

STADT FREINSHEIM

**FACHBEITRAG NATURSCHUTZ
ZUM VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN**

„BAHNHOFSTRASSE 54“

NOVEMBER 2024

INHALT

1. Einleitung	4
1.1 Lage des Planungsgebietes	4
1.2 Anlass der Planung	5
1.3 Rechtsgrundlagen	6
1.4 Umweltbezogene Informationen	7
2. Planerisch-rechtliche Vorgaben	8
2.1 Raumordnung	8
2.2 Flächennutzungsplan	9
2.3 Bestehende Fachplanungen	10
2.3.1 Ausbau der L 455 im Zuge der Erneuerung des Brückenbauwerks der Deutschen Bahn AG	10
2.3.2 Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept	11
2.4 Schutzgebiete	12
2.5 Artenschutzrecht	14
3. Geltendes Baurecht	15
4. Bestandsbeschreibung und -bewertung	15
4.1 Aktuelle Nutzungen	15
4.2 Naturräumliche Gliederung	16
4.3 Heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV)	16
4.4 Geologie und Boden	16
4.4.1 Geologie	16
4.4.2 Boden	17
4.5 Klima / Luft	17
4.6 Wasser	18
4.7 Pflanzen und Tiere	19
4.8 Landschaftsbild und Erholungspotenzial	20
4.9 Kultur- und Sachgüter	21
4.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	21
5. Beschreibung des Vorhabens	23
5.1 Städtebauliche Konzeption	23
5.2 Flächenbedarf der Planung	23

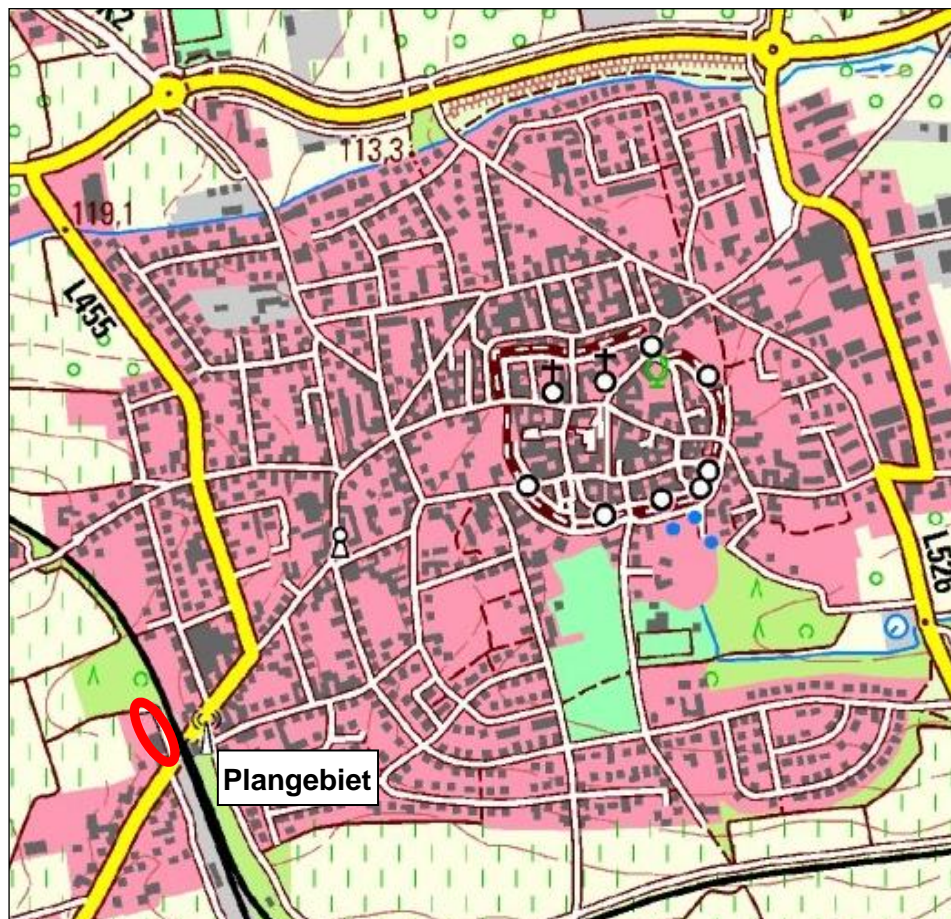
6. Konfliktanalyse	24
6.1 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	24
6.1.1 Baubedingte Wirkungen	24
6.1.2 Anlagenbedingte Wirkungen	24
6.1.3 Nutzungsbedingte Wirkungen	25
6.2 Wechselwirkungen mit anderen Planungen	25
6.3 Artenschutzrechtliche Wirkungen	25
6.4 Eingriffe in die Naturgüter	26
6.4.1 Schutzgut Fläche	26
6.4.2 Boden	27
6.4.3 Wasser	27
6.4.4 Klima / Luft	27
6.4.5 Pflanzen und Tiere	27
6.4.6 Landschaftsbild und Erholung	28
6.5 Zusammenfassung der Konflikte	28
6.6 Schutzgutbezogener Kompensationsbedarf	29
6.7 Kompensation der Eingriffe in die Biotopstrukturen	31
6.8 Kompensation der Eingriffe in den Boden	32
7. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	32
7.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft	32
7.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen	34
8. Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen	37
9. Vorschläge zur Übernahme in den Bebauungsplan	38
9.1 Übernahme von Maßnahmen in die Planzeichnung	38
9.2 Übernahme von Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen	39
10. Zusammenfassung	40

1. Einleitung

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortslage von Freinsheim direkt westlich der Bahnlinie und hat eine Größe von ca. 5.000 m².

Das Plangebiet umfasst das Betriebsgelände des ehemaligen Autohauses auf dem Anwesen Bahnhofstraße 54, den westlich und nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg, der sich aktuell zwischen den Gelände des Autohauses, der Bahn und dem nördlich gelegenen Regenrückhaltebecken erstreckt sowie einen Teil des westlich angrenzenden Flurstücks 5780. Der Wirtschaftsweges soll unabhängig von der Planung aufgegeben und in einen Privatweg mit einer Baulast als öffentlich nutzbarer Fuß- und Radweg umgewandelt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zusätzlich zum eigentlichen Vorhaben auch die Fläche zur Anlage eines Wendepplatzes für landwirtschaftliche Fahrzeuge am zukünftigen Ende des Wirtschaftsweges und einen kurzen Fortsatz des Weges, der als Pflegezufahrt zum Regenrückhaltebecken dient. Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Fläche des Wendepplatzes und Wirtschaftsweges ausgespart, da es sich um öffentliche Flächen handelt, die nicht Teil des privaten Bauvorhabens sind.



Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die beide Flurstücke 5778 und 5779 vollständig sowie die Flurstücke 5777 und 5780 teilweise.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- Im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 5962, 5963 und 5964;
- Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 5776;
- Im Süden: durch die nördliche Grenze der Bahnhofsstraße (Flurstück 880/10);
- Im Westen: durch die östliche und nördliche Grenze des Flurstücks 5781 durch eine Linie 6 m westlich der östlichen Grenze des Flurstücks 5780 parallel zu dieser Grundstücksgrenze, durch eine Linie senkrecht zur östlichen Grundstücksgrenze bis zum Auftreffen auf der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 5780 beginnend im Abstand von 16 m zur nördlichen Grenze des Flurstücks, durch die westliche Grenze des Flurstücks 5780 sowie durch deren Verlängerung nach Norden bis zum Auftreffen auf die nördliche Grenze des Flurstücks 5777 (Wirtschaftsweg).

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst ebenfalls die beiden Flurstücke 5778 und 5779 vollständig sowie die Flurstücke 5777 und 5780 teilweise und wird begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 5964;
- Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 5776;
- Im Süden: durch die nördliche Grenze der Bahnhofsstraße (Flurstück 880/10);
- Im Westen: durch die östliche und nördliche Grenze des Flurstücks 5781 durch eine Linie 6 m westlich der östlichen Grenze des Flurstücks 5780 parallel zu dieser Grundstücksgrenze, durch die südliche Grenze des Flurstücks 5777 sowie durch eine Linie von der südlichen auf die nördliche Grenze des Flurstücks 5777 im Abstand von 5 m zur südwestlichen Ecke des Flurstücks 5964.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzungen des Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die jeweils einbezogenen Flurstücksteile ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

1.2 Anlass der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das aktuell leerstehende Betriebsgelände eines ehemaligen Autohauses mit Werkstatt sowie um den an zwei Seiten angrenzenden Wirtschaftsweg und um einen Teil der westlich angrenzenden Brachfläche. Nachdem das vorhandene Autohaus im Plangebiet aufgegeben wurde, steht die Fläche für eine Umnutzung zur Verfügung.

Ein Vorhabenträger möchte auf der Fläche 4 Wohngebäude mit jeweils 6 Wohnungen, also insgesamt 24 Wohnungen, errichten. Die zugehörigen Pkw-Stellplätze sollen zum überwiegenden Teil in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

Aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Wohnungen entspricht die Planung für die Umnutzung der bisher gewerblich genutzten Baufläche grundsätzlich den Zielen der Stadt Freinsheim für die Weiterentwicklung der Ortslage.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Das Mittel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird genutzt, um eine enge planungsrechtliche Bindung an das konkrete Vorhaben zu erreichen und gleichzeitig eine zeitnahe Umsetzung des Vorhabens gewährleisten zu können.

Im Zusammenhang mit der Planung möchte die Stadt Freinsheim den nördlich und östlich an die Fläche angrenzenden Wirtschaftsweg aufgeben und die Fläche an den Vorhabenträger veräußern. Da damit künftig der von Westen kommende Wirtschaftsweg stumpf auf dem Plangebiet endet wird hier entsprechend der Forderung der Landwirtschaftskammer ein Wendepfad für landwirtschaftliche Fahrzeuge angelegt.

1.3 Rechtsgrundlagen

Gemäß § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden die *„für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (...) auf der Grundlage der Landschaftsrahmenpläne für die Gebiete der Gemeinden in Landschaftsplänen, für Teile eines Gemeindegebiets in Grünordnungsplänen dargestellt“*.

Die Inhalte der Grünordnungspläne ergeben sich aus § 11 in Verbindung mit § 9 Absatz 3 BNatSchG. Demnach sollen die Grünordnungspläne folgende Angaben enthalten, soweit dies für die Darstellung der für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen erforderlich ist:

„Angaben über

- 1. den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft,*
- 2. die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege,*
- 3. die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft nach Maßgabe dieser Ziele einschließlich der sich daraus ergebenden Konflikte,*
- 4. die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere*
 - a) zur Vermeidung, Minderung oder Beseitigung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft,*
 - b) zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft im Sinne des Kapitels 4 sowie der Biotope, Lebensgemeinschaften und Lebensstätten der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten,*

- c) auf Flächen, die wegen ihres Zustands, ihrer Lage oder ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeit für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Einsatz natur- und landschaftsbezogener Fördermittel besonders geeignet sind,*
- d) zum Aufbau und Schutz eines Biotopverbunds, der Biotopvernetzung und des Netzes „Natura 2000“,*
- e) zum Schutz, zur Qualitätsverbesserung und zur Regeneration von Böden, Gewässern, Luft und Klima,*
- f) zur Erhaltung und Entwicklung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft,*
- g) zur Erhaltung und Entwicklung von Freiräumen im besiedelten und unbesiedelten Bereich.“*

Die Grünordnungspläne werden als naturschutzfachlicher Beitrag für die Bauleitplanung erstellt. Ihr Inhalt ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen und kann als Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

1.4 Umweltbezogene Informationen

Der Fachbeitrag Naturschutz baut auf folgenden umweltbezogenen Informationen auf:

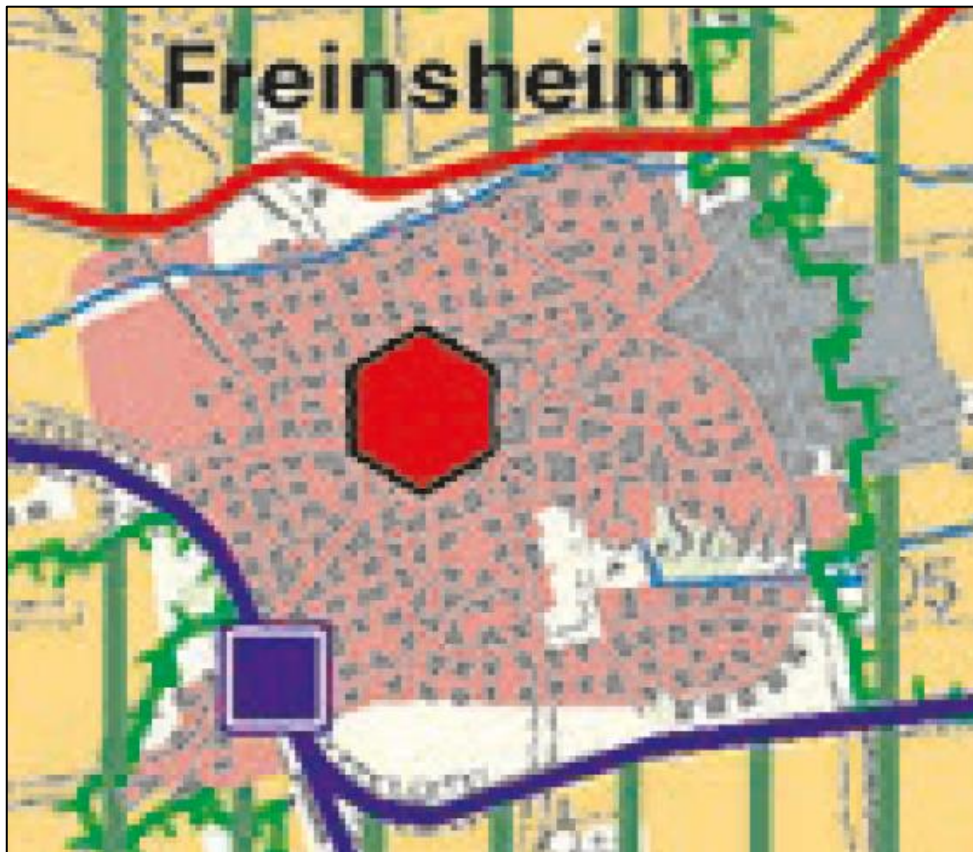
- Kartenviewer des Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19
- Landesinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/
- Geoportal Wasser des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, aufgerufen unter: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>

2. Planerisch-rechtliche Vorgaben

2.1 Raumordnung

Soweit angesichts der überlagernden Darstellung des Bahnhofs erkennbar, ist das Plangebiet sowohl im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als auch im Entwurf der Fortschreibung zum Stand der 2. Offenlage und 2. Anhörung (Stand Februar 2023) als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand oder als Weißfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielen der Raumordnung

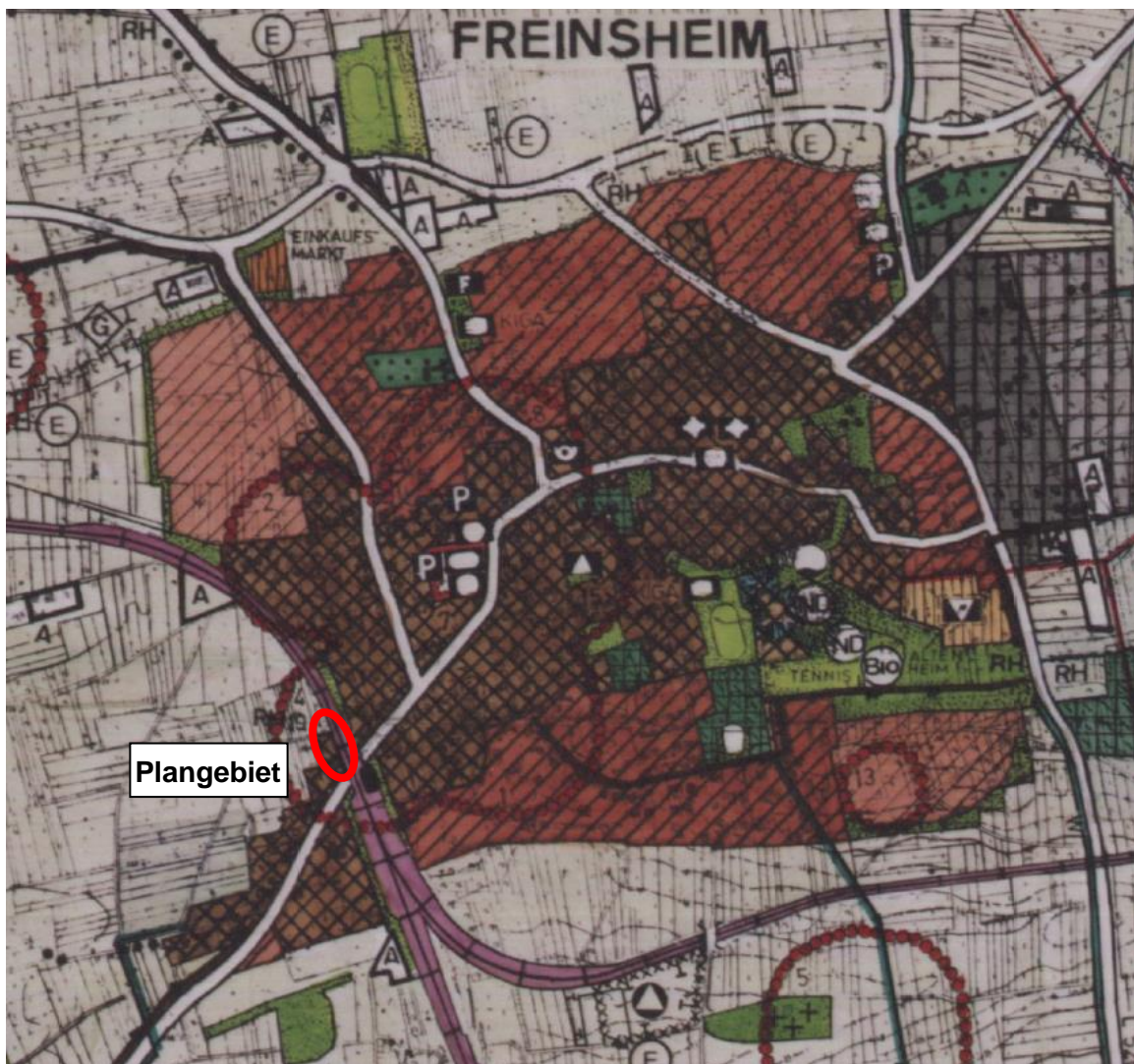


Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Ausschnitt)

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan III der Verbandsgemeinde Freinsheim aus dem Jahr 1999 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche im Bestand sowie als Grabungsschutzgebiet dargestellt.

Gemischte Bauflächen dienen sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen und öffentlichen Nutzungen.



Ausschnitt des Flächennutzungsplans III der VG Freinsheim in der Fassung von 1999.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Angesichtes der geringen Größe der vorgesehenen Wohnbaufläche von nur rund 0,37 ha sowie in der Gesamtschau mit der umgebenden Bestandsbebauung, die sich als mit gewerblichen Nutzungen durchsetzte

Wohnbebauung präsentiert, kann die festgesetzte Nutzung als allgemeines Wohngebiet als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2.3 Bestehende Fachplanungen

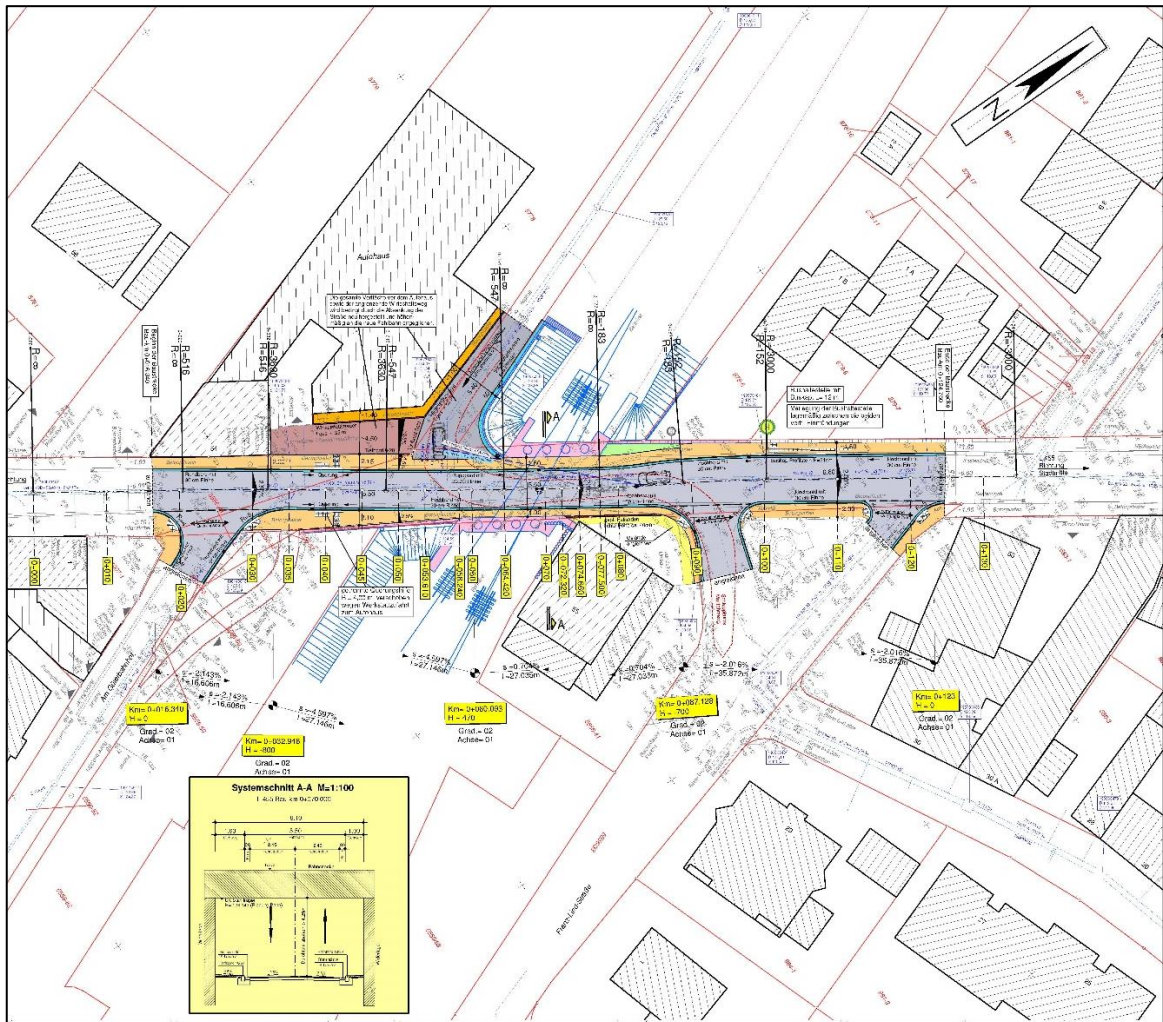
2.3.1 Ausbau der L 455 im Zuge der Erneuerung des Brückenbauwerks der Deutschen Bahn AG

Die Deutsche Bahn (DB) wird die Eisenbahnüberführung über die Bahnhofstraße in Freinsheim erneuern. Die Brücke auf der Strecke Bad Dürkheim–Monsheim ist am Ende ihrer Lebensdauer angekommen und muss daher durch ein neues Bauwerk ersetzt werden.

Hierzu wird der neue Brückenteil zunächst südlich des Plangebiets „Bahnhofstraße 54“ im Bereich des P+R - Platzes hergestellt und anschließend entlang der L 455 in die nach dem Abriss des Eisenbahnüberwegs entstehende Lücke an den endgültigen Standort eingeschoben. Dabei wird das Brückenbauwerk im Zeitraum vom 02.10.2026 bis 19.10.2026 temporär auf der L 455 südlich des Plangebiets zunächst gelagert, komplettiert und anschließend eingeschoben. Die L 455 ist in diesem Zeitraum vollständig gesperrt.

Ein Teil der vorgefertigten Konstruktion kommt dabei vorübergehend auf dem Gelände des Planungsgebiets zu stehen. Der südliche Teil des Plangebiets ist aus diesem Grund ebenfalls mit einer Veränderungssperre belegt. Zusätzlich benötigt die Bahn den Wirtschaftsweg entlang der Bahn als Zufahrt zu einer Fläche zur Baustelleneinrichtung nordwestlich des Plangebiets, welche in den Planfeststellungsunterlagen ausgewiesen ist.

Im Zusammenhang mit der Erneuerung der Eisenbahnüberführung verbreitert der Landesbetrieb Mobilität (LBM) Speyer die unterführende Bahnhofstraße. Vorgehen ist dabei auch eine Absenkung der Straße, um die Durchfahrtshöhe unter der Brücke zu verbessern. Da auch nach einer Verbreiterung der Eisenbahnunterführung die Sichtverhältnisse aus dem bahnparallelen Wirtschaftsweg auf die L 455 unzureichend bleiben werden, soll die Anbindung künftig nur noch für Fußgänger und Radfahrer bzw. als Rettungszufahrt dienen.



Ausbau der L 455 im Zuge der Erneuerung des Brückenbauwerks der Deutschen Bahn AG in der Ortslage Freinsheim. Quelle: Planfeststellung des LBM Speyer; Lageplan

Grundsätzlich sind die Planungen der DB InfraGo sowie des LBM mit dem privaten Vorhaben vereinbar. Unabhängig von den Inhalten des Bebauungsplans ist jedoch eine enge Abstimmung der konkreten Ausführungsplanungen, Bauzeiten sowie der Baustelleneinrichtung erforderlich.

2.3.2 Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept

Die Stadt Freinsheim hat gemeinsam mit der Ortsgemeinde Weisenheim am Sand Ende 2020 die Erarbeitung eines gemeinsamen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzepts beim Ingenieurbüro Obermeyer in Kaiserslautern beauftragt. Gegenstand des Konzepts ist u.a. eine Verbesserung der Vorsorge bei Starkregenereignissen. Für die Außenbereichsflächen westlich und nördlich des Planungsgebiets, deren oberflächiger Wasserabfluss Richtung Planungsgebiet führt, ist neben einer Ertüchtigung des bestehenden Rückhaltebeckens unmittelbar nördlich der geplanten Baufläche auch die Anlage weiterer Rückhalteflächen in der Weinbergflur vorgesehen.

2.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gentechnikfreien Gebiets gemäß § 19 LNatSchG, dass sich über nahezu die gesamte Landesfläche von Rheinland-Pfalz erstreckt.

Darüber hinaus liegen für das Plangebiet selbst keine naturschutzrechtlichen Ausweisungen vor.

Nördlich des Plangebiets in einem Abstand von ca. 5 m erstreckt sich ein Teil des Vogelschutzgebietes 6514-401 Haardtrand, dass sich in mehreren Teilflächen von Grünstadt im Norden bis nach Albersweiler im Süden erstreckt. Die Rechtsverordnung über die Erhaltungsziele in den Natura 2000-Gebieten vom 18.07.2005 besagt, dass die *„Erhaltung oder Wiederherstellung von Sonderkulturen mit hohen Grenzlinienanteilen (insbesondere mit Sandrasen, artenreichen Magerrasen, Streuobstwiesen und Hecken) und Grünlandwirtschaft in Verbindung mit lichten laub- und Kiefernwäldern sowie Buchen- und Eichenwäldern“* als Ziel definiert sind.

Gemäß Anlage zum Landesnaturschutzgesetz erfolgt die Ausweisung zugunsten folgender vorkommender Arten laut Artikel 4 Abs. 1 und Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG ((H) = Hauptvorkommen (d. h. die genannten Vogelarten sind die Arten, die für die Bestimmung der Erhaltungsziele charakteristisch sind)):

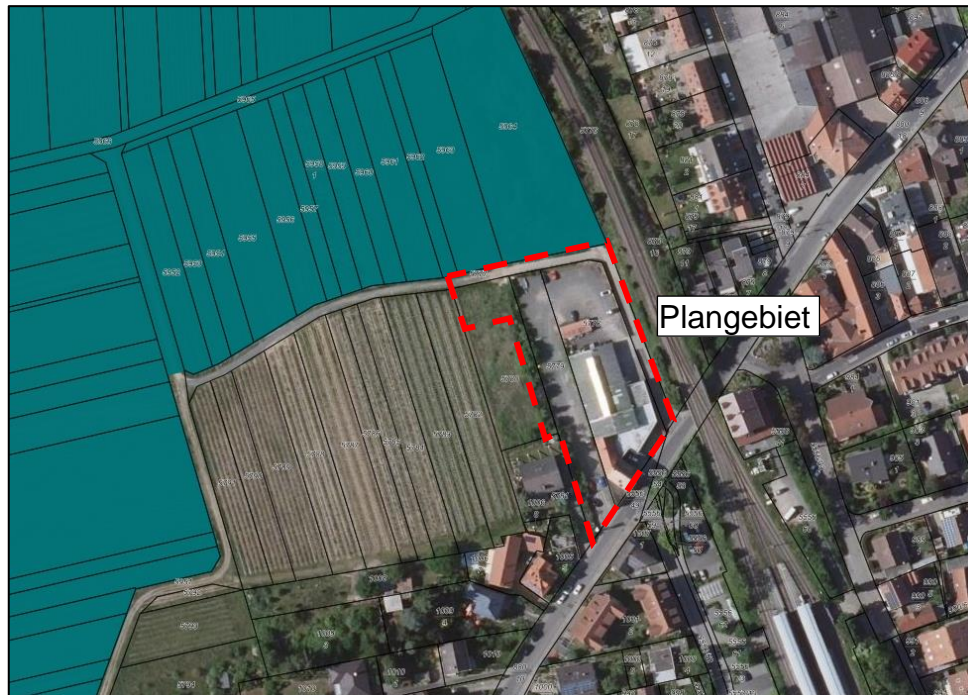
Brutvögel:

Ziegenmelker (H), Schwarzspecht (H), Heidelerche (H), Wespenbussard, Uhu, Wanderfalke, Grauspecht, Mittelspecht, Neuntöter, Raufußkauz, Wachtelkönig

Durchzügler:

Wiedehopf (H), Wendehals (H), Zippammer, Zaunammer, Steinschmätzer

Entsprechend den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes ist zu gewährleisten, dass durch die Aufstellung von Bebauungsplänen zulässig werdenden Nutzungen keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Schutzziele des Vogelschutzgebietes hervorrufen können.



Detailausschnitt Vogelschutzgebiet Haardtrand im Bereich des Planungsgebietes Quelle: Landesinformationssystem der Naturschutzverwaltung, aufgerufen unter: geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

Auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahren eine Vorprüfung auf die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Natura 2000 Gebiet erstellt („Neubauung ehemaliges Autohaus Schlachter, Ortsgemeinde Freinsheim; NATURA 2000 Vorprüfung zum Vogelschutzgebiet VSG 6514-401 „Haardtrand““ erstellt durch: Dr. Friedrich K. Wilhelmi; Consultant für Umweltmanagement; Mutterstadt zum 30.01.2024).

FFH-Lebensraumtypen, die innerhalb des Netzes NATURA-2000 auch für Zielarten der Vogelschutzgebiete durchaus eine Bedeutung haben, kommen im Betrachtungsraum und dessen potentielltem Wirkraum nicht vor.

Das Vorhaben ist sehr kleinräumig und beschränkt sich auf eine bestehende, vorbelastete Fläche. Es entsteht kein Flächenentzug für das Schutzgebiet, es kommt zu keiner Beanspruchung essentieller Habitatstrukturen und Lebensraumtypen und zu keiner signifikanten Beeinträchtigung von Zielarten.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele oder der Arten des Gebiets Nr. 6514-401 durch die Neubauung am Ortsrand Freinsheim nicht zu erwarten sind. Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind laut Gutachter daher nicht erforderlich.

Wasserrechtliche Schutzgebiete liegen für das Plangebiet nicht vor.

2.5 Artenschutzrecht

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Lebensräume ist nicht auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes innerhalb des Plangebietes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. 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,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert;
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG sind nur in Einzelfällen möglich und darüber hinaus nur, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert.

Des Weiteren gelten die nach § 39 Abs. 5 S. 2 BNatSchG festgesetzten Fristen für Baum- und Gehölzrodungen. Danach sind diese nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar gestattet. Gleichsinnig ist dies auch auf Gebäude und Offenlandflächen anzuwenden, sofern diese als Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Frage kommen.

3. Geltendes Baurecht

Die baulich genutzten Flächen des Plangebiets mit dem zwischenzeitlich brachgefallenen Betriebsgelände eines ehemaligen Autohauses befinden sich planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Innerhalb des unbeplanten Innenbereichs ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Prägend im Sinne des § 34 BauGB ist für das Plangebiet zunächst die der Gebäudebestand im Plangebiet selbst sowie die umgebende Bebauung südlich und westlich. Nach Osten hin bildet die Bahnlinie eine städtebauliche Zäsur aus, so dass die Gebäude jenseits der Bahn kaum noch prägend auf das Plangebiet einwirken.

Das teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogene Flurstück 5780 sowie der nördliche Teil des Wirtschaftswegs mit der Flurstücksnummer 5777 sind dem unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Der unbeplante Außenbereich soll grundsätzlich von Bebauung frei gehalten werden.

4. Bestandsbeschreibung und -bewertung

4.1 Aktuelle Nutzungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die nahezu vollständig versiegelte Betriebsfläche eines ehemaligen Auto-Hauses mit einem zugehörigen Wohnhaus, Büroräumen, Verkaufsräumen und Werkstatt, um den nördlich und östlich angrenzenden Wirtschaftsweg sowie um die angrenzende Brachfläche, die den Höhenversprung vom Gelände des Autohauses zur höher gelegenen offene Landschaft vermittelt. Die Freiflächen des Betriebsgeländes sind bis auf wenige randliche Flächen durchgehend mit Betonsteinpflaster, Asphalt oder verdichtetem Schotterbelag versiegelt. In den 1960er bis 1980er Jahren wurde im Plangebiet auch eine Tankstelle mit zwei Zapfsäulenbereichen und insgesamt 3 erdverlegten Treibstoffbehältern betrieben.

Der Wirtschaftsweg am östlichen und nördlichen Rand des Plangebiets zeigt sich ebenfalls als betonierter Weg, unter dem ein Regenwasserkanal verläuft.

Direkt südlich und westlich schließt sich die Wohnbebauung der Ortslage von Freinsheim an. Direkt östlich des Plangebiets verläuft die Bahnlinie, die den westlichen

Teil der Bahnhofstraße mit ihren Nebenstraßen von der übrigen Ortslage von Freinsheim trennt. Südlich der Bahnhofstraße zwischen der Bahnlinie und der Straße Am Güterbahnhof befindet sich der Park- und Ride-Platz des anschließenden Bahnhofs von Freinsheim.

Nördlich des Wirtschaftsweges befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Westlich des Plangebiets erstreckt sich die offene Landschaft, die sich hier zum weit überwiegenden Teil als ausgeräumte und großflächige Weinbergflächen zeigt.

4.2 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet befindet sich in der zur naturräumlichen Haupteinheit des Vorderpfälzer Tieflandes gehörenden Untereinheit des Freinsheimer Riedels. Der Freinsheimer Riedel ist beschrieben als sand- bzw. lössüberdeckte, waldfreie Landschaft. Diese stellt sich leicht hügelig dar, wobei die nordseitigen Riedelhänge sowie die Hangfußlagen durch den Ackerbau und Obstbau geprägt sind. Die sonnigeren südexponierten Lagen sind hingegen für den Weinbau reserviert, welcher für die Region prägend ist. Freinsheim befindet sich dabei im Südwesten des Freinsheimer Riedels.

4.3 Heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV)

Gemäß der Karte der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation, herausgegeben von Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz¹, würde sich nach Aufgabe der anthropogenen (landwirtschaftlichen) Nutzung ein wärmeliebender Flattergras-Buchenwald auf sehr basenreichem Frischstandort einstellen.

4.4 Geologie und Boden

4.4.1 Geologie

Freinsheim gehört geologisch zum rund 300 km langen und 36 km breiten Oberrheingraben. Dieser ist Teilstück eines großen Bruchs, der sich vom Mittelmeer bis zur Nordsee erstreckt und im Zusammenhang mit großräumigen plattentektonischen Bewegungen steht. Der Oberrheingraben gliedert sich (linksrheinisch) in einen Trog (Oberrheinebene), die Grabenrandzone (Vorderpfälzer Tiefland) und die Grabenschulter (Haardtrand). Die Oberfläche wird von einer quartären Sedimentfolge geprägt, die z.T. auf mächtigen tertiären Schichten lagert. Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Vorderpfälzer Tiefland mit fluviatilen Ablagerungen des Holozäns (Schwemmfächersedimente).

¹ Aufgerufen unter: <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>; Stand vom 13.03.2024

4.4.2 Boden

Im Rahmen der Planung wurde durch das Ingenieurbüro AS Reutemann, Mannheim eine orientierende Baugrund- und Altlastenuntersuchung erstellt („Bericht zur Baugrund-, orientierenden Altlastenuntersuchung; Projekt: BVH „Neubaumaßnahme“ im Bereich ehem. Autohaus Schlachter in der Bahnhofstraße 54, 67251 Freinsheim“ vom 11.09.2023).

Im Rahmen des Bodengutachtens wurden insgesamt 10 Bohrungen in bis zu 8 m Tiefe abgeteuft. Die unter der Oberflächenversiegelung (überwiegend Betonpflaster, teils Schwarzdecke) vorhandenen Bodenschichten werden seitens des Bodengutachters in generalisierter Form wie folgt beschrieben:

Schicht	Tiefe [m]	Lagerung/ Konsistenz	Materialzusammensetzung der Schichtenfolge
1	0,00-0,10 bis 0,40-0,70 m (flächig)	mitteldicht	Auffüllung: Sand, schwach kiesig, teils schwach schluffig, teils schwach bauschutt-haltig (< 10%), grau bis braun
2	0,40-0,70 bis 1,00 - 2,10 m (flächig, außer S1 im Hof zwischen Wohnhaus und Ausstellungsraum)	mitteldicht	Feinsand, mittelkiesig, schwach schluffig, zur Tiefe hin Schluffanteil zunehmend, feucht, hellbraun
3	1,00 - 2,10 bis 1,70 - 3,10 m (flächig)	steif bis weich	Schluff, tonig, feucht, braun, zur Basis hin bis 0,3 m mächtige stark humose Torflage, feucht, dunkelbraun
4	1,70 - 3,10 bis ≥ 8,00 m (flächig)	mitteldicht	Feinsand, schwach mittelsandig, schwach schluffig, feucht, grau

Im Rahmen der Bodenuntersuchung wurden auch eine Bodenluftuntersuchung durchgeführt. An einer Auswahl von 7 Bodenluftproben (sämtliche Bohrpunkte im Bereich der ehemaligen Tankstelle bzw. Ostrand der Fläche) wurden orientierend entsprechende Laboranalysen auf leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe vorgenommen. Die ermittelten Messbefunde zeigen durchweg und flächig ein sehr gering erhöhtes Konzentrationsniveau an Aromatengehalten in der Bodenluft an. Es ist davon auszugehen, dass dies im Zusammenhang mit der ehemaligen Tankstellennutzungen bzw. Nutzung als Autohaus/Werkstatt steht. Eine relevante Stoffbelastung durch leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe in der Bodenluft ist jedoch anhand der Daten nicht ableitbar. Unter Verwendung der Arbeitshilfe SIWA – SP – Tool, die seitens der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg zur Abschätzung von Sickerwassergehalten zur Verfügung gestellt wird, ist aufgrund der vollständig versiegelten Oberflächen keine kritische Gefährdung des Grundwassers (über den Wirkungspfad Bodenluft – Grundwasser) anzunehmen.

4.5 Klima / Luft

Das Klima im Untersuchungsgebiet ist dem Klimabezirk des mittleren Oberrheingrabens zuzurechnen und zeichnet sich durch milde Winter und warme Sommer aus.

Eine klimatische Vorbelastung ergibt sich aus der Lage in der Rheinebene und den damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Die Vertikalzirkulation wird dabei durch warme Luftschichten in geringer Höhe der Atmosphäre unterbunden, was zu drückender Schwüle im Sommer und Inversionslagen im Herbst und Winter führt. Entsprechend bedeutsam sind daher Abkühlungsflächen, die das Lokalklima positiv beeinflussen.

Das Plangebiet selbst ist zum erheblichen Teil durch Gebäude, Betonsteinpflaster, Schwarzdecke und verdichteten Schotterbelag versiegelt und trägt damit zur sommerlichen Überwärmung der Siedlung bei. Aufgrund der Lage des Plangebiets zwischen der offenen Landschaft im Norden und Westen und der in Dammlage verlaufenden Bahn als Begrenzung bodennaher Luftströmungen aus oder in Richtung der weiteren Ortslage von Freinsheim im Osten ist jedoch nicht zu erwarten, dass die kleinklimatische Wirkung der Fläche wesentlich über das eigentliche Plangebiet hinausreicht.

4.6 Wasser

Im Plangebiet sowie im Umfeld des Plangebiets bestehen keine Gewässer. Die Grundwasserneubildung ist im Plangebiet durch die versiegelten Flächen bereits in erheblichem Maße eingeschränkt. Lediglich auf den verdichteten Schotterflächen im nördlichen Teil des Plangebiets findet noch eine teilweise Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers statt.

Direkt nördlich des Plangebiets befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das aus der westlich angrenzenden Weinbergsflächen abfließendes Niederschlagswasser aufnimmt.

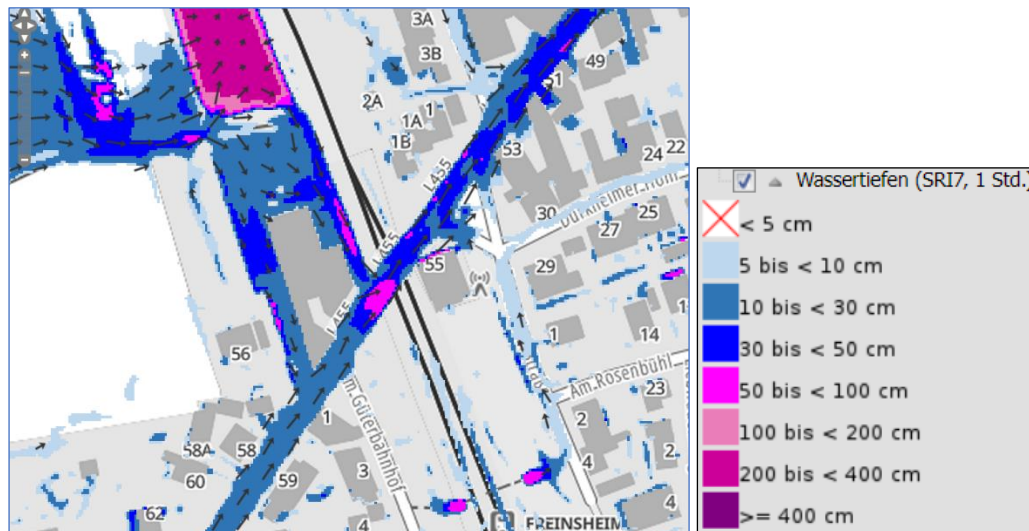
Nach Angaben aus der Hydrogeologischen Karte Raum Grünstadt und Hydrogeologischen Kartierung im Rhein – Neckarraum liegt der Grundwasserdruckspiegel des Oberen Grundwasserleiters in ca. 110 m ü. NN (> 15 m ab GOK) und spielt damit nach Einschätzung des Bodengutachters bezogen auf das Bauvorhaben keine Rolle.

Gemäß der Aussage des Bodengutachtens liegt spätestens in einer Tiefe ab 1,70 bis 3,10 m unter Geländeoberkante schwach schluffigen, schwach mittelsandigen Feinsanden mit einem Versickerungsbeiwert von $k_f = \text{ca. } 10^{-5} \text{ m/s}$ vor. Diese Schicht weist damit eine ausreichende Durchlässigkeit zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf.

Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ergibt sich für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung. Die im Internet veröffentlichten Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet.

Für Bebauungsplanverfahren ist nach Angaben der Obersten Wasserbehörde in der Regel ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von

einer Stunde (SRI 7) heranzuziehen. Für dieses Regenereignis ergibt sich folgendes Bild:



Sturzflutgefährdung im Planungsgebiet für ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>.

Bei einem außergewöhnlichen Starkregen (SRI 7, 1 Std.) kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Überflutungen in einer Höhe von ca. 10 cm bis zu 50 cm gerechnet werden. Bei einem extremen Starkregen (SRI 10, 4 Std.) könnten Wassertiefen bis zu 2 m erreicht werden.

4.7 Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet ist aufgrund der Nutzung als Betriebsgelände eines ehemaligen Autohauses sowie durch einen betonierten Wirtschaftsweg nahezu vegetationslos. Es finden sich lediglich sehr kleine, ehemals mit Ziersträuchern und Blumenrabatten gestaltete Flächen. Ein Teil der Gebäude ist mit Efeu und Jungfernebe begrünt und seit der Aufgabe der Nutzung bildet sich im Bereich des Schotterbelags sowie in Spalten von Betonplatten zunehmend eine schütterere Sukzessionsvegetation.

Das Plangebiet bietet dementsprechend keinen nennenswerten Lebensraum für die Tiere der Siedlung oder der angrenzenden offenen Landschaft. Im Rahmen des zur Planung erstellten artenschutzrechtlichen Gutachtens („Neubauung ehemaliges Autohaus Schlachter Ortsgemeinde Freinsheim – Fachbeitrag Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG“; erstellt durch Dr. Wilhelm; Mutterstadt; Januar 2024) konnten lediglich Haussperling und Hausrotschwanz als mögliche Brutvögel im Plangebiet identifiziert, jedoch nicht konkret nachgewiesen werden.

Sehr siedlungsholde Gebüschbrüter wie Amsel, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke oder Zaunkönig wären als Brutvögel im Plangebiet erst nach einer deutlich stärkeren Verkräutung und Verbuschung des Geländes zu erwarten.

Für Gehölzfreikronenbrüter und Höhlenbrüter fehlen alle geeigneten Habitatrequisiten.

Für obligate Bodenbrüter ist der Raum definitiv zu klein, außerdem bevorzugen diese Arten wie Feldlerche, Schwarzkehlchen, Rebhuhn etc. weite Sichtachsen in ihrem Lebensraum und meiden vertikale Strukturen wie Gebäude und hohe Gehölze auf Distanzen bis über 70 m.

Alle potentiellen Vogelarten mit Ausnahme des Haussperlings gehören zu den noch ungefährdeten, häufigen Arten, deren Populationen sich im günstigen Erhaltungszustand befinden.

Für Fledermäuse bietet die Gebäude im Plangebiet keine Quartiermöglichkeiten, so dass diese Artengruppe ausgeschlossen werden kann.

Alle weiteren Säugetiere des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder besonders geschützte Arten können definitiv im Betrachtungsraum ausgeschlossen werden. Es fehlen alle geeigneten und präferierten Habitatstrukturen.

Auch artenschutzrechtlich geschützte Schmetterlinge, Libellen und Käferarten können im Plangebiet ausgeschlossen werden, da die notwendigen Lebensräume für diese Tierarten fehlen.

Besonders geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht registriert und sind nach Aussage des Gutachters auch nicht zu erwarten.

Eine Bedeutung des Raums für Amphibien und speziell für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist nach Einschätzung des Gutachters nicht gegeben. Selbst eine Durchwanderung des freien Raums auf dem Weg zu Laichgewässern ist auszuschließen.

In den Randstrukturen sowie in den offenbar von Rissen und Hohlräumen durchzogenen Mauern der östlichen und nördlichen Einfriedung lebt jedoch eine Population von Mauereidechsen, die offenbar im Kontakt mit der Population auf dem östlich angrenzenden Bahndamm steht. Die Größe der Population im Plangebiet wird seitens des Gutachters auf ca. 120 Tiere geschätzt. Nach Einschätzung des Gutachters kann sich die Population auf der sonst weitgehend ungeeigneten Hoffläche nur aufgrund des reichen Angebots an Versteckplätzen überhaupt aufhalten.

4.8 Landschaftsbild und Erholungspotenzial

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird im Osten durch die unmittelbar angrenzende Bahnstrecke mit der dazugehörigen Begrünung geprägt. Außerdem schließt sich östlich der Bahnstrecke die bebaute Ortslage mit Mehrfamilien- und Doppelhäusern an. Im Norden schließt sich eine Gehölzstruktur an das Plangebiet an. Der Westen des Plangebiets ist im Wesentlichen vom, für die Region üblichen Weinbau geprägt. Vor allem die westlich an das Plangebiet anschließenden Weinbauflächen weisen in Form von Wander- und Spazierwegen auf denen durch die Reben verlaufenden Wirtschaftswegen ein erhebliches Erholungspotenzial auf. Dem Plangebiet selber kommt aufgrund seiner vollkommenen Versiegelung jedoch keine Bedeutung für das Landschaftsbild oder das Erholungspotenzial zu.

4.9 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich als Sachgüter ein vorhandenes Wohngebäude, mehrere Nebengebäude und ausgedehnte befestigte Abstell- und Lagerflächen. Diesen Sachgütern kommt keine besondere Schutzwürdigkeit zu.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalwürdigen Gebäude. Das nächstgelegene Kulturdenkmal ist der Bahnhof von Freinsheim (Bahnhofstraße 55) auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnlinie. Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Bad Dürkheim; (Hrsg.: Direktion Kulturelles Erbe, Mainz) wird der Bahnhof beschrieben als:

- Bahnhofstraße 55: Bahnhof, dreigeschossiger Putzbau mit Sandsteinportikus und hölzerner Überdachung, 1872/73.

Darüber hinaus ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Zu möglichen archäologischen Bodenfunden im Plangebiet liegen derzeit keine Informationen vor.

4.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten. Nachfolgend sind in der Tabelle die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt:

Fachbeitrag Naturschutz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhofstrasse 54“ in Freinsheim Erläuterungsbericht vom 11.11.2024

Wirkfaktor wirkt auf ↗	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Vielfalt in Struktur und Ausstattung der Umwelt, Erholungswirkung	Grundlage für alle Nutzungsformen (z.B. Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Biolima)	bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten
Tiere/Pflanzen	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraumes	Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Lebensgrundlage	Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren	bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen	(Teil-) Lebensraum (z.B. für Fledermäuse, Vögel), Veränderung der Habitatqualität
Boden	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienentzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Boden-bildung, Humuseintrag		Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Eintrag von Schadstoffen aus Luft und Oberflächen durch Niederschlag	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Erosion durch Wind und Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden		Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung
Wasser	Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Regenwassernutzung, Reduzierung Grundwasserschutz	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer; Speicher und Regler (Grundwasserneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung		Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushalts
Klima/Luft	Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizen, Wandlung von kaltiluftproduzierender Fläche zu Siedlungsfläche	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft, Schadstofffilter	Wärmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperaturausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität		Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen
Landschaft	Bebauung, Neugestaltung des Gebiets	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtländschaften			Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter	Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen; werden vom Menschen geschaffen	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern		Beschleunigung von Korrosion und Faulnis	Beschleunigung Verwitterung		

5. Beschreibung des Vorhabens

5.1 Städtebauliche Konzeption

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine weitgehend versiegelte Fläche am Ortsrand der Ortslage von Freinsheim, die derzeit dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist. Außerdem werden noch kleinere Flächen mit einbezogen, die dem Außenbereich gemäß § 35 zuzuordnen sind. Dabei handelt es sich um eine Fläche, auf der ein Wirtschaftsweg verläuft sowie ein Teil der westlich angrenzenden Weinanbaufläche. Durch die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans sollen städtebauliche Fehlentwicklungen z.B. durch eine zu hohe Nachverdichtung vermieden und die Zulässigkeit von Bauvorhaben abschließend geregelt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Bauflächen erschlossen oder wesentliche bauliche Möglichkeiten eingeräumt, die nicht auch vor Aufstellung des Bebauungsplans bereits möglich waren. Durch den Bebauungsplan sind daher keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die in ähnlicher Weise nicht auch bei einem Verbleib im unbeplanten Innenbereich zu erwarten wären. Auch ein Ausgleich von zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan ausgelöst werden, ist damit nicht erforderlich.

5.2 Flächenbedarf der Planung

Nutzung	Bestand	Planung	Differenz
versiegelte Flächen			
Gebäude sowie durch Betondecke, Verbundsteinpflaster oder verdichteten Schotterbelag versiegelte Hofflächen im Bestand	3.610 m ²		
Wirtschaftsweg	650 m ²	410 m ²	
privater Fuß- und Radweg		520 m ²	
Zulässige Versiegelung im allgemeinen Wohngebiet (WA) bei GRZ = 0,35 (zuzüglich 50% Überschreitung für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Erdoberfläche)		1.930 m ²	
Zusätzlich zulässige Überschreitung der GRZ bis 0,75 durch begrünte Tiefgaragen	--	820 m ²	
Summe versiegelte Flächen	4.260 m²	3.680 m²	- 580 m²
unversiegelte Flächen			
unversiegelte Flächen im Bestand / Pflanzbeete / Rabatten	60 m ²		
Brachfläche	680 m ²		
Private Grünfläche und Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		400 m ²	
nicht über oder unterbaubare Grundstücksfläche im allgemeine Wohngebiet bei GRZ von 0,35 zuzüglich Überschreitung bis 0,75 durch Nebenanlagen und erdüberdeckte Tiefgaragen	--	920 m ²	
Summe unversiegelte Flächen	740 m²	1.320 m²	+ 580 m²
Plangebiet gesamt	5.000 m²	5.000 m²	

Gegenüber der heutigen Bestandssituation ergeben sich damit keine relevanten Änderungen der zulässigen Flächennutzungen, die Auswirkungen auf die Umwelt erwarten lassen. Wie aus der Flächenbilanz zu entnehmen, ist bei Umsetzung der Planung eine Entsiegelung in der Größenordnung von 580 m² zu erwarten. Eine weitergehende Fläche von maximal 820 m² wird durch die zulässige Tiefgarage lediglich unterbaut, so dass im Plangebiet insgesamt Vegetationsflächen in der Größenordnung von 1.400 m² neu geschaffen werden, die Lebensraum für Pflanzen und Tiere bieten und die sich positiv auf das Siedlungsklima und den Wasserhaushalt auswirken.

6. Konfliktanalyse

Zur Vorhersage von Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft wird das Vorhaben in seiner zeitlichen (bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen) Dimension und bezogen auf jedes Schutzgut beschrieben. Ziel ist es, die jeweilige Erheblichkeit zu bestimmen und gegebenenfalls Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen abzuleiten.

6.1 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

6.1.1 Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen charakterisieren sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten und die Flächeninanspruchnahme im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und Infrastrukturen). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

- temporäre Flächeninanspruchnahme durch das Lagern von Baumaterial,
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen (Erschütterungen, Vibrationen, Befahrung von Flächen),
- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen,
- Unfallgefahren.

Die Fläche ist derzeit bereits versiegelt und bebaut, sodass eine weitere Verdichtung des Bodens nur begrenzt benötigt wird.

6.1.2 Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst (zum Beispiel durch Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung, Beschattung) und wirken dauerhaft.

- Flächeninanspruchnahme durch Terrassen, Wege, Gartenschuppen, Kinderspielgeräte und ähnliches
- Veränderung des Landschaftsbilds durch Schaffung von Heckenstrukturen und Baumpflanzungen am Übergang zwischen bebauter Ortslage und intensiv genutzter, ausgeräumter Agrarflur,
- Neuschaffung kleinteiliger Lebensräume am Übergang zwischen der Siedlung und der ausgeräumten Agrarflur.

Die Flächen im Plangebiet werden bereits seit geraumer Zeit als Gewerbefläche in Form einer Tankstelle sowie einer Autowerkstatt genutzt. Die anlagenbedingten Wirkungen sind daher zum weit überwiegenden Teil bereits eingetreten und prägen die Fläche in erheblichem Umfang.

6.1.3 Nutzungsbedingte Wirkungen

- Zunahme von Geräuschen durch die typischen Lebensgeräusche die in den Hausgärten eines allgemeinen Wohngebiets zu erwarten sind.
- Lichtemissionen und visuelle Effekte durch Außenbeleuchtung.

6.2 Wechselwirkungen mit anderen Planungen

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich derzeit keine anderen Bebauungspläne in Aufstellung. Die Fläche ist dessen ungeachtet funktional im Zusammenhang mit der Wohnbebauung des restlichen Altortbereiches zu sehen. Die Wohnbebauung ist aktuell dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

6.3 Artenschutzrechtliche Wirkungen

Das Plangebiet ist aufgrund der Nutzung als Betriebsgelände eines ehemaligen Autohauses sowie durch einen betonierten Wirtschaftsweg nahezu vegetationslos. Es finden sich lediglich sehr kleine, ehemals mit Ziersträuchern und Blumenrabatten gestaltete Flächen. Ein Teil der Gebäude ist mit Efeu und Jungfernebe begrünt und seit der Aufgabe der Nutzung bildet sich im Bereich des Schotterbelags sowie in Spalten von Betonplatten zunehmend eine schütterere Sukzessionsvegetation.

Das Plangebiet bietet dementsprechend keinen nennenswerten Lebensraum für die Tiere der Siedlung oder der angrenzenden offenen Landschaft. Im Rahmen des zur Planung erstellten artenschutzrechtlichen Gutachtens („Neubebauung ehemaliges Autohaus Schlachter Ortsgemeinde Freinsheim – Fachbeitrag Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG“; erstellt durch Dr. Wilhelmi; Mutterstadt; Januar 2024) konnten lediglich Haussperling und Hausrotschwanz als mögliche Brutvögel im Plangebiet identifiziert, jedoch nicht konkret nachgewiesen werden.

Sehr siedlungsholde Gebüschbrüter wie Amsel, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke oder Zaunkönig wären als Brutvögel im Plangebiet erst nach einer deutlich stärkeren Verkräutung und Verbuschung des Geländes zu erwarten.

Für Gehölzfreikronenbrüter und Höhlenbrüter fehlen alle geeigneten Habitatrequisiten.

Für obligate Bodenbrüter ist der Raum definitiv zu klein, außerdem bevorzugen diese Arten wie Feldlerche, Schwarzkehlchen, Rebhuhn etc. weite Sichtachsen in ihrem Lebensraum und meiden vertikale Strukturen wie Gebäude und hohe Gehölze auf Distanzen bis über 70 m.

Alle potentiellen Vogelarten mit Ausnahme des Haussperlings gehören zu den noch ungefährdeten, häufigen Arten, deren Populationen sich im günstigen Erhaltungszustand befinden.

Für Fledermäuse bietet die Gebäude im Plangebiet keine Quartiermöglichkeiten, so dass diese Artengruppe ausgeschlossen werden kann.

Alle weiteren Säugetiere des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder besonders geschützte Arten können definitiv im Betrachtungsraum ausgeschlossen werden. Es fehlen alle geeigneten und präferierten Habitatstrukturen.

Auch artenschutzrechtlich geschützte Schmetterlinge, Libellen und Käferarten können im Plangebiet ausgeschlossen werden, da die notwendigen Lebensräume für diese Tierarten fehlen.

Besonders geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht registriert und sind nach Aussage des Gutachters auch nicht zu erwarten.

Eine Bedeutung des Raums für Amphibien und speziell für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist nach Einschätzung des Gutachters nicht gegeben. Selbst eine Durchwanderung des freien Raums auf dem Weg zu Laichgewässern ist auszuschließen.

In den Randstrukturen sowie in den offenbar von Rissen und Hohlräumen durchzogenen Mauern der östlichen und nördlichen Einfriedung lebt jedoch eine Population von Mauereidechsen, die offenbar im Kontakt mit der Population auf dem östlich angrenzenden Bahndamm steht. Die Größe der Population im Plangebiet wird seitens des Gutachters auf ca. 120 Tiere geschätzt. Nach Einschätzung des Gutachters kann sich die Population auf der sonst weitgehend ungeeigneten Hoffläche nur aufgrund des reichen Angebots an Versteckplätzen überhaupt aufhalten.

6.4 Eingriffe in die Naturgüter

6.4.1 Schutzgut Fläche

Durch die Planung wird eine ca. 3.600 m² große, bisher bebaute und gewerblich genutzte Fläche innerhalb der bebauten Ortslage neu bebaut und überformt. Außerdem wird eine ca. 680 m² Brachfläche im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB in die bebaute Ortslage einbezogen und teilweise einer baulichen Nutzung zugeführt.

6.4.2 Boden

Das Plangebiet umfasst die nahezu vollversiegelte Fläche einer Gewerbebrache sowie einen Teil der westlich angrenzenden Brachfläche, die als Fläche zur Randeingrünung und Wendepplatz für landwirtschaftliche Fahrzeuge erstmals in den Siedlungszusammenhang einbezogen wird. Innerhalb der bisher unversiegelten Brachfläche kommt es daher bei Umsetzung der Planung zu einer Neuversiegelung in der Größenordnung von ca. 280 m². Auf der versiegelten Fläche gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe) verloren. Dem steht im Bereich der Gewerbebrache des ehemaligen Autohauses eine Entsiegelung in der Größenordnung von ca. 860 m² entgegen. Auf den entsiegelten Flächen werden die natürlichen Bodenfunktionen – soweit möglich – durch das Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht wieder hergestellt. In der Summe ergibt sich bei Umsetzung der Planung gegenüber dem Bestand eine entsiegelte Fläche in der Größenordnung von ca. 630 m². Die Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Boden ist damit in der Summe positiv.

6.4.3 Wasser

Durch die vorgesehene Anlage eines Wendepplatzes für landwirtschaftliche Fahrzeuge in der Größenordnung von 280 m² geht diese Fläche als Vegetationsfläche für die Verdunstung und Grundwasserneubildung dauerhaft verloren. Dem steht im Bereich der bisherigen Gewerbebrache eine Entsiegelung von Flächen in der Größenordnung von 860 m² sowie die Anlage von unterbauten Vegetationsflächen in der Größenordnung von 860 m² entgegen. In der Bindung mit der geordneten Verdunstung und Versickerung des auf den befestigten Flächen des Plangebiets anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets kann der Wasserhaushalt im Plangebiet durch die Umsetzung der Planung deutlich stärker an den naturnahen Zustand angeglichen werden, als dies im Bestand der Fall ist.

Durch die Planung ergeben sich damit keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

6.4.4 Klima / Luft

Durch die Planung wird eine bisher weitgehend versiegelte Fläche in erheblichem Maße entsiegelt. Gegenüber dem Bestand ergibt sich durch die Umsetzung der Planung eine zusätzliche Vegetationsfläche in der Größenordnung von ca. 1.490 m², die sich als Verdunstungs- und Kaltluftentstehungsfläche entsprechend positiv auf das Kleinklima auswirkt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets beschränkt sich die kleinklimatische Wirkung der Planung auf das Plangebiet selbst sowie auf die direkt angrenzenden Flächen.

6.4.5 Pflanzen und Tiere

Bei Umsetzung der Planung geht im Bereich der Brachfläche im Westen des Plangebiets eine Vegetationsfläche in der Größenordnung von 280 m² durch Anlage eines Wendepplatzes für landwirtschaftliche Fahrzeuge verloren. Eine Fläche von

rund 400 m² der Brachfläche wird als Gehölzfläche angelegt, um eine angemessene Randeingrünung zu schaffen. Der neu entstehende Biotoptyp ist in diesem Fall gegenüber dem Ausgangszustand zumindest als gleichwertig zu bewerten.

Gleichzeitig werden im Bereich der bisherigen Gewerbebrache versiegelte Flächen in der Größenordnung von 860 m² entsiegelt.

Zusätzlich werden im Bereich der erdüberdeckten Tiefgarage eine unterbaute Vegetationsfläche in der Größenordnung von ca. 860 m² im Bereich der zuvor versiegelten Flächengeschaffen.

In der Summe entsteht damit trotz der zusätzlichen Versiegelung im Bereich der bisherigen Brachfläche durch die Umsetzung der Planung eine zusätzliche Vegetationsfläche von 1.490 m² zur Verfügung.

Mögliche Eingriffe in das Lebensraumpotenzial für Mauereidechsen können im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen durch die Anlage von Lebensraumrequisiten im Bereich der Randeingrünung kompensiert werden.

In der Summe wirkt sich die Umsetzung der Planung durch die neu geschaffenen Vegetationsflächen, die Lebensraum für Pflanzen und die Tiere des Siedlungsrandes bieten, positiv auf das Lebensraumpotenzial für Tiere und Pflanzen aus.

6.4.6 Landschaftsbild und Erholung

Durch die Planung kommt es zu einer baulichen Nachnutzung und teilweisen Entsigelung einer bereits versiegelten und bebauten Gewerbefläche am Rande der Ortslage. Durch die vorgesehen Begrenzung der First- und Traufhöhe sowie durch die Dachgestaltung als aus Satteldächern zusammengesetzte Dachform ist sichergestellt, dass sich die Gebäude in die umgebende Ortslage einfügen. Mit den Festsetzungen zur Mindestbegrünung sowie zur Eingrünung nach Westen hin ist sichergestellt, dass das Plangebiet am Siedlungsrand eine angemessene Eingrünung und Einbindung in die umgebende Landschaft aufweist.

Das Plangebiet selbst weist im Bestand keine Erholungsfunktion auf. Die Wegefunktion des Wirtschaftsweges als Zugang zur angrenzenden offenen Landschaft bleibt durch das einzutragende Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer zugunsten der Öffentlichkeit unverändert erhalten.

6.5 Zusammenfassung der Konflikte

Wesentliche Konflikte ergeben sich durch die Eingriffe in den Lebensraum der Mauereidechse sowie durch die Veränderung des Landschaftsbildes.

Nr.	Beschreibung	Schutzgut
K 1	Veränderung des Landschaftsbildes durch die Zulässigkeit baulicher Anlagen und Einfriedungen	Landschaftsbild
K 2	Zerstörung des Lebensraums der Mauereidechsenpopulation	Tiere

Nr.	Beschreibung	Schutzgut
K 3	Störung von Insekten und anderen nachtaktiven Tieren durch Außenbeleuchtung	Tiere
K 4	Zerschneidung von Flächen durch bauliche Einfriedungen	Tiere

6.6 Schutzgutbezogener Kompensationsbedarf

Ein schutzgutbezogener Ausgleichsbedarf ergibt sich gemäß dem Leitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz nur dann, wenn bezogen auf das Schutzgut eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere zu erwarten ist. Die besondere Schwere eines Eingriffs wird in Abhängigkeit der Ausprägung des jeweiligen Schutzguts im Wirkungsbereich der Planung und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkung anhand der folgenden Matrixtabelle bestimmt:

Bedeutung der Funktionen des jeweiligen Schutzgutes nach Wertstufen	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe		
	I gering	II mittel	III hoch
1 Sehr gering	--	--	eB
2 Gering	--	eB	eB
3 Mittel	eB	eB	eBS
4 Hoch	eB	eBS	eBS
5 Sehr hoch	eBS	eBS	eBS
6 Hervorragend	eBS	eBS	eBS

-- : keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. kein Eingriff

eB : erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. Kompensation durch Integrierte Biotopbewertung

eBS : erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere zu erwarten, d. h. ggf. weitere, schutzgutbezogene Kompensation erforderlich

Matrixtabelle zur Bestimmung erheblicher Beeinträchtigungen und erheblicher Beeinträchtigungen besonderer Schwere – Zuordnung der Schutzgüter, Quelle: „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz; Hrsg.: Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, Mainz, Mai 2021, S. 14

Für das Plangebiet stellt sich die Bewertung der Schutzgüter sowie die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkung bei einer Entsiegelung in der Größenordnung

von mindestens 630 m² und einer Zunahme der Vegetationsfläche von mindestens 1.490 m² wie folgt dar:

Schutzgut	Bedeutung der Funktion des jeweiligen Schutzguts nach Wertstufe	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe	Bewertung der zu erwartende Beeinträchtigung des Schutzguts
<u>Landschaftsbild</u>	<p><u>sehr gering</u></p> <p>Stark versiegelte, bebaute Fläche die bislang gewerblich und als PKW-Abstellplatz sowie Tankstelle und Autohandel genutzt wurde.</p> <p>Versiegelter Wirtschaftsweg im Norden und Osten des Plangebietes</p>	<p><u>mittel</u></p> <p>Durch die Planung kommt es zu einer baulichen Überformung und teilweisen Entsiegelung einer bereits versiegelten und bebauten Gewerbefläche am Rande der Ortslage. Im Westen des Plangebiets wird auf der Fläche einer bestehenden Grünfläche eine Randeingrünung angelegt.</p>	--
<u>Klima/ Luft</u>	<p><u>sehr gering</u></p> <p>Die bereits nahezu vollversiegelte und bebaute Fläche entfaltet keine kleinklimatische Wirkung auf die Umgebung. Auch Frischluftentstehungsflächen in Form von Grünflächen sind nicht vorhanden.</p>	<p><u>gering</u></p> <p>Es wird eine weitgehend versiegelte Fläche teilentseigt.</p>	--
<u>Wasser</u>	<p><u>gering</u></p> <p>Die Fläche ist bei Starkregenereignissen in Teilen überflutungsgefährdet.</p> <p>Die Grundwasserneubildungsrate wird im Geoportal Wasser mit ca. 18 mm/Jahr angegeben und ist damit sehr gering.</p>	<p><u>gering</u></p> <p>Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht.</p>	--

Schutzgut	Bedeutung der Funktion des jeweiligen Schutzguts nach Wertstufe	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe	Bewertung der zu erwartende Beeinträchtigung des Schutzguts
<u>Boden</u>	<p><u>sehr gering</u></p> <p>Stark versiegelte, bebaute Fläche die bislang gewerblich und als PKW-Abstellplatz sowie Tankstelle und Autohandel genutzt wurde.</p> <p>Versiegelter Wirtschaftsweg im Norden und Osten des Plangebietes</p>	<p><u>gering</u></p> <p>Durch das geplante Vorhaben geht natürlicher Boden mitsamt den natürlichen Bodenfunktionen durch den geplanten Wendehammer im Nordwesten des Plangebiets verloren.</p> <p>Es wird jedoch auch eine weitgehend versiegelte Fläche in erheblicher Größe teilentsiegelt, sodass die Versiegelung weit hinter der Entsiegelung zurückfällt.</p>	--
<u>Pflanzen</u>	<p><u>gering</u></p> <p>Stark versiegelte, bebaute Fläche die bislang gewerblich und als PKW-Abstellplatz sowie Tankstelle und Autohandel genutzt wurde. Geringe Vegetation in Form von einzelnen Sträuchern.</p> <p>Versiegelter Wirtschaftsweg im Norden und Osten des Plangebietes</p>	<p><u>gering</u></p> <p>Es wird eine weitgehend versiegelte Fläche teilentsiegelt. Somit wird auch Raum für neue Vegetation geschaffen.</p>	--
<u>Tiere</u>	<p><u>mittel</u></p> <p>Stark versiegelte, bebaute Fläche die bislang gewerblich und als PKW-Abstellplatz sowie Tankstelle und Autohandel genutzt wurde.</p> <p>Im Bereich der bestehenden Bebauung Lebensraum für Mauereidechsen.</p>	<p><u>mittel</u></p> <p>Durch die Bebauung geht ein Teil des Plangebiets als Lebensraum für Tiere verloren.</p> <p>Jedoch wird durch die teilweise Entsiegelung der Fläche auch neuer, Bislang nicht vorhandener Lebensraum geschaffen.</p> <p>Die Mauereidechsen werden im Zuge der Bebauung des Plangebietes umgesiedelt.</p>	<p>eB</p> <p>erhebliche Beeinträchtigung, die jedoch im Rahmen des biotopbezogenen Ausgleichs kompensiert wird.</p>

6.7 Kompensation der Eingriffe in die Biotopstrukturen

Zur Bestimmung des Ausgleichs im Rahmen der integrierten Biotopbewertung wird zunächst der Biotopwert im Ursprungszustand des Plangebiets bestimmt. Hierzu werden die von der Planung betroffenen Biotoptypen bestimmt und ihnen

auf Basis der Biotopwertliste ein grundsätzlicher Biotopwert in Form von Wertpunkten zugeordnet, die entsprechend der konkreten Situation Zu- oder Abschläge erfahren können. Der Biotopwert multipliziert mit der Größe des Biotops ergibt die Anzahl der Biotopwertpunkte, die der Fläche als quantitative Wertigkeit zugeschrieben werden. Bei Biotopen mit Entwicklungszeiten von über 30 Jahren ist für den time-lag-Effekt der Faktor 2 anzusetzen. Bei Biotopen mit Entwicklungszeiten von 10 bis 30 Jahren (z.B. bei Feldgehölzen) ist für den time-lag-Effekt der Faktor 1,5 anzusetzen und bei Biotopen mit Entwicklungszeiten von 5 bis 10 Jahren (z.B. bei Wiesenflächen) ist für den time-lag-Effekt der Faktor 1,2 anzusetzen.

Aus dem Vergleich der Biotopwertpunkte des Eingriffsgebiet vor und nach dem Eingriff (ohne externe Ausgleichsflächen) ergibt sich gemäß der in Anlage 1 beigefügten Eingriffs- / Ausgleichsbilanz kein Ausgleichsdefizit. In der Entwicklung des Plangebiets wurde ein Biotopwert von 20.410 Biotopwertpunkten, welcher den Bestandwert um 13.340 Biotopwertpunkte übersteigt. Somit wird der Eingriff durch die teilweise Entsiegelung und Begrünung des Plangebietes schon ausreichend ausgeglichen.

6.8 Kompensation der Eingriffe in den Boden

Gemäß der Bewertungsmatrix des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist eine ergänzende schutzgutbezogene Eingriffsbewertung für das Schutzgut Boden erforderlich. Die schutzgutbezogene Bewertung des Schutzguts Boden erfolgt gemäß der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“, Hrsg.: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden, 2018. Im Ergebnis zeigt sich für die Außenbereichsfläche (Brachfläche) durch die erhebliche Teilentsiegelung ein Ausgleichsüberschuss von 1,04 Bodenwertstufen (vgl. Anlage 2).

7. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

7.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Zur Vermeidung und Minderung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- **Maßnahme M 1:**

Festsetzung zur Pflanzung, dauerhaften Pflege und Ersatz bei Verlust von mindestens einem heimischen Laubbaum oder Obsthochstammes oder alternativ 5 Sträucher je 600 m² angefangener Baugrundstücksfläche

Durch die Festsetzung der Pflanzung je angefangene 600 m² Baugrundstücksfläche kann die ausreichende Mindestdurchgrünung des Plangebiets gesichert werden.

Ziele:

Sicherung der ausreichende Mindestdurchgrünung des Plangebietes.

Begünstigte Schutzgüter: Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Erholung

Wirkhorizont: zukünftig und dauerhaft

- **Maßnahme M 2:**

Festsetzung zur Herstellung einer 0,4 m mächtigen durchwurzelbaren Bodenschicht auf baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Mit der Festsetzung, dass Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit einer mindestens 0,4 m mächtigen durchwurzelbaren Bodenschicht zu überschütten und zu begrünen sind, soll ebenfalls eine durchgrünte Gestaltung des Plangebiets gesichert werden. Die Substratschicht und das Grünvolumen tragen durch die Zwischenspeicherung und Verdunstung von anfallendem Niederschlagswasser zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs bei. Die Begrünung der Fläche wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus.

Ziele:

Sicherung einer durchgrünten Gestaltung des Plangebietes.

Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs durch die Zwischenspeicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser

Positive Auswirkung auf das Kleinklima

Begünstigte Schutzgüter: Tiere und Pflanzen, Siedlungsbild, Kleinklima und Erholung.

Wirkhorizont: zukünftig und dauerhaft

- **Maßnahme M 3:**

Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers oder wasserdurchlässige Befestigung von Flächen, soweit das anfallende Niederschlagswasser nicht an anderer Stelle innerhalb des Grundstücks zur Versickerung gebracht wird.

Durch die Versickerung des auf den baulichen Nebenanlagen und versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers kann der Eingriff in die Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebiets ausgeglichen und Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt vermieden werden.

Begünstigte Schutzgüter: Wasserhaushalt

Wirkhorizont: sofort

- **Maßnahme M 4:**

Insektenfreundliche Gestaltung der Außenbeleuchtung.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen.

Begünstigte Schutzgüter: Tiere (Insekten, indirekt deren Fressfeinde),

Wirkhorizont: sofort.

- **Maßnahme M 5:**

Ausschluss sogenannter „Schottergärten“

Innerhalb der privaten Grünfläche sind mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, die Pflanzen nur in untergeordnetem Maß und geringer Anzahl enthalten, nicht zulässig. Derartige lebensfeindliche Flächen bieten den Tieren der Siedlung und des Siedlungsrandes keinen Lebensraum. Gerade Flächen mit Steinschüttungen wirken durch die Aufheizung in sommerlichen Hitzeperioden negativ auf das Siedlungsklima ein. Mit Materialschüttungen gestaltete Flächen sind als Nebenanlagen (Wege, befestigte Fläche) zu bewerten. Ausgenommen ist lediglich die Anlage einer Kiestraufe bis zum Abstand von 1 m zur Außenwand von Gebäuden sowie kleinere Flächen mit Natursteinen bis 1 qm, die als Sonnenplätze für Amphibien dienen können.

Begünstigte Schutzgüter: Pflanzen und Tiere, Kleinklima

Wirkhorizont: sofort.

- **Maßnahme M 6:**

Eingrünung des Plangebietes

Um eine dichte Eingrünung des Plangebiets sicherzustellen, wird am westlichen Plangebietsrand zur offene Landschaft hin eine 6 m breite private Grünfläche und Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Fläche ist mit einer mindestens dreireihigen Hecke aus heimischen Sträuchern und je 10 laufende Meter mit mindestens einem Baum 2. Ordnung zu bepflanzen.

Begünstigte Schutzgüter: Pflanzen, Landschaftsbild

Wirkungshorizont: sofort

7.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Um mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher auszuschließen, werden seitens des Artenschutzgutachters die folgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen empfohlen:

- **Maßnahme M 7:**

Abräumen von Bewuchs und Gebäuden außerhalb der Brutzeit

Um sicher zu stellen, dass keine Nester zerstört und damit Jungvögel getötet oder Gelege zerstört werden, ist der Abbruch der vorhandenen Gebäude sowie die Beseitigung von Bewuchs im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar vorzunehmen oder zumindest zu beginnen. Ist dies nicht möglich, so ist auf

jeden Fall darauf zu achten, dass das Gebäude inklusive aller Fenster, Belüftungsklappen u.ä. konsequent verschlossen bleibt oder Öffnungen verschlossen werden. Vor Beginn der Abbrucharbeiten erfolgt dann eine fachkundige Inspektion auf Brutgeschehen. Bei positivem Befund ist dann eine Schonung des Neststandorts bis zum Ausfliegen der Jungtiere geboten.

Ziele:

Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Begünstigte Schutzgüter: Tiere

Wirkhorizont: sofort

• **Maßnahme M 8:**

Vergrämen der vorhandenen Eidechsenpopulation aus dem Plangebiet

Zum Vergrämen der Mauereidechsen aus dem Plangebiet sind ab März eines Jahres alle möglicherweise als Versteck dienende Gegenstände wie Schrotteile, Metallcontainer, noch am Boden verschraubte Balken, Holzzäune, kleine Kies- und Steinhäufen, an Mauern verschraubte Schilder etc. zu entfernen. In diesem Zuge sind auch hohl und locker liegende Abdeckplatten auf der Einfassungsmauer zu entfernen.

Gleichzeitig wird auch die vorhandene Ruderalvegetation auf der Fläche sowie die Wandbegrünung der Gebäude und die Bepflanzung der vorhandenen Pflanzkübel entfernt. Bei Entfernung der Wandbegrünung zutage tretender loser Verputz ist ebenfalls zu entfernen, um keine Spaltenverstecke zu bieten.

Sobald alle vorhandenen Versteck- und Unterschlupfmöglichkeiten aus dem Plangebiet entfernt sind, ist zu erwarten, dass die Mauereidechsen das Plangebiet eigenständig in die umgebenden, besser geeigneten Habitate verlassen.

Ziele:

Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Begünstigte Schutzgüter: Tiere

Wirkhorizont: sofort

• **Maßnahme M 9:**

Schutz des Plangebiets gegen ein Wiedereinwandern von Mauereidechsen während der Bauzeit / Schutz der Böschung westlich des Plangebiets als Teillebensraum

Nach Beseitigung aller möglichen Versteckplätze ist das Baufeld gegen ein Wiedereinwandern von Mauereidechsen durch einen entlang der West-, Nord- und Ostseite umlaufenden Reptilienzaun zu sichern. Der Zaun ist im Zeitraum zwischen Ende September und Anfang Oktober zu stellen. Die Böschung westlich des Plangebiets, die sicher als Teillebensraum und Fortpflanzungsstätte zu bewerten ist, ist zusätzlich durch einen Bauzaun gegen Inanspruchnahme oder unbeabsichtigte Zerstörung während der Bauzeit zu sichern. Der

Reptilienschutzzaun ist an der Außenseite des Bauzauns anzubringen und durch Erdanhäufung oder Eingraben abzudichten.

Nach Einschätzung des Vorhabenträgers kann die als Versteckmöglichkeit dienende Einfriedungsmauer im Osten und Norden bis zum Ende der Hochbaumaßnahmen erhalten bleiben. Der Eidechsenchutzzaun muss in diesem Fall westlich und südlich der Mauer verlaufen und diese aus dem geschützten Arbeitsfeld ausschließen.

Sobald die Eidechsenchutzzäune errichtet sind, ist die Fläche auf verbleibende Mauereidechsen zu kontrollieren. Sollten noch einzelne Individuen auf der Fläche verblieben sein, so sind diese abzufangen.

Ziele:

Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Begünstigte Schutzgüter: Tiere

Wirkhorizont: sofort

• **Maßnahme M 10:**

Schonende Beseitigung der Einfriedungsmauern

Nach Abschluss der Hochbauarbeiten und nach Entfernen des Reptilienschutzzauns kann die verbliebene Einfriedungsmauer während der Aktivitätszeit der Eidechsen schonend abgebaut werden, so dass keine Eidechsen getötet werden.

Ziele:

Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Begünstigte Schutzgüter: Tiere

Wirkhorizont: sofort

In der zeitlichen Abfolge stellen sich die einzelnen Vermeidungsmaßnahmen wie folgt dar:

	Maßnahme / Arbeitsschritt	Zeitraum
1.	Beseitigung von Versteckmöglichkeiten für Mauereidechsen	ab März
2.	Erstellen eines Reptilienschutzzauns	Ende September / Anfang Oktober
3.	Erfolgskontrolle Vergrämung	unmittelbar vor oder mit Erstellen des Reptilienschutzzauns, somit Ende September / Anfang Oktober
4.	Abbrucharbeiten Gebäude	ab 01. Oktober bis 28./29. Februar

	Maßnahme / Arbeitsschritt	Zeitraum
5.	Tief- und Hochbauten	im Anschluss an Abbruch- und Räumungsarbeiten
6.	Entfernen des Reptilienschutzzauns	nach Ende des Hochbaus, ggf. mit Beginn der Gestaltung Außenanlagen
7.	Entfernen der Einfriedungsmauer	nach Abbau Reptilienschutzzaun

Die rechtliche Sicherung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen erfolgt durch den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Insbesondere für die zeitliche Abfolge der verschiedenen Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse bietet das BauGB aktuell keine ausreichende Rechtsgrundlage.

Lediglich die Begrenzung der Abbrucharbeiten auf den Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. / 29. Februar wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Nach Einschätzung des Gutachters können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen sicher vermieden werden.

Die Schaffung von Ersatzhabitaten im Umfeld ist nach Ansicht des Artenschutzgutachters nicht erforderlich, da Tiere durch die oben beschriebenen Maßnahmen kaum einem Konkurrenzdruck ausgesetzt werden und in neu entstandene Areale risikofrei abwandern können. Sollte seitens der Unteren Naturschutzbehörde die Schaffung von Ersatzhabitaten im Umfeld gefordert werden, könnte dies durch die Installation von Lesesteinhäufen und Eiablage-Linsen aus Sand-Erde-Gemisch in den angrenzenden Böschungshecken und Hochstaudenfluren erfolgen, sofern die Flächen verfügbar sind. Lesesteinhäufen erweitern den Lebensraum in der dritten Dimension und ermöglichen durch das Lückensystem eine höhere Besatzdichte ähnlich zur Einfriedungsmauer.

8. Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen

Die Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen zeigt, wie die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden, vermindert oder innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden können. Im Ergebnis werden die möglicherweise verbleibenden Ausgleichserfordernisse aufgezeigt, die außerhalb des Planungsgebietes umgesetzt werden müssen.

Landschaftsbild	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt K 1 Veränderung des Landschaftsbildes durch die	Maßnahme M 6 Eingrünung des Plangebietes	Das Landschaftsbild wird neu gestaltet.

Zulässigkeit baulicher Anlagen und Einfriedungen		
--	--	--

Arten- und Biotoppotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikte</p> <p>K 2 Zerstörung des Lebensraums der Mauereidechsenpopulation</p> <p>K 3 Störung von Insekten und anderen nachtaktiven Tieren durch Außenbeleuchtung</p> <p>K 4 Zerschneidung von Flächen durch bauliche Einfriedungen</p>	<p>Maßnahme M 4</p> <p>Insektenfreundliche Außenbeleuchtung</p> <p>Maßnahme M 6</p> <p>Eingrünung des Plangebietes</p> <p>Maßnahmen M 7- M 10</p> <p>Begrenzung der Rodungszeiten und Schaffung eines Ersatzlebensraums für Eidechsen</p>	<p>Die Eingriffe in das Arten- und Biotoppotenzial können durch die vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen werden.</p>

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine weitgehend bebaute Fläche innerhalb der Ortslage von Freinsheim (Pfalz), die derzeit größtenteils dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist. Durch die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans sollen städtebauliche Fehlentwicklungen z.B. durch eine zu hohe Nachverdichtung vermieden und die Zulässigkeit von Bauvorhaben abschließend geregelt werden. Im Rahmen des Bebauungsplans werden dabei keine zusätzlichen Bauflächen erschlossen oder eine gegenüber dem Bestand zusätzliche Versiegelung zugelassen. Bei Umsetzung der Planung ist vielmehr gegenüber dem Bestand vor Planungsbeginn eine Entsiegelung in der Größenordnung von 630 m² zu erwarten. Eine weitergehende Fläche von maximal 860 m² wird durch die zulässige Tiefgarage lediglich unterbaut, so dass im Plangebiet insgesamt Vegetationsflächen in der Größenordnung von 1.490 m² neu geschaffen werden, die Lebensraum für Pflanzen und Tiere bieten und die sich positiv auf das Siedlungsklima und den Wasserhaushalt auswirken.

Die Eingriffe in das Arten- und Biotoppotenzial können ausgeglichen werden. Das Landschaftsbild wird durch die Eingrünung des Plangebiets nach Westen neu gestaltet.

9. Vorschläge zur Übernahme in den Bebauungsplan

9.1 Übernahme von Maßnahmen in die Planzeichnung

Am westlichen Plangebietsrand zur offene Landschaft hin wird eine 6 m breite private Grünfläche und Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Fläche ist zu 3/4 mit einer mindestens dreireihigen Hecke aus heimischen Sträuchern und je 10 laufende Meter mit mindestens einem Baum 2. Ordnung zu bepflanzen. Auf 1/4 der Fläche sind

Habitatrequisiten für die Mauereidechse herzustellen, um einen Ausgleich für die im mit dem Wegfall der maroden Einfriedungsmauern entfallenden Versteckmöglichkeiten und weiteren Eidechsenhabitate zu schaffen.

9.2 Übernahme von Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen

Es werden folgende textlichen Festsetzungen vorgeschlagen:

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

- Der Abbruch vorhandener Gebäude sowie die Beseitigung von Bewuchs im Rahmen der Baufeldfreimachung ist ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zu beginnen. Ausnahmsweise ist ein späterer Beginn der Arbeiten zulässig, wenn eine fachkundige Inspektion auf Brutgeschehen ergibt, dass keine Brutstätten europäischer Vogelarten betroffen sind.
- PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.
- Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als wasseraufnahmefähige Vegetationsflächen (ohne Folie, Flies oder ähnliches) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien für die Oberflächengestaltung ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Flächen für Zufahrten, Wege und Terrassen sowie eine Kiestraufe bis zum Abstand von 0,5 m zur Außenwand eines Gebäudes.
- Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen bis 50 m² zulässig.

Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm (Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm) oder alternativ 5 Sträucher (Mindestqualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
- Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, soweit sie nicht durch Gebäude, Wege, Stellplätze oder Terrassen überdeckt sind, mit einer mindestens 40 cm mächtigen durchwurzelbaren Boden- / Substratschicht zu überschütten und dauerhaft zu begrünen.
- Die Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit einer dreireihigen Pflanzung heimischer Sträucher (Mindestqualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm) im Abstand von 1,5 m untereinander sowie mit mindestens einem Laubbaum 2. Ordnung je 10 laufende

Meter (Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm) zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bäume und Sträucher sind bei Verlust zu ersetzen.

10. Zusammenfassung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die nahezu vollständig versiegelte Betriebsfläche eines ehemaligen Autohauses mit einem zugehörigen Wohnhaus, Büroräumen, Verkaufsräumen und Werkstatt, um den nördlich und östlich angrenzenden Wirtschaftsweg sowie um die westlich angrenzende Brachfläche, die den Höhenversprung vom Gelände des Autohauses zur höher gelegenen offene Landschaft vermittelt. Die Freiflächen des Betriebsgeländes sind bis auf wenige randliche Flächen durchgehend mit Betonsteinpflaster, Asphalt oder verdichtetem Schotterbelag versiegelt. In den 1960er bis 1980er Jahren wurde im Plangebiet auch eine Tankstelle mit zwei Zapfsäulen und insgesamt 3 erdverlegten Treibstoffbehältern betrieben.

Im vorliegenden Fachbeitrag Naturschutz werden die durch dieses Vorhaben ausgelösten zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft dargelegt und Maßnahmen zu deren Kompensation definiert. Grundlage der Beurteilung ist ein Vergleich zwischen dem aktuellen Zustand der Fläche und der Planung.

Im Ergebnis zeigt sich, dass es bei Verwirklichung der Planung gegenüber dem Ausgangszustand zu einer deutlichen Entsiegelung von vor Planungsbeginn versiegelten Flächen kommt. In der Summe ist eine Entsiegelung in der Größenordnung von 630 m² sowie durch die vorgesehene begrünte Tiefgarage eine Zunahme der Vegetationsfläche um weitere 860 m² zu erwarten. Diese Entsiegelung und Zunahme der Vegetationsfläche ist mit entsprechend positiven Auswirkungen auf die Naturgüter verbunden.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Bauflächen erschlossen oder wesentliche bauliche Möglichkeiten eingeräumt, die nicht auch vor Aufstellung des Bebauungsplans bereits möglich waren. Durch den Bebauungsplan sind daher keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die in ähnlicher Weise nicht auch bei einem Verbleib im unbeplanten Innenbereich zu erwarten wären. Auch ein Ausgleich von zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan ausgelöst werden, ist damit nicht erforderlich.

Anlage 2: Bodenbilanzierung

Ermittlung des bodenfunktionalen IST-Zustandes (Basiszenario) - Bebauungsplan Freinsheim "Bahnhofstraße 54"

Bodenfunktion	Wertstufen					m ²	ha
	Standort- typisierung; Biotop- entwicklung- potenzial (m241)	Ertrags- potenzial (m238)	Feldkapazität (m239)	Nitratrückhalte- vermögen (m244)	Boden- funktionale Gesamt- bewertung (m242)		
Stufe	-	-	-	-	-	4728,5	0,47
Stufe	3	2	1	1	1	271,50	0,03
Summe							

Innerhalb der Ortslage (vollversiegelt)
unbepanarter Außenbereich
unversiegelte Ackerfläche

