Abschnitten vorgesehen ist wird es über einen Zeitraum von mehreren Jahren wiederholt zu diesen baubedingten Störungen kommen.

Betriebsbedingte Störungen durch die Erweiterung der Produktionshalle in Richtung Westen sind vernachlässigbar, da das Plangebiet bereits gegenwärtig durch die gewerbliche Nutzung erheblichen betriebsbedingten Störungen unterliegt und diese in den dann abgeschirmten Hallenbereich verlagert werden. Mit der Verlagerung von Lagerflächen auf das Flurstück 427/3 werden sich die Störungen ebenfalls in diesen Bereich verlagern. Da es nach der Beseitigung der Brachevetetation in diesem Bereich und seiner Umgebung keine Lebensräume für störempfindliche Arten mehr gibt sind auch dort die betriebsbedingten Störungen wildlebender Arten vernachlässigbar.

E. Betroffenheit der Mauereidechse (*Podarcis muralis*)

Im Untersuchungsraum lebt die streng geschützte Mauereidechse (*Podarcis muralis*), die weite Teile der Lagerfläche westlich und nördlich der Lagerhallen in einer relativ individuenstarken Teilpopulation besiedelt.

Die streng geschützte Mauereidechse (*Podarcis muralis*) gelangte über die parallel zum Gewerbegebiet verlaufenden Bahnböschungen, die, soweit sie nicht zu stark verbuscht sind, eine sehr individuenstarke Population beherbergen, auf das Gelände und nutzt die Lagerfläche als Ganzjahreslebensraum. Als Besiedler trocken-warmer, vegetationsarmer Lebensräume sind die Bedingungen auf der Lagerfläche der Fa. Thress trotz der häufigen betriebsbedingten Störungen in weiten Teilen der Lagerflächen gut bis sehr gut für diese Art. Es sind ausreichend erforderliche Habitatrequisiten wie Versteck-, Sonn- und Eiablageplätze für

einen Fortbestand der Population vorhanden. Die hochmobilen Tiere können auf die ständigen Veränderungen in den Lagerbereichen rasch und flexibel reagieren.

Sicherlich resultieren aus der gewerblichen Nutzung der Lagerflächen mit regem Fahrzeugbetrieb und wiederkehrenden Materialumlagerungen Verluste an Mauereidechsen, insbesondere zu Zeiten der Starre (Morgen- und Abendstunden, Winterzeit), sowie an Gelegen. Ungeachtet dessen ist der Lebensraum so günstig, dass Verluste durch eine hohe Reproduktionsrate und durch Zuwanderung von dem dicht besiedelten Bahndamm rasch ausgeglichen werden können.

Bei allen Begehungen konnten Individuen der streng geschützten Mauereidechse (*Podarcis muralis*) nachgewiesen werden. Von der insgesamt etwa 18.100 m² großen, aus sieben Teilbereichen bestehenden Freifläche im westlichen Teil des Betriebsgeländes und nördlich der Produktionshallen werden aktuell fünf Bereiche mit etwa 9.600 m² Fläche besiedelt. Die im Bereich des ursprünglich geplanten Gleisanschlusses im Nordosten des aktuellen Betriebsgeländes gelegene ruderale Wiese (ca. 1.700 m²) wird aufgrund des über längere Zeiträume des Jahres zu dichten Bewuchses anscheinen nur in Zeiten nach der Mahd temporär als Lebensraum genutzt. Hier befinden sich keine Habitatrequisiten in Form von Eiablage- oder Überwinterungsflächen. Gleiches gilt für das nordöstlich des aktuellen Betriebsgeländes gelegene firmeneigene Flurstück 427/3. Auch dort ist die Vegetation so dicht, dass die Brache selbst nicht von der lichtbedürftigen Mauereidechse als Lebensraum genutzt werden kann. Nachweise konnten hier lediglich in den Randbereichen zu den Lagerflächen des im Süden benachbarten Betriebes sowie im unmittelbaren Umfeld des Zaunes zum Firmengelände der Firma Thress und zum nördlich und östlich benachbarten Rad- und Fußweg erbracht werden und somit an Stellen, in denen die Vegetation durch gelegentliche Mahd und das Bankett des Weges niedriger und lückiger ist (s. Karte 1). Es ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Tieren um solche handelt, die sich nur temporär zum Nahrungserwerb dort aufhalten und die Randbereiche der Brache abpatrouillieren.

Die Mauereidechse besiedelt den nördlich des Vorhabensgebietes verlaufenden Bahndamm in hoher Individuendichte. Im Betriebsgelände wurde sie insbesondere in den bahndammnahen Bereichen gefunden. Von dort besiedelt sie auch die geschotterten Flächen entlang der Halle, auf denen sich durch die gelagerten Baumaterialien geeignete Versteckmöglichkeiten befinden. In den durch Asphaltwege eingefassten Wiesenbereichen konnte die Art hingegen aktuell nicht festgestellt werden.

Es besteht ein reger Austausch zwischen den Lebensräumen am Bahndamm und denen im bahndammnahen Teil des Betriebsgeländes, den Rad- und Fußweg querende Tiere können regelmäßig beobachtet werden.

Bei den insgesamt 6 Begehungen des Betriebsgeländes wurden alle Fundorte punktgenau eingetragen und aus den gewonnenen Daten die Maximalzahlen der Beobachtungen für die einzelnen Bereiche ermittelt. Da immer nur ein geringer Teil der tatsächlich vorkommenden Individuen auch beobachtet werden kann muss für eine Populationsschätzung mit Korrekturfaktoren gearbeitet werden. Aufgrund der geringen Flächengröße und der guten Kartierbarkeit der Lagerflächen wird mit den Faktoren 3 und 5 gearbeitet.

Daraus lässt sich eine Frühjahrspopulation (Erwachsene und vorjährige Individuen) von **51 - 85** Tieren im Firmengelände schätzen, davon etwa 60 % erwachsene Tiere. Dies bedeutet, dass im Gebiet mit bis zu 26 Revieren (entsprechend 26 ausgewachsenen Männchen) zu rechnen ist. Die Nachweise auf der ursprünglich für Gleisanschluss vorgesehenen Grünfläche im Nordosten des Betriebsgeländes sowie im Randbereich der Brachfläche auf Flurstück 427/3 werden als temporäre Aufenthalte nahrungssuchender oder migrierender Tiere gedeutet, ohne dass es an diesen Stellen Reviere gibt.

Das Vorhabensgebiet bildet mit seiner für Mauereidechsen - trotz der starken Störungen durch den gewerblichen Betriebsablauf - in Teilen günstigen Habitatausstattung einen geeigneten Ganzjahreslebensraum im Randbereich einer großen, sich reproduzierenden Population, deren Zentrum der Bahndamm als linearer Lebensraum mit großer Längenerstreckung und günstiger Exposition bildet. Diese lokale Population ist aufgrund der weitgehend besiedelten Bahnböschung und der hervorragenden Biotopvernetzung als sehr groß einzustufen.

Für die im Gebiet vorkommenden Individuen der streng geschützten Mauereidechse gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Diese sind keiner Abwägungsentscheidung zugänglich.

Da die lokale Mauereidechsenpopulation das Gebiet als Ganzjahreslebensraum nutzt lässt sich eine Betroffenheit der Art bei Realisierung des Vorhabens nicht durch eine Regelung der Bauzeiten vermeiden.

Mauereidechsen reagieren auf Bedrohung durch Flucht in die nächstgelegene Deckung (Bodenspalte, Mauseloch, Unterschlupf bietenden Gegenstand), Hierdurch fühlen sie sich sicher, ohne jedoch der Gefährdung durch Baumaschinen tatsächlich zu entgehen (vgl. LAUFER 2014). Ohne Maßnahmen zum Schutz der Mauereidechsen kommt es bei Realisierung des Vorhabens zur Tötung von Individuen und somit zum Verstoß gegen Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ("Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören").

Da das Gebiet einen Ganzjahreslebensraum der streng geschützten Mauereidechsen darstellt kommt es bei Realisierung des Vorhabens auch zur Zerstörung von Reproduktions- und Überwinterungsstätten und somit zum Eintreten des Beschädigungsverbotes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ("Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören").

Diese Zugriffsverbote werden durch § 44 Abs. 5 BNatSchG für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zulässig sind (darunter fällt auch das mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans planungsrechtlich zu regelnde Vorhaben, da das Betriebsgelände mitsamt der Brache im Nordosten in seiner Gesamtheit eine Gewerbefläche bildet), eingeschränkt. So liegen Verstöße gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Um diese Voraussetzungen zu schaffen sind vorgezogene Maßnahmen erforderlich. Es ist sicherzustellen, dass die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich und dauerhaft erfüllt wird. Zudem ist zu gewährleisten, dass vermeidbare Beeinträchtigungen streng geschützter Tiere und ihrer Entwicklungsformen tatsächlich vermieden werden.

Lässt sich die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich und dauerhaft gewährleisten und werden vermeidbare Beeinträchtigungen streng geschützter Tiere und ihrer Entwicklungsformen so weit wie möglich und zumutbar vermieden, so kann das Vorhaben trotz der Betroffenheit streng bzw. europarechtlich geschützter Arten ohne Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG möglich sein.

Zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes ist der Verlust von etwa 8.400 m² Mauereidechsen-Lebensraum (von den 9.775 m² aktuell auf dem Betriebsgelände vorhandenem Lebensraum können 1.375 m² erhalten und funktional aufgewertet werden) im Vorgriff auf das Vorhaben gleichwertig gemäß den Habitatansprüchen der Mauereidechsen zu entwickeln. Die Fläche muss im Verbreitungsgebiet der lokalen Population liegen. Die Mindestfläche an optimal entwickeltem Lebensraum mit voller Besonnung und allen benötigten Habitatrequisiten beträgt dabei etwa 1.300 m² entsprechend den bis zu 26 auf der Fläche vorhandenen Quartieren.

Die detaillierte Planung der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes (CEF-Maßnahmen) sowie zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Individuen der streng geschützten Reptilien sind in Kap. H und I dargelegt. Diese Fachplanung ist von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu genehmigen. Die Maßnahmen sind unter Aufsicht der Umweltfachbegleitung durchzuführen und zu dokumentieren. Der Erfolg der Maßnahmen ist begleitend zu jedem Vergrämungsschritt und nachfolgend über einen Zeitraum von jeweils drei Jahren zu überprüfen.

Da die Erweiterungsschritte des Stahlhandels in mehreren Bauabschnitten geplant sind, sollten auch die Maßnahmen zur Optimierung der Mauereidechsenhabitate sukzessive und jeweils im Spätjahr vor der nächsten Baumaßnahme (nach Beginn der Winterruhe der Reptilien) erfolgen. Angesichts des enormen Populationsdrucks auf die Fläche, ausgehend von dem Bahndamm, ist bei gleichzeitiger Herstellung aller geplanten Habitatstrukturen auf den Zielflächen der Vergrämung davon auszugehen, dass diese Reviere bereits besetzt sind, wenn die letzten Bauabschnitte anstehen.

Bei einer Umsetzung der in Kap. H und I dargesellten Maßnahmen ist nach unserer fachgutachterlichen Einschätzung davon auszugehen, dass eine Realisierung des Vorhabens ohne Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG möglich sein wird.

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG (in der geänderten Fassung gemäß Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 15.09.2017) liegt ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann. Zudem liegt ein Verstoß gegen das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Beide Voraussetzungen für das Nichteintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände werden durch nach unserer fachgutachterlichen Einschätzung bei Umsetzung der hier beschriebenen Maßnahmen erfüllt. Somit ist keine Ausname nach § 45 BNatSchG von den Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich.

Da es sich bei der Mauereidechse um eine streng geschützte Art handelt, die im Vorhabensgebiet einen Ganzjahreslebensraum besitzt, sollte die Obere Naturschutzbehörde in den Genehmigungsprozess eingebunden werden.

F. Alternativenprüfung

Aufgrund der Betroffenheit der streng geschützten Mauereidechse und eines Ganzjahreslebensraumes einer lokalen Teilpopulation wurde geprüft, ob es vertretbare Alternativen zur Planung gibt. Diese Prüfung erbrachte folgendes Ergebnis:

- Die geplante Errichtung weiterer Produktionshallen ist aus produktionstechnischen Gründen zwingend erforderlich. Zur Gewährleistung der Betriebsabläufe müssen die neuen Hallen und Lagerflächen auf dem Betriebsgelände bzw. seiner nordöstlichen Erweiterungsfläche errichtet werden. Es gibt keine alternativen Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Firmengelände, lediglich der Verzicht auf die unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten erforderliche Vergrößerung des Produktionsbereiches oder eine Aufgabe des Standortes mit Umsiedlung in ein anderes Gewerbegebiet. Die von der Planung betroffene Fläche ist zudem im gültigen Bebauungsplan komplett als Gewerbefläche ausgewiesen, so dass das Vorhaben auf der Fläche grundsätzlich zulässig ist.
- Eine Realisierung der Planung unter Erhalt des Lebensraumes der streng geschützten Mauereidechsen ist nicht möglich. Der dauerhafte Erhalt des Mauereidechsen-Habitats ist nur möglich, wenn auf die Erweiterung der Produktionshallen verzichtet wird.

Die Alternativenprüfung kommt somit zu dem Ergebnis, dass es aus betriebswirtschftlicher Sicht keine andere Möglichkeit gibt, einen wirtschaftlichen Betrieb mit platzsparender Lagerung sowie ausreichenden Flächen für die immer wichtiger werdenden Serviceaktivitäten am Standort zu gewährleisten.

G. Zustand der lokalen Population der Mauereidechse (*Podarcis muralis*)

Die Planung betrifft mit etwa 8.400 m² aktuell besiedelter Fläche nur einen kleinen Teil des von der lokalen Population bewohnten Gebietes. Den örtlichen Verbreitungsschwerpunkt der Tiere der lokalen Population bildet als zentrale Achse mit ausgedehnter Längserstreckung und günstiger Sonnenexposition die südexponierte Böschung der nördlich des Plangebietes verlaufenden Bahntrasse.

Das ursprüngliche Herkunftsgebiet der Mauereidechsen ist das Felsenengtal der Nahe südwestlich von Bad Kreuznach mit dem Prallhang der Gans und den benachbarten Felsen. Die nächsten natürlichen Vorkommen liegen etwa 5 km südwestlich des Plangebietes. Von dort haben sich die Mauereidechsen entlang der Bahntrasse und der parallelen Bundesstraße B 41 in nordöstlicher Richtung in das Rheinhessische Hügelland ausgebreitet, sie besiedeln dort die Böschungen und Raine der Verkehrswege und benachbarte, nicht zu stark bewachsene Brachen, Gärten und Gewerbeflächen.

Aufgrund der durchgehenden Biotopvernetzung zu dem Felsenengtal und den dort großflächig auftretenden Mauereidechsenhabitaten ist die Größe der Gesamtpopulation als groß bis sehr groß (mehrere bis viele tausend Tiere) einzuschätzen. Der Zustand der Gesamtpopulation ist, bedingt durch die außergewöhnliche Größe und Strukturierung der Biotope im Primärhabitat des Felsenengtals, als gut zu bezeichnen - das Felsental der Mittleren Nahe ist einer der Verbreitungsschwerpunkte der Art in Rheinland-Pfalz (s. BAMMERLIN ET AL. 1996).

Innerhalb des Plangebietes beschränkt sich das Vorkommen der streng geschützten Reptilienart auf fünf Bereiche mit etwa 9.600 m² Fläche in Westen und Norden des Betriebsgeländes sowie auf vereinzelte kleinere Bereiche im Osten (s. Karte 1). Dort werden

in erster Linie die abgelagerten Materialien (Baustahl etc.) besiedelt, die gleichermaßen Sonnenplatz und Versteck bilden. Ausgehend von diesen Plätzen erstrecken sich die Jagdhabitate auf benachbarte Schotter- und Wiesenbereiche. Eiablageplätze sind vermutlich besonnte Stellen im Randbereich der Schotterflächen, in denen das Substrat grabbar ist. Risse im Boden, Mauselöcher und sonstige Grabegänge, aber auch Lücken an den Fugen der Gebäude dienen höchstwahrscheinlich als Überwinterungsplätze.

Verglichen mit dem optimalen Lebensraum am Bahndamm, der in der unmittelbaren Nachbarschaft alle erforderlichen Habitatrequisiten (Eiablage- und Überwinterungsplätze, Sonnen- und Versteckplätze, Nahrungshabitate) als Gesamtlebensraum in großer Anzahl bildet, sind die Habitate auf dem Betriebsgelände suboptimal. Insbesondere die permanente Gefährdung durch den Geschäftsbetrieb mit Fahrzeugverkehr und häufiger Umlagerung der gelagerten Materialien schränkt die Eignung des Lebensraumes ein und führt sicherlich auch zu einem, verglichen mit dem Bahndamm, höheren Lebensrisiko für die Mauereidechsen auf dem Betriebsgelände. Die große Zahl der nachgewiesenen Individuen beweist jedoch, dass ungeachtet dessen insbesondere der nördliche Teil des Firmengeländes eine bedeutende Funktion als Lebensraum für Mauereidechsen besitzt. Durch den Betrieb des Warenlagers bedingte Verluste von Individuen und Gelegen werden höchstwahrscheinlich umgehend durch zuwandernde Tiere aus dem Bereich der Bahnböschung ausgeglichen. Während der Aktivitätsphasen der Reptilien ist ein reger Individuenaustausch zwischen Bahnkörper und Betriebsgelände zu beobachten.

H. Möglichkeiten zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Da keine Realisierung des Vorhabens bei dauerhaftem Erhalt des Eidechsen-Lebensraumes möglich ist, lässt sich die Planung unter Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG nur realisieren, wenn Vorkehrungen getroffen werden, um die Tötung und Verletzung von Mauereidechsen und die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten möglichst zu vermeiden.

Es gibt zwei fachlich anerkannte Methoden, um bei einer absehbaren Vernichtung der Ganzjahreslebensräume die im Gebiet lebenden Tiere weitestgehend zu schützen und die Zerstörung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten zu vermeiden: Vergrämung (gezieltes Abdrängen der Tiere in benachbarte, den Habitatanforderungen der Art genügende Lebensräume mit entsprechender Kapazität für die Aufnahme der zusätzlichen Tiere) und Umsiedlung (aktives Abfangen und Verbringen der Tiere in einen geeigneten Ersatzlebensraum mit entsprechender Habitatkapazität im Verbreitungsgebiet der lokalen Population). Beide Methoden müssen in Jahreszeiten erfolgen, in denen die Tiere aktiv sind (außerhalb der Winterruhe) und in denen keine Gelege zerstört werden (vgl. LAUFER 2014).

Unter der Voraussetzung, dass die Freilagerflächen mit zeitlichem Vorlauf vor Realisierung des jeweiligen Bauabschnittes geräumt werden können, ergibt sich die Möglichkeit einer Vergrämung der Mauereidechsen aus den jeweiligen Baubereichen. Diese Lagerflächen bieten den Reptilien so viele Versteck- und Rückzugsmöglichkeiten, dass die Tiere bei Fortbestand der Lager keine Notwendigkeit haben, diese Bereiche zu verlassen. Ist die Lagerfläche geräumt, fehlen den Eidechsen diese essentiellen Habitatrequisiten und es bietet sich die Chance der eidechsenschonenden Vergrämung an. Die Vergrämung setzt die Verfügbarkeit geeigneter und dauerhaft zu erhaltender Lebensräume in direkter Nachbarschaft voraus. Diese sind in Randbereichen im Norden und Westen des Betriebsgeländes und im Norden, Osten und Süden der Erweiterungsfläche gegeben (zur Thematik der Vergrämung von Reptilien s. HARTMANN & SCHULTE 2017 - dort geschilderte Probleme werden im Konzept berücksichtigt).

Bisher als Lebensraum für Mauereidechsen ungeeignete Bereiche können im Vorfeld der Vergrämung soweit aufgewertet werden, dass sie für die Mauereidechsen als Ganzjahreslebensraum fungieren können. Diese Artenschutzmaßnahmen müssen sukzessive vor Beginn der Baumaßnahmen eines jeden Abschnittes durchgeführt werden. Um die Tötung von Individuen sowie die Zerstörung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten zu vermeiden haben die Vergrämungsschritte im jeweiligen Jahr im Zeitraum von Anfang März (nach Ende der Winterruhe) bis Ende April (vor Beginn der Eiablage) zu erfolgen. Die Zielhabitate der Vergrämung sind vorab mit ausreichender Biotopkapazität zu entwickeln.

Ziel ist es, die Tiere ohne Fangen und somit ohne das direkte Angreifen in die dauerhaft verfügbaren Lebensräume abdrängen zu können - diese Methode der Vergrämung ist für die betroffenen Mauereidechsen schonender und mit weniger Stress verbunden als eine Umsiedlung mit Fangen der Tiere. Zudem bietet sie die Möglichkeit, eine Wiedereinwanderung bis zu Beginn der Bautätigkeiten wirksam zu unterbinden.

Aufgrund der Ergebnisse der Bestandserfassung wird die auf der Betriebsfläche der Fa. Thress lebende Teilpopulation auf maximal 85 Tiere aller Altersklassen geschätzt. Bei einem Anteil von 60 % erwachsener Tiere und einer gleichmäßigen Geschlechtsverteilung innerhalb der Teilpopulation bedeutet dies, dass auf dem Firmengelände mit bis zu 26 Revieren (entsprechend 26 ausgewachsenen Männchen) zu rechnen ist.

Unter günstigen Habitatbedingungen beansprucht ein Mauereidechsen-Männchen ein Revier von bis zu 50 m² Größe (vgl. SCHULTE 2008). Hieraus ergibt sich ein Mindestflächenbedarf der auf dem Betriebsgelände der Fa. Thress vorkommenden Mauereidechsen von ca. 1.300 m² Lebensraum mit sehr guter Habitateignung und allen benötigten Habitatrequisiten. Diese müssen möglichst gleichmäßig über die Fläche verteilt sein, um die Revierbildung in ausreichender Zahl zu ermöglichen.

Wegen der über einen längeren Zeitraum und in mehrere Bauabschnitte geplanten Realisierung des Vorhabens mit permanenten Besiedlungsdruck durch von der Bahnlinie zuwandernden Individuen, der in weiten Bereichen durch die südlich stehenden Hallen eingeschränkten Besonnung sowie der nur in begrenztem Maße möglichen Lenkung der Tiere zu den Zielräumen der Vergrämung ist der tatsächliche Flächenbedarf deutlich höher. Für erfolgsversprechende Artenschutzmaßnahmen sollte der dauerhaft verfügbare Lebensraum mindestens das Dreifache, besser das Fünffache des unter Optimalbedingungen ausreichenden Minimallebensraumes betragen. Im vorliegenden Fall sind daher mindestens ca. 4.000 m² dauerhaft verfügbarer Eidechsenlebensraum erforderlich, 6.500 m² sollten möglichst zur Verfügung stehen.

I. Maßnahmen zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes und zum Schutz der Individuen der Mauereidechse

Von der Planung ist als einzige Art die streng geschützte Mauereidechse (*Podarcis muralis*) im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen.

Angesichts der erheblichen Betroffenheit der Mauereidechse müssen die Planungen gewährleisten, dass die Population der Art in dem geforderten guten Erhaltungszustand der lokalen Population im Sinne des §44 Abs 5 BNatSchG verbleibt. Die Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ('CEF') des Lebensraumes ist zwingend nötig. Zudem sind zur Wahrung des Tötungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermeidbare Beeinträchtigungen der betroffenen Individuen und ihrer Entwicklungsformen zu vermeiden.

Nachfolgend werden die zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ('CEF') des Lebensraumes und zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen der betroffenen Individuen und ihrer Entwicklungsformen für die dem strengen gesetzlichen Schutz unterliegende Mauereidechse (*Podarcis muralis*) beschrieben.

Die Konzeption zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes und zum Schutz der Individuen der streng geschützten Mauereidechse im Vorhabensgebiet basiert auf der gezielten Vergrämung der im Vorhabensbereich lebenden Mauereidechsen auf die zuvor als Reptilienhabitat optimierten Randbereiche im Westen und Norden des Betriebsgeländes der Fa. Thress Stahlhandel GmbH sowie im Norden, Osten und Süden der ebenfalls im Firmenbesitz befindlichen Erweiterungsfläche Flst. 427/3.

Mit der Zuordnung im Bebauungsplan werden die Zielflächen der Vergrämung planungsrechtlich dauerhaft gesichert. Der vorliegende Fachbeitrag Naturschutz Mauereidechsen wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

I.1 Vorbemerkung

Die fachliche Ausarbeitung der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sowie der langfristigen Gewährleistung des günstigen Erhaltungszustandes der Population und zum Schutz der Individuen der streng geschützten Mauereidechse beruht auf langjährigen Erfahrungen der Bearbeiter in der Umsetzung spezieller Artenschutzmaßnahmen dieser Art. Außerdem fließen praktische Erfahrungen mehrerer Vergrämungsprojekte in die Planung mit ein (vgl. LAUFER 2014). Somit lassen sich die Realisierbarkeit sowie positive Erfolgsaussichten der Konzeption gewährleisten.

Zum Erhalt der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Habitate der Mauereidechse ist ein durchgehend existierender, ausreichend bemessener Lebensraum mit den typischen Habitatstrukturen für die Population sicherzustellen. Hierzu ist vor allem ein kleinräumig verzahntes Mosaik von mageren Wiesen, Altgrasbeständen sowie entsprechender Sonderstrukturen wie Drahtschottergabionen, Stein- und Sandhaufen zu erhalten bzw. neu zu schaffen. Dies sollte möglichst durch Optimierung bestehender Biotope gewährleistet werden.

Im Folgenden werden die Maßnahmen erläutert, die zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) des Lebensraumes und zum Schutz bzw. Erhalt der Einzelindividuen der Mauereidechse im Plangebiet erforderlich sind.

Da die Lebensräume von geschätzten 51 - 85 Individuen (aller Altersklassen) der Mauereidechse durch das Vorhaben zerstört werden liegt der Tatbestand des Beschädigungsverbots von Habitatstrukturen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, in diesem Fall sowohl von Ruhestätten (Sonnenplätze, Überwinterungsplätze) als auch von Fortpflanzungsstätten (Eiablageplätze), vor. Betroffen sind bis zu 26 Reviere. Zudem gehen Nahrungshabitate verloren. Der Verlust der Habitatstrukturen ist durch die frühzeitige Anlage von 40 kombinierten Stein- und Sandhaufen kompensierbar. Diese bieten gleichermaßen Sonnen-, Ruhe- und Versteckplatz wie auch Eiablagemöglichkeiten. Die hohe Zahl der Habitatstrukturen bietet den nötigen Puffer, damit auch bei hoher Populationsdichte die vergrämten Tiere ausreichend Möglichkeiten zur Quartierwahl haben.

Die vorliegende Planung sieht den dauerhaften Erhalt von 6.469 m² Eidechsenlebensraum vor.

Zur Überwinterung sind offene Bereiche auf gut grabbaren Boden zu schaffen und zu erhalten. Eine Gabionenwand im Nordwesten des Betriebsgeländes bietet zusätzliche Sonnen-, Jagd- und Versteckplätze und dient als zentrales Vernetzungselement zwischen den dauerhaft verfügbaren Habitaten im Westen und im Osten des Planbereiches.

Der am Nordrand der Brachfläche Flst. 427/3 gelegene Erdwall wird, vorbehaltlich seiner Unbedenklichkeit hinsichtlich eventueller Bodenverunreinigungen, zur geplanten Umfahrt des Freilagers bzw. der Halle 8 hin abgesteilt, so dass hier ein großflächig vegetationsarmer Lebensraum für die Mauereidechsen entsteht.

Die Zielflächen der Eidechsenvergrämung bieten nach entsprechender Vorbereitung geeignete Vegetationsstrukturen sowie eine ausreichende Nahrungsgrundlage für die lokale Teilpopulation. Durch die Maßnahmen werden Lebensraum und Habitatqualität für Mauereidechsen erheblich gesteigert. Durch die Anzahl von je 40 Sand- und Steinhaufen in Kombination mit der Gabionenwand und der Steilwand ergibt sich eine so große Steigerung der Habitatkapazität auf der verbleibenden Fläche, dass auch für den Fall, dass erheblich mehr als die geschätzten 51-85 Individuen aller Altersklassen betroffen sind, genügend Ressourcen für die zu vergrämenden Reptilien vorhanden sind. Die Lage sichert eine ausreichend gute Sonnenexposition und bietet ausreichenden Lebensraum für die Tiere des Vorhabensbereiches.

Da die Vergrämung der Mauereidechsen entsprechend den Bauabschnitten in mehreren Etappen erfolgt, muss auch die Anlage der Habitatstrukturen in mehreren Schritten und in Abstimmung auf die Lage der Vergrämungsflächen erfolgen, um zu vermeiden, dass die Habitate bereits besetzt sind, wenn die Vergrämung erfolgt. Die Anlage erfolgt dabei jeweils im Spätjahr vor der nächsten Baumaßnahme (nach Beginn der Winterruhe der Reptilien).

Die Vergrämung erfolgt durch sukzessives Abdecken der künftigen Baubereiche in Richtung der Zielhabitate mit Folie. Sie findet im Zeitraum von Anfang März bis Ende April des Jahres statt, in dem anschließend der Bauabschnitt umgesetzt wird. Die Folie bleibt bis zu Beginn der Baumaßnahmen liegen. Durch die gezielte Entwertung der Lebensräume im Baubereich kann auf das Errichten von Reptilienschutzzäunen zum Schutz der Tiere verzichtet werden.

I.2 Vorbereitende Maßnahmen

Vorbereitende Mahd

Die gras- bzw. krautbestandenen Bereiche der Randflächen, die als Eidechsenlebensraum hergerichtet werden, sind vorbereitend zur Vergrämung unter Belassung von Vegetationsstrukturen motomanuell zu mähen, um die Struktur des Habitats zu verbessern. Die Mahd erfolgt im Herbst / Winter vor der Realisierung des ersten Bauabschnittes. Falls die Mahd als Mulchmahd erfolgt kann das Mahdgut auf der Fläche verbleiben. Bei einer Mahd ohne Zerkleinerung des Materials wird das Mahdgut zu Haufen zusammengerecht, die ebenfalls auf der Fläche verbleiben können.

Vorbereitende Entbuschung

Die Bereiche der Brachfläche im Nordosten (Flst. 427/3), welche als Eidechsenlebensraum hergerichtet werden, sind vorbereitend zur Vergrämung des Bauabschnittes der Halle 4 (aktuelles Freilager westlich der bestehenden Hallen) im Winter vor der Realisierung dieses Bauabschnittes im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. bis auf Einzelgehölze zu entbuschen. Der Deckungsanteil der Gehölze beträgt maximal 10 % einer Teilfläche (s. Karte 2). Da auf der Brachfläche keine Mauereidechsen überwintern kann die Entbuschung mit einem Forstmulchgerät erfolgen. Der nicht befahrbare Erdwall ist motomanuell zu entbuschen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände hat auch die Baufeldrodung im Bereich der Brachfläche Flst. 427/3 im Zeitraum 01.10. bis 28./29.02. zu erfolgen.

Die gerodete Fläche des Baufeldes ist während der Aktivitätszeit der Mauereidechsen (ab Anfang März) bis zum Baubeginn mindestens alle 4 Wochen mit tief geführtem Mulchgerät zu mulchen, um sie deckungsfrei zu halten und die Einwanderung von Mauereidechsen zu unterbinden.

Vorbereitende Entsiegelung

Der Bereich der gepflasterten Hoffläche, der im Südwesten des Flurstücks 427/3 in die Zielfläche 'Erweiterung Südwest' ragt, ist zu entsiegeln. Das Pflaster ist zu entnehmen. Die entstehende Mulde ist bodengleich mit Schotter der Körnung 0/32 aufzufüllen und abzuziehen. Das Material wird nicht verdichtet.

Die Maßnahme hat spätestens im Herbst / Winter vor dem Realisierung des Bauabschnittes zu erfolgen, in dem die geplante Halle 8 mit Umfahrt errichtet bzw. die dafür vorgesehene Fläche als Lagerplatz hergerichtet wird.

Anschließend wird die Fläche der Selbstberasung überlassen. Nach Erreichen eines Deckungsgrades von 70 % wird die Fläche in das Pflegeregime der umgebenden Grünfläche übernommen.

Anlage einer Steilwand

Der am Nordrand der Brachfläche Flst. 427/3 gelegene Erdwall wird in einem Abstand von 3 m zur Innengrenze der Grünfläche (= Rand der Umfahrung) in einem Winkel von etwa 80° bis 20 cm unter das ursprüngliche Niveau abgesteilt. Südlich der Wand ist der Bereich bis zur Baufeldgrenze ebenfalls bis 20 cm unter das Geländeniveau abzutragen. Die entstehende Mulde ist bodengleich mit Schotter der Körnung 0/32 aufzufüllen und abzuziehen. Das Material wird nicht verdichtet.

Die Maßnahme hat im Herbst / Winter vor dem Realisierung des Bauabschnittes der Halle 4 (aktuelles Freilager westlich der bestehenden Hallen) zu erfolgen.

Anschließend wird die Fläche der Selbstberasung überlassen. Nach Erreichen eines Deckungsgrades von 70 % wird die Fläche in das Pflegeregime der umgebenden Grünfläche übernommen.

Die Steilwand wird durch gelenkte Sukzession gehölzfrei gehalten, indem an der Steilwand aufkommende Gehölze bei der jährlichen Pflege gezielt entnommen werden.

Falls die Beprobung ergibt, dass der Erdwall belastet ist und abgetragen werden muss, so ist die Drahtschotter-Gabionenwand in der unten beschriebenen Weise über die Fläche des Erdwalles bis um die Ecke im Nordosten weiterzuführen.

Anlage von Sonnen-, Versteck-, Eiablage- und Nahrungsplätzen

Innerhalb des neu herzustellenden bzw. zu optimierenden Eidechsenlebensraumes lässt sich durch die gezielte Anlage von Habitatstrukturen zur Eiablage, zum Sonnen und Verstecken die Habitatkapazität für Mauereidechsen kurzfristig herstellen bzw. weiter erhöhen.

Zur Schaffung bzw. weiteren Steigerung der Habitatkapazität werden, verteilt über die gesamte Fläche, an sonnenexponierten Stellen insgesamt jeweils 40 Sand- und Steinhaufen

paarweise benachbart angelegt. Erfahrungsgemäß werden Stein- und Sandhaufen bereits ab dem ersten Jahr von Mauereidechsen als Habitat angenommen.

Durch die Anzahl ergibt sich, gemeinsam mit den anderen Maßnahmen, eine so große Habitatkapazität auf der Fläche, dass genügend Ressourcen für die Aufnahme der von den Baumaßnahmen betroffenen Individuen der Mauereidechse vorhanden sind und die Funktion des Lebensraumes aller Voraussicht nach kontinuierlich und dauerhaft gewährleistet ist.

Die Anlage der Habitatstrukturen hat zeitlich vor Beginn der Vergrämungsmaßnahmen zu erfolgen. Sie wird in mehreren Schritten und in Abstimmung auf die Lage der Vergrämungsflächen jeweils im Spätherbst / Winter vor Realisierung eines Bauabschnittes durchgeführt.

Im Detail sind die Strukturen an den zuvor seitens der Umweltfachbegleitung markierten Standorten wie folgt anzulegen:

- Anlage von Sonnen- und Ruheplätzen für Mauereidechsen

  Anlage von 40 Steinhaufen als Habitatstrukturen für Mauereidechsen

  Mindestgröße der Steinhaufen 2m³ (2m x 1m x 1m)

  Ausrichtung der Steinhaufen in Ost-Westrichtung

  Steinhaufen sind aus Grobschlag, möglichst ortsnaher Herkunft, anzulegen

  Mindeststärke des Grobschlags 5 cm³

  Abdecken der Steinhaufen mit Reisig / Mahdgut als Deckung und Schutz gegen Prädatoren

  Freihalten der Haufen vor dichter Vegetation durch manuelles Beseitigen dichten Aufwuchses und Mahd der südlich vorgelagerten Bereiche in der Zeit von Juni bis August.

  Zeitraum: Oktober - März

- Anlage von Eiablageplätzen für Mauereidechsen

  Anlage von 40 Sandhaufen als Eiablageplatz

  Material: Füllsand

  Mindestgröße der Sandhaufen: 2m³

  Ausrichtung der Sandhaufen in Ost-West-Richtung

  Die Sandhaufen sind von Südwesten an die jeweils benachbarten Steinhaufen anzuschütten

  Partielles Abdecken der Sandhaufen mit Reisig / Mahdgut als Deckung und Schutz gegen Prädatoren

  Freihalten der Haufen vor dichter Vegetation durch manuelles Beseitigen dichten Aufwuchses und Mahd der südlich vorgelagerten Bereiche in der Zeit von Juni bis August.

  Zeitraum: Oktober - März

- Anlage von Gabionen als Sonnen- und Ruheplätze

  Anlage von 60 Gabionen (60 lfm) als Habitatstrukturen für Mauereidechsen

  Material: Gabionen gefüllt mit Steingrobschlag (30 m³ Steingrobschlag)

  Größe der Gabionen: 0,5 m³ (1m x 1m x 0,5m)

  Ausrichtung parallel und südlich der Sand- und Steinhaufen auf dem nordöstlichen Teil der 'Rasenfläche Nordost'

  Einbau der Gabionen 20 - 40 cm, so dass die Gabionenwand eine Höhe von 60 bis 80 cm über Grund hat

Anschütten der Nordflanke der Gabione mit Gemisch Aushub / Schotter im Mischungsverhältnis 3 :1, Anschüttwinkel 1 : 4 bis 1 : 5

Komplette Bedeckung der Gabionen mit magerem Substrat (Schotter 0/32), um ein Mikroklima ähnlich einer Trockenmauer zu schaffen

Freihalten der Gabionen vor dichter Vegetation durch manuelles Beseitigen dichten Aufwuchses und Mahd der südlich vorgelagerten Bereiche in der Zeit von Juni bis August.

Die Maßnahme ist möglichst im Herbst / Winter vor dem Realisierung des Bauabschnittes der Halle 4 (aktuelles Freilager westlich der bestehenden Hallen) durchzuführen.

Zeitraum: Oktober - März

Die Anlage der Gabionenwand hat vor der Anlage der Stein- und Sandhaufen zu erfolgen, da diese teilweise auf der angeschütteten Böschung im Norden erfolgt.

Falls der Erdwall am Nordrand von Flst. 427/3 aufgrund von Kontaminationen abgetragen werden muss, so ist die Gabione über weitere 80 m am Nordrand und in der Nordostecke des Flurstücks weiterzuführen.

- Absperrung durch Bauzaun

  Zur Sicherung der Reptilienlebensräume während der Bauphasen ist die Errichtung eines stabilen Bauzaunes aus stählernen Bauzaunelementen entlang der Grenzen zwischen Eidechsenlebensraum und Baubereich im jeweiligen Bauabschnitt vorzunehmen.

  Die Bauzaunelemente müssen eine Höhe von 2 m haben und miteinander fest verbunden sein.

  Zeitraum: Errichtung unmittelbar vor Beginn der Baumaßnahmen, Rückbau nach Abschluss der Baumaßnahmen im jeweiligen Abschnitt.

I.3 Vergrämung betroffener Tiere

Im Folgenden wird die Art der Vergrämung der im Bereich des Vorhabensgebietes lebenden Individuen der Mauereidechse durch Silofolie in den optimierten Lebensraum im Bereich der Zielfläche der Vergrämung erläutert. Die Abdeckung muss jeweils mindestens 2 m über den Baubereich hinausgehen, da Randbereiche von Tieren genutzt werden (HARTMANN & SCHULTE 2017).

Die Mauereidechsen sind jeweils vor Beginn der Bauarbeiten aus den Baubereichen der Hallen 4 bis 7 (westlich der bestehenden Hallen 1 bis 3) zu vergrämen. *Sollte im Bereich der geplanten Halle 8 nach der Rodung der Brachfläche zunächst ein Freilager eingerichtet werden, so sind aller Voraussicht nach auch in diesem Bereich die zwischenzeitlich höchstwahrscheinlich eingewanderten Mauereidechsen in die umgebenden Grünflächen zu vergrämen.*

Die Vergrämung startet jeweils nach Ende der Winterruhe der Mauereidechsen (Anfang März) und ist in jedem Bauabschnitt bis zum Beginn der Eiablage (Anfang Mai) abzuschließen. Bei jeder Vergrämung müssen zu Beginn die jeweils zugeordneten Habitatobjekte hergestellt sein. Für ausreichende Deckung im Zielbereich ist zu sorgen.

Vor Beginn eines jeden Vergrämungszyklus (Bauabschnittes) sind sämtliche abgelagerte Materialien sowie sonstige vorhandene Deckungen aus dem Vergrämungsbereich (Baufeld und Baustelleneinrichtung) zu beseitigen. Anschließend ist mit mindestens zwei Tagen Vorlauf die Vegetation in dem als nächstes abzudeckenden Sektor so tief wie möglich abzumähen, um dem Bereich die Attraktivität für Mauereidechsen zu nehmen.

Zwischen zwei Vergrämungsschritten muss mindestens ein Tag liegen. Die Vergrämungsschritte sind bei geeigneter Witterung und nur während der Aktivitätszeiten der Tiere zulässig, so dass eine Flucht jederzeit möglich ist. Die geringe Größe der einzelnen Abschnitte

ermöglicht, dass eventuell unter der Folie versteckte Tiere unter dieser hervorkriechen und den potenziellen Baubereich verlassen können.

Um eine zu starke Erwärmung der Bodenoberfläche zu vermeiden wird die Silofolie jeweils mit der weißen Seite nach oben ausgelegt. Die Folien bleiben bis zum Beginn der Bautätigkeiten auf der Fläche. Sie sind gegen Verwehung hinreichend mit Gewichten zu beschweren, bspw. mit Baustahlmatten o. ä.

Im ersten Vergrämungsschritt eines Zyklus werden bei an bestehende Hallen angrenzenden Bauabschnitten jeweils die Füße der benachbarten Halle mit einer etwa 2 m breiten Folienbahn abgedeckt. Dabei wird die Folie in etwa 1 m Höhe an der Halle befestigt, so dass der Fuß der Halle in etwa 1 m Breite abgedeckt ist.

An Längsseiten von Bauabschnitten, die nicht an Hallen angrenzen, ist zudem im ersten Vergrämungsschritt eine Folienbahn mit etwa 6 m Breite über die gesamte Länge dieses Bauabschnittes zu verlegen. Die Folie ist so auszurichten, dass außerhalb des Baufensters der Halle der gesamte für die Baustelleneinrichtung erforderliche Bereich (Stellfläche Gerüst und Andienungsfläche) mit abgedeckt und somit frei von Eidechsen gehalten wird.

Vor jedem Vergrämungsschritt erfolgt die Mahd des im übernächsten Schritt abzudeckenden Bereiches.

Im nächsten Vergrämungsschritt werden jeweils am südlichen Rand des Vorkommens der Mauereidechsen die nächsten Folienbahnen ausgelegt. Die Breite eines an einem Tag abgedeckten Bereiches beträgt maximal 10 m.

Anschließend erfolgen die nächsten Vergrämungsschritte nach vorhergehender Mahd des übernächsten Abschnittes in mindestens zweitägigem, an die Witterung angepasstem Rhythmus.

Die Fläche eines jeden Bauabschnittes wird jeweils bis zum nördlichen Rand des Firmengeländes abgedeckt. Im längsten Bauabschnitt der geplanten Halle 4 (aktuelles Freilager für Baustahlmatten) sind somit 16 Schritte erforderlich.

Bei den Bauabschnitten der Hallen 5 bis 7 ist nach derzeitigem Stand nur die Vergrämung aus dem nördlichen Lagerfeld erforderlich. Diese ist, nach entsprechender Vorbereitung der Fläche mit Abräumen der gelagerten Materialien, in 5 Vergrämungsschritten möglich. Bei der geplanten Halle 5 ist zudem, falls diese vor der Halle 4 errichtet wird, über die gesamte Länge an der Ostseite der westliche Randbereich des Freilagers in der Breite der benötigten Baustelleneinrichtung zu räumen und mit Folie abzudecken. Die Abdeckung erfolgt ab 5 m westlich der westlichen Trägerständer des Laufkrans des Freilagers von West nach Ost in Arbeitsgängen von max. 5 m Breite. Vorab ist an jedem Ständerelement die Basis bis in eine Höhe von 1 m und 1 m auf die vorgelagerte Schotterfläche abzudecken. Der Zeitraum liegt jeweils zwischen Ende der Winterruhe (Anfang März) und Beginn der Eiablage (Anfang Mai) der Mauereidechsen.

Im Rahmen der Umweltfachbegleitung ist zu prüfen, ob das mittlere und das südliche Lagerfeld der geplanten Hallen 5 bis 7 besiedelt sind. Ist dies der Fall, so erfolgt die Vergrämung jeweils ab dem Südrand des südlichsten besiedelten Lagerfeldes. Bei den Hallen 6 und 7 kann diese von Ost nach West erfolgen (bei Halle 6 nur, sofern westlich nicht bereits Halle 7 gebaut wurde). Aufgrund der großen Längserstreckung sind bei Vergrämungen senkrecht zu Hallenlängsseite die einzelnen Vergrämungsschritte auf eine Breite von 5 m zu beschränken. Pro Bauabschnitt sind somit für die Vergrämung der Eidechsen aus dem mittleren und südlichen Baubereich (Baufeld und Baustelleneinrichtung) insgesamt sieben Vergrämungsschritte erforderlich.

Sollte für den Bau einer Halle auf Flurstück 427/3 (Halle 8) eine Vergrämung von Mauereidechsen aus dem Bereich des eventuell zwischenzeitlich dort errichteten Freilagers

erforderlich werden, so hat die Vergrämung nach Räumung des Freilagers ausgehend von der Längsachse des Baufeldes nach Süden und Norden zu erfolgen, wobei auch hier jeder Vergrämungsschritt auf eine Breite von 5 m zu beschränken ist.

Mit der Durchführung dieser Artenschutzmaßnahmen in der vorgegebenen Reihenfolge und den benannten Zeiten ist das Vorhaben der sukzessiven Erweiterung des Gewerbebetriebes in den vorgegebenen Grenzen nach unserer fachgutachterlichen Einschätzung ohne Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG möglich.

I.4 Begleitende Maßnahmen

Zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes der Population sind auf den Zielflächen der Vergrämung Pflegearbeiten erforderlich, um die Habitatqualität für die Mauereidechsen sicherzustellen.

Vegetationsbeseitigung bei Bedarf

Die Eidechsenhabitate und ihr unmittelbares Umfeld sind bei Bedarf gemäß den Anweisungen der Umweltfachbegleitung durch Jäten der Vegetation bzw. durch Mahd mit Freischneidern offen zu halten.

Mittel- bis langfristig hat die Freistellungspflege mindestens einmal jährlich zu erfolgen. Mehrmalige Mahd erfolgt bei jeweiligem Bedarf nach Anweisung der Umweltfachbegleitung.

Der Bereich zwischen den Eidechsenhabitaten und ihrem unmittelbaren Umfeld ist bei Bedarf gemäß den Anweisungen der Umweltfachbegleitung zu mähen. Die Mahd kann als Mulchmahd erfolgen. Um eine schnellere Aushagerung zu erreichen sollte das Mahdgut abgeräumt werden. Es kann zumindest teilweise als Deckung und Strukturelement als Mahdguthaufen auf der Vergrämungssfläche verbleiben. Der Umweltfachbegleitung obliegt die Entscheidung, ob Teile des Mahdgutes abzutransportieren sind.

Nach Erreichen eines magerwiesenartigen Zustandes ist die Fläche einmal jährlich unter Erhalt von Altgrasbeständen auf 20 % der Fläche zu mähen bzw. zu mulchen.

I.5 Risikomanagement

Die Umweltfachbegleitung koordiniert in jedem Bauabschnitt die Vorbereitung der Zielhabitate der Vergrämung und die Vergrämung der Mauereidechsen aus dem Baubereich.

Erfolgskontrolle zur Funktionalität der Vergrämung und der CEF-Maßnahmen baugegleitend im Jahr der Vergrämung sowie während der beiden Folgejahre.

Die Ergebnisse sind im Rahmen eines Monitoring zu protokollieren und zu dokumentieren.

Falls erforderlich Konzeption und Durchführung weiterer CEF-Maßnahmen.

Koordination der Biotoppflegemaßnahmen in den Mauereidechsenhabitaten.

Zur Sicherung der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen und zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes sind die Maßnahmen durch fachkompetentes Personal zu betreuen.

J. Zeitliche Abfolge der Maßnahmenschritte

Zur Gewährleistung der Wirksamkeit der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes (CEF-Maßnahmen) sowie zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Individuen der streng geschützten Mauereidechsen sind konkrete Zeiten und Reihenfolgen bei der Durchführung einzuhalten.

Vor Beginn der Maßnahmen sind diese mit der Unteren Naturschutzbehörde (möglichst unter Beteiligung der Oberen Naturschutzbehörde) abzustimmen.

Da das Vorhaben in mehreren zeitlichen und räumlichen Abschnitten realisiert werden soll, deren Reihenfolge noch nicht abschließend geklärt ist und von den betrieblichen Erfordernissen abhängt, können lediglich allgemeinde Aussagen zur zeitliche Abfolge der Maßnahmenschritte getroffen werden. Diese sind im Rahmen der Umweltfachbegleitung für die einzelnen Abschnitte jeweils anhand der vor dem Realisierungsschritt aktuell gegebenen Situation zu überprüfen und im Rahmen der Vorgaben gemäß Kap. I zu modifizieren.

In jedem Bauabschnitt sind im Winter vor der Realisierung auf nahe gelegenen, dauerhaft als Eidechsenlebensräume verfügbaren und als Vergrämungsziel dienenden Flächen (s. Karte 2) zusätzliche Sonnen-, Ruhe- und Eiablageplätze für Mauereidechsen zu schaffen.

Im Falle einer Inanspruchnahme der Erweiterungsfläche im Nordosten (geplante Halle 8 und Umfahrung) hat die Rodung der Fläche ebenfalls im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) zu erfolgen. An die Rodung der Brache Flurstück 427/3 anschließend ist die Steilwand herzustellen, sofern das abgelagerte Material am Nordrand der Fläche verbleiben kann, sowie die Drahtschottergabione anzulegen.

Sollte das Lager im Bereich der geplanten Halle 4 zuvor aufgelöst und die Halle errichtet werden, so ist im Winter vor dieser Maßnahme die Drahtschottergabione auf der nordöstlichen Freifläche bis zur Grenze des aktuellen Betriebsgeländes zu errichten.

Vor Beginn der Bautätigkeiten eines Abschnittes sind, wenn die Eidechsenobjekte auf der jeweiligen Zielfläche der Vergrämung angelegt bzw. hergestellt sind, die an den jeweiligen Bauabschnitt angrenzenden, dauerhaft verfügbaren Eidechsenlebensräume gegen Befahren und Nutzung als Baustellenlager abzusperren.

In der Zeit nach Ende der Winterruhe und vor Beginn der Eiablage der Mauereidechsen (Anfang März bis Anfang Mai) die Vergrämung der Tiere aus dem Baubereich zu erfolgen (s. Kap. I.3). Die Folie muss jeweils mindestens 2 m über den Baubereich hinaus ausgelegt werden, da Randbereiche von Tieren genutzt werden (HARTMANN & SCHULTE 2017).

Die Vergrämung der Reptilien erfolgt durch geschultes Fachpersonal nach Erteilung der erforderlichen Genehmigungen.

Begleitend zur Vergrämung sind bei Realisierung der geplanten Hallen 5 bis 7 zu prüfen, ob das aktuell nicht besiedelte mittlere und das südliche Lagerfeld zwischenzeitlich besiedelt sind. Ist dies der Fall, so ist die Vergrämung auf diese Bereiche auszudehnen.

Die Folien verbleiben jeweils bis zum Beginn der Baumaßnahmen auf den Flächen liegen.

Die Vergrämungsfläche ist während der gesamten Aktivitätszeit der Reptilien auf ihren Zustand und den der umgesiedelten Reptilien zu kontrollieren, bei unerwünschten Veränderungen ist durch geeignete Maßnahmen unter Fachanleitung gegenzusteuern. Gleiches gilt für den Vorhabensbereich bis zum Ende der Vergrämung.

Bei jedem weiteren Ausbauabschnitt ist analog vorzugehen.

K. Abschließende Beurteilung

Von der Planung ist als einzige streng geschützte Art, für welche die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gelten, die Mauereidechse (*Podarcis muralis*) betroffen.

Unter der Prämisse, dass die erläuterten Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ('CEF') der Mauereidechsenpopulation sowie zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen der betroffenen Individuen und ihrer Entwicklungsformen in der dargestellten Form und in der zeitlichen Abfolge umgesetzt werden, ist von der dauerhaften Gewährleistung des günstigen Erhaltungszustandes der lokalen Teilpopulation und von der Vermeidung vermeidbarer Tötungen und Verletzungen von Individuen der Art auszugehen.

Somit ist die Realisierung der vorliegenden Planung ohne Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 möglich.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG in der aktuellen Fassung (inkraftgetreten am 29.09.2017) liegt ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht wird und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann. Diese Vorgabe kann nach unserer fachgutachterlichen Einschätzung und unserer Erfahrung mit vergleichbaren Gesetzen erfüllt werden.

Zudem liegt ein Verstoß gegen das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Auch diese Voraussetzung wird mit dem vorliegenden Konzept erfüllt.

L. Literatur

BAMMERLIN, R.; BITZ, A. & THIELE, R. (1996): Mauereidechse - Podarcis muralis (Laurenti, 1768). - Fauna Flora Rheinland-Pfalz, Beih. **18/19**: 387-402.

BLESSING, M. & SCHARMER, E. (2013): Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren. - Stuttgart, 2. Aufl.

HARTMANN, C. & SCHULTE, U. (2017): Kritische Bemerkungen zur Vergrämung von Reptilien als "Vermeidungsmaßnahme". - Zeitschr. f. Feldherpetol. 24: 241-254.

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. Hilfen für den Umgang mit den Arten des Anhangs IV der FFH-RL und den europäischen Vogelarten in Planungs- und Zulassungsverfahren. 2. Fassung (Mai 2011). - Wiesbaden.

LANDESBETRIEB MOBILITÄT RHEINLAND-PFALZ (Hrsg.) (2008b): Streng geschützte Arten in Rheinland-Pfalz. CD-ROM. Stand 26. 9. 2008. - Koblenz.

LANDESBETRIEB MOBILITÄT RHEINLAND-PFALZ (Hrsg.) (2011): Mustertext Fachbeitrag Artenschutz Rheinland-Pfalz. Hinweise zur Erarbeitung eines Fachbeitrags Artenschutz gem. §44, 45 BNatSchG. Stand 3.2.2011.

LAUFER, H. (2014): Praxisorientierte Umsetzung des strengen Artenschutzes am Beispiel von Zaun- und Mauereidechsen. - Natursch. Landsch.pfl. Bad.-Württ. 77: 93-142.

LAUFER, H.; WAITZMANN, M. & ZIMMERMANN, P. (2007): Mauereidechse Podarcis muralis (Linnaeus, 1768). - In: LAUFER, H.; FRITZ, K. & SOWIG, P. (Hrsg.): Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs. - Stuttgart: 577-596.

LUKAS, A.; WÜRSIG, T. & TEßMER, D. (2011): Artenschutzrecht. - Recht d. Natur Sh. **66**.

PAN & ILÖK (2009): Konzept zum Monitoring des Erhaltungszustandes von Lebensraumtypen und Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Ergebnisse des (Forschungs- und Entwicklungs-Vorhabens „Konzeptionelle Umsetzung der EU-Vorgaben zum FFH-Monitoring und Berichtspflichten in Deutschland“ im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. - Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH, München (PAN) und Institut für Landschaftsökologie, AG Biozönologie, Münster (ILÖK) im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) – FKZ 805 82 013.

PETERSEN, B.; ELLWANGER, G.; BLESS, R.; BOYE, P.; SCHRÖDER, E. & SSYMANK, A. (BEARB.) (2003): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 2: Wirbeltiere. - Schr.R. Natursch. Landschaftspfl. 69/2.

PHILIPP-GERLACH, U. (2010a): Befreiung von naturschutzrechtlichen Ge- und Verboten, Teil I. - Recht d. Natur Schnellbrief 159: 14-16.

PHILIPP-GERLACH, U. (2010b): Befreiung von naturschutzrechtlichen Ge- und Verboten, Teil II. - Recht d. Natur Schnellbrief 160: 26-28.

SCHULTE, U. (2008): Die Mauereidechse. Erfolgreich im Schlepptau des Menschen. - Zeitschr. f. Feldherpetol.: Beih. **7**.

SÖHNLEIN, B. (2011a): Europäisches Naturschutzrecht in der Planungs- und Genehmigungspraxis, Teil I. - Recht d. Natur Schnellbrief 164: 2-6.

SÖHNLEIN, B. (2011b): Europäisches Naturschutzrecht in der Planungs- und Genehmigungspraxis, Teil II. - Recht d. Natur Schnellbrief **165**: 14-16.

VIRIDITAS (2017): Stadt Bad Kreuznach - OT Planig: 'Bauvorhaben Stahlhandel Thress GmbH & Co. KG' - Änderung des Bebauungsplans P 6 'Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig' der Stadt Bad Kreuznach. Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP).

WEDDELING, K., HACHTEL, M., SCHMIDT, P., ORTMANN, D. & BOSBACH, G. (2005): Die Ermittlung von Bestandstrends bei Tierarten der FFH-Richtlinie: Methodenvorschläge zu einem Monitoring am Beispiel der Amphibien- und Reptilienarten der Anhänge IV und V. - In: Doerpinghaus, A., Eichen, C., Gunnemann, H., Leopold, P., Neukirchen, M., Petermann, J. & Schröder, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. - Naturschutz und Biologische Vielfalt **20**: 422-449.

M. Fotodokumentation



Bild 01: Blick auf das Plangebiet von Westen, vorgelagert die befestigte Straße



Bild 02: Die ruderalisierten Wiesen mit den randlichen Lagerflächen im zentralen Vorhabensbereich



Bild 03: Die geschotterten Lager- und Stellflächen mit dem Laufkran westlich der großen Produktionshalle



Bild 04: Der Zugangsbereich der Fa. Thress GmbH & Co. KG, in Richtung Südwesten verläuft ein Ziergehölz am südl. Rand des Firmengeländes



Bild 05: Die Brachfläche nordöstlich des aktuellen Firmengeländes



Bild 06: Die dichten Schleiergehöle aus Brombeer-Beständen (*Rubus fruticosus*-Bestände) auf dem Erdhügel im Nordosten des Gebietes



Bild 07: Die ausgestaltete Grünfläche im südöstlichen Eck des Betriebsgeländes



Bild 08: Die asphaltierten Lagerflächen im zentralen Bereich des Firmengeländes



Bild 09: Der kleine Tankstellenbereich im Nordosten des aktuellen Betriebsgeländes



Bild 10: Die strukturarme, jedoch relativ artenreiche Ruderale Wiese im Nordosten



Bild 11: Blick auf die Nordgrenze des Gebietes, rechts im Bild der Erdhügel im Nordosten des Untersuchungsgebietes



Bild 12: Der Bereich nördlich der Produktionshalle mit der dreigeteilten Ausprägung, entlang des Zaunes die Ruderale Wiese, in der Mitte ein Mulchrasen und entlang der Halle eine Schotterfläche



Bild 13: Die Stell- und Lagerflächen mit den Gittergeflehten als Rückzugsraum der vorkommenden Mauereidechsen (*Podacris muralis*)



Bild 14: Einer der zentralen Ruderalen Wiesen im Vorhabensbereich, entlang der grasigen Bereiche sind die unterschiedlichen Baumaterialien zu sehen die von den Mauereidechsen besiedelt werden



Bild 15: Der Bereich im äußersten Nordwesten des Vorhabensbereiches, hier konnte mit 18 – 30 Exemplare die höchste Individuendichte nachgewiesen werden



Bild 16: Der Bahndamm mit dem vorgelagerten Grünstreifen nördlich des Vorhabenbereiches



Bild 17: Eine Mauereidechse im Bereich des Baustahllagers



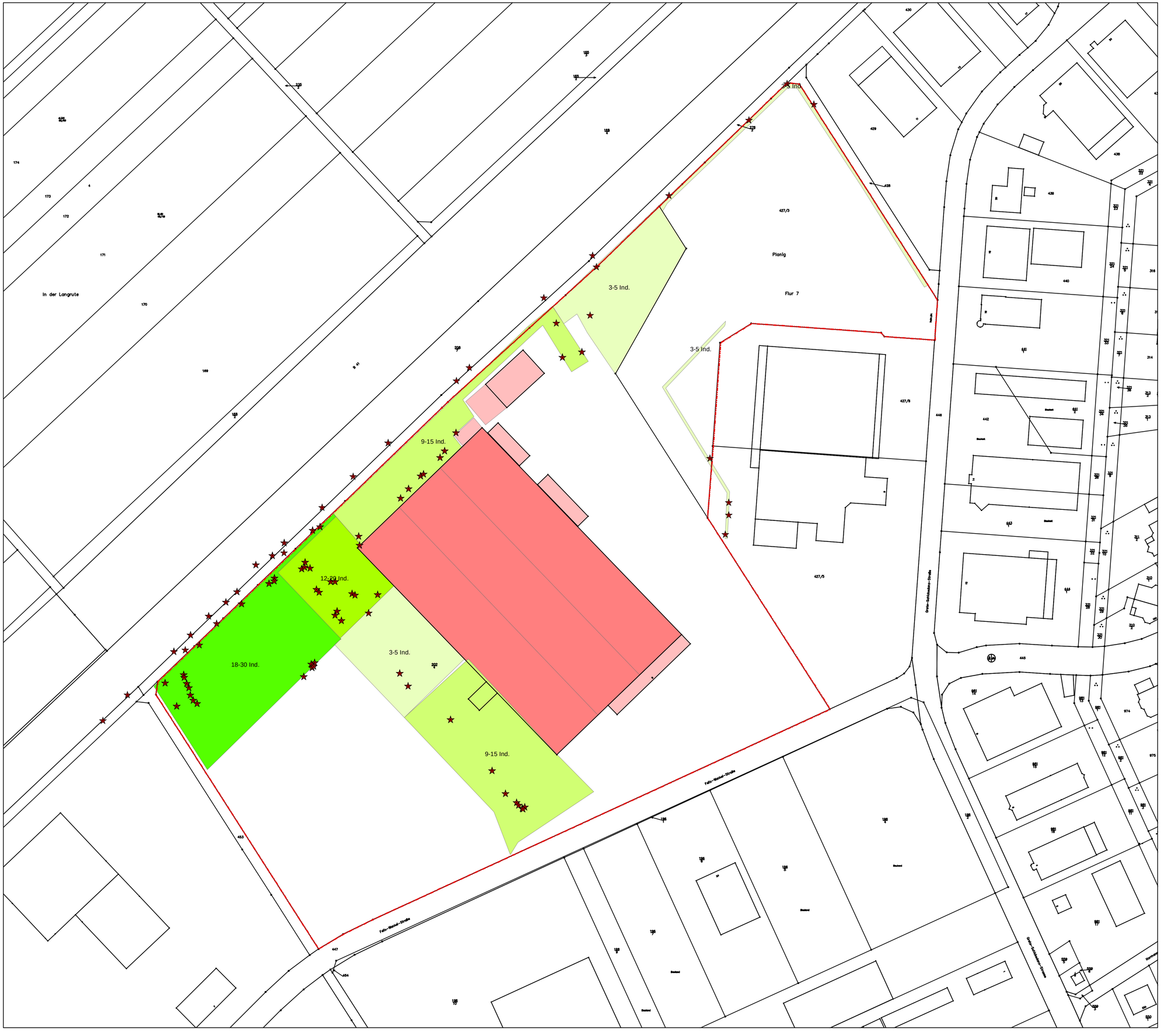
Bild 18: Mauereidechse unter einem Stahlträger nördlich der Produktionshalle



Bild 19: In den fünf besiedelten Bereichen sind Mauereidechsen überall präsent



Bild 20: Mauereidechsen passen sich an die Störungen durch den Geschäftsbetrieb an



Nachweis Mauereidechse

★ Sichtbeobachtung

Individuendichten

- 0
- 3-5
- 9-15
- 12-20
- 18-30

Sonstige Darstellungen

- Plangebiet

Gebäude Bestand

- Halle
- Nebengebäude

Erweiterung Betriebsgelände Fa. Thress GmbH & Co. KG

Erweiterung der Produktionshallen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Mauereidechsen

Karte 1:

Lebensräume Mauereidechsen

Maßstab: 1:750 Stand: 23.10.2017

Bearbeitung: Dipl.-Biol. Thomas Merz
B. Sc. Felix Leiser

0 25 50 m

N

viriditas
Dipl.-Biol. Thomas Merz
Dienstleistungen für
Mensch, Natur und Landschaft
Auf der Trift 20 55413 Weiler
www.viriditas.info



Bereiche Eingriff und Artenschutz

- Dauerhafter Eidechsenlebensraum
- Baufläche (Eingriffsbereich)

Planung

- x — Neubau Halle (mit Nummer)
- x — Zuordnung Kompensationsbereich zu Halle
  Nummer entsprechend Nummer Hallenneubau

Entwicklung Umsiedlungsfläche

Ziel

- Altgras
- Wiese

Maßnahme

- Mahd einmal jährlich
- Mahd dreijährlich alternierend

Initialmaßnahmen

- Gehölzrodung im Winter

Gehölzerhalt bei Rodung

- Obstbaum-Wildling
- Laubbaum
- Strauch
- Rückbau Pflasterfläche

Anlage von Habitatstrukturen

- Sandhaufen
- Steinhaufen
- Errichtung Gabionenwand
- Herstellung Steilwand
- Einbau von Schotter mit Selbstberasung

Vergrämung von Mauereidechsen

- Vergrämung von Mauereidechen
- Vergrämung bei Nachweis von Mauereidechsen
- Bevorzugte Vergrämungsrichtung
- Habitatsicherung durch Bauzaun

Sonstige Darstellungen

- Plangebiet

Gebäude Bestand (mit Nummer)

- Halle
- Nebengebäude

Restriktionsflächen

- Abstandsfläche Halle
- Freizuhaltende Leitungstrassen

Erweiterung Betriebsgelände Fa. Thress GmbH & Co. KG

Erweiterung der Produktionshallen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Mauereidechse

Karte 2: Artenschutz-maßnahmen Mauereidechsen

Maßstab: 1:750 Stand: 08.11.2017

Bearbeitung: Dipl.-Biol. Thomas Merz
B. Sc. Felix Leiser

0 25 50 m

N

viriditas
Dipl.-Biol. Thomas Merz
Dienstleistungen für
Mensch, Natur und Landschaft
Auf der Trift 20 55413 Weiler
www.viriditas.info

Stadtverwaltung Bad Kreuznach **Beschlussvorlage**

[x] öffentlich [ ] nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
6/61	24.11.2017	17/113

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	07.12.2017
Stadtrat	14.12.2017

Betreff

Bebauungsplan „Gewerbegebiet beiderseits der B 41 westlich von Planig“ (Nr. P6, 3. Änderung);

a. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
b. Beschluss zur Offenlage

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt

a. die Abwägung der Behörden nach §4 Abs.1 BauGB gemäß Abwägungsvorschlag (Anlage 2) und nimmt zur Kenntnis, dass bei der Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.1 BauGB keine Anregungen eingingen.
b. die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.2 BauGB (Offenlage) und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB und stimmt dem vorliegenden Entwurf zu.

Berichterstatter:

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	TOP
Stadtrat	14.12.2017	

Beratung

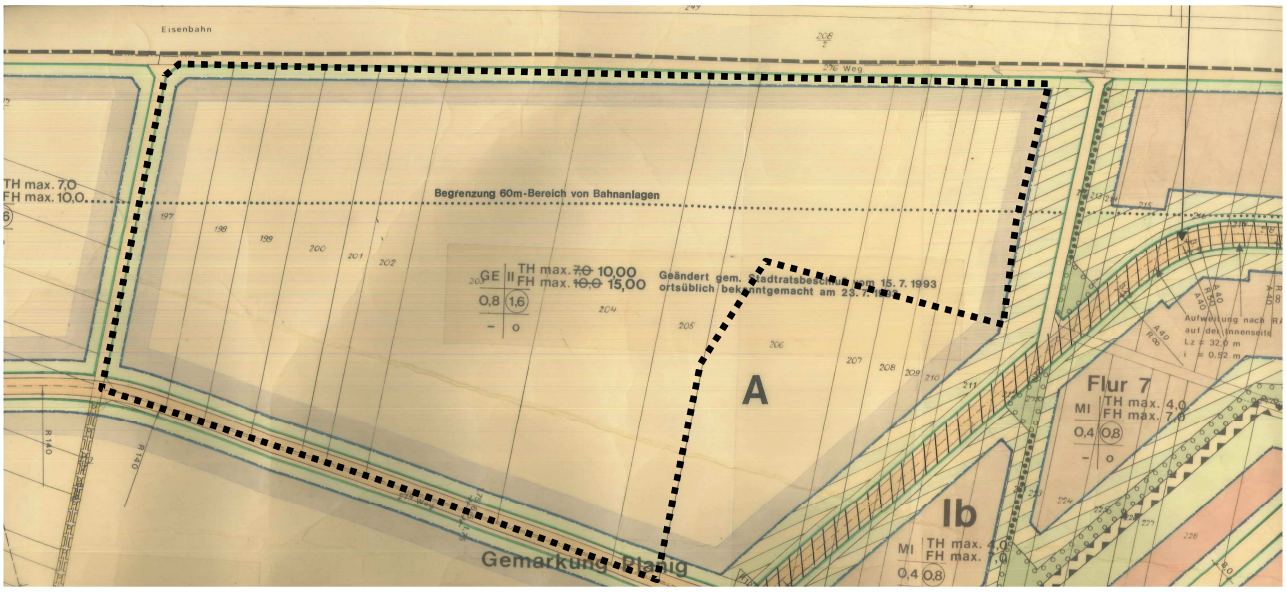
Beratungsergebnis

[ ] Einstimmig	[ ] Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	[ ] Laut Beschlussvorschlag	[ ] Abweichender Beschluss (Rückseite)

Beschlussausfertigungen an:

Ist-Zustand

Der Bebauungsplan Nr. P6 ist seit 1992 rechtsverbindlich und setzt für den Bereich ein Gewerbegebiet fest. Die maximale Traufhöhe liegt bei 10m, die maximale Firsthöhe bei 15m.



Auszug aus dem BP Nr. P6 mit ungefährer Abgrenzung des Änderungsbereichs

Ziel der Bebauungsplanänderung

Die Änderung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich, da im Rahmen des bisher gültigen Bebauungsplans die benötigte Gebäudehöhe nicht zulässig ist.

Für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Stadt ist die Sicherung des Wirtschaftsstandortes Bad Kreuznach ein wichtiges Entwicklungskriterium. Der vorhandene Standort liegt in einem bestehenden Gewerbegebiet und erfordert somit, im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, keine neuen, bisher im Außenbereich gelegenen, Flächen.

Nach Vorliegen der Vor-Entwurfsplanung für die 3. Änderung des Bebauungsplans wird, aufgrund des Umfangs und der Größe des Plangebietes, der Bebauungsplan nun im Regelverfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht wird erstellt.

Die Grenzbeschreibung ist als **Anlage 1** beigefügt.

Zu Beschlussvorschlag a:
Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Im Rahmen der Beteiligung ging keine Stellungnahme mit Anregungen von Bürgern ein.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurden 44 Behörden beteiligt, 10 hatten keine Beden-

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

ken, 5 gaben Hinweise, keine Behörde hatte Bedenken.

Hauptthemen aus der Beteiligung der Behörden waren: Hinweise zum Wasserschutzgebiet, Verweis auf Beteiligung der DB Immobilien.

Die ausführlichen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge sind als **Anlage 2** beigefügt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gemäß Abwägungsvorschlag in den Entwurf eingearbeitet.

Zu Beschlussvorschlag b:
Beschluss zur Offenlage

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wird die Offenlage beschlossen und mit den überarbeiteten Unterlagen (siehe **Anlagen 3-8)** gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowohl der Öffentlichkeit als auch den Behörden vorgelegt.

Der Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr hat am 07.12.2017 über die Vorlage beraten. Über das Ergebnis wird im Stadtrat berichtet.

Die Planzeichnung wird im Rahmen der Sitzung ausgehängt.

Anlage

1. Grenzbeschreibung
2. Eingegangene Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlag
3. Entwurf Planzeichnung - Auszug
4. Entwurf Textfestsetzungen
5. Entwurf Begründung
6. Umweltbericht
7. Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP)
8. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Mauereidechse

Stadtverwaltung Bad Kreuznach **Beschlussvorlage**

[x] öffentlich [ ] nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
6/61	24.11.2017	17/113

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	07.12.2017
Stadtrat	14.12.2017

Betreff

Bebauungsplan „Gewerbegebiet beiderseits der B 41 westlich von Planig“ (Nr. P6, 3. Änderung);

a. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
b. Beschluss zur Offenlage

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt

a. die Abwägung der Behörden nach §4 Abs.1 BauGB gemäß Abwägungsvorschlag (Anlage 2) und nimmt zur Kenntnis, dass bei der Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.1 BauGB keine Anregungen eingingen.
b. die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.2 BauGB (Offenlage) und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB und stimmt dem vorliegenden Entwurf zu.

Berichterstatter:

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	TOP
Stadtrat	14.12.2017	

Beratung

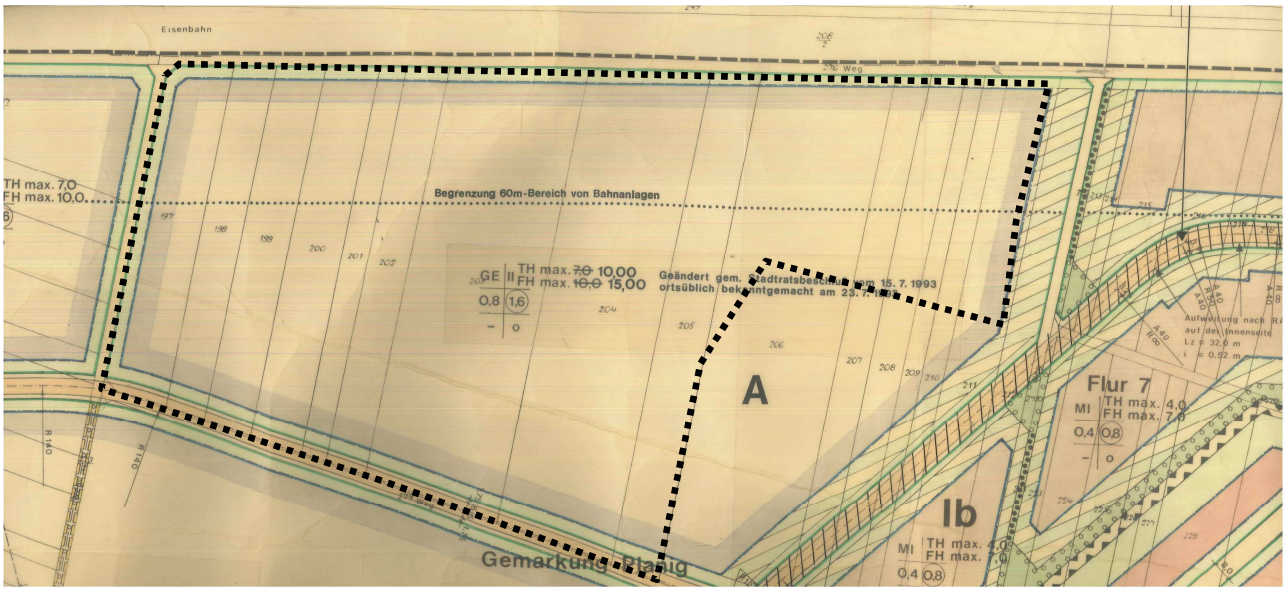
Beratungsergebnis

[ ] Einstimmig	[ ] Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	[ ] Laut Beschlussvorschlag	[ ] Abweichender Beschluss (Rückseite)

Beschlussausfertigungen an:

Ist-Zustand

Der Bebauungsplan Nr. P6 ist seit 1992 rechtsverbindlich und setzt für den Bereich ein Gewerbegebiet fest. Die maximale Traufhöhe liegt bei 10m, die maximale Firsthöhe bei 15m.



Auszug aus dem BP Nr. P6 mit ungefährer Abgrenzung des Änderungsbereichs

Ziel der Bebauungsplanänderung

Die Änderung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich, da im Rahmen des bisher gültigen Bebauungsplans die benötigte Gebäudehöhe nicht zulässig ist.

Für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Stadt ist die Sicherung des Wirtschaftsstandortes Bad Kreuznach ein wichtiges Entwicklungskriterium. Der vorhandene Standort liegt in einem bestehenden Gewerbegebiet und erfordert somit, im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, keine neuen, bisher im Außenbereich gelegenen, Flächen.

Nach Vorliegen der Vor-Entwurfsplanung für die 3. Änderung des Bebauungsplans wird, aufgrund des Umfangs und der Größe des Plangebietes, der Bebauungsplan nun im Regelverfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht wird erstellt.

Die Grenzbeschreibung ist als **Anlage 1** beigefügt.

Zu Beschlussvorschlag a:
Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Im Rahmen der Beteiligung ging keine Stellungnahme mit Anregungen von Bürgern ein.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurden 44 Behörden beteiligt, 10 hatten keine Beden-

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

ken, 5 gaben Hinweise, keine Behörde hatte Bedenken.

Hauptthemen aus der Beteiligung der Behörden waren: Hinweise zum Wasserschutzgebiet, Verweis auf Beteiligung der DB Immobilien.

Die ausführlichen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge sind als **Anlage 2** beigefügt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gemäß Abwägungsvorschlag in den Entwurf eingearbeitet.

Zu Beschlussvorschlag b:
Beschluss zur Offenlage

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wird die Offenlage beschlossen und mit den überarbeiteten Unterlagen (siehe **Anlagen 3-8)** gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowohl der Öffentlichkeit als auch den Behörden vorgelegt.

Der Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr hat am 07.12.2017 über die Vorlage beraten. Über das Ergebnis wird im Stadtrat berichtet.

Die Planzeichnung wird im Rahmen der Sitzung ausgehängt.

Anlage

1. Grenzbeschreibung
2. Eingegangene Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlag
3. Entwurf Planzeichnung - Auszug
4. Entwurf Textfestsetzungen
5. Entwurf Begründung
6. Umweltbericht
7. Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP)
8. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Mauereidechse