

ORTSGEMEINDE KIRCHHEIM AN DER WEINSTRASSE

BEBAUUNGSPLAN „EHEMALIGE MALZFABRIK“ IM VERFAHREN NACH § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

OKTOBER 2023

INHALT

1.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2.	Angaben zum Bebauungsplan.....	5
2.1.	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung.....	5
2.2.	Verfahrensart.....	5
2.3.	Gutachten zum Bebauungsplan.....	7
3.	Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
3.1.	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	7
3.2.	Flächennutzungsplan.....	8
4.	Ursprüngliches Baurecht	9
5.	Fachrechtliche Schutzgebiete.....	10
5.1.	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete.....	10
5.2.	Wasserrecht.....	11
5.2.1.	Gewässerrandstreifen	11
5.2.2.	Hochwasserschutz	12
5.2.3.	Starkregenvorsorge.....	14
5.3.	Denkmalschutz	15
6.	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	16
6.1.	Vorhandene und umgebende Nutzung	16
6.2.	Verkehrerschließung und Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes.....	17
6.3.	Technische Infrastruktur	18
6.4.	Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	18
6.5.	Immissionsschutz	25
6.5.1.	Verkehrslärm.....	26
6.5.2.	Gewerbelärm.....	27
6.5.3.	Landwirtschaftliche Emissionen	29
6.6.	Bodenschutz	29
7.	Planung.....	34
7.1.	Städtebauliches Konzept	34
7.2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	36
7.2.1.	Art der baulichen Nutzung.....	36
7.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	36
7.2.3.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	37
7.2.4.	Bauweise	38
7.2.5.	Zahl der Wohnungen je Wohngebäude.....	38
7.2.6.	Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen.....	38
7.2.7.	Nebenanlagen.....	39
7.3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	39
7.3.1.	Dachgestaltung	39

7.3.2. Einfriedungen	39
7.3.3. Anzahl der Stellplätze	40
7.4. Verkehrserschließung.....	40
7.5. Immissionsschutz	41
7.5.1. Festsetzungen zum Immissionsschutz im Geltungsbereich des Bebauungsplans	41
7.5.2. Planungsbedingte Erhöhung des Verkehrslärms außerhalb des Plangebietes	44
7.6. Grünordnung.....	44
7.7. Artenschutz.....	47
7.7.1. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ..	47
7.7.2. Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung	51
7.8. Ver- und Entsorgung.....	52
7.8.1. Versorgung.....	52
7.8.2. Ableitung des Schmutzwassers	52
7.8.3. Umgang mit dem Niederschlagswasser.....	53
7.8.4. Wasserhaushaltsbilanz	54
7.8.5. Abfallentsorgung	56
8. Bodenordnung	57

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 12.080 m² befindet sich am nördlichen Rand der historischen Ortslage von Kirchheim an der Weinstraße nördlich und südlich des Eckbachs.



Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- Im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 1412 und 104/2
- Im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 103, eine Linie von der südwestlichen Ecke des Flurstücks 103 auf die nordwestliche Ecke des Flurstück 92/5, weiterhin durch die westliche Grenze der Flurstücke 92/5, 156/1 sowie 158/2
- Im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 84/6, 84/4, 84/5, 84, 82, 80/1, 76/1, 74, 72, 56, 55 sowie 106/6
- Im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 1445/1, 1444/1, 1443/1, 1389, 1388/2, 1388/1 sowie 59/5

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 102, 87/5, 87/4, 87/2, 92/3, 92/2, 93/4, 93/3 sowie 93/2 vollständig und die Flurstücke 92/6, 94/1, 165/20 und 165/16 jeweils teilweise.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. Angaben zum Bebauungsplan

2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Ortsgemeinde Kirchheim unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Dieser Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken möchte die Ortsgemeinde in einem für Kirchheim sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung in Anspruch genommen werden.

Für Bereich nördlich und südlich des Eckbachs beabsichtigt ein privater Vorhabenträger, die bislang durch eine Malzfabrik genutzte und zum weit überwiegenden Teil mit Betriebsgebäuden bebaute Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen. Vorgesehen ist die Errichtung von mehreren Mehrfamilienhäusern. Insgesamt umfasst die Fläche ca. 12.080 m².

Die Planungsabsicht des Vorhabenträgers deckt sich grundsätzlich mit den gemeindlichen Zielen zur Nutzung vorhandener Baulandpotenziale. Im Rahmen der planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens soll jedoch zugleich die Flächenverfügbarkeit für eine Renaturierung des Eckbachs, der zentral durch das Plangebiet verläuft, geschaffen werden. Bislang stellt sich der Eckbach als naturfern ausgebautes und in Teilen überbautes Gewässer dar. Der Gewässerlauf soll renaturiert werden. Zur rechtlichen Sicherung der Renaturierung des Eckbachs wird ergänzend zum Bebauungsplan eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Weiterhin wird die bestehende Wohnbebauung entlang der Mülhstraße mit in den Geltungsbereich aufgenommen und planungsrechtlich abgesichert.

Wesentliche Ziele der Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind daher:

- die Wiedernutzbarmachung großer künftig nicht mehr genutzter Gewerbegrundstücke,
- die Schaffung von Baugrundstücken für die Wohnnutzung durch die Nutzung von Baulandpotenzialen innerhalb der bestehenden Ortslage,
- die Sicherung einer angemessenen landschaftlichen Einbindung sowie
- die Renaturierung und Erlebbarmachung des Eckbachs.

2.2. Verfahrensart

Der Bebauungsplan „Ehemalige Malzfabrik“ wurde ursprünglich im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) jedoch entschieden, dass 13b BauGB mit Artikel 3 Abs. 1 und 5 der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) unvereinbar ist. § 13b BauGB ist somit unionsrechtswidrig und deswegen nicht anwendbar.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan am 20.06.2023 wurde daher auf einer Rechtsgrundlage gefasst, die zwischenzeitlich nicht mehr anwendbar ist. Der Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.06.2023 ist daher fehlerbehaftet und nicht anwendbar. Zur Heilung ist daher ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Anlass für die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB war, dass für eine Teilfläche im Nordwesten des Grundstücks nicht ausgeschlossen werden konnte, dass dieses dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen ist. Nach damaliger Rechtsauffassung schied damit ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB aus. Zwischenzeitlich hat das Bundesverwaltungsgericht jedoch in seinem Urteil vom 25.04.2023 (4 CN 5/21) den Anwendungsbereich des § 13a BauGB näher präzisiert und hier insbesondere eine Differenzierung zwischen dem für die Anwendung von § 13a BauGB maßgebenden Siedlungsbereich und dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB vorgenommen. Dabei wurde vom Bundesverwaltungsgericht folgender Leitsatz formuliert:

„Ob eine diesseits der äußeren Grenzen der Ortslage belegene Freifläche dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist und folglich im Wege des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB überplant werden kann, entscheidet sich nach der Verkehrsauffassung unter Beachtung siedlungsstruktureller Gegebenheiten.“

Im Urteil selbst heißt es zudem: *„Demgegenüber sind Flächen und Grundstücke, seien sie bebaut oder unbebaut, die diesseits der äußeren Grenze der Ortslage liegen, unabhängig von der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich und folglich ungeachtet der Einordnung als sogenannte Außenbereichsinsel typischerweise Teil des Siedlungsbereichs, der vorrangig für eine Überplanung im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung in den Blick genommen werden soll und im Interesse der Schonung der freien Landschaft durch Vermeidung einer weiteren Versiegelung von verfahrensmäßigen Erleichterungen profitiert.“*

Das Anwesen der ehemaligen Malzfabrik war als Einheit im Siedlungsraum wahrnehmbar. Diese Einheit umfasste auch den nordwestlichen Randbereich des Grundstücks, der zwar unbebaut war, aber innerhalb der Einzäunung lag und so klar gegen den angrenzenden Außenbereich abgegrenzt war. Die Fläche war insgesamt eindeutig als Teil der Siedlungsfläche wahrnehmbar. Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 25.04.2023 lagen somit schon zum Zeitpunkt der Fassung des Aufstellungsbeschlusses die rechtlichen Voraussetzungen für eine Durchführung des Bebauungsplanverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vor.

Daher wird das Bebauungsplanverfahren in einem ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB auf das Verfahren nach § 13a BauGB umgestellt.

Die sonstigen Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan maximal durch Gebäude versiegelbare Fläche (zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen

- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und auf die Erstellung eines Umweltberichts wurde verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

2.3. Gutachten zum Bebauungsplan

Für die Erstellung des Bebauungsplans wurden folgende Gutachten bzw. sonstigen Umweltinformationen herangezogen:

- Artenschutzgutachten: „Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Alte Malzfabrik“, Dr. Friedrich K. Wilhelmi, Biologe u. Geograph, Consultant für Umweltplanung, Mutterstadt, 17.10.2021
- Bodengutachten: „Alte Malzfabrik, Mühlstraße 18/26 in Kirchheim a.d.W. - Baugrund- und abfallrechtliche Untersuchungen“, durch: AS Reutemann, Mannheim zum 18. November 2021
- Verkehrs- und Schallgutachten: „Bebauungsplan „Ehemalige Malzfabrik“ Gemeinde Kirchheim an der Weinstraße Fachbeitrag Verkehr und Schall“ erstellt durch: MODUS CONSULT; Karlsruhe, November 2021
- Entwässerungskonzeption: Wasserwirtschaftliche Maßnahmen im Rahmen des Bauvorhaben Neubaugebiet „Alte Malzfabrik“ Mühlstraße, 67281 Kirchheim an der Weinstraße, erstellt durch: PROJECT CONSULT Dr.-Ing. Burkhardt Döll e.K., Bad Dürkheim, August 2022
- Planungen zur Renaturierung des Eckbachs: Hofmann_Röttgen Landschaftsarchitekten BDLA, Limburgerhof

3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

3.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der Ortsgemeinde Kirchheim keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Sie verfügt jedoch über die Funktion „Siedlungsbereich Gewerbe“. In den „Siedlungsbereichen Gewerbe“ ist die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangige Aufgabe. Darüber hinaus sollen diese Standorte unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorhalten.

Das Plangebiet selbst ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt. Östlich und westlich des Plangebietes ist dem Bereich nördlich des Eckbachs keine konkrete Nutzung zugewiesen („Weißfläche“).



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte West des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar

Die Planung passt sich damit an die Ziele der Raumordnung an.

3.2. Flächennutzungsplan

Die Ortsgemeinde Kirchheim befindet sich in der Verbandsgemeinde Leiningerland. Die Verbandsgemeinde Leiningerland entstand aus einer Fusion der Verbandsgemeinden Grünstadt-Land und Hettenleidelheim, welche am 01.01.2018 vollzogen wurde.

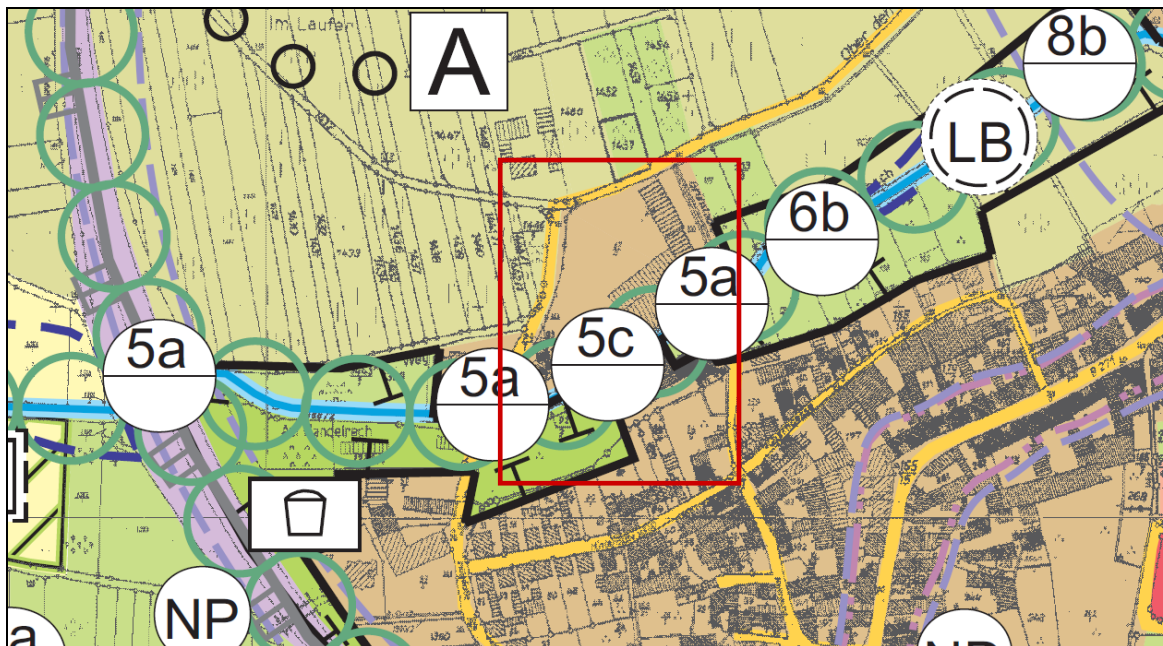
Die Verbandsgemeinde Leiningerland hat ein Verfahren zur Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans eingeleitet. Dieses Verfahren wird jedoch aufgrund der Vielzahl zu berücksichtigender Belange noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Maßgebend für den Bebauungsplan „Ehemalige Malzfabrik“ ist damit die Darstellung im Flächennutzungsplan der früheren Verbandsgemeinde Grünstadt-Land vom 07.05.2001, welcher gemäß § 204 Abs. 2 BauGB weiterhin seine Gültigkeit behält.

Für die Ortsgemeinde Kirchheim wurde im Jahr 2011 eine Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Dieser stellt die bereits bebaute Fläche nördlich des Eckbachs als gemischte Baufläche im Bestand dar.

Im südlichen Teil des Plangebiets schließt sich um den Eckbach eine Grünfläche an, die mit dem Planzeichen „Areale mit geeignetem Maßnahmenpotenzial“ für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eingegrenzt ist.

Dort sind folgende Maßnahmen des Schwerpunktes Barrierebrücke dargestellt:

- 5a: technische Überwindungshilfen wie Amphibientunnel, Fischbrücke und Wildbrücke, vorhandene Brücken und Unterführungen umgestalten und einbinden
- 5c: Kanalisierte oder verdohlte Bachabschnitte öffnen bzw. Barrierewirkung mindern



8. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land, Ortsgemeinde Kirchheim

Nördlich an das Plangebiet schließen sich Flächen für die Landwirtschaft an; südlich folgen gemischte Bauflächen im Bestand.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung (§ 13a BauGB) handelt und die geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet durch die Abweichung vom Flächennutzungsplan nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge einer Berichtigung angepasst.

4. Ursprüngliches Baurecht

Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich im Übergangsbereich zwischen Innen- und Außenbereich. Eine klare Grenzziehung erscheint nicht möglich, da einerseits zwar eine punktuelle bauliche Anbindung an die Ortslage gegeben ist, andererseits jedoch der Eckbach eine klare Zäsurlinie darstellt. Teile des Plangebietes – im nordwestlichen Teilbereich – wurden jedoch seitens der Kreisverwaltung als Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft.

Selbst wenn die sonstige Fläche als Innenbereich gemäß § 34 BauGB betrachtet wird, ergibt sich dennoch nicht für alle Flächen eine ausreichende Grundlage für die Genehmigung der geplanten Vorhaben, da weder eine gesicherte Erschließung gegeben ist noch aus der Umgebungsbebauung eine ausreichende Prägung abgeleitet werden kann.

Insofern ergibt sich für die gesamte Plangebietsfläche das Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

5. Fachrechtliche Schutzgebiete

5.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Naturpark Pfälzer Wald

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil der Entwicklungszone des Naturparks Pfälzerwald.

Die Entwicklungszone des Naturparks Pfälzerwald umfasst dabei den gesamten westlichen Teil der Ortslage Kirchheims und reicht somit über das Plangebiet hinaus.

Gemäß der Landesverordnung über den "Naturpark Pfälzerwald" als deutschem Teil des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen vom 22. Januar 2007 ist Schutzzweck für den gesamten "Naturpark Pfälzerwald"

1. die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit des Pfälzerwaldes mit seinen ausgedehnten, unzerschnittenen, störungsarmen Räumen, Waldgebieten, Bergen, Wiesen- und Bachtälern, seinen Felsregionen, dem Wasgau, der Gebirgskette der Haardt mit dem vorgelagerten Hügelland und den Weinberglagen, mit seiner Biotop- und Artenvielfalt und seinem naturnahen Charakter sowie seinen Bestandteilen traditioneller Kulturlandschaften,
2. die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und seines Reichtums an Pflanzen- und Tierarten als wesentliche Voraussetzung hierfür,
3. die Sicherung und Entwicklung dieser Mittelgebirgslandschaft für die Erholung größerer Bevölkerungsteile, für das landschaftsbezogene Naturerleben, für die Förderung des Naturverständnisses und für einen landschaftsgerechten Fremdenverkehr,
4. die Erhaltung der Naturgüter und des Landschaftscharakters durch Förderung von Landnutzungen, die beides schonen und dauerhaft sichern,
5. der Erhalt und die Pflege dieser Landschaft als Bestandteil des Weltnetzes der Biosphärenreservate im Programm der UNESCO "Der Mensch und die Biosphäre" (MAB-Programm), insbesondere zur Erprobung und Anwendung nachhaltiger Entwicklungen,
6. die Förderung der nachhaltigen Regionalentwicklung und der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit und
7. die Umsetzung der internationalen Leitlinien für das Weltnetz der Biosphärenreservate.

Besonderer Schutzzweck der Entwicklungszone ist es, modellhafte Projekte zur Nachhaltigkeit im Sinne des MAB-Programms der UNESCO zu ermöglichen.

Die konkreten Schutzbestimmungen gemäß § 7 der Landesverordnung gelten jedoch nicht für Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist. Da der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche darstellt, gelten die Schutzbestimmungen zum Biosphärenreservat Pfälzerwald somit nicht.

Des Weiteren befindet sich das Untersuchungsgebiet innerhalb eines gentechnikfreien Gebiets gemäß § 19 LNatSchG. Dieses umfasst jedoch nahezu die gesamte Landesfläche von Rheinland-Pfalz.

Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete bestehen im Umfeld des Plangebietes nicht.

5.2. Wasserrecht

5.2.1. Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebiets verläuft der Eckbach, ein Gewässer III. Ordnung, der im Bereich der ehemaligen Mühle als stark anthropogen verändertes Gewässer teilweise mit Gebäuden überbaut ist.



Blick auf den Eckbach, eigene Aufnahme

Da das Plangebiet die Uferflurstücke beinhaltet, befinden sich Teile des Plangebiets innerhalb des Gewässerrandstreifens gemäß § 31 Landeswassergesetz (LWG). § 31 LWG besagt, dass die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in und an oberirdischen Gewässern der Genehmigung bedarf. Anlagen an Gewässern III. Ordnung sind solche, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers III. Ordnung entfernt sind.

Im Rahmen eines Abstimmungstermines am 21.07.2022 hat die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, folgender Ausbildung des Gewässerrandstreifens zugestimmt:

- ein jeweils 5 m breiter Streifen beidseits des Eckbachs wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Bauliche Anlagen, die über die in der wasserrechtlich genehmigungsbedürftigen Umgestaltungsplanung zum Eckbach bereits vorgesehenen Geländemodellierungen und Steinschüttungen hinausgehen, sind unzulässig.
- jeweils angrenzend an den Gewässerkorridor können beidseits jeweils weitere 5 m als private Grünflächen ausgewiesen werden. Diese Streifen unterliegen einem wasserrechtlichen Genehmigungsvorbehalt; sie dürfen jedoch Teil der Gartenanlage sein. Bauliche Anlagen, die über die in der wasserrechtlich genehmigungsbedürftigen Umgestaltungsplanung zum Eckbach bereits vorgesehenen Geländemodellierungen und Steinschüttungen hinausgehen, sind unzulässig. Dies gilt auch in Bezug auf Einfriedungen oder mögliche Holzlagerflächen.

5.2.2. Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines durch Rechtsverordnung ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet.

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte besteht insbesondere für die südlich des Eckbachs gelegenen Flächen, aber auch einen schmalen Streifen nördlich des Eckbachs, eine Überflutungsgefahr.



Hochwassergefährdung im Plangebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis, Quelle: Geoexplorer des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten

Im Rahmen des fachtechnischen Beitrags zum Bebauungsplan (Wasserwirtschaftliche Maßnahmen im Rahmen des Bauvorhaben Neubaugebiet „Alte Malzfabrik“ Mühlstraße, 67281 Kirchheim an der Weinstraße, erstellt durch: PROJECT CONSULT Dr.-Ing. Burkhardt Döll e.K., Bad Dürkheim, August 2022) wurde auch die Hochwassergefährdung am Eckbach betrachtet.

Die Modellrechnungen zeigen bis zur 50-jährlichen Ereigniswahrscheinlichkeit keine größeren Risiken. Bei selteneren Hochwasserereignissen (HQ100 und HQ-Extrem) zeigen sich allerdings verstärkt Effekte des Rückstaus aus untenliegenden Gewässerabschnitten und Abflussbehinderungen aus den im Maßnahmenbereich selbst vorhandenen Gebäuden und der Einhausung des Bachlaufs.

Mit dem Rückbau der Bebauung ist die bestehende Drosselwirkung nicht mehr gegeben. Es kann vielmehr ein freier Abfluss stattfinden und zudem steht für den Fall eines dennoch einsetzenden Rückstaus aus den untenliegenden Gewässerabschnitten ein nicht mehr durch Bauwerke eingeschränktes Gelände für die Wasseraufnahme zu Verfügung.

Unter dem Aspekt des Schutzes der neuen Bebauung gegen Hochwasser wird der Eckbach innerhalb des Plangebietes neu trassiert und begleitend zum Gewässer der Uferbereich so modelliert, dass ein ausreichendes Gerinne zur Aufnahme der 100-jährlichen Hochwasserabflusses HQ100, aber auch ein ausreichendes Volumen zur Aufnahme eines Rückstaus aus dem Unterliegerbereich, hergestellt wird. Der Einfluss der vorhandenen Engstellen am Auslauf aus dem Maßnahmenbereich und der anschließenden Strecke ist dabei zu beachten, wird aktuell aber laut Gutachten als nicht maßgebend bewertet.

Generell wird das Gewässer mit dem modifizierten Trassenverlauf beidseitig bis zu einem Abstand von 10 m anbaufrei gehalten. Das so entstehende Volumen liegt deutlich über dem aktuell abgeschätzten Überstauvolumen bei HQ100 und hält weiterhin genügend Freibord zur Absicherung der Wohngebäude vor.



Projektion der Abflusssituation bei HQ100, aus: Wasserwirtschaftliche Maßnahmen im Rahmen des Bauvorhaben Neubaugebiet „Alte Malzfabrik“ Mühlstraße, 67281 Kirchheim an der Weinstraße, erstellt durch: PROJECT CONSULT Dr.-Ing. Burkhardt Döll e.K., Bad Dürkheim, August 2022

5.2.3. Starkregenvorsorge

Das Plangebiet liegt exponiert am nördlichen Rand der Ortsgemeinde. Die bei Starkregen möglichen Sturzfluten laufen gemäß der im Internet veröffentlichten Starkregengefahrenkarte des Landesamts für Umwelt auf der Westseite des Vorhabens vorbei.



Auszug aus im Internet veröffentlichten Starkregengefahrenkarte des Landesamts für Umwelt

5.3. Denkmalschutz

In der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz ist für das innerhalb des Planungsgebietes liegende Gebäude Am Mühlbach 1, eine Spolie (Bauteile und andere Überreste wie Teile von Reliefs oder Skulpturen, Friese und Architravsteine, Säulen- oder Kapitellreste, die aus Bauten älterer Kulturen stammen und in neuen Bauwerken wiederverwendet werden) aufgelistet. Es handelt sich hierbei um einen Ofenstein aus dem Jahr 1743.



Lage der Spolie



Denkmalgeschützte Spolie

Laut der seitens der Kreisverwaltung Bad Dürkheim mit Schreiben vom 22.06.2021 ausgestellten denkmalschutzrechtlichen Genehmigung muss der Stein im Rahmen des beabsichtigten Abbruchs des Gebäudes von einer fachkundigen Firma gesichert und im Rahmen der Neubebauung wieder eingesetzt werden. Der genaue Ort der Einlagerung ist der Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Da es sich um einen Ofenstein handelt, ist auch eine Verwendung im Gebäudeinneren vorstellbar. Sollten während der Abrissarbeiten weitere Funde zutage treten, ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

Des Weiteren liegen keine Erkenntnisse über archäologische Bodenfunde vor. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Im Bebauungsplan ist daher ein Hinweis auf die Beachtung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bei durchzuführenden Tiefbauarbeiten im Baugebiet verankert.

6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

6.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Plangebiet zeigt sich aktuell als ehemalige Malzmühle mit großen Industriebauten mit bis zu 20 m Höhe. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befin-

det sich eine unbebaute Wiesenfläche. Zentral durch das Plangebiet verläuft – derzeit in Teilen verrohrt – der Eckbach. Weiterhin befindet sich innerhalb des Plangebietes eine bestehende Wohnbebauung (Anwesen Mühlstraße 20, 22 und 24).

Nördlich an das Plangebiet anschließend befindet sich eine landwirtschaftliche Aussiedlung sowie ein Gartenbaubetrieb. Darauf folgen landwirtschaftliche Nutzflächen. Südlich, südöstlich und südwestlich beginnt die Ortskernbebauung Kirchheims.

6.2. Verkehrserschließung und Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes

Das Plangebiet wird aktuell lediglich über die Mühlstraße von Süden erschlossen, die am nördlichen Rand des Plangebietes in einen Wirtschaftsweg übergeht. Bei den an das Plangebiet angrenzenden Straßen (Mühlstraße, Hintergasse, Am Mühlbach, Quirngasse etc.) handelt es sich um teilweise sehr schmale Straßen des historischen Ortskerns von Kirchheim. Lediglich die Mühlstraße weist einen für eine ergänzenden Bebauung ausreichenden Ausbauzustand auf.

Östlich des Plangebietes verläuft die Straße Am Mühlbach, die jedoch auf Höhe des Eckbaches stumpf endet und in einen Fußweg (Grünstadter Pfad) mündet. Dieser Fußweg trifft nördlich der Malzfabrik auf einen Wirtschaftsweg.

In einer verkehrstechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan („Bebauungsplan „Ehemalige Malzfabrik“ Gemeinde Kirchheim an der Weinstraße Fachbeitrag Verkehr und Schall“ erstellt durch: MODUS CONSULT; Karlsruhe, November 2021) wurde geprüft, ob der Anschlussknotenpunkt der Mühlstraße an die Kleinkarlbacher Straße - mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch das Vorhaben - in Zukunft weiterhin leistungsfähig ist und ob die Mühlstraße das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen kann.

Grundlage der Untersuchung bilden die Erhebungsdaten einer im Rahmen der Untersuchung durchgeführten Verkehrszählung im September 2021 (inklusive Erhebung der Schließzeiten des Bahnübergangs).

Für das Analysejahr 2021 kann auf der Kleinkarlbacher Straße eine tägliche Verkehrsbelastung von ca. 1.900 Kfz/d bis ca. 2.000 Kfz/d und ca. 60 Schwerverkehr (SV)>3,5t/d dokumentiert werden. Die Belastung der Mühlstraße liegt bei etwa 200 Kfz/d und weniger als 10 SV>3,5t/d.

Für das Prognosejahr 2035 wird die Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßen ermittelt, die durch die allgemeine Verkehrsentwicklung zu erwarten ist. Zusätzlich wird die hinzukommende Verkehrsmenge ermittelt, die durch das geplante Wohngebiet entsteht und auf das angrenzende Straßennetz verteilt. Für den Neubau von etwa 42 Wohneinheiten werden rund 190 zusätzliche Kfz-Fahrten/d prognostiziert. In der Abbildung eines Worst-Case-Szenarios in der Spitzenstunde ergeben sich durch die neue Bebauung etwa 50 zusätzliche Kfz-Fahrten/h. Im Schwerverkehr wird nur ein zusätzliches Schwerverkehrsfahrzeug pro Tag prognostiziert.

Die Leistungsfähigkeitsberechnung ergibt trotz Neuverkehr und konservativer Abschätzung auf der sicheren Seite für die betrachtete Einmündung Mühlstraße / Kleinkarlbacher Straße eine sehr gute Qualitätsstufe A in den Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag. In Verbindung mit dem beschränkten Bahnübergang west-

lich der Einfahrt sind aufgrund der bereits existierenden Signalgeber und Haltlinien keine wesentliche Veränderung im Vergleich zum Status Quo zu erwarten.

In der Mühlstraße selbst sind Einschränkungen durch Engstellen vorhanden, welche die Begegnung Pkw/Pkw nicht zulassen. Genügend Ausweichmöglichkeiten und gute Einsehbarkeit der Engstellen in Verbindung mit einer geringen Gesamtverkehrsbelastung im Querschnitt von rund 400 Kfz/d bzw. maximal 70 Kfz in der Spitzenverkehrszeit führen auch hier zu einer Einstufung der zusätzlichen Verkehrsmengen als verträglich für die örtlichen Gegebenheiten.

Aus verkehrlicher Sicht wird im genannten Gutachten die Mühlstraße als für die Erschließung des geplanten Wohngebiets geeignet eingestuft.

6.3. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der westlich angrenzenden Mühlstraße bereits so erschlossen, dass eine ergänzende Bebauung durch kurze Stich- oder Hausanschlussleitungen angebunden werden kann. Grundlegende Ausbauerfordernisse sind nicht erkennbar.

Die Versorgung mit Wasser wird durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet. Versorgungsträger ist die Verbandsgemeinde Leiningerland.

Auf Höhe des Eckbaches verläuft innerhalb des Plangebietes ein öffentlicher Mischwasserkanal (DN 400). Dieser ist zu berücksichtigen und von einer Bebauung freizuhalten.

6.4. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Der nördliche, unbebaute Teil des Plangebietes zeigt sich als offene Wiesenfläche, die den heimischen Vogelarten und Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes einen entsprechenden Lebensraum bietet. Weiterhin kann für die bestehenden – zum Großteil ungenutzten - Gebäude nicht ausgeschlossen werden, dass dort Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter gebäudebrütender Vogelarten bzw. von Fledermäusen gegeben sind.

Der südliche Teil des Plangebietes im Bereich des Eckbachs war mit Gehölzen bestanden. Zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde im Bereich der zukünftigen privaten Verkehrsfläche als Vorbereitung für die vorgesehenen Abbruchmaßnahmen bereits eine Baustraße eingerichtet und die Gehölze gerodet.

Für das Plangebiet kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (insbesondere Amphibien, Eidechsen, Fledermäuse oder europäische Vogelarten) 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.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte





Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Da das Vorkommen geschützter Arten - insbesondere geschützter Vogel- und Fledermausarten - im Plangebiet nicht abschließend ausgeschlossen werden kann, wurde eine artenschutzfachliche Prüfung durchgeführt („Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Alte Malzfabrik“, Dr. Friedrich K. Wilhelmi, Biologe u. Geograph, Consultant für Umweltplanung, Mutterstadt, 17.10.2021).

Die Bestandserfassung erfolgte an 10 Tagen im Zeitraum von Anfang August bis Anfang Oktober 2021 zur Erfassung von Vögeln, Säugetieren mit Schwerpunkt Fledermäuse und Bilche sowie Reptilien und Beobachtungen anderer relevanter Tierarten. Die Prüfung kam zu folgenden Ergebnissen:

Vogelarten

Im Rahmen der Kartierungen wurden folgende Vogelarten festgestellt:

Beobachtung		RL = Rote Liste RP	VA = Verantwortung	VS-RL = Zielart der Vogelschutzgebiete
	Brut im GB sicher / wahrscheinlich	1 = v. Aussterben bedroht 2 = stark gefährdet	+ = gegeben ! = Hoch	Anh. 1: besondere Maßnahmen für Lebensräume
weiß	Brut unwahrscheinlich	3 = gefährdet V = Vorwarnliste	!! = sehr hoch	Art 4 (2): besondere Maßnahmen für Zugvögel
	nicht an/im Gebäude registrierte Erwartungsart	Erhaltungszustand nach Roter Liste		
		 günstig	 ungünstig	 schlecht
Abkürzungen				
BV Brutvogel	HB Höhlen- / Nischenbrüter, auch Gebäudenutzung	NG Nahrungsgast	ÜF Überflug	
RP Ruheplatz	sh siedlungshold	sah siedlungsabhold	GB Geltungsbereich	
Deutscher Name	Art	Status im GB	RL / VA / VS-RL	Bemerkungen
Amsel	Turdus merula	NG, sh	* / !! / -	
Blaumeise	Parus caeruleus	NG, HB, sh	* / !! / -	in Ausnahmefällen Brut in Mauerlücken denkbar
Dohle	Corvus monedula	ÜF, sh	*	im Umfeld präsent, Brutplätze an den Gebäuden vorhanden, aber keine konkreten Hinweise einer Nutzung
Elster	Pica pica	NG, sh	*	Nester i.d.R. in hohen Baumkronen
Gebirgsstelze	Motacilla cinerea	NG, sah	* / !	Nistmöglichkeiten am Eckbach sind trotz Verbau vorhanden;
Grünspecht	Picus viridis	NG, HB, sh	* / !! / -	Einflug in eine hoch gelegene Mauerspalte und Inspektion weiterer Öffnungen mehrfach beobachtet
Hausrotschwanz	Phoenichurus ochruros	BV, HB, sh	* / !!	Zwei Paare und Jungvögel mit steter Präsenz, zahlreiche Nester unterschiedlichen Alters im Innern nahezu aller Gebäude

Ortsgemeinde Kirchheim an der Weinstraße - Begründung zum Bebauungsplan „Ehemalige Malzfabrik“
Fassung zum erneuten Satzungsbeschluss vom 17.10.2023

Hausperling	Passer domesticus	BV, HB, sh	3 / ! / -	stete Präsenz in kleinen Trupps
Kohlmeise	Parus major	BV, HB, sh	* / ! / -	in Ausnahmefällen Brut in Mauerlücken denkbar
Mauersegler	Apus apus	sh	* / +	Die Art galt als hohe Erwartungsart; es wurden aber weder Flüge im hohen Luftraum noch Indizien eines Standortbezugs registriert
Ringeltaube	Columba palumbus	ÜF, sh	* / ! !	Brut in Gebäuden möglich, dürfte aber aufgrund der starken Konkurrenz mit Stadttauben unwahrscheinlich sein.
Rotkehlchen	Erithacus rubecula	NG, sh	* / !	mehrfach im Gebiet auf Nahrungssuche; Brut in Schleierbewuchs denkbar
Schleiereule	Tyto alba	BV?, RP HB sh	V / ! !	Hinweise für eine längere Nutzung des Gebäudes zahlreich (Fazes, Speiballen)
Rauchschwalbe	Hirundo rustica	UF, sh	3 / ! /	nur sehr alte Nestreste an den Wohnhäusern zu sehen; kein aktueller Nestbau; nur seltener Überflug beider Arten
Mehlschwalbe	Delichon urbica	UF, sh	3 / ! /	
Stadtaube	Columba livia	BV, HB, sh		stete Präsenz in Gruppen am Gebäude, zahlreiche Nester in Innenräumen, mit Ausnahme der Wohngebäude
Steinkauz	Athene noctua	BV, HB, RP sh	2	stete Präsenz eines Altvogels; Gebäude dient definitiv als Ruheplatz; Brut hoch wahrscheinlich
Turmfalke	Falco tinnunculus	BV, HB sh	* / !	stete Präsenz von Alt- und Jungvögeln an den Gebäuden; Brut hinreichend sicher

Im Geltungsbereich nachgewiesene Vogelarten, aus „Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Alte Malzfabrik“, 17. Oktober 2021, S. 12-13.

In der Tabelle sind mit Dohle, Mauersegler, Rauch- und Mehlschwalbe vier Arten genannt, die mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit am Standort als Brutvögel erwartet wurden. Zum Zeitpunkt der Kartierung gab es aber laut Gutachten keine positiven Befunde.

Unter den Brutvogelarten hervorzuheben sind die beiden Eulenarten, der Turmfalke und der Grünspecht. Die Schleiereule brütet in Mitteleuropa nahezu ausschließlich in Gebäuden (meist hohen Kirchtürmen). Anhand der zahlreichen, typischen runden Gewölleballen und den Kotspuren muss die Art das Gebäude längere Zeit zumindest als Ruheplatz genutzt haben; eine Brut ist demnach laut Gutachter auch hoch wahrscheinlich. Der Gutachter konnte jedoch kein Individuum, weder bei der Absuche im Gebäude noch auf den Wildkameras registrieren.

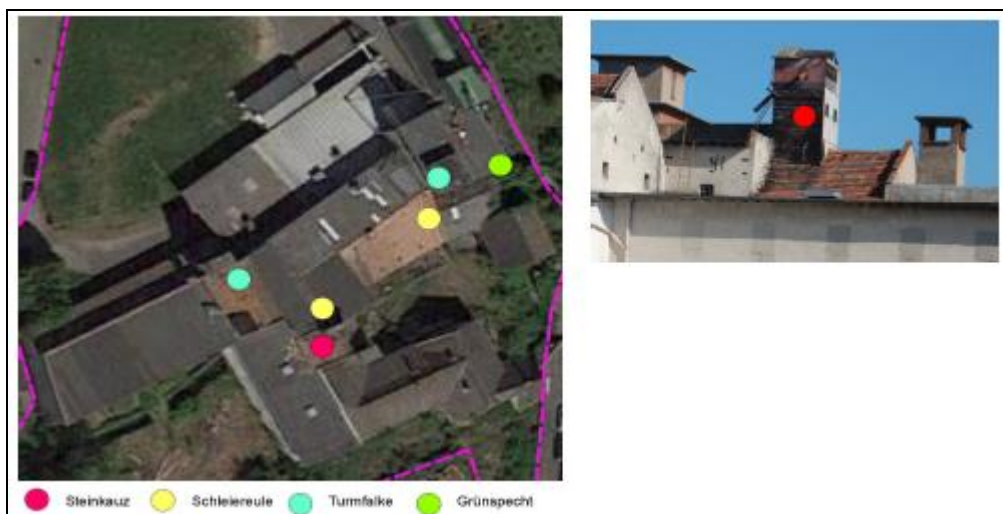
Dagegen war der Steinkauz stetig präsent und konnte bei mehreren Begehungen direkt im Tageseinstand oder in den Videoaufnahmen vom Gutachter gesehen werden. Steinkäuze sind sehr anpassungsfähig bei der Nistplatzwahl; die Nistkammer muss lediglich groß genug sein, um die Eier und später die Jungvögel zu fassen und hinreichend Wetterschutz bieten. Eine Brut im Gebäude ist daher laut Aussage des Artenschutzgutachters hinreichend sicher.

Ebenso war der Turmfalke, auch mit Jungvögeln, bei allen Begehungen präsent. Zahlreiche Kotspuren an den Außenwänden der Gebäude belegen deren Nutzung als Jagdwarte und Ruheplatz; mithin ist laut Gutachter auch für die Art eine Brut am Gebäude hoch wahrscheinlich.

Alle drei Arten tragen kein Nistmaterial ein, sondern nutzen lediglich Simse, Höhlungen etc. für die Eiablage. Daher ist es im Vergleich zu anderen Gebäudebrütern, die Nester bauen, extrem schwer, in der Nachbrutzeit den eigentlichen Nistplatz auszumachen. Die Möglichkeiten für geeignete Nistplätze sind nahezu nicht zu zählen.

Für Steinkauz und Schleiereule waren dies durchweg die hochgelegenen Gebäudeteile mit hölzerner Decken- und Dachgiebelkonstruktion. Für den Turmfalke geeignet und bevorzugt sind alle hoch aufragenden Aufbauten, die Vorsprünge, Simse u.ä. bieten.

Die Nutzung von Fassadenlöchern als Nistplatz, seien es vorhandene oder in weiches Dämmmaterial vom Specht gehackt, ist hinreichend dokumentiert. Speziell im Siedlungs- und städtischen Bereich, wo geeignete Bäume rar sind, kommt dies häufiger vor. Die Beobachtung eines Grünspechts, der Fassadenlöcher inspizierte und an einer Stelle auch längere Zeit im Innern verweilte, sprechen für eine Nutzung als Nist- und/oder Ruhestätte.



Registrierte Vorzugsruhe- (Nist?)plätze ausgewählter Vogelarten, aus „Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Alte Malzfabrik“, 17. Oktober 2021, S. 14.

Reptilien

Laut Aussage des Artenschutzgutachters wurde auf dem Gelände die im Anhang IV der FFH-RL und nach BNatSchG streng geschützte autochthone Unterart der Mauereidechse in allen Altersklassen nachgewiesen.

Letzteres belegt das Vorkommen einer lokalen, fortpflanzungsfähigen Population. Die Tiere konnten auf dem gesamten südlichen Gelände des Geltungsbereichs, zu dem jederzeit der Zugang gegeben war, registriert werden. Dass die Art das nördliche, noch in Betrieb stehende Gelände ebenfalls besiedelt, ist durch Stichprobenbesuche verifiziert, wenngleich hier Habitatrequisiten wie Sonnungsplätze, Rohboden, lückige Mauern u.ä. geringer vertreten sind.

Die Population erstreckt sich mit hinreichender Sicherheit entlang der die Obstanlage umgebenden Mauer nach Osten. Auch hier wurden zahlreiche Individuen gesichtet. Eine hinreichend verlässliche Schätzung der Population ist bei überwiegend kryptisch lebenden Arten nicht oder nur mit aufwändigen „Fang-Wiederauffang-Methoden“ möglich. Auf der Basis von Multiplikationsfaktoren kann der Besatz des Geltungsbereichs mit Mauereidechsen laut Gutachter mindestens auf 100 Tiere geschätzt werden.

Da die feucht-ruderale Fläche im Süden noch bis Ende 2019 von Gehölzen überkront war, überraschen die geringeren Sichtungen hier nicht. Es ist naheliegend,

dass erst mit der Rodung und Öffnung die Fläche von Mauereidechsen besetzt wurde, während die östlichen Areale schon deutlich länger als Eidechsen-Lebensraum mit zahlreichen Habitatrequisiten zur Verfügung standen.



Schwerpunkte der Sichtungen von Mauereidechsen anhand von Punkterfassungen von etwa 30 Minuten Dauer in Größenklassen, aus „Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Alte Malzfabrik“, 17. Oktober 2021, S.15.

Bilche

Laut Aussage des Artenschutzgutachters konnte der Gartenschläfer (*Eliomys quercinus*) nachgewiesen werden.

Der Gartenschläfer ist wie die meisten heimischen Säugetiere nach BArtSchVO besonders geschützt. Aufgrund drastischer Bestandsrückgänge in den letzten Jahren wird er in der aktuellen Roten Liste der Säugetiere Deutschlands (Stand 2020) als stark gefährdet eingestuft.

Der Spurenverlauf zeigte (wie auch die Video-Aufnahmen), dass das Tier (oder die Tiere) stets von außen durch ein offenes, bereits mit Rankpflanzen eingewachsenes Fenster eines Wohnhauses, eindrang und es auf dem gleichen Weg wieder verließ.

Gartenschläfer sind ausschließlich nachtaktiv und außer zur Paarungszeit solitär lebende Tiere, deren Jahres-Aktivitätsphase von April bis Anfang Oktober reicht; die Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit reicht von April bis Ende Juli. Bevorzugter Lebensraum sind Laub- und Nadelwäldern, besiedelt werden aber auch Obst- und Hausgärten sowie isoliert gelegene Gebäude. Die Tiere überwintern in unterirdischen Verstecken, Baumhöhlen und Felsspalten, aber auch in Mauern, Höhlen und Gebäuden. Der Gartenschläfer ist „Kulturfolger“ nur dort, wo keine Konkurrenz mit dem Siebenschläfer besteht. Die Art ist omnivor und verzehrt be-

vorzuzug animalische Kost wie Insekten, Würmer, Schnecken bis hin zu kleinen Amphibien aber auch Beeren/Früchte aller Art. Der Versuch, den oder die Gartenschläfer zu fangen und noch vor der Winterruhe aus der potentiellen Gefahrenzone zu verbringen, misslang laut Gutachter trotz Einsatz von zehn Lebendfallen. Die Fallen blieben bis zur Kontrolle am Folgemorgen entweder leer oder waren von Mäusen und Ratten (Waldmaus, Rötelmaus, Wanderratte, erstaunlicherweise keine Hausmaus) zuerst besetzt.

Fledermäuse

In der Tabelle sind die über Horschboxen und zum Teil über Sichtbeobachtung hinreichend sicher registrierten Fledermausarten genannt.

Alle Fledermausarten sind im FFH-Anhang IV aufgeführt und nach BNatSchG streng geschützt.

Artname	Dtsch. Name FM= Fledermaus	Anteil in %	RL EZ	Quartiernutzung SQ/WS = Sommer, Wochenst. WQ = Winterquartier	Jagdhabitats	Bemerkungen
Pipistrellus pipistrellus	Zwerg-FM	61,5	3	SQ/WS = v.a. Gebäude, seltener auch Baumspalten WQ = Gebäude, unterirdische Räume	Sehr flexibel, Landschaftstypen aller Art, tendenziell Wälder bevorzugt	Generell häufigste Art; oft mit Anteilen über 90% vertreten; kulturfolgend und v.a. in/an Gebäuden Quartier nehmend, aber auch alle anderen Nischen- und Spaltenquartiere werden akzeptiert
Nyctalus noctua	Großer Abendsegler	17,0	3	SQ/WS = Baumhöhlen WQ = Baumhöhlen typische Waldart	Nahezu alle Landschaftstypen, auch baumreiche Siedlungen, oft im hohen Luftraum	Zweithäufigste Art in den Aufnahmen, Wochenstuben kommen bei uns nicht vor. Sichtung hochfliegender Tiere verfestigen die Bestimmung.
Plecotus sp. austriacus oder auritus	Langohr-FM Graues Braunes Langohr	2,5	2 2	Graues Langohr SQ/WS = nahezu ausnahmslos in geräumigen Dachböden. WQ = Keller und andere unterirdische Quartiere	Das Br. LO ist eher Wald-FM, besucht auch waldnahe Siedlungen Das Gr. LO ist typ. Kulturfolger; Jagd-	Die beiden Plecotus-Arten sind akustisch nicht zu trennen. Wegen der großen Ohren sind Plecotus-Arten im Lampenlicht recht gut zu erkennen.

				Braunes Langohr SQ/WS = Baumhöhlen, auch Gebäude in Waldnähe. WQ = Keller und andere unterirdische Quartiere	gebiete im Umfeld des Quartiers bis etwa 5 km	Aufgrund der Lebensraumpräferenzen ist das Graue Langohr am Standort die sehr viel wahrscheinlichere Art.
Eptesicus serotinus	Breitflügel-FM		1	SQ/WS = sehr häufig Gebäude aller Art WQ = Gebäude, Felsspalten, Höhlen	Sehr breites Spektrum; Siedlung bis Wald	
Nyctaloid		7,0		Rufe, die vom Abendsegler, aber auch von der Breitflügel-FM stammen können		
FM allgemein		13,0		Aufnahmen, die nur als Fledermaus anzusprechen sind		
Rote Liste (RL) 1 = vom Aussterben bedroht 2 = stark gefährdet 3 = gefährdet				Erhaltungszustand (EZ) gelb = ungünstig rot = schlecht		

Über Lautanalyse ermittelte und zum Teil durch Sicht verifizierte Fledermausarten, aus „Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Alte Malzfabrik“, 17. Oktober 2021, S. 17-18.

Seitens des Gutachters konnten vier Fledermaus-Arten mit hinreichender Sicherheit bei Jagdflügen um den Gebäudekomplex nachgewiesen werden.

Mit Ausnahme der Breitflügelfledermaus, die nur in einer Nacht sicher detektiert wurde, waren die anderen drei Arten in allen Aufnahmenächten präsent. Sehr leise rufende Arten wie die Langohr-Fledermäuse sind in Detektoraufzeichnungen häufig unterrepräsentiert. Es ist laut Gutachter durchaus wahrscheinlich, dass für diese die Aktivitätsanteile höher liegen können.

Den mit Abstand höchsten Anteil an den Aufnahmen und damit auch die individuenstärkste Art am Standort stellt die Zwergfledermaus dar.

Die Detektoraufnahmen enthalten laut Gutachter keine hinreichend guten Aufnahmen, die weitere „Gebäudefledermäuse“ wie Großes Mausohr (*Myotis myotis*) Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*) oder Nordfledermaus (*Eptesicus nilsonii*) vermuten lassen.

Alle zugänglichen Bereiche im stillgelegten Gebäudetrakt wurden auf die charakteristischen Spuren/Hinterlassenschaften hin mehrfach inspiziert. Der Große Abendsegler kann a priori als obligate Wald- bzw. Baumart als Quartiernehmer im Gebäude ausgeklammert werden.

Die übrigen drei Arten sind dagegen typische „Hausfledermäuse“, die Quartiere in und an Gebäuden bevorzugen. Dass diese Arten den lange leerstehenden Gebäudekomplex mit seinen zahlreichen Einflugöffnungen nutzen, steht nahezu außer Frage. Entscheiden ist aber laut Gutachter, ob es sich um eine traditionelle und damit für den Populationserhalt entscheidende Nutzung, sprich Wochenstuben- oder langjährige Winterquartiere, oder um eine temporäre, häufig wechselnde Nutzung handelt. Die Suche nach deutlichen Anhäufungen von Fäzes am Boden, Urinspuren oder Kotpellet-Anheftungen rings um Spaltenverstecke und Einflugöffnungen blieb ohne eindeutiges Ergebnis. Der Befund muss laut Gutachter allerdings mit großer Vorsicht betrachtet werden.

Die drei Arten sind keine Freihänger, sondern nutzen in allen Quartier-Phasen vorzugsweise enge Spaltenverstecke, die sowohl im hölzernen Dachgestühl als auch in felsspalten-ähnlichen Strukturen der übrigen Bausubstanz (Mauerrisse, Zwischenräume hinter Wandverkleidungen, Rohröffnungen, hinter angelehntem Material, etc. etc.) vorhanden sind.

Derartige Strukturen sind in dem gesamten Gebäudekomplex in der Tat „Legion“ und in einem zumutbaren Zeit-Kosten-Verhältnis nicht mit hinreichender Aussagekraft zu inspizieren, zumal zahlreiche, günstig erscheinende Bereiche nicht gefahrlos erreichbar sind. Speziell in Männchen-Quartieren können nur wenige Individuen vertreten sein, deren Spuren dann entsprechend gering und kaum zu entdecken sind.

Hinzu kommt, dass nahezu alle Gebäudeteile von Steinmardern und Hauskatzen besucht werden (Fäzes, Nachweise auf Spurenfallen, Fotofallen-Aufnahmen) und damit die Chance, frisch tote Tiere oder Karkassen zu finden, marginal ist. Der Marder als gewandter Kletterer kann durchaus auch ruhende Fledermäuse aus Gebälkspalten erbeuten.

Ausflugbeobachtungen zeigten, dass Einzeltiere in Abständen von 5-10 Minuten ausflogen.

In der Zusammenschau kann laut Gutachter kein eindeutiges Bild gewonnen

werden, inwieweit der Gebäudekomplex einen stark besetzten und traditionellen Quartierstandort für die detektierten Fledermausarten darstellt. Da die Erfassungen erst Anfang August aufgenommen werden konnten, liegen keine Hinweise aus der Wochenstubenzeit vor.

Strukturen in den Gebäuden wären für Sommerquartier/Wochenstuben, ggf. auch für Winterquartiere gegeben. Gleichwohl konzentrieren sich die nachgewiesenen Winterquartiere für Zwerg- und Breitflügelfledermaus auf den Bereich des Pfälzer Waldes. Winterquartiere des Grauen Langohrs sind dagegen vom Haardtrand hinreichend bekannt.

Weitere Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Auf der feuchten Hochstaudenfläche wurde laut Gutachter noch vor deren Mahd der Große Feuerfalter (*Lycaena dispar*) nachgewiesen.

Dieser Tagschmetterling ist im Anhang IV FFH-RL aufgeführt und streng geschützt. Für Rheinland-Pfalz ist er in der Roten Liste (Stand 2019) aufgrund sich erholender Bestände nur noch als Vorwarnart geführt, bundesweit gilt er als gefährdet.

Der Lebensraum des Großen Feuerfalters besteht aus ampferreichen Nass- und Feuchtwiesen, Röhrichten und Hochstaudensäumen, wo an Ampferpflanzen die Eier abgelegt werden und die Raupen leben. Blütenreichen Wiesen und Brachen sind Saugstellen und Rendezvousplätze, an denen die Männchen Reviere zur Partnerfindung besetzen. Diese Teil-Lebensräume können auch eng verwoben sein. Im Südwesten Deutschlands handelt es sich beim Lebensraum der Raupen oft um frisches bis feuchtes, relativ nährstoffreiches Wirtschaftsgrünland.

Aufgrund der Flächenhistorie erscheint es laut Gutachter allerdings unwahrscheinlich, dass im Geltungsbereich eine bodenständige Präsenz gegeben ist.

Die Eignung der Fläche als Fortpflanzungshabitat ergab sich wohl erst mit Entfernung der Gehölze. Der Art-Nachweis spricht daher eher für einen Einflug aus dem 300 m östlich liegenden, großflächigen Regenrückhaltebereich beidseits des Eckbachs.

6.5. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken gewerbliche und landwirtschaftliche Schallquellen (landwirtschaftlicher Aussiedler, Gartenbaubetrieb, bewirtschaftete Weinberge) sowie verkehrliche Schallquellen (insbesondere B 271, mehrere Landesstraßen, Ortsstraßen sowie die Bahnlinie Freinsheim - Grünstadt) ein.

Bei den an das Plangebiet angrenzende Straßen handelt es sich um unterdurchschnittlich belastete Ortsstraßen. Weiterhin verläuft ca. 230 m westlich des Plangebietes eine Bahnlinie.

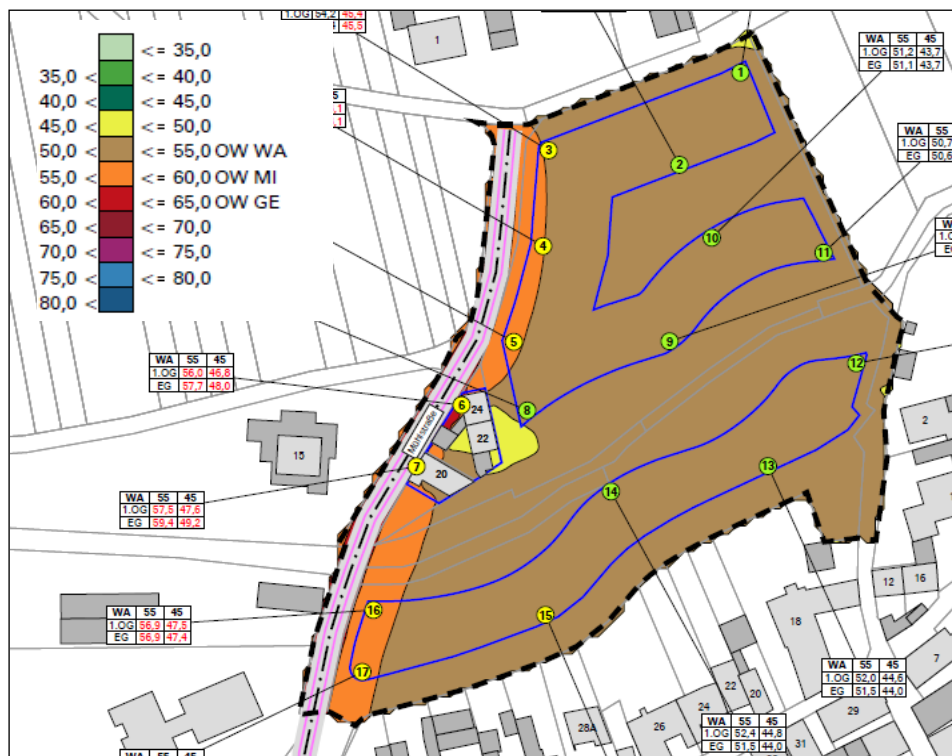
Zur Untersuchung des auf das Plangebiet einwirkenden Schalls sowie zur Bestimmung der notwendigen Maßnahmen zum Schallschutz wurde daher im Planungsprozess ein entsprechendes Schallgutachten erstellt („Bebauungsplan „Ehemalige Malzfabrik“ Gemeinde Kirchheim an der Weinstraße Fachbeitrag Verkehr und Schall“, MODUS CONSULT; Karlsruhe, November 2021).

Die schalltechnische Beurteilung kommt zu folgenden Ergebnissen:

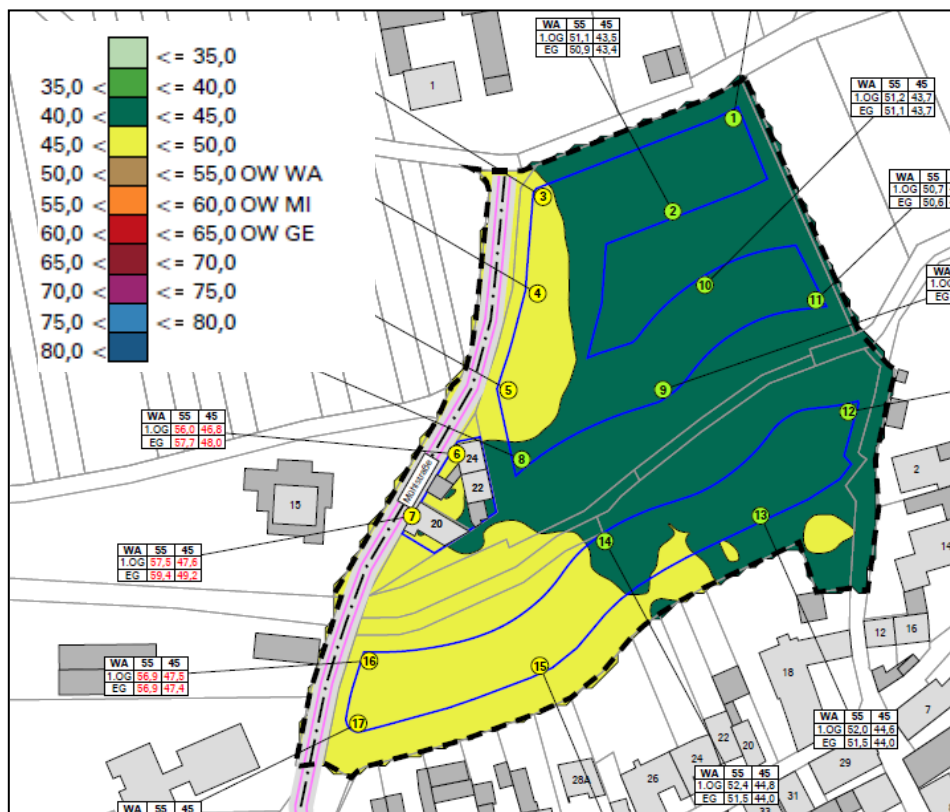
6.5.1. Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken insbesondere von Westen die Immissionen der Mühlstraße, der Kleinkarlbacher Straße und der B 271 sowie der Bahnstrecke 3430 ein. Dabei berechnen sich bei freier Schallausbreitung – entsprechend den Vorgaben der 16. BImSchV – auf ganze dB(A) aufgerundete

- Beurteilungspegel von bis zu 51 / 44 dB(A) tags / nachts im Nordosten des Plangebietes,
- Beurteilungspegel von bis zu 56 / 47 dB(A) tags / nachts im Westen des Plangebietes entlang der Mühlstraße,
- Beurteilungspegel von bis zu 60 / 50 dB(A) tags / nachts im Westen des Plangebietes an der Westfassade des Bestandsgebäude entlang der Mühlstraße,
- Beurteilungspegel von bis zu 52 / 45 dB(A) tags / nachts im Südosten des Plangebietes und
- Beurteilungspegel von bis zu 57 / 48 dB(A) tags / nachts im Südwesten des Plangebietes.



Verkehrslärm: freie Schallausbreitung Rasterlärmmkarte und Beurteilungspegel an repräsentativen Immissionsorten DIN18005 Verkehr; Tag (06-22 Uhr). Plan 14.



Verkehrslärm: freie Schallausbreitung Rasterlärnkarte und Beurteilungspegel an repräsentativen Immissionsorten DIN18005 Verkehr; Nacht (22-06 Uhr). Plan 15.

Es zeigt sich, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 / 45 dB(A) tags / nachts bei freier Schallausbreitung innerhalb der Grenzen des geplanten Bauvorhabens im westlichen Bereich am Tag um bis zu 2 dB(A) und in der Nacht um bis zu 3 dB(A) überschritten werden. An den Bestandsgebäuden an der Mühlstraße werden die maßgebenden Orientierungswerte um bis zu 5 dB(A) am Tag und in der Nacht überschritten.

Auf Grund der Geräuscheinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr sind laut Gutachter Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich.

6.5.2. Gewerbelärm

Bei der planungsrechtlichen Beurteilung gewerblicher Schallquellen im Bauleitplanverfahren ist nicht der aktuelle Umfang der gewerblichen Tätigkeiten relevant, sondern vielmehr die grundsätzliche Möglichkeit einer Entwicklung der Betriebe zu berücksichtigen, die sich (aus schalltechnischer Hinsicht) unter Berücksichtigung der umgebenden schutzwürdigen Nutzungen und bei Einhalten aller schalltechnischen Randbedingungen ergeben würde.

Daher ist, wenn die Art der unterzubringenden Anlagen nicht näher bekannt ist, für die Berechnung der in der Umgebung vorhandenen Nutzungen ein allgemeiner Ansatz für die Emission zu wählen. Dies wird in vorliegender Untersuchung für die Flächen in der Ortslage von Kirchheim an der Weinstraße vorgenommen, die als Mischgebietsflächen ausgewiesen sind und sich durch eine heterogene Mischung aus Wohnen und Arbeiten ausweisen.

Nördlich des Planvorhabens finden sich ein Weinbaubetrieb sowie die Außenflächen eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs. Während der Weinbaubetrieb nicht mehr aktiv ist, finden sich auf den östlich angrenzenden Flächen des Garten- und Landschaftsbaubetriebs im südlichen Teil des Grundstücks Baumschulflächen, im nördlichen Teil Lagerflächen für firmeneigene Fahrzeuge (Klein-Lkw, Minibagger, Anhänger) sowie Baumaterialien (Pflasterbelag, Kies, Sand, Abbruchmaterial, etc.). Die Erschließung der Außenflächen des Garten- und Landschaftsbaubetriebs kann ausschließlich über die Nordseite des Grundstücks, d.h. in ca. 70 m Entfernung vom geplanten Wohngebiet, erfolgen. Betriebsbedingte Emissionen entstehen auf dem Betriebsgrundstück zudem vorwiegend in den Morgen- und Nachmittagsstunden, wenn vor Arbeitsbeginn Material bzw. Sonderfahrzeuge (z.B. ein Minibagger) aufgenommen oder nach Arbeitsende abgeladen werden. Den vorwiegenden Teil des Tages sowie nachts finden auf dem Außengelände des Betriebs keine geräuschemittierenden Tätigkeiten statt.

Daher wird im Schallgutachten, unabhängig von derzeit vorhandenen oder messbaren Geräuscheinwirkungen, ein von der Gebietsart abhängiger Ansatz gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Abschnitt 5.2.3 gewählt. In der DIN 18005 wird für Mischgebiete ein Emissionsansatz von 55 dB(A)/m² tags und nachts genannt, der in der vorliegenden Aufgabenstellung als flächenbezogener Schalleistungspegel (FSP) zu verstehen ist.

Abweichend von den Vorgaben der DIN 18005 wird für die emittierenden Flächen ein in der Nacht um 15 dB(A) verringerter Emissionsansatz gewählt, da im Umfeld der emittierenden Nutzungen auch Wohnnutzungen vorhanden sind, die in der Nacht nach TA Lärm einen um 15 dB(A) erhöhten Schutzanspruch im Vergleich zum Tag genießen. Eine im Vergleich zum Tag unverminderte Betriebstätigkeit der in der Umgebung vorhandenen gewerblichen Nutzungen in der Nacht ist somit bereits in der Bestandssituation nicht möglich oder gar nicht vorgesehen.

Auf Grundlage dieser Vorgehensweise berechnen sich bei freier Schallausbreitung an repräsentativen Immissionsorten am Rand der künftigen Baugrenzen der geplanten Neubebauung sowie an der bestehenden Bebauung an der Mühlstraße

- Beurteilungspegel von bis zu 50,7 / 35,7 dB(A) tags / nachts im Nordosten des Plangebietes,
- Beurteilungspegel von bis zu 52,3 / 37,3 dB(A) tags / nachts im Nordwesten des Plangebietes,
- Beurteilungspegel von bis zu 52,2 / 37,2 dB(A) tags / nachts im Westen des Plangebietes an der Westfassade des Bestandsgebäude an der Mühlstraße
- Beurteilungspegel von bis zu 53,7 / 38,7 dB(A) tags / nachts im Südosten des Plangebietes und
- Beurteilungspegel von bis zu 54,6 / 39,6 dB(A) tags / nachts im Südwesten des Plangebietes.

Wie der Untersuchung entnommen werden kann, werden die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärmimmissionen von 55 / 40 dB(A)

tags / nachts für Allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet am Tag und in der Nacht eingehalten.

6.5.3. Landwirtschaftliche Emissionen

Die geplante Wohnbebauung befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu ausgedehnten Weinanbauflächen, die von örtlichen Winzern bewirtschaftet werden. Gerade während der Weinlese könnten im Nachtzeitraum gegebenenfalls Überschreitungen der Beurteilungspegel an der geplanten sowie der bestehenden Bebauung auftreten. Diese Überschreitungen während der Weinlese wären jedoch entsprechend den Regelungen des § 4 'Schutz der Nachtruhe' des für Rheinland-Pfalz gültigen Landesimmissionsschutzgesetzes (LImSchG) zumutbar. Unter Anwendung des LImSchG sind mögliche nächtliche Lärmbelästigungen im Hinblick auf die anfallenden Betriebstätigkeiten während der Weinlese auch ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen hinnehmbar, soweit sich die unvorhersehbare Notwendigkeit ergibt, Arbeiten während der Nachtzeit durchzuführen, und die 'Grundpflicht', nämlich schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden, soweit dies nach den Umständen des Einzelfalles möglich und zumutbar ist.

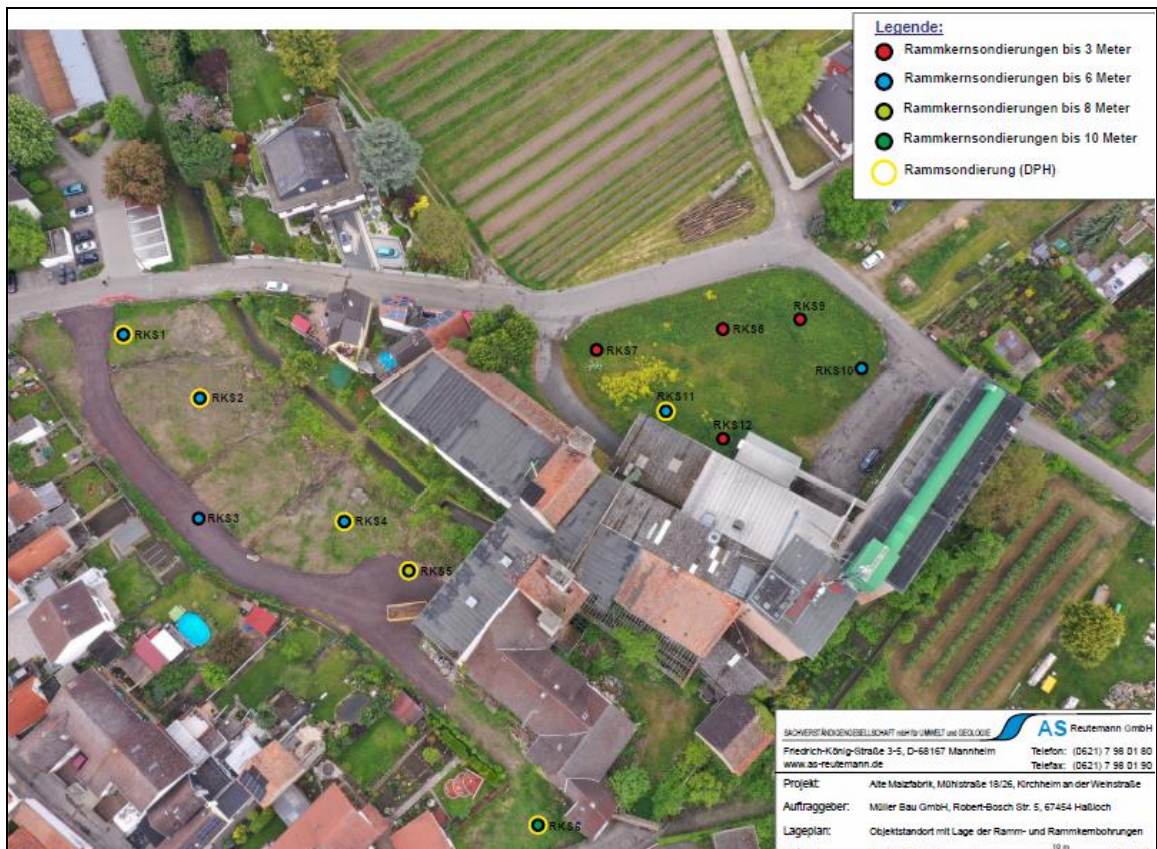
Im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme kann also davon ausgegangen werden, dass weder mit etwaigen Einschränkungen des Betriebsumfangs der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzungen noch mit unzulässigen Geräuscheinwirkungen an der geplanten Bebauung zu rechnen ist.

Dementsprechend wird im Schallgutachten bezüglich der landwirtschaftlichen Nutzung kein weitergehender Untersuchungsbedarf gesehen.

6.6. Bodenschutz

Das Plangebiet ist im Bestand ca. zur Hälfte versiegelt. Unversiegelte Bodenfläche, die noch die natürlichen Bodenfunktionen aufweist, findet sich im Nordwesten des Plangebiets im Bereich der Grünfläche sowie entlang des Eckbaches. Aufgrund der ehemals gewerblichen Nutzung ist jedoch auch für die derzeit unbebaute Fläche damit zu rechnen, dass die natürlichen Bodenverhältnisse in der Vergangenheit bereits durch menschlichen Eingriff gestört wurden. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes können daher nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurde daher ein Bodengutachten („Alte Malzfabrik, Mühlstraße 18/26 in Kirchheim a.d.W. -Baugrund- und abfallrechtliche Untersuchungen“, durch: AS Reutemann, Mannheim zum 18. November 2021) erstellt.

Im Rahmen der Untersuchungen hat der Gutachter über das Plangebiet verteilt mehrere Rammkernsondierungen (RKS) durchgeführt.



Lageplan: Objektstandort mit Lage der Ramm- und Rammkernbohrungen. Aus: „Alte Malzfabrik, Mühlstraße 18/26 in Kirchheim a.d.W. - Baugrund- und abfallrechtliche Untersuchungen“, durch: AS Reutemann, Mannheim, 18. November 2021. Anlage 1.

Bodenbeschaffenheit

Der Aufbau des Untergrundes innerhalb der Untersuchungsfläche anhand der gewonnenen Bohrdaten wird wie folgt beschrieben:

Schicht	Mächtigkeit [m] Tiefenbereich [m ab GOK]	Schichtenaufbau	Lagerungs-Dichte / Konsistenz	Homogenbereich Bodenklasse
1a	1,0-1,2 / 0 bis 1,2	Auffüllung: Schotterauflage	locker	A / 3-5
1b	0,3-2,1 / 0,1-1,2 bis 3	Auffüllung: Feinsand (selten Schluff), schwach schluffig, schwach steinig, schwach kiesig mit Schlacken-/Bauschuttresten sowie teils durchwurzelt, braun bis bunt	locker bis mitteldicht	A / 3 - 5
2	0 – 3,5 / 1 bis 4,5	Schluff teils Ton, meist feinsandig, schwach humos, enthält vereinzelt Pflanzenreste, dunkelbraun bis beige	breiig bis steif	B / 4
3	0,4 – 1,2 / 3 bis 5	Sand, kiesig, vereinzelt steinig, dunkelbraun bis grau	locker bis mitteldicht	C / 3
4	≥ 5 / 1 bis ≥ 10	Ton, teils durchsetzt mit steinigen Horizonten (Kalkmergel / Mergelsteine, verwittert), schwach schluffig, ocker bis grau	steif bis fest	D / 4-5

Bodenbeschaffenheit. Aus: „Alte Malzfabrik, Mühlstraße 18/26 in Kirchheim a.d.W. - Baugrund- und abfallrechtliche Untersuchungen“, durch: AS Reutemann, Mannheim, 18.11.2021. S. 6.

Kampfmittelprüfung

Hinweise auf Kampfmittelrückstände innerhalb der erforderlichen Bohrabschnitte ergaben sich nicht.

Schicht- /Grundwasser und Versickerungsfähigkeit

Ein freier Grundwasserspiegel bzw. wassergesättigte Bodenschichten werden südlich des Eckbaches zum Zeitpunkt der Erkundungen zwischen 1,10 m bis 2,20 m unter Geländeoberfläche aufgeschlossen. Im Norden stellt sich das Grund- /Schichtenwasser zwischen 2,6 m bis 4,40 m unter Geländeniveau ein bzw. ab diesen Tiefen war das Bohrgut wassergesättigt. Bei den anstehenden Bodenschichten liegen überwiegend gespannte Grundwasserverhältnisse vor.

Eine Versickerung im Bereich der Baufläche ist bei den gegebenen Untergrundbedingungen (eng verzahnte, wechselnde Sediment-/Schichtabfolgen mit Schluffen und Tonen) laut Gutachter nicht möglich.

Abfallrechtliche Beurteilung geogener Untergrund

Der unterhalb der Auffüllung anstehende, geogene Sedimentkörper, zeigt sich organoleptisch bis auf die den Bereich RKS11 unauffällig, ohne Verdachtsmomente einer erhöhten Stoffkonzentration.

Orientierende bodenschutzrechtliche Beurteilung

Anhand der Untersuchungsbefunde wurde in dem Gutachten eine orientierende Beurteilung der bodenschutzrechtlich (BBodSchG/BBodSchV) relevanten Wirkungspfade vorgenommen.

- Wirkungspfade „Boden - Mensch“ und „Boden - Nutzpflanze“

Im Bereich der zukünftigen Bebauung (Häuser und Tiefgaragen) erfolgt ein Bodenaushub mit Überbauung, im Bereich der Außenanlagen soll im Zuge der Baumaßnahmen ein Bodenaustausch der oberen 1,00–1,20 m, mit anschließendem Einbau von geprüfem, unbelasteten Bodenmaterial, vorgenommen werden.

Unter dieser Berücksichtigung und geplanten zukünftigen Nutzung, sind daher die Wirkungspfade „Boden – Mensch“ und „Boden – Nutzpflanze“ nicht betroffen.

- Wirkungspfad „Boden - Grundwasser“

Aufgrund organoleptischer Auffälligkeiten wurden die bereits oben genannten Bodeneinzelp Proben aus den Sondierungen RKS6 und RKS11 laboranalytisch auf ihren Gehalt an Mineralölkohlenwasserstoffen untersucht. Die maßgeblichen Schadstoffkonzentrationen sind in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

Sondierung	Probentiefe [m u.GOK]	ausschlaggebende Parameter / Stoffkonzentrationen
RKS6	6,6–7,6	MKW _{C10-C40} = u.d.B. / MKW _{C10-C22} = u.d.B.
RKS11	4,4–4,8	MKW _{C10-C40} = u.d.B. / MKW _{C10-C22} = u.d.B.
RKS11	4,8–5,0	MKW _{C10-C40} = 680 mg/kg TS / MKW _{C10-C22} = 650 mg/kg TS
RKS11	5,0–5,4	MKW _{C10-C40} = u.d.B. / MKW _{C10-C22} = u.d.B.
RKS11	5,4–5,7	MKW _{C10-C40} = u.d.B. / MKW _{C10-C22} = u.d.B.
u.d.B. = unterhalb der Bestimmungsgrenze (50 mg/kg TS)		

Wirkungspfad Boden-Grundwasser. Aus: „Alte Malzfabrik, Mühlstraße 18/26 in Kirchheim a.d.W. - Baugrund- und abfallrechtliche Untersuchungen“, durch: AS Reutemann, Mannheim, 18.11.2021. S. 12.

Im Tiefenbereich 4,8–5,0 m der Sondierung RKS11 lässt sich aus bodenschutzrechtlicher Sicht für den relevanten Wirkungspfad „Boden – Grundwasser“ anhand der Bodenbefunde eine bodenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung mit einem daraus ableitbaren Verdachtsmoment einer „schädlichen Bodenveränderung“ nicht ausschließen.

Der Gutachter empfiehlt zunächst als weiteren Schritt im Zuge der Rückbauarbeiten in diesem Bereich (ehemaliger Heizöltank) baggertechnisch unter fachgutachterlicher Begleitung eine Prüfung (mit Separierung organoleptisch auffälligem Bodenmaterial/Beweissicherungsbeprobung) vorzunehmen.

Des Weiteren wird eine fach-/bodengutachterliche Begleitung der Rückbauarbeiten des „Alte Mälzerei“ – Anwesens empfohlen, um die bis dato nicht

prüfbare, bebaute Fläche, ggf. unterstützt durch z.B. Baggerschürfe (nach Abbruch der Bodenplatten) zu begutachten.

Für die Gesamtfläche kann – mit Ausnahme obiger Bereiche - unter Berücksichtigung

- der Feststoff-/Eluatgehalte, gemessen in den Auffüllungen
- der organoleptischen Befundlage zum geogenen Untergrund
- einem sehr hohen Rückhaltevermögen für organische Stoffe beim anstehenden stark bindigem sowie sehr gering wasserdurchlässigem Untergrund mit Ton-/Schluff-Sedimenten

bis dato kein Verdachtsmoment einer schädlichen Bodenveränderung, bezogen für den Wirkungspfad „Boden/Bodenluft – Grundwasser“, abgeleitet werden.

Ausführung

Die Baumaßnahme mit Rückbau-/Aushubarbeiten, Verfüllung von Geländevertiefungen sowie die Bau- und Gründungsarbeiten sind laut Gutachter grundbau- sowie abfall-/altlastentechnisch zu überwachen und entsprechend dem Baufortschritt abzunehmen.

Die im Zuge der Erdarbeiten anfallenden Überschussmassen sind gemäß geltendem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Für den Einbau der Trag-/Frostschuttschicht sind ausschließlich tragfähige baugrundtechnisch (kornstabile, abriebfeste, nicht quellfähige und frostsichere Materialien) als auch aus hygienischer Sicht (komplette LAGA Boden/Bauschutt-Analytik) geprüfte Materialien mit aktuellen Prüfzeugnissen einzusetzen.

In allen Bauzuständen sowie im Endzustand sind Schutzmaßnahmen für den Hochwasserfall des Eckbachs bzw. des Talaquifers (Aue) in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu planen und auszuführen. Dies gilt auch für den Überflutungsnachweis bei Starkregenereignissen.

Beim Rückbau sollte die Gründung der ehemaligen Eselsmühle (Gründungstiefe) festgestellt werden, um ggf. Rückschlüsse für die neue Bebauung ziehen zu können.

Da die Existenz von Kampfmitteln im Bereich des Bauvorhabens nicht auszuschließen ist, sind die für das Bauvorhaben notwendigen Maßnahmen zur Kampfmittelprüfung/-freimessung rechtzeitig durchzuführen.

7. Planung

7.1. Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist die Errichtung von bis zu 7 Mehrfamilienhäusern mit jeweils 6 Wohnungen. Vorgesehen ist eine sich harmonisch an das Dorfbild einfügende klassische Bauform mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss mit Satteldach.

Die vorgesehene Gebäudehöhe orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Die Bestandsbebauung, welche südlich an das Plangebiet angrenzt, stellt sich zum weit überwiegenden Teil zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss dar. Die seitens des Vorhabenträgers geplante zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss fügt sich somit in die Umgebungsbebauung ein.



Beispiel: Andernorts realisierte Wohngebäude des Vorhabenträgers

Die Erschließung der südlich des Eckbachs gelegenen Baureihe erfolgt durch eine als private Stichstraße von der Mühlstraße bis kurz vor die Straße Am Mühlbach. Eine Durchbindung erfolgt aufgrund der Höhendifferenz nur für Fußgänger und Radfahrer.

Die nördlich des Eckbachs gelegenen Bauflächen werden über die Mühlstraße erschlossen. Von dieser zweigt eine Zufahrt zum geplanten Innenbereich zwischen den Gebäuden sowie zur Tiefgaragenabfahrt ab. Die notwendigen Stellplätze werden für den nördlichen Teilbereich zum weit überwiegenden Teil in einer gemeinsamen Tiefgarage angeordnet. Für den südlichen Teil des Plangebietes werden die Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen.

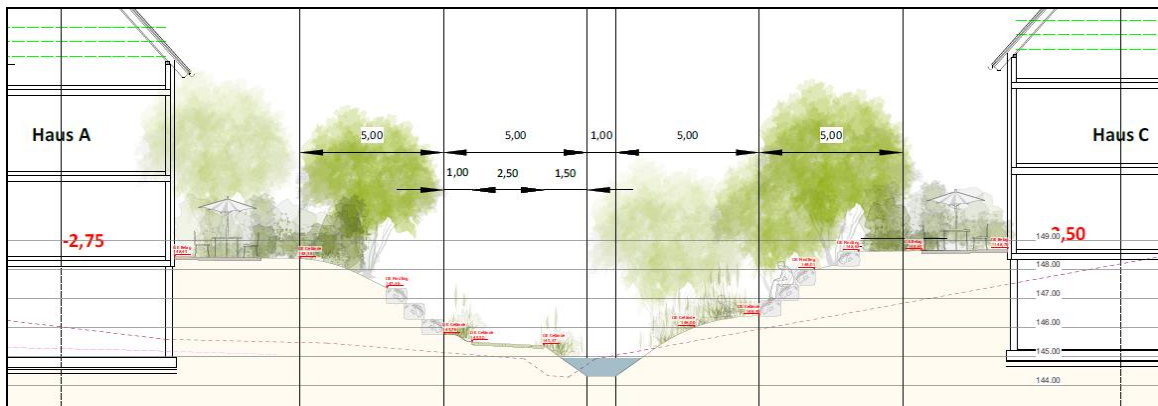
Die bestehenden Wohngebäude innerhalb des Plangebietes (Anwesen Mühlstraße 20, 22 und 24) werden planungsrechtlich abgesichert und eine moderate Erweiterung ermöglicht. Für das Anwesen Mühlstraße 22 gibt es Planungen für eine Erweiterung und Aufstockung des Wohnhauses.

Der Eckbach wird im Rahmen der Planumsetzung renaturiert und die Gewässerandbereiche von einer Bebauung freigehalten.

Ortsgemeinde Kirchheim an der Weinstraße - Begründung zum Bebauungsplan „Ehemalige Malzfabrik“
Fassung zum erneuten Satzungsbeschluss vom 17.10.2023



Planung des Vorhabenträgers - Lageplan (Stand 20.09.2022)



Planung des Vorhabenträgers – beispielhafter Schnitt im Bereich des Eckbachs (Stand 20.09.22)

7.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.2.1. Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der konkreten Planung zum Neubau von 7 Mehrfamilienhäusern mit jeweils 6 Wohneinheiten sowie der angrenzenden und innerhalb des Plangebietes bestehenden Nutzung wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden, nicht störenden Handwerksbetriebe.

Gartenbaubetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen werden aufgrund ihres großen, mit den Zielen der Planung nicht vereinbaren Platzbedarfs und des generierten Kundenverkehrs und Tankstellen aufgrund ihres besonderen Störpotenzials nicht zugelassen. Einige der gemäß Baunutzungsverordnung im Allgemeinen Wohngebiet regelmäßig zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nur ausnahmsweise zugelassen.

Weitergehende Nutzungsausschlüsse werden nicht als erforderlich erachtet.

7.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für die geplante Neubebauung (WA 1 und WA 2) eine in Bezug auf die Orientierungswerte der Obergrenzen gemäß § 17 Baunutzungsverordnung verringerte GRZ von 0,35 festgesetzt, um die zulässige Versiegelung auf ein für die vorgesehene Bebauung ausreichendes Maß zu beschränken. Für die Bestandsbebauung (WA 3) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um bestehende Baurechte nicht einzuschränken. Daher wird für die Bestandsbebauung der Orientierungswert für die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO 2021 ausgeschöpft.

Die zulässige GRZ darf durch Garagen und Stellplätze, durch Nebenanlagen sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 50% überschritten werden. Die zulässige Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird dabei gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise auf Balkone, Loggien, Terrassen und überdach-

te Terrassen, Lichthöfe und Kellerabgänge ausgeweitet, da diese Anlagen – auch wenn sie baulich mit dem Hauptgebäude verbunden sind – nur eine begrenzte städtebauliche Wirkung entfalten. Da Tiefgaragen, wenn sie ausreichend mit Erde überdeckt sind, ebenfalls eine allenfalls geringe städtebauliche Wirkung haben, wird eine über die Regelung in § 19 Abs. 4 BauNVO hinausgehende Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für Tiefgaragen zugelassen, sofern diese mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 50 cm überdeckt und begrünt sind.

Weiterhin wird unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Zahl an Vollgeschossen, aber auch der Anforderungen an die bereit zu stellende Löschwassermenge, eine verringerte GFZ von maximal 0,7 festgesetzt.

Um sicher zu stellen, dass sich die neu entstehende Bebauung in Bezug auf Bauhöhe und Baumasse in die umgebend angrenzende Bebauung einfügt, wird die Zahl der Vollgeschosse für das gesamte Plangebiet auf maximal zwei beschränkt. Die für die geplante Neubebauung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen orientieren sich an der konkreten Planung des Vorhabenträgers.

Die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe darf dabei über maximal 1/2 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden, um Rücksprünge in der Dachgestaltung z.B. durch Dacheinschnitte oder einen zurückgesetzten Eingang zu ermöglichen.

7.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert.

Zur Absicherung der geplanten Neubebauung (WA 1 und WA 2) werden großzügige, zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die sich jedoch an der Stellung der Gebäude in der Vorhabenplanung orientieren.

Von allen Plangebietsgrenzen halten die überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 mindestens den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m ein. Im Bereich der privaten Verkehrsfläche wird ein Mindestabstand von 2 m zur Straße vorgegeben, um ausreichend große Bauflächen schaffen zu können. Der geringe Abstand zur Verkehrsfläche ist angesichts der innerörtlichen Lage und der untergeordneten Bedeutung der Verkehrsfläche städtebaulich vertretbar.

Von der nördlichen Plangebietsgrenze werden zur freien Landschaft hin mindestens 5 m eingehalten. Von der den Eckbach begleitenden öffentlichen Grünfläche wird – zur Sicherung eines entsprechenden Abstandes – ebenfalls ein Abstand von 5 m eingehalten.

Im Bereich der Bestandsbebauung (WA 3) orientiert sich die überbaubare Grundstücksfläche an der vorhandenen Bebauung und reicht im straßenseitigen Bereich bis an die Grundstücksgrenzen heran.

Um eine untergeordnete Überschreitung der Baugrenze durch Terrassen, Balkone, Lichtschächte, Kellerabgänge und Treppenhäuser – wie in der Vorhabenplanung vorgesehen – planungsrechtlich abzusichern, wird festgesetzt, dass die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschritten werden dürfen. Allerdings ist – entsprechen den Abstimmungen mit der SGD Süd zu Gewässerrandstreifen (vgl.

Kapitel 5.2.1) - ein Mindestabstand von 5 m zu den im Plan festgesetzten öffentlichen Grünflächen beidseits des Eckbachs einzuhalten.

7.2.4. Bauweise

Im Plangebiet ist entsprechend der bestehenden umgebenden Bebauungsstruktur eine offene Bauweise mit Einzelhäusern für die geplante Bebauung bzw. Einzel- und Doppelhäusern für die Bestandsbebauung festgesetzt. Durch die offene Bauweise mit allseitiger Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände sowie durch die Beschränkung auf Einzelhäuser für die geplante Neubebauung wird die Einhaltung ausreichender Abstände der Gebäude zueinander sowie zu den umgebenden Gebäuden gewährleistet.

7.2.5. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird für die Neubebauung auf maximal 6 je Wohngebäude beschränkt, um eine stärker verdichtete Bauweise, die im Rahmen der Nachverdichtung im vorliegenden baulichen Zusammenhang sowie angesichts der Erschließung über enge Ortsstraßen nicht verträglich erscheint, zu vermeiden.

7.2.6. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Im nördlichen Teil der geplanten Mehrfamilienhausbebauung (WA 1) sind - zum Schutz der geplanten Freiflächen – mindestens 75% der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Tiefgaragen und Stellplätze sind aus diesem Grund nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb festgesetzter Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig, wobei die Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen auf den geplanten Innenhof und den Zufahrtsbereich beschränkt ist.

Da erdüberdeckte Tiefgaragen räumlich nur wenig wahrnehmbar sind, können diese ausnahmsweise auch außerhalb der oben genannten Flächen zugelassen werden, müssen jedoch – entsprechend den Abstimmungen mit der SGD Süd zu Gewässerrandstreifen (vgl. Kapitel 5.2.1) - einen Mindestabstand von 5 m zu den im Plan festgesetzten öffentlichen Grünflächen aufweisen.

Ebenfalls dem Schutz der Freiflächen – hier aber für den gesamten Bereich der geplanten Neubebauung – dient die Festsetzung, dass oberirdische Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Im Bereich der südlich gelegenen Wohnbebauung (WA 2) sind Stellplätze nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie an der zur Zufahrt genutzten Grundstücksseite und der rückwärtigen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren Verlängerung bis an die seitliche Grundstücksgrenze sowie innerhalb festgesetzter Flächen für Stellplätze zulässig, um die Nutzbarkeit und Funktion der rückwärtigen Freiflächen bzw. Abstandsflächen zum Eckbach zu sichern und sie von Bebauung freizuhalten.

7.2.7. Nebenanlagen

Für Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO wird nur insofern ein Regelungsbedarf gesehen, dass diese entsprechend den Abstimmungen mit der SGD Süd zu Gewässerrandstreifen (vgl. Kapitel 5.2.1) einen Mindestabstand von 5 m zum Gewässerkorridor entlang des Eckbachs einhalten müssen. Klarstellend wird in der Festsetzung darauf hingewiesen, dass die Abstandsvorgabe auch in Bezug auf Einfriedungen oder mögliche Holzlagerflächen gilt.

Nebenanlagen, die im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Ein städtebaulicher Regelungsbedarf wird auch hier nur in Bezug auf den zum Eckbach einzuhaltenden Abstand gesehen.

7.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen soweit möglich verzichtet werden.

Notwendig erscheinen lediglich Festsetzungen zur Dachgestaltung, zu Einfriedungen sowie zur Zahl der mindestens herzustellenen Stellplätze.

7.3.1. Dachgestaltung

Ausgehend von der vorliegenden Planung sowie in Anlehnung an die umgebende Baustruktur sind für die Neubebauung (WA 1 und WA 2) Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und sowie Mansarddächer mit einer Dachneigung von 15° - 50° zulässig. Für Garagen, Nebengebäude Gauben und untergeordnete Gebäudeteile sind ergänzend Flachdächer sowie geneigte Dächer bis 50° Dachneigung zulässig, da diese Anlagen weniger auf das Siedlungsbild und die Dachlandschaft einwirken.

Für die bestehende Bebauung wird angesichts der bislang gegebenen Baurechte, die auch ein Flachdach zulassen würden, keine Regelung zu Dachform und -neigung getroffen.

Um sicherzustellen, dass sich die Gebäude auch farblich in die umgebende Dachlandschaft einfügen, sind Dacheindeckungen von Hauptgebäuden ausschließlich im Farbspektrum rot bis rotbraun zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie Gauben und Treppenhäuser mit Metalleindeckung.

7.3.2. Einfriedungen

Die bestehende Sandsteinmauer entlang des Grünstadter Pfades wird aus stadtgestalterischen, aber auch aus artenschutzrechtlichen Gründen als zu erhalten festgesetzt. Es wird lediglich eine Unterbrechung zur Anlage eines Fußwegs in der geplante Baugebiet hinein zugelassen.



Vorhandene Sandsteinmauer entlang des Grünstadter Pfades

Auch zu den übrigen Flächen zur freien Landschaft sollen die Wohnbauflächen eingefriedet werden. Um jedoch trotzdem einen offenen Straßenraumcharakter zu wahren, werden die erstmal errichteten Einfriedungen in ihrer Höhe beschränkt. Zur Wahrung des Ortsbildes müssen die Einfriedungen aus regionalen und ortstypischen Materialien wie z.B. Sandstein hergestellt werden.

7.3.3. Anzahl der Stellplätze

Durch die Festsetzung zur Mindestanzahl der erforderlichen Stellplätze je Wohnung wird sichergestellt, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken zur Verfügung steht und der öffentliche Straßenraum nicht über Gebühr durch parkende Fahrzeuge belastet wird.

7.4. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt für die nördlich des Eckbachs gelegene Bebauung über die bestehende Mülhstraße. Nördlich der bestehenden Wohnbebauung (Anwesen Mülhstraße 20-24) knickt eine private Zufahrt nach Osten in das Plangebiet ab und führt zum einen in die geplante Tiefgarage und zum anderen in den geplanten Innenhof. Der geplante Innenhof soll jedoch zum weit überwiegenden Teil von Fahrzeugen freigehalten werden. Aufgrund dessen werden mindestens 75% der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht (siehe Kapitel 7.2.6).

Östlich des Plangebietes verläuft ein öffentlicher Fußweg (Grünstadter Pfad). Dieser wird planungsrechtlich abgesichert. Weiterhin wird eine 1,5 m breite Fußwegeverbindung aus dem Plangebiet Richtung Osten bis zum Grünstadter Pfad zur Ortsmitte vorgesehen. Dies bedingt jedoch eine Unterbrechung der vorhan-

denen Sandsteinmauer, die im Übrigen grundsätzlich zu erhalten ist. Dieser Fußweg wird in der Planzeichnung als mit einem Gehrecht zu belastende Fläche festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt dabei zugunsten der angrenzenden Baugrundstücke. Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen begründen allerdings noch nicht die konkreten Nutzungsrechte, sondern bereiten die entsprechenden Rechte lediglich vor. Insoweit sind in weiteren Schritten, die sich an das Bauleitplanverfahren anschließen, diese Rechte beispielsweise durch Eintragung von Baulasten und/oder Grunddienstbarkeiten verbindlich zu sichern.

Eine Erschließung des nördlich des Eckbachs liegenden Teils des Plangebiets von Osten über die Straße Am Mühlbach wird nicht vorgesehen, da diese keinen ausreichenden Ausbauzustand bzw. Wendemöglichkeit aufweist.

Der südliche Teil des Plangebietes wird über eine neu entstehende private Verkehrsfläche zwischen der Mühlstraße und der Straße Mühlbach mit einer Breite von 5 m erschlossen. Die private Verkehrsfläche endet in einem für PKW dimensionierten Wendehammer. Eine Verbindung zwischen den beiden Straßen wird jedoch aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht vorgesehen. Im südöstlichen Bereich wird lediglich eine Fußwegeverbindung zwischen der privaten Verkehrsfläche und der Straße Mühlbach vorgesehen.

Damit für die Eigentümer der südlich an die private Verkehrsfläche angrenzenden Flurstücke keine Doppellerschließung entsteht, wird zwischen der Verkehrsfläche und der Bestandsbebauung eine private Grünfläche angeordnet.

7.5. Immissionsschutz

7.5.1. Festsetzungen zum Immissionsschutz im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Wie in Kapitel 6.5 dargelegt, unterliegt das Planungsgebiet Verkehrslärmimmissionen. Im Rahmen des Bebauungsplans ist daher darüber zu entscheiden, durch welche Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des BauGB gewährleistet werden können. Als Schallschutzmaßnahmen stehen dabei grundsätzlich die folgenden Möglichkeiten zur Verfügung:

- Maßnahmen an der Schallquelle
- Einhalten von Mindestabständen (Trennung der Nutzungen),
- Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und/oder Lärmschutzwände),
- Gebäuderiegel als Schallschutzmaßnahme,
- Grundrissorientierung schutzbedürftiger Räume,
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen (Grundrissorientierung, passive Schallschutzmaßnahmen durch Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile und Einbau von technischen Lüftungseinrichtungen in schutzbedürftigen Räumen, die dem Nachtschlaf dienen, z.B. Schlaf- und Kinderzimmer).

Im Folgenden werden die konkreten Möglichkeiten von Schallschutzmaßnahmen für die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebau-

ungsplans diskutiert und mit den sonstigen, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachtenden Belangen abgewogen:

Maßnahmen an der Schallquelle

Im vorliegenden Fall werden Geräuscheinwirkungen untergeordnet durch den Schienenverkehr, maßgeblich aber durch den Straßenverkehr verursacht. Pegelbestimmend sind die Emissionen der Mühlstraße, die im Westen des Plangebietes vorbeiführt. Eine Schallminderung im Planungsgebiet wäre daher grundsätzlich durch aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der für die Immissionsbelastung maßgebenden Verkehrswege denkbar.

Im ersten Schritt sind daher Maßnahmen zur Emissionsminderung an den Straßenfahrzeugen, untergeordnet aber auch Schienenfahrzeugen denkbar. Solche Minderungsmaßnahmen sind auf der Ebene der Bauleitplanung jedoch nicht umsetzbar, sondern ergeben sich ausschließlich aus der Weiterentwicklung der Fahrzeugtechnik (z.B. lärmarme Reifen, leisere Lkw, Elektromobilität) bzw. der Schienenfahrzeugtechnik (modernere, lärmarme Triebfahrzeuge).

Im Straßenverkehr besteht grundsätzlich die Möglichkeit des Einbaus von lärmindernden Straßenoberflächen (z.B. lärmoptimierter Splitt-Mastix-Asphalt). Lärmoptimierte Asphalte mit Minderungen von 2 bis 4 dB(A) werden jüngst insbesondere in Innerortslagen vermehrt eingesetzt; der Einsatz eines derartigen Belags im Zusammenhang mit der Bauleitplanung ist jedoch ebenfalls nicht umsetzbar und würde hier auch nicht für das Einhalten der Orientierungswerte der DIN 18005 an einer geplanten Bebauung ausreichen.

Eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h u.a. auf der Mühlstraße könnte für sich allein genommen zwar zu einer maximalen Pegelminderung von ca. 2,5 dB(A) führen, wäre jedoch verkehrsrechtlich unter Berücksichtigung der Maßgaben der Lärmschutz-Richtlinien-StV nicht umsetzbar. Auch durch die Geschwindigkeitsreduzierung werden die Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet nicht soweit gemindert werden können, als dass auf weitergehende Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden kann.

Einhalten von Mindestabständen

Durch die Wahl von ausreichenden Abständen zwischen den emittierenden und den schutzwürdigen Nutzungen können die Geräuscheinwirkungen reduziert werden. Sowohl die Lage der Straße wie auch die Abgrenzung des Planungsgebietes sind in der örtlichen Situation fixiert. Das Einhalten eines Mindestabstandes stellt in der vorliegenden Planungssituation somit kein geeignetes Mittel zur Konfliktbewältigung dar.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Wenn die oben genannten Mittel zur Konfliktbewältigung nicht oder nur eingeschränkt zur Verfügung stehen, kann eine Reduzierung der Geräuscheinwirkungen mit einer aktiven Schallschutzmaßnahme (z.B. Lärmschutzwand) erreicht werden. Eine aktive Schallschutzmaßnahme erzeugt eine pegelmindernde Wirkung sowohl im Außenwohnbereich als auch - je nach Situierung - an der Außenfassade, womit die mindernde Wirkung dann auch im Innenraum erreicht wird.

Im vorliegenden Fall werden keine aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand am Fahrbahnrand der Mühlstraße) vorgeschlagen, da die als Obergrenze der vom Ordnungsgeber als noch zumutbar eingestuften Belastung durch Verkehrslärm maßgebenden Lärmvorsorgegrenzwerte der 16. BImSchV am Tag und in der Nacht noch um 2 / 2,5 dB(A) tags / nachts unterschritten werden.

Gebäuderiegel als Schallschutzmaßnahme

Eine zusätzliche Maßnahme des aktiven Schallschutzes könnte in vorliegendem Fall die Anordnung eines möglichst langgezogenen, geschlossenen Gebäuderiegels darstellen, welcher die Geräuscheinwirkungen an rückwärtig gelegenen Gebäuden reduziert. Aufgrund der von Westen einwirkenden Verkehrslärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs müsste ein derartiger Gebäuderiegel durchgehend entlang der Plangebietsgrenze im Westen angeordnet werden, um das östliche Plangebiet ausreichend abschirmen zu können.

Eine derartige Gebäudestruktur widerspricht jedoch sowohl dem baulichen Umfeld des Plangebietes als auch den Planungsgedanken und wird daher nicht weiterverfolgt.

Grundrissorientierung

Bei hohen Geräuscheinwirkungen an bestimmten Gebäudefassaden, die über den Schwellenwerten einer Gesundheitsbeeinträchtigung von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht liegen, besteht die Möglichkeit, die Anordnung von besonders schutzbedürftigen Räumen wie z.B. Schlaf- und Kinderzimmern an diesen Fassaden auszuschließen bzw. eine Orientierung der notwendigen Fenstern nach weniger hoch belasteten Fassaden durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu regeln.

Derartige Situationen mit Beurteilungspegeln von größer 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht treten im gesamten Plangebiet nicht auf. Eine Grundrissorientierung wird im Bebauungsplan daher nicht erforderlich.

Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden

Da andere Maßnahmen – wie dargelegt – ausscheiden, sind laut Schallgutachter nur passive Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen als wirkungsvoll einzustufen.

Es wird daher eine Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderung (DIN 4109-1: 2018-01) festgesetzt. Maßgeblich ist der Außenlärmpegel im Nachtzeitraum. Somit ergibt sich für den westlichen Rand des Planungsgebiet der Lärmpegelbereich III. eine entsprechende Luftschalldämmung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume, insbesondere der Fenster aber auch der Wände, Dächer, Rollladenkästen usw..

Für die Bereiche mit Lärmpegelbereichen von II (oder geringer) sind aufgrund der heute üblichen Baustandards keine erhöhten Ansprüche an die Schalldämmung der Außenhaut des Gebäudes stellen.

Zusätzlich wird an den Fassaden, an denen der maßgebende Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts überschritten wird, der Einbau von schallgedämmten Lüftern an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen vorgegeben.

Da sich zwischen den künftigen Gebäuden schallabschirmende Wirkungen ergeben, die im Gutachten noch nicht berücksichtigt werden konnten, wird ergänzend geregelt, dass geringere Schalldämm-Maße möglich sind, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder im Freistellungsverfahren nachgewiesen wird, dass diese zur Einhaltung der Vorgaben der DIN 4109 ausreichend sind bzw. dass nachts ein Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm von 45 dB(A) am betroffenen Fenster nicht überschritten wird.

7.5.2. Planungsbedingte Erhöhung des Verkehrslärms außerhalb des Plangebietes

Durch die Zusatzbelastung auf Grund des Verkehrs, der durch das Plangebiet erzeugt wird, ist grundsätzlich mit einer Zunahme der Geräuschbelastungen im Straßenverkehr, d.h. in vorliegendem Fall insbesondere auf der Mühlstraße zu rechnen. In vorliegendem Fall kommt es in zu folgenden Verkehrsmengenerhöhungen gegenüber dem Prognose-Nullfall:

- Mühlstraße zwischen Kleinkarlbacher Straße und Wohngebiet (Q3): Zunahme des DTV um 100 % bzw. ca. 180 Kfz von 180 auf 360 Kfz/24h. Der Emissionspegel des Straßenabschnitts erhöht sich am Tag um 2,9 dB(A) und in Nacht um 3,2 dB(A).

Es lässt sich feststellen, dass sich in Folge des geplanten Wohngebietes auf dem ehemaligen Gelände der Malzfabrik Emissionspegelerhöhungen um mindestens 3 dB(A) ergeben. Jedoch liegen die Beurteilungspegel an den Gebäuden entlang der Mühlstraße mit Beurteilungspegeln von bis zu 58,5 / 47,7 dB(A) am Objekt Mühlstraße 10 weit unterhalb der maßgebenden Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 / 54 dB(A) tags / nachts.

Weitergehende Maßnahmen zum Schutz vor den Geräuschbelastungen durch zusätzlichen Verkehrslärm sind daher laut Gutachter nicht erforderlich.

7.6. Grünordnung

Gemäß § 1a BauGB sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum überwiegenden Teil um eine bereits mit Gewerbegebäuden bebaute Fläche am nördlichen Rand der Ortslage von Kirchheim an der Weinstraße.

Durch die Planung ergeben sich folgende Änderungen der Flächennutzungen:

Nutzung	Bestand	Planung	Differenz
Versiegelte Flächen			
Wohngebäude	330 m ²	--	
Gebäude ehemalige Malzfabrik	4.230 m ²	--	
Zufahrten	980 m ²	--	
zulässige Versiegelung im Allgemeinen Wohngebiet bei GRZ 0,4 und zulässiger Überschreitung der GRZ bis 0,6	--	320 m ²	
zulässige Versiegelung im Allgemeinen Wohngebiet bei GRZ 0,35 und zulässiger Überschreitung der GRZ bis 0,525	--	4.230 m ²	
Private Verkehrsfläche	--	730 m ²	
Fußwege	80 m ²	140 m ²	
Öffentliche Verkehrsfläche	920 m ²	920 m ²	
Fläche für Versorgungsanlagen	--	20 m ²	
Summe versiegelte Flächen	6.540 m²	6.360 m²	- 180 m²
Unversiegelte Flächen			
Grünfläche nordwestlich der Malzfabrik	1.440 m ²		
Grünfläche südlich der Malzfabrik	3.960 m ²		
Eckbach	130 m ²	130 m ²	
Öffentliche Grünfläche – Eckbach	--	1.350 m ²	
Verkehrsr Grünflächen	--	90 m ²	
private Grünfläche	--	120 m ²	
nicht überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet bei GRZ 0,4 und zulässiger Überschreitung der GRZ bis 0,6	--	210 m ²	
nicht überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet bei GRZ 0,35 und zulässiger Überschreitung der GRZ bis 0,525	--	3.820 m ²	
Summe unversiegelte Flächen	5.540 m²	5.720 m²	+ 180 m²
Plangebiet gesamt	12.080 m²	12.080 m²	

Wie aus der Flächenbilanz zu entnehmen ist, wird durch den Bebauungsplan gegenüber dem bisherigen Bestand keine zusätzliche Versiegelung zulässig. Rechnerisch ist vielmehr mit einer Entsiegelung in der Größenordnung von ca. 180 m² zu rechnen.

Gegenüber dem Bestand kommt es durch die Planung zu der Bebauung einer zum weit überwiegenden Teil bereits baulich genutzten Fläche am Ortsrand. Die betroffene Fläche grenzt im Südwesten, Süden und Südosten an bestehende Wohnbebauung an. Eine Bebauung der Fläche führt damit nicht zu einer maß-

geblichen negativen Veränderung des Siedlungsbildes oder einer Bebauung in die freie Landschaft. Es ist daher nicht zu erwarten, dass sich die zusätzliche Bebauung im Plangebiet grundlegend negativ auf das Siedlungsbild auswirkt. Vielmehr ist durch die Reduzierung der Gebäudehöhe von einer positiven Veränderung des Landschaftsbildes auszugehen.

Durch die geplante Renaturierung des Eckbachs kann ebenfalls von einer positiven Veränderung des Wasserhaushaltes und des Landschaftsbildes ausgegangen werden.

Um jedoch eine Mindestdurchgrünung des Plangebiets sicher zu stellen, werden im Rahmen des Bebauungsplans die folgenden Festsetzungen getroffen:

- Zentral durch das Plangebiet verläuft der Eckbach, ein Gewässer III. Ordnung. Dieser soll im Rahmen der Planung renaturiert und neu gestaltet werden. Zur Sicherung einer ausreichenden Gewässerentwicklungsfläche wird beidseits des Eckbachs eine insgesamt 10 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt. Weitergehende inhaltliche Regelungen zu dieser Fläche werden im Bebauungsplan nicht getroffen. Die Ausgestaltung dieser Fläche muss vielmehr im Rahmen einer ohnehin erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung festgelegt werden. Im Abstimmungsgespräch am 21.07.2022 hat die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz erklärt, dass auf Grundlage der am 21.07.2022 vorgestellten Planung eine wasserrechtliche Genehmigung, die allerdings durch die Untere Wasserbehörde zu erteilen sein wird, in Aussicht gestellt werden kann. Für das Bebauungsplanverfahren ist keine weitere Konkretisierung der Planung erforderlich.
- Um einen ausreichenden Abstand von baulichen Anlagen zum Eckbach sicherzustellen und den Gewässerrandbereich zu schützen, wird festgesetzt, dass innerhalb der öffentlichen Grünfläche sowie innerhalb eines jeweils 5 m breiten Streifens nördlich und südlich der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche bauliche Anlagen einschließlich baulicher Einfriedungen unzulässig sind. Davon ausgenommen sind lediglich Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Steinschüttungen, soweit sie wasserrechtlich zur Neugestaltung des Eckbachverlaufs genehmigt sind.
- Um eine Mindestdurchgrünung des Plangebiets sicher zu stellen und den Anforderungen der Wasserwirtschaft in Hinblick auf die Wasserhaushaltbilanz gerecht zu werden, sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete insgesamt 95 Bäume anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen ist.
- Um die Eingrünung des Plangebiets gegenüber den angrenzenden Straßen und der darauf folgenden freien Landschaft zu gewährleisten, werden am nördlichen und westlichen Rand der Bauflächen jeweils 1 m breite Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern festgesetzt. Innerhalb der Fläche ist eine einreihige Zeile heimischer und standortsgerechter Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Durch die Regelung, dass nicht überdachte oder unterbaute Pkw-Stellplätze, Zufahren und Wege wasserdurchlässig zu befestigen sind, soweit das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig innerhalb des Baugrundstücks zur Versickerung gebracht wird, kann der Eingriff in den Wasserhaushalt weiter minimiert werden.

- Der Ausschluss von sogenannten Schotter- und Kiesgärten soll sicherstellen, dass die nicht versiegelbaren privaten Grundstücksflächen auch als Pflanzflächen angelegt werden und damit für heimische Tierarten als Lebensraum zur Verfügung stehen.
- Mit der Festsetzung, dass Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit einer mindestens 50 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht zu begrünen sind, soweit sie nicht durch Gebäude, Wege, Stellplätze oder Terrassen überdeckt werden, können die Auswirkungen der Versiegelung durch Unterbauung auf die Lebensraumeignung für Pflanzen und Tiere sowie auf das Kleinklima deutlich gemildert werden.
- Die Beschränkung der Außenbeleuchtung auf warmweißes Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin dient dem Schutz nachtaktiver Insekten. Die Verwendung von ausschließlich nach unten abstrahlenden Lampen sowie einer bedarfsgerechten Steuerung (z.B. durch Bewegungsmelder) verringert den „Lichtsmog“ und vermindert die Störung von Flugrouten der das Plangebiet durchquerenden Fledermausarten.
- Die Festsetzung, dass Dachflächen von Carports und Garagen mindestens extensiv zu begrünen sind, wird ebenfalls zur Verminderung der Überwärmung beitragen. Darüber hinaus wird das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Dachbegrünung zurückgehalten und zumindest zum Teil durch die Verdunstung wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht.

Auf weitergehende Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Baugrundstücke wird verzichtet, um die Bauherren in ihrer privaten Gartengestaltung nicht unnötig einzuschränken. Durch die festgesetzte GRZ von 0,35 bzw. 0,4 + zusätzlicher Überschreitung von 50% ist ohnehin sichergestellt, dass ein Anteil von rund 40% der Baugrundstücke als nicht versiegelbare Fläche verbleibt, die in der Regel als private Gartenfläche gestaltet wird.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der genannten Maßnahmen kompensiert werden.

7.7. Artenschutz

7.7.1. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

In der artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan („*Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Alte Malzfabrik*“, Dr. Friedrich K. Wilhelm, Biologe u. Geograph, Consultant für Umweltplanung, Mutterstadt, 17.10.2021) sind die artenschutzrechtlich relevanten Artenvorkommen geprüft und erfasst worden (vgl. Kap. 6.3 dieser Begründung).

Die Konfliktanalyse zeigt, dass zur Bewältigung der Verbotstatbestände bei den Artengruppen der Vögel, Reptilien und Fledermäuse mehrere Maßnahmen zu ergreifen sind.

- a) Installation von künstlichen Quartieren/Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter sowie Fledermäuse (M1)

Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse sind mit jeweils arten – oder gruppenspezifischen, künstlichen Quartierhilfen zu ersetzen.

Für Schleiereulen eignen sich geräumige Nist- und Ruhekästen, die vorzugsweise im Inneren von Gebäuden mit Einflugöffnungen angebracht werden (Kirchendachstühle, Scheunen u.ä.); als Alternative möglich sind auf frei stehenden Pfählen montierte Kästen, die aber seltener angenommen werden. Beim Bezug vom Fachhandel ist auf ausreichende Bemaßung zu achten.

Steinkauz-Brutröhren sind ebenfalls im Fachhandel erhältlich, und sollten in Obstbäumen der Umgebung oder im nahegelegenen Ufergehölz des Eckbachs angebracht werden.

Die Installation von mindestens zwei Nisthilfen pro Art ist parallel zu den Abrissarbeiten zu realisieren.

Für den noch häufigeren und bei der Nistplatzwahl weitaus flexibleren Hausrotschwanz genügen vier Halbhöhlen (ebenfalls im Fachhandel erhältlich), die an den neu errichteten Wohngebäuden anzubringen sind. Eine vorgezogene Installation erscheint nicht zwingend erforderlich.

Für den Grünspecht, der seine Bruthöhle auch selbst bauen kann, sind vergleichbare Maßnahmen kaum zielführend.

Gebäudebesiedelnde Fledermäuse sind mehr noch als Vögel vom Quartierverlust durch Sanierung und energieoptimierte Bauweise betroffen.

Quartierstandorte können innerhalb einer Population über viele Jahre tradiert werden, d.h., dass sie auch nach 1-3 Jahren „Leerstand“ wieder aufgesucht werden können.

Daher ist es durchaus zielführend, bei den neuen Wohnhäusern sog. „Fledermausziegel“ in die Dachhaut zu integrieren. Dies sind nach Innen abgeschlossene, im Fachhandel erhältliche Fertigbauteile verschiedenster Ausführung, die wie Dachziegel eingebaut werden.

Im Hinblick auf den Verlust soll jedes neue Wohnhaus mindestens eine Quartierhilfe erhalten.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme bezieht sich teilweise auf den Zeitraum des Gebäudeabrisses. Dieser kann - aufgrund der Genehmigungsfreiheit von Abrissarbeiten - bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes stattfinden. Aufgrund dessen scheidet eine Festsetzung im Bebauungsplan aus.

Die rechtliche Sicherung der Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Ortsgemeinde.

- b) Bauzeitenregelung nach § 39 BNatSchG (M2)

Das Rodungsverbot des § 39 BNatSchG für die Zeit vom 1. März bis 30. Sept. ist sinngemäß auf den Abriss der Gebäude anzuwenden. Dieser muss

in der von Oktober bis Februar erfolgen oder in dieser Zeit soweit fortgeschritten sein, dass sich keine Gebäudeteile mehr als Nist- oder Quartierstandort eignen. Im wesentlichen bedeutet dies, dass Dächer zur Fortpflanzungszeit bereits entfernt sind und die übrigen Gebäudeteile soweit geöffnet wurden, dass sie stark durchwettert werden können und keine dunklen, geschützten Rückzugsräume mehr bieten.

Günstig erscheint der Beginn des Abrisses an den in der nachfolgenden Abbildung gezeigten Gebäudeteilen, da hier eine Quartiernahme durch Vögel und Fledermäuse (v.a. wegen den nahezu spaltenfreien Betonwänden) noch die geringste Wahrscheinlichkeit hat.



Schonbereiche, aus: Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Alte Malzfabrik“, Dr. Friedrich K. Wilhelmi, Biologe u. Geograph, Consultant für Umweltplanung, Mutterstadt, 17.10.2021, S. 32

Es ist sehr wahrscheinlich, dass der Lärm und die Erschütterungen die Eulenvögel veranlasst, ihren Ruheplatz aufzugeben bevor der Abriss die erkannten Vorzugsbereiche erreicht; damit wird die Tötung vermieden.

Bei Fledermäusen erscheint dies weniger wahrscheinlich, ist aber nicht ausgeschlossen. Die Tiere verharren in einer „Winterlethargie“ (nicht Winterschlaf i.e.S.) und registrieren durchaus vieles, was in ihrer Umgebung passiert. Darüber hinaus wird die Ruhephase regelmäßig unterbrochen, um die klimatischen Bedingungen des Quartiers zu überprüfen. Sollte das Mikroklima den Winterschläfern nicht mehr zusagen, werden auch im tiefen Winter Quartierwechsel durchgeführt. Mit der Entfernung quasi schützender Gebäudeteile kann sich im günstigsten Fall das Quartierklima derart verändern, dass ein Quartierwechsel stimuliert wird.

Um dieses zu erreichen und den Schutz vor einer Tötung zu verbessern, soll vor Abriss der übrigen Gebäudeteile eine ein- bis zweiwöchige Pause eingelegt werden (die Zeit ist z.B. nutzbar, um Abbruchmaterial zu sortieren und abzufahren).

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme ist als Festsetzung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Bebauungsplan aufgenommen.

c) Gebäudeinspektion auf Fledermausbesatz (M3)

In Verbindung mit M 2 soll eine nochmalige Winterkontrolle der Gebäudeteile in der Abrisspause durch Fachpersonal erfolgen, sofern dies unter Sicherheitsaspekten möglich ist.

Bei positivem Befund ist der Abriss vorbehaltlich der Maßgabe der zuständigen Naturschutzbehörde bis zum Beginn der Aktivitätsphase auszusetzen.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme bezieht sich teilweise auf den Zeitraum des Gebäudeabrisses. Dieser kann - aufgrund der Genehmigungsfreiheit von Abrissarbeiten - bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes stattfinden. Aufgrund dessen scheidet eine Festsetzung im Bebauungsplan aus.

Die rechtliche Sicherung der Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Ortsgemeinde.

d) Erhalt von Mauern

Die Einfassungsmauern zur Mühlestraße und zum Grünstadter Pfad hin sind mindestens bis zum Ende der Tiefbauphase zu erhalten. In einem durch Bauzaun abgesperrten Tabubereich von 1,5 bis 2 m Breite entlang der Mauern soll weder Fahrverkehr noch Lagerung von Abbruchmaterial erfolgen.

Die Sandstein-Trockensteinmauer als südliche Begrenzung des Schonbereichs ist dauerhaft zu erhalten.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Erhaltung der Mauern ist als bauordnungsrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Maßnahme bezieht sich jedoch teilweise auch auf den Zeitraum der Abriss- bzw. Bauarbeiten. Aufgrund dessen scheidet eine Festsetzung eines Tabubereiches im Bebauungsplan aus.

Die rechtliche Sicherung der Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Ortsgemeinde.

e) Beachtung eines zeitweisen Schonbereichs

Es erscheint realistisch, den in der oben dargestellten Abbildung markierten Schonbereich bis zum Abschluss der Abrissarbeiten von Befahrung und Materiallagerung freizuhalten. Damit werden Ausweichmöglichkeiten und in der lückigen Trockenmauer ggf. Winterverstecke für Eidechsen und Gartenschläfer erhalten.

Erst im Zuge des Straßenbaus darf die Fläche in Angriff genommen werden.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme bezieht sich teilweise auf den Zeitraum des Gebäudeabrisses. Dieser kann - aufgrund der Genehmigungsfreiheit von Abrissarbeiten - bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes stattfinden. Aufgrund dessen scheidet eine Festsetzung im Bebauungsplan aus.

Die rechtliche Sicherung der Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Ortsgemeinde.

f) Quartierhilfen für Bilche

Geeignete Quartierhilfen, die auch Schutz vor Prädatoren bieten, sind im Fachhandel erhältlich.

Als geeigneter Standort bietet sich die Obstanlage im Nordosten und die angrenzenden Ufergehölze am Eckbach an. Fünf Quartierhilfen sind zu installieren.

Aufgrund des sehr langen Winterschlafs der Bilche können Pflegearbeiten an den Obstbäumen im Spätherbst und Frühjahr zu beeinträchtigenden Störungen führen.

Die Installation ist daher nur in Abstimmung mit Eigentümern, zuständigen Entscheidungsträgern etc. möglich und zielführend.

Sofern die Begrenzungsmauer zum Grünstadter Pfad von Gehölzen berührt oder von Rankpflanzen bewachsen ist, an denen die Tiere hochklettern können, ist auch eine Installation an der Mauer selbst denkbar. Eine Störung durch die Obstbaumpflege ist dann vernachlässigbar.

Umsetzung im Bebauungsplan

Eine planungsrechtliche Festsetzung dieser Maßnahme scheitert an der fehlenden Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB.

Die rechtliche Sicherung der Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Ortsgemeinde.

7.7.2. Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung

Seitens des Vorhabenträgers wurde – bezüglich des Abrisses der ehemaligen Malzfabrik - mit Schreiben vom 26.10.2021 bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd ein Antrag auf Befreiung von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG gestellt, da es im Rahmen des Gebäudeabrisses zu unvermeidbaren Tötungen von Fledermäusen, Mauereidechsen und des Gartenschläfers sowie der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Fledermäuse und ggf. der Schleiereule kommen kann. Der Inhalt des Antrags beruht auf den in Kapitel 7.7.1 dargestellten Maßnahmen, welche im Fachbeitrag Artenschutz („*Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Alte Malzfabrik*“, Dr. Friedrich K. Wilhelmi, Biologe u. Geograph, Consultant für Umweltplanung, Mutterstadt, 17.10.2021) formuliert sind. Diese sollen ein Tötungsrisiko für Individuen der relevanten Tiergruppen reduzieren oder den Verlust von Fortpflanzungs- und Ru-

hestätten zeitnah kompensieren.

Es verbleibt jedoch ein Restrisiko, das speziell für die Mauereidechse in der Betroffenheit einer lokalen Population liegt.

Der Abrissbeginn der Gebäude ist für die Winterperiode anvisiert. Eine Verlagerung der Abrisstätigkeit auf die Sommermonate löst die Problematik für alle betroffenen Tiergruppen nicht. In dieser Zeit läge das populationswirksame Risiko für Fledermäuse, die ggf. im Wochenstubenquartier sind, wie auch für gebäudebrütende Vogelarten wahrscheinlich sogar höher.

Fang und Umsiedlung von Mauereidechsen und Bilchen erscheint während einer Abrisstätigkeit kaum möglich, sei es aufgrund der Erschütterungen, die Tiere ins Versteck treiben, oder aufgrund von Risiken für das Fangpersonal im instabilen Abrissbereich.

Eine Vergrämung der Reptilien mit den andernorts genannten Methoden (z.B. Folienabdeckung) erscheint im Hinblick auf die Größe des Geltungsbereichs und das Umfeld weder zielführend noch praktikabel. Sie würde gleichzeitig den völligen Verzicht auf Abriss über die gesamte Aktivitätszeit der Reptilien erfordern.

Die Restrisiken für die genannten Artengruppen entstehen maßgeblich durch den Abriss der Gebäude und die dafür notwendigen Lager- und Regieflächen. Für letztere zeigen sich im Umfeld keine Alternativen, die nicht selbst wieder zu Eingriffen, zur Entstehung von Verbotstatbeständen und zur erheblichen sozio-ökonomischen Mehrbelastung führen würden.

Eine Genehmigung des Befreiungsantrages liegt bislang nicht vor.

7.8. Ver- und Entsorgung

7.8.1. Versorgung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in den angrenzenden Straßen vollständig erschlossen. Ausbauerfordernisse an der übergeordneten Infrastruktur entstehen dabei nicht.

Die vorhandene Wohnbebauung im Plangebiet wird – wie bislang - über die Zufahrt von der Mühlstraße aus mit Strom, Gas, Wasser und Abwasser erschlossen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung eines benötigten Trafostandorts wird im südöstlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

7.8.2. Ableitung des Schmutzwassers

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Kanal in der Mühlstraße sowie in der neu entstehenden privaten Verkehrsfläche eingeleitet. Aufgrund der geringen Größe des erstmalig erschlossenen zentralen Teils des Plangebiets sowie der bislang dort vorhandenen Bebauung ist zu erwarten, dass das bestehende Kanalnetz das zusätzlich anfallende Schmutzwasser problemlos aufnehmen kann.

7.8.3. Umgang mit dem Niederschlagswasser

Das im bislang un bebauten Plangebietsteil anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG - unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans - vorrangig ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten oder in technischen Anlagen (z.B. Zisterne mit Brauchwassernutzung) auf dem Grundstück zu verwerten.

Die Rahmenbedingungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers, wie sie aufgrund der rechtlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes geboten ist, wurden im Bodengutachten („Alte Malzfabrik, Mühlestraße 18/26 in Kirchheim a.d.W. -Baugrund- und abfallrechtliche Untersuchungen“, durch: AS Reutemann, Mannheim zum 18. November 2021) geprüft.

Eine Versickerung im Bereich der Baufläche ist bei den gegebenen Untergrundbedingungen (eng verzahnte, wechselnde Sediment-/Schichtabfolgen mit Schluffen und Tonen) laut Gutachter nicht möglich.

Ein freier Grundwasserspiegel bzw. wassergesättigte Bodenschichten werden südlich des Eckbaches zum Zeitpunkt der Erkundungen zwischen 1,10 m bis 2,20 m unter Geländeoberfläche aufgeschlossen. Im Norden stellt sich das Grund- /Schichtenwasser zwischen 2,6 m bis 4,40 m unter Geländeniveau ein bzw. ab diesen Tiefen war das Bohrgut wassergesättigt. Bei den anstehenden Bodenschichten liegen überwiegend gespannte Grundwasserverhältnisse vor.

Auf Grundlage der Erkenntnisse aus dem Bodengutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Konzept zum Umgang mit dem Niederschlagswasser ausgearbeitet (Wasserwirtschaftliche Maßnahmen im Rahmen des Bauvorhaben Neubaugebiet „Alte Malzfabrik“ Mühlestraße, 67281 Kirchheim an der Weinstraße, erstellt durch: PROJECT CONSULT Dr.-Ing. Burkhardt Döll e.K., Bad Dürkheim, August 2022).

Für das Vorhaben ist eine Niederschlagswasserbewirtschaftung vorgesehen, die die lokale Wasserbilanz und die Vorgaben Versickern/ Verdunsten/ Rückhalt/ Verzögern des Abflusses berücksichtigt. Der Bachlauf als Vorfluter soll dabei nur minimal beansprucht werden, indem die Beanspruchung des Gewässers auf den natürlichen Oberflächenabfluss des Umfeldes beschränkt bleibt.

Die Vorgaben der Niederschlagswasserbewirtschaftung lassen nur eine getrennte Fassung und Behandlung von Schmutz- und Niederschlagswasser zu. Die Sammlung und Ableitung des Schmutzwassers sowie potentiell verschmutzten Oberflächenwassers erfolgt daher in einem eigenen System unabhängig vom Niederschlagswasser mit einer Übergabe in den öffentlichen Mischwasserkanal in den begleitenden Straßen. Die Behandlung des Niederschlagswassers erfolgt in einem davon unabhängigen eigenen System.

Aus Gründen der Anpassung an die dörfliche Struktur und die Umgebung werden die Dachflächen weitestgehend in konventioneller Bauweise als Ziegeldächer ausgeführt, nur geringe Teilflächen (Carports) werden extensiv begrünt.

Die Stellplätze und Andienungswege werden mit Pflaster befestigt. Die südliche Anliegerstraße wird asphaltiert.

Die Ein-/ Ausfahrtrampe zur Tiefgarage im westlichen Teilgebiet wird bei Niederschlägen beregnet. Der dadurch entstehende Oberflächenabfluss darf nicht in das Gewässer abgeleitet werden und darf auch keiner Bewirtschaftungsanlage zugeführt werden. Sofern ein direkter Anschluss an eine Misch-/ Schmutzwasserkanalisation vorgenommen wird, muss dies über eine Hebeanlage erfolgen. Gemäß DIN1986-100 ist die Entwässerung der Rampenanlage auf ein 100-jährliches Ereignis auszulegen.

Die Grünbereiche werden als Rasenfläche/ Wiese gestaltet und bleiben ohne weitere Versiegelung bzw. Oberflächenbefestigung. In den Grünbereichen werden durch Baumrigolen, Intensivierung von Baumansiedlungen und Muldenflächen Flächen mit hohem Verdunstungspotential und Retentionsvermögen geschaffen.

Die Überdeckung der Tiefgarage wird als großflächiges Retentionselement hergestellt, indem oberhalb der Betonkonstruktion eine Schicht aus Dränmaterial, Dränkörpern und Hohlkörpern angeordnet wird, in der das von oben über eine belebte Bodenschicht einsickernde Niederschlagswasser aufgenommen wird. Dieses Wasser wird nach der Bodenpassage und der Abflussverzögerung gedrosselt abgeleitet und gleichzeitig über die darüber angeordnete Vegetation verdunstet.

In den Grünbereichen werden Mulden und Mulden-Rigolen-Systeme Oberflächenwässer aufnehmen, speichern, ableiten und verdunsten.

Die Konzeption der Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht daher in Abstimmung mit der Anordnung der Erschließungsanlagen, der Anordnung der Gebäude und der erforderlichen Trassierung des Gewässers mit den Randstreifen eine Minimierung der über Ableitungssysteme zu fassenden und zu lenkenden Wassermengen vor. So werden Gartenwege und Terrassenflächen begleitend in das Grün entwässert und nicht an Entwässerungssysteme angeschlossen. Die Oberflächenwässer der Dachflächen und Straßen bzw. Wohnwege werden hingegen erfasst, gezielt geführt, gesammelt, gespeichert und verzögert abgeleitet oder breitflächig im Grün oder über Mulden, Rigolensysteme und Baumrigolen verbracht.

7.8.4. Wasserhaushaltsbilanz

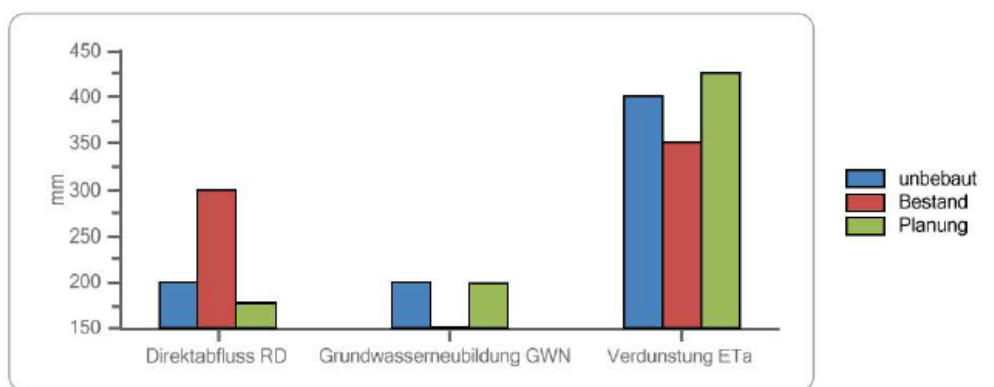
Der Beachtung und dem Erhalt des lokalen Wasserhaushalts kommt zwischenzeitlich eine besondere Rolle bei städtebaulichen Planungen zu. Grundlage dafür sind die fachlichen Vorgaben der DWA-Arbeitsblätter A 102-1 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer, Dezember 2020“ und A 102-4 / BWK-M 3-4 Teil 4 „Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, März 2022“.

Mit der Wasserhaushaltsbilanz wird die Veränderung des Wasserhaushalts bezogen auf die Ausgangssituation vor der Realisierung von Maßnahmen betrachtet, d.h. die Betrachtung bezieht sich auf den Urzustand des Vorhabenbereichs. Zielsetzung dieser fachlichen Vorgaben ist, dass im Zuge von Planungen der lo-

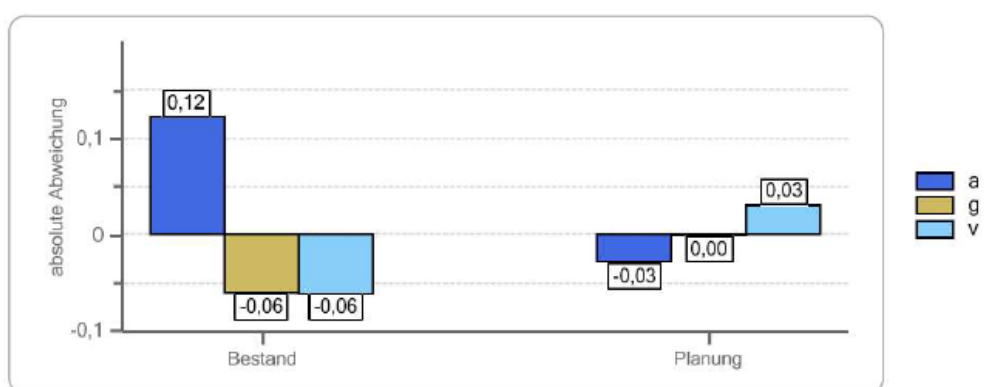
kale Wasserhaushalt gegenüber dem Urzustand des Geländes soweit als möglich erhalten bleiben oder wieder an diesen angenähert werden soll. Neben dem Verschlechterungsverbot gemäß den §§ 27 bzw. 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) rückt damit auch das Verbesserungsgebot in den Fokus. Somit wird für die Maßnahme aus „Urzustand“ bzw. Ausgangszustand, bisheriger Bestand und geplanter Zustand die Wasserbilanz ermittelt. Der geplante Zustand ist dabei – durch geeignete und verhältnismäßige Maßnahmen – soweit möglich dem Urzustand anzunähern.

Variante	Wasserbilanz			Aufteilungsfaktor			Abweichung		
	RD	GWN	ETa	a	g	v	a	g	v
	(mm)			(-)			(-)		
unbebaut	200	200	400	0,250	0,250	0,500			
Bestand	298	151	351	0,373	0,189	0,438	0,123	-0,061	-0,062
Planung	177	199	424	0,221	0,249	0,530	-0,029	-0,001	0,030

Vergleich der Wasserbilanzen



Abweichungen vom un bebauten Zustand



Wasserhaushaltsbilanz, aus: Wasserwirtschaftliche Maßnahmen im Rahmen des Bauvorhaben Neubaugebiet „Alte Malzfabrik“ Mühlstraße, 67281 Kirchheim an der Weinstraße, erstellt durch: PROJECT CONSULT Dr.-Ing. Burkhardt Döll e.K., Bad Dürkheim, August 2022, S. 28

Im fachtechnischen Beitrag zum Bebauungsplan „Wasserwirtschaftliche Maßnahmen im Rahmen des Bauvorhaben Neubaugebiet „Alte Malzfabrik“ Mühlstraße

ße, 67281 Kirchheim an der Weinstraße“ (Wasserwirtschaftliche Maßnahmen im Rahmen des Bauvorhaben Neubaugebiet „Alte Malzfabrik“ Mühlstraße, 67281 Kirchheim an der Weinstraße, erstellt durch: PROJECT CONSULT Dr.-Ing. Burkhardt Döll e.K., Bad Dürkheim, August 2022) wurde die Wasserhaushaltsbilanz bezogen auf das konkrete Vorhaben erstellt.

Für das Plangebiet werden folgende gezielte Maßnahmen zugunsten des Wasserhaushalts zugrunde gelegt:

- Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, soweit sie nicht durch Gebäude, Wege, Stellplätze oder Terrassen überdeckt sind, mit einer mindestens 50 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht zu begrünen.
- Schottergärten o.ä. werden ausgeschlossen
- Auf den privaten Baugrundstücken sind nicht überdachte oder unterbaute PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig innerhalb des Baugrundstücks zur Versickerung gebracht wird.
- Carports sind extensiv zu begrünen
- Die Wasserhaushaltssituation wird sehr wesentlich durch die Vegetation geprägt. Die Planung der Grünanlagen und Freiflächen sieht deshalb weiterhin folgende Pflanzungen vor, welche mit einer Anpflanzverpflichtung im Bebauungsplan festgesetzt werden:
 - 7 Bäume 1. Ordnung
 - 29 Bäume 2. Ordnung
 - 59 Bäume 3. Ordnung
- Weiterhin gehen in die Berechnung ca. 890 m² Landschaftsrasen mit Kräutern und naturnahe Staudenbepflanzung sowie ca. 1.300 m² naturnahe Bachaue mit Hochstauden im Bereich der unbebauten Flächen der Baugrundstücke sowie im Bereich der öffentlichen Grünfläche ein.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen kann eine Angleichung an den Urzustand innerhalb des Plangebiets mit einer Abweichung von weniger als 15% erreicht werden.

7.8.5. Abfallentsorgung

Die private Zufahrt zum Blockinnenbereich im nördlichen Teil des Plangebietes sowie die Wendemöglichkeit im südlichen Teil des Plangebietes wird nur für die Zufahrt mit PKW dimensioniert und ist daher nicht für eine Zufahrt mit einem Müllfahrzeug geeignet. Daher muss die Bereitstellung der Abfallbehälter am Tag der Leerung an der Mühlstraße erfolgen. Entsprechende Flächen sind dort vorhanden, die genaue Ausgestaltung und Lage der Fläche erfolgt in der sachlich und zeitlich nachfolgenden Erschließungsplanung.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs sind nicht erforderlich.