VERBANDSGEMEINDE LAMBRECHT (PFALZ)
ORTSGEMEINDE LINDENBERG (PFALZ)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "NEUE MASCHINE – 1. BA"

Textliche Festsetzungen
FASSUNG
JANUAR 2015

KIDANE . architects
Fabrikstraße 34 - 67655 Kaiserslautern – fon: 0177 322 47 99 – mail to: bereket.kidane@gmail.com

1. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Sondergebiet - Tankstelle mit Einrichtungen

Das Sondergebiet dient ausschließlich dem Neubau einer Tankstelle mit dazugehörigen Einrichtungen (wie z.B. Verkaufsshop, Waschstraße, Waschanlage).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,8

Die jeweilige festgesetzte maximale überbaubare Grundfläche (GR) ist nur innerhalb des jeweiligen Baufensters zulässig.

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) max. 2,4

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse max. 3

1.2.4 Höhe der baulichen Anlage

Die maximalen Trauf- und Firsthöhen werden in Meter über der vorhandenen angrenzenden Geländeoberkante (GOK) festgesetzt.

Traufhöhe TH	max. 12,00 m über vorh. GOK
Firsthöhe FH	max. 15,00 m über vorh. GOK

1.3 Bauweise

1.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche des 1. BA wurde gem. §11 BauNVO als Sondergebiet ausgewiesen.

Auf dieser Fläche ist ausschließlich die Errichtung einer Tankstelle mit Waschanlage und Verkaufsshop zulässig.

1.3.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Staatsstraße (B39), der bestehenden Erschließungsstraße, auf die man von Richtung Lambrecht aus kommend und auf Höhe gegenüber der K 16 rechts abbiegend, geführt wird.

Weiterhin verläuft das Plangebiet durch die neu geplante ca. 60 m lange, südlich der Tankstelle verlaufende private Erschließungsstraße, welche ca. rechtwinklig zur Staatsstraße verlaufend und südlich der Unterquerung des Triebwerkkanals durch den Speyerbach angeordnet ist.

Der Geltungsbereich schließt eine Gesamtlänge der Staatsstraße (B39) von ca. 145 m ein. Ca. 80 m davon verlaufen südöstlich der Einmündung der geplanten Linksabbiegespur.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des 1. BA ist dem rechtsgültigen Bebauungsplan zu entnehmen.

1.3.3 Baugrenze

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz ist mit Hochbauten ein Abstand von 20 m zum äußeren befestigten Rand der Fahrbahn einzuhalten. Dies gilt auch für die geplanten Straßen. Die Baugrenze ist daher entsprechend dem künftigen Fahrbahnrand zu korrigieren (Maße zum Fahrbahnrand angeben).

Ferner ist mit Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 6 Bundesfernstraßengesetz ebenfalls eine Bauverbotszone von 20 m einzuhalten. Sollten Werbeanlagen in einem Bereich von 20 m bis

40 m parallel der Bundesstraße errichtet werden, bedarf es hierzu der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer
Die zeichnerische Darstellung des Baufensters (Baugrenze) des 1. BA ist dem rechtsgültigen Bebauungsplan zu entnehmen.

1.3.4 Stellung der baulichen Anlage

Die Vorgabe der Hauptfirstrichtung ist dem rechtsgültigen Bebauungsplan zu entnehmen.

1.3.5 Parkplätze

Parkmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den ausgewiesenen Stellplatzflächen zulässig. Art und Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der aktuell gültigen Stellplatzverordnung.

1.3.6 Ein- / Ausfahrt

Die geplanten Ein- und Ausfahrten führen über die bestehende Erschließungsstraße (parallel zur B 39 verlaufend) und über die geplante Linksabbiegespur (und einem Teilbereich der neu geplanten, privaten Erschließungsstraße).
Die genaue Lage der geplanten Ein- und Ausfahrten, welche auf das betreffende Tankstellengelände führen, sind dem rechtsgültigen Bebauungsplan zu entnehmen.

1.3.4 Straßenverlauf Staatsstraße (B 39) / Linksabbiegespur

Der exakte Straßenverlauf der B 39 ist vor Baubeginn im Bereich der geplanten Linksabbiegespur, welche über die (private) Erschließungsstraße auf das Tankstellengelände führt, von einem Vermessungsbüro auf Höhe und Lage zu prüfen.
Da über den 1. Bauabschnitt Tankstelle hinaus das künftige Gewerbegebiet umgesetzt werden soll, ist hierfür mit den dann erwartenden Verkehrsmengen für den Bereich der neuen Linksabbiegespur ein Leistungsfähigkeitsnachweis zu erstellen und dem LBM zur Zustimmung vorzulegen.
Der Straßenbaulastträger ist indessen verpflichtet, die Straße (B 39) in einem dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis genügenden Zustand zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz) und hat dafür einzustehen, dass die Bauten allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen (§ 4 Satz 1 Bundesfernstraßengesetz).
Weiterhin ist dem LBM eine ausgearbeitete Detailplanung des neuen Knotenpunktes (incl. Schleppkurvennachweis), unter Berücksichtigung ggfls. des Leistungsfähigkeitsnachweises, auf Basis der geltenden Planungsrichtlinien (z. B. RAS-K1, RAS-Q, RAS-L) vorzulegen.
Ebenfalls in die Detailplanung einzuarbeiten ist die provisorische Verlegung der parallel der B 39 verlaufende Rad-/Gehweg.
Die Detailplanung wird dann als Anlage in den Bebauungsplan integriert.
Die verkehrsgerechte neue Anbindung ist vor Inbetriebnahme der Tankstelle herzustellen. Erst dann darf an dieser Stelle von der B 39 zugefahren werden. Vorher, d. h. auch während der Bauzeit der Tankstelle, ist über die mit einer Linksabbiegespur versehene, bestehende Anbindung des Gebietes zuzufahren.
Die Erschließung erfolgt ausschließlich über verkehrsgerechte neue Erschließungsstraßen bzw. die bestehende Anbindung.
Der B 39 und ihren Entwässerungseinrichtungen darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

1.4 Grünfläche

1.4.1 Anpflanzen von Bäume

Planerisch vorgesehene Grünflächen auf dem Tankstellengelände sind dem rechtsgültigen Bebauungsplan zu entnehmen.
Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in die bestehende Natur sind Punkt 1.5.5 zu entnehmen.

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

1.5.1 Böschung der Renaturierung - Geplant -

Die Renaturierung des Speyerbachs erfolgt ausschließlich während des 2. Bauabschnitts.
Für die geplante Renaturierung des Speyerbaches werden, entsprechend den Richtlinien, ausreichend Flächen freigehalten.
Für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb eines 40-m-Bereichs (ab Böschungsoberkante) an einem Gewässer II. Ordnung ist eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 76 Landeswassergesetz (LWG) erforderlich.
Planerische Abstimmungen erfolgen mit der SGD Süd.

1.5.2 Speyerbach (Renaturierung) - Geplant -

s. 1.5.1

1.5.3 Speyerbach / Triebwerkskanal - Bestand -

Der Speyerbach unterquert den Triebwerkskanal und verläuft in den Plangebieten der beiden Bauabschnitte nördlich vom Triebwerkskanal verdohlt über das Gelände, bis er östlich wieder zu Tage tritt und hier der Triebwerkskanal einmündet.

1.5.4 Wasserversorgung / Allgemeine Wasserwirtschaft

Alte Brunnen der ehemaligen Anlage sind nicht bekannt.
Sollten alte Wasserfassungen vorhanden sein oder bei den Baumaßnahmen entdeckt werden, sind sie nach Rücksprache gem. Angaben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt (SGD Süd) zu verfüllen.
Das innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs anfallende Niederschlagswasser soll nach § 55 (2) WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Wasserrechtliche, sonstige "öffentlich rechtliche und wasserwirtschaftliche Belange sind zu beachten.

Abwasserbeseitigung

Bis zur Errichtung der Tankstelle ist eine leitungsgebundene Schmutzwasserentsorgung aus dem Plangebiet über die Kläranlage Lambrecht sicherzustellen.
Für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb eines 40-m-Bereichs (ab Böschungsoberkante) an einem Gewässer II. Ordnung ist eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 76 Landeswassergesetz (LWG) erforderlich.
Für die geplante Renaturierung des Speyerbachs im 2. Bauabschnitt sind ebenfalls entsprechende Flächen freizuhalten.
Das o.g. Vorhaben ist insbesondere wegen dem Anfall von mineralölhaltigem Abwasser mit der Verbandsgemeinde Lambrecht als abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft abzustimmen.
Abscheideranlagen sind gem. DIN EN 858 i.V.m. DIN 1999-100 zu bemessen, errichten und zu betreiben.

Tankstelle (Waschplatz, Waschhalle und Waschstraße)

Die Bodenflächen sind dauerhaft flüssigkeitsdicht und mediumbeständig herzustellen und Fugen dauerhaft elastisch abzudichten, um eine Boden- und/oder Grundwasserverunreinigung auszuschließen. Zur Minimierung des Wasseranfalls sind sie gegen andere Flächen abzugrenzen (z.B. Bordsteine, Schwellen, Rinnen).
Unbefestigte Waschplätze (z.B. Schotter, Rasengitter, Kopflaster) sind nicht zulässig.

Bodenschutz

Für den Bereich außerhalb des Plangebietes des 2. BA ist der Rechtsbereich Bodenschutz durch einen anerkannten Sachverständigen abzuarbeiten. Hierbei ist eine stufenweise Bearbeitung notwendig, die auf der Basis einer detaillierten historischen Recherche potentiell belastete Bereiche abarbeitet.

Daneben ist weiterhin die systematische Abarbeitung/Entsorgung der sich auf dem Gelände befindlichen Abfälle zu berücksichtigen, wobei durch die Kontamination des Geländes mit künstlichen Mineralfasern sowie Asbestfasern insbesondere die Gefährdungssituation bei den Arbeiten zu berücksichtigen.

1.5.5 Maßnahmen zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe (1. BA – Tankstelle)

Maßnahmen zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe müssen im Plangebiet durch folgende Maßnahmen kompensiert werden:

Maßnahme A 1 : Grünflächen im Geltungsbereich
Begrünung mit Schotterrasen
regionales Saatgut, min. 30% Kräuteranteil und extensive Pflege

Maßnahme A 2 : Pflanzung von Einzelbäumen
In den Grünflächen sind insgesamt 6 standortgerechte, heimische Einzelbäume zu pflanzen
Pflanzqualität Hochstamm: StU 10-12, 2xv, m.B.
Die Auswahlmöglichkeiten der zu pflanzenden Arten sind: Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Winterlinde (Tilia cordata), Vogelkirsche (Prunus avium), Feldahorn (Acer campestre), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Erle (Alnus glutinoda)

1.6 Sonstige Planzeichen

1.6.1 Erläuterung der Nutzungsschablone

Die Nutzungsschablone zeigt tabellarisch Art und Maß der baulichen Nutzung auf.

2. Kennzeichnungen und Hinweise

2.1 Grundlagen des Bebauungsplans

a)	Baugesetzbuch	in der derzeit rechtsgültigen Fassung
b)	Baunutzungsverordnung	in der derzeit rechtsgültigen Fassung
c)	Landesbauordnung	in der derzeit rechtsgültigen Fassung

2.2 Flurstücks-Nr. - geplant - **U878 / C** (Schriftfarbe im Plan: **rot**)

2.3 Flurstücks-Nr. - bestehend - **774-43** (Schriftfarbe im Plan: **schwarz**)

2.4 Bestandsschutz vorhandener Leitungen

2.4.1 Im Bereich des Bebauungsplans liegen Leitungen der

- Deutschen Telekom

Während der Bauausführung ist besonders darauf zu achten, Beschädigungen an den vorhandenen Telekommunikationslinien zu vermeiden.
Planauskunft und Einweisung erhalten Sie vor Baubeginn von

- der Deutschen Telekom Technik GmbH, Zentrale Planauskunft Südwest

2.4.2 Im Bereich des Bebauungsplans liegen Leitungen der

- Stadtwerke Lambrecht (Pfalz) GmbH

Während der Bauausführung ist besonders darauf zu achten, Beschädigungen an der Gashochdruckleitung und der Gasstation zu vermeiden.

Planauskunft und Einweisung erhalten Sie vor Baubeginn von

- der Stadtwerke Lambrecht (Pfalz) GmbH

2.4.3 Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- u. Baumaßnahmen

Im Plangebiet befindet sich eine oberirdische 0,4-kV-Stromversorgungsleitung, die in der Planzeichnung informatorisch ausgewiesen ist. Die Darstellung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen.
Die tatsächliche Lage ergibt sich allein aus der ™Örtlichkeit.
Die Errichtung/Änderung baulicher Anlagen im Nahbereich dieser Leitung bedarf, in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände zur Elektrofreileitung, der Zustimmung durch den Leitungsbetreiber.
Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitung im Zusammenhang mit Erschließungs-/Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

2.5 Wasserschutzgesetz

In Bezug auf den Betrieb der geplanten Tankstelle sind alle Vorgaben der Wasserschutzgesetze einzuhalten.

2.6 Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu beachten. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

2.7 Durchführungsvertrag

Der zwischen der Gemeinde Lindenberg (Pfalz) und dem Vorhabenträger abgeschlossene Durchführungsvertrag wird Bestandteil dieser Satzung.

2.8 Linksabbiegespur

Die Linksabbiegespur ist zwischen dem Vorhabenträger und dem LBM-Speyer vertraglich zu regeln.

VERBANDSGEMEINDE

LAMBRECHT(PFALZ)

ORTSGEMEINDE LINDENBERG (PFALZ)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"NEUE MASCHINE"

Begründung

FASSUNG

Oktober 2014

KIDANE . architects

Fabrikstraße 34 - 67655 Kaiserslautern – fon: 0177 322 47 99 – mail: bereket.kidane@gmail.com

INHALT

1. Veranlassung

Die ehemalige Papierfabrik Knoeckel, Schmidt & Cie. in Lindenberg (Pfalz) hat im Jahr 2000, mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens aufgrund drohender Zahlungsunfähigkeit, die eigene wirtschaftliche Tragfähigkeit eingebüßt.
Mehrere stillgelegte Betriebsgebäude brannten zudem im Jahr 2006 fast vollkommen ab. Die Fabrikruinen wurden nicht wieder aufgebaut und zerfielen immer mehr zu einer sehr heruntergekommenen Industriebrache.
Dieses seit fast einem Jahrzehnt brachliegende Industrieareal soll revitalisiert und komplett neu aufgebaut werden.
Alle sich auf dem Gelände befindenden Lagerhallen, Nebengebäuden und ein Wohn-/Bürogebäude werden vollständig rückgebaut. Aufwendige Sanierungsmaßnahmen der einzelnen Betriebsgebäuden haben sich als zu kostspielig und somit als generell unwirtschaftlich erwiesen.
Das Interesse von Investoren soll durch den Komplettrückbau aller Bestandsgebäuden und dem Herstellen eines anschließend hellen, offenen Baugeländes mit einem ebenen Erdplanum stärker geweckt werden.
Eine zukunftsweisende, gewerbliche Neu- bzw. Weiterentwicklung der Region soll somit in Gang gebracht und nachhaltig gewährleistet werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt eine hervorragende Fläche für die Ausweisung eines umfassenden Gewerbegebiets dar.
Der vordere nordwestliche Teilbereich des Grundstücks wurde bereits an eine namhafte Tankstellenfirma verpachtet und stellt in naher Zukunft, neben Fischbach bei Hochspeyer, die einzige öffentliche Tankmöglichkeit zwischen den Orten Hochspeyer und Neustadt a. d. Weinstraße dar.
Die Verpachtung der Freifläche an eine Tankstelle wurde in enger Absprache mit der Gemeinde Lindenberg getroffen. Eine genaue Standortanalyse ging der Entscheidung voran. Alltagsdienende Gewerbebetriebe fehlen demnach stark in dieser Region.
Das Ergebnis der Analyse wurde unter sachlicher Abwägung vorgenommen und im vorliegenden Bebauungsplan zusammengefasst dargestellt.

2. Rechtsgrundlagen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, aufgestellt. Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548) geändert worden ist.
Die bauordnungsrechtliche Vorschrift über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der LBauO Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung erlassen.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

Für das Gebiet des Geltungsbereiches liegt kein gültiger Bebauungsplan vor.
Im gültigen Flächennutzungsplan von 2004 ist das Gebiet überwiegend als "Fläche für Gewerbe" dargestellt.
Das Gewerbegebiet wurde nach geltender Rechtsfassung nach mehrjährigem Nutzungsstillstand zum Außenbereich umgewandelt. Eine „ Reaktivierung" des ehemaligen Gewerbegebiet ist nur mit Erstellung eines gültigen Bebauungsplans möglich.

4. Lage und Größe des Plangebietes

4.1 Abgrenzungen des räumlichen Geltungsbereichs

Das Gebiet der ehemaligen Papierfabrik Knoeckel, Schmidt & Cie. in Lindenberg (Pfalz) liegt nördlich des Speyerbachs an der Staatstraße zwischen Lambrecht und Neustadt a.d. Weinstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt zum größten Teil das Grundstück der Industriebrache der ehemaligen Papierfabrik dar.
Folgende Flurstücke gehören zum Geltungsbereich:
878 / 21, - / 22, - / 24, - / 36, - / 40, - / 13; 877 / 5, 869 / 6

4.2 Größe des Plangebietes

Das Gebiet ist ca. 2,85 ha groß und erstreckt sich mit einer durchschnittlichen Breite von ca. 70 m auf eine Länge von ca. 400 m.
Das Grundstück verläuft parallel der Längsrichtung der Staatsstraße. Im Süd-Westen verlaufen die Grenzen des Plangebiets dann in einem mittleren Abstand von ca. 9 m parallel zum Speyerbach. An der breitesten Stelle misst das Grundstück ca. 109 m.
Der Speyerbach bildet im Südosten die natürliche Grenze.

5. Städtebauliche und landschaftliche Bestandsanalyse

5.1 Städtebauliche Situation

Das Areal der ehemaligen Papierfabrik Knoeckel, Schmidt & Cie. von Lindenberg (Pfalz) nimmt weitestgehend eine bebaute Fläche ein.
Das ehemalige Betriebsgelände der Papierfabrik stellt seit dem Vollbrand im Jahr 2006 eine abbruchreife Industriebrache dar.
Auf dem Gelände befinden sich ein 2-geschossiges Wohn-/Bürohaus sowie verschiedene, mehrstöckige Lager- und Produktionshallen.
Nordwestlich der zentralen Lager- und Produktionsstätten erstreckt sich eine große, befestigte Fläche, die als Fahrbahn, Parkplatz und als offene Lagerstätte genutzt wurde.
Diese große Freifläche bietet Platz zur An- /Ablieferung. Großfahrzeuge können hier problemlos wenden.
Die verpachtete Fläche wurde bereits von den Eigentümern des Geländes, der New Work GmbH, für die anstehende Bebauung der Tankstelle zu einer ebenen Schotterfläche vorbereitet.
Der südliche Teil des Geländes war sehr wildbewuchert. Landschaftspflegerische Maßnahmen wurden von den Grundstückseigentümern vorgenommen.
Die ehemals wildbewucherte Grünfläche umgibt hauptsächlich den Bereich der betriebseigenen Kläranlage der alten Papierfabrik.

5.2 Oberflächenbeschaffenheit und Bewuchs

Die Oberfläche der Stell- und Lagerplätze sind voll versiegelt oder stark verdichtet befestigt. Vereinzelte Grünflächen, die nach mehrjähriger pflegerischer Vernachlässigung einen Wildbewuchs darstellten, wurden durch den Eigentümer in Eigenleistung landschaftsgärtnerisch auf Vordermann gebracht. Zu den gärtnerischen Tätigkeiten sind Hecken- und Gehölzschnitt, Mäharbeiten und Laubentfernung zu zählen.
Diese Landschaftsarbeit fand hauptsächlich im Bereich neben der betriebseigenen Kläranlage auf dem östlichen Teil des Gesamtgeländes statt.

6. Städtebauliche, landschaftliche Ziele und Festsetzungen

6.1 Erschließung

Das Gelände der ehemaligen Papierfabrik wird von der B 39 zwischen Lambrecht und Neustadt a.d. Weinstraße erschlossen. Die auf das Gelände führende, vorhandene Erschließungsstraße liegt gegenüber der Einmündung der Kreisstraße K16.
Eine „ große Lösung" mit dem Neubau eines Kreisels an ungefähr gleicher Stelle als Richtungsverteiler und Geschwindigkeitsregler wird angestrebt.
Die Anbindung auf das Gelände der Tankstelle des ersten Bauabschnittes soll über die B39 mit einer Straßenverbreiterung und einer Linksabbiegespur erfolgen.
Die Linksabbiegespur soll südlich der B39 erfolgen, ähnlich wie die SBK-Abbiegespur in Lambrecht.
Der in Straßennähe verlaufende Radweg muss provisorisch verlegt werden. Der geplante Parallelverlauf des Radwegs zum Speyerbach findet im zweiten Bauabschnitt statt.

6.2 Bebauung

Das zum Planungsbeginn verfolgte Konzept und Ziel zur Revitalisierung der vorhandenen Industriebrache der ehemaligen Papierfabrik, sollte hauptsächlich durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen umgesetzt und realisiert werden.
Dieser Plan wurde im Laufe der Aufräumarbeiten des Geländes durch die New Work GmbH verworfen und ein neues Konzept wurde erstellt.
Der komplette Rückbau aller Gebäude des gesamten Areals der Papierfabrik bildet jetzt das neue Ziel des ausgearbeiteten Konzepts.
Dabei sollen alle wiederverwendbaren, schadstofffreien Abbruchmaterialien als Auffüllmaterial für das Herstellen eines ebenen Baugeländes verwendet werden.
Die New Work GmbH besitzt den Wunsch und die Vision das Gelände als Innovationsstandort auszuweisen. Innovative Maßnahmen beginnen deswegen schon beim Rückbau.
Die New Work GmbH arbeitet hierzu eng mit einem Spezialisten für die Herstellung und Verwendung von Recyclematerial zusammen.
Das Ergebnis des neuen Konzepts resultiert vor allem aus den vorhandenen, handwerklichen Mitteln und dem fachlichen Know-how der New Work GmbH.
Dies gilt sowohl für große Abbrucharbeiten und dem selektiven Rückbau als auch für aufwendige Asbestsanierungsmaßahmen.

Der neue Bebauungsplanentwurf sieht eine bis zu maximal 3-geschossige Bebauung entlang der Staatsstraße für Gewerbe- oder Handelsbetriebe vor.
Die zulässige Dachneigungen betragen 0°-45°.
Die max. Firsthöhe ist 15 m ab GOK. Die max. Traufhöhe ist 12 m ab GOK.
Die Erschließung des Geländes erfolgt hinter den geplanten straßenseitigen Gebäudekomplexen in südlicher Richtung und ist somit im Innenbereich des Gewerbe-/Betriebsgeländes vorzufinden. Entlang der inneren Erschließungsstraße ist gemäß gültiger Stellplatzverordnung eine ausreichende Anzahl an Parkflächen für Verkehrsobjekte von Besucher und Mitarbeiter vorgesehen.
Die geplante Renaturierung des Speyerbachs gemäß aktueller Europanorm erfolgt in einem bestimmten Abstand zur Grundstückgrenze. Ein steiler Böschungswinkel und eine evtl. notwendige Ergänzung von Maßnahmen zur Absturzsicherungen in Form von Geländer werden dabei in Betracht gezogen.
Ein Fuß- und Radweg soll entlang des „neuen" umgelegten Bachs verlaufen.

7. Planstatistik

Die Nutzung des Plangebietes in ha, wird im Folgenden aufgelistet:

Fläche Geltungsbereich (Bruttobauland)		2,8 ha
Baufläche (Nettobauland)		1,4 ha
davon: Umgrenzung von Flächen mit		
Bindungen für Grün		(ca. 0,15 ha)
öffentliche Verkehrsfläche (Betriebsgelände)		0,95 ha
Bach umgelegt (Renaturierung)	– VORPLANUNG -	ca. 0,02 ha
Böschung (Renaturierung)	– VORPLANUNG -	ca. 0,29 ha

New Work GmbH

UMWELTBERICHT
zum
Bebauungsplan „Neue Maschine“
Bauabschnitt I - Tankstelle

Ortsgemeinde
Lindenberg (Pfalz)

Sept. 2014
sam/201411943

Inhaltsverzeichnis

Erläuterungsbericht

Verwendete Unterlagen

[1] Kidane.architects
Bebauungsplan-Vorentwurf „Neue Maschine-Bauabschnitt I - Tankstelle" im Ortsbezirk Lindenberg (Pfalz)
Kaiserslautern, 2014

[2] Bundesamt für Naturschutz – Rheinland-Pfalz
Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz
http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/
Abfrage September 2014

[3] Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung Rheinland-Pfalz
Regionaler Raumordnungsplan
Mannheim, 2004

[4] Deutscher Wetterdienst
Klimadiagramme
www.klimadiagramme.de
Abfrage Dez 2013

[5] INGENIEURBÜRO HUBER
Erkundung der Untergrundverhältnisse im Bereich des ehemaligen Parkplatzes
Otterberg, 2014

[6] Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten – Rheinland-Pfalz
Geoportal Wasser RLP
www.geoportal-wasser.rld.de
Abfrage September 2014

1 Einleitung (Anlass, rechtl. Einordnung, Notwendigkeit der Umweltprüfung)

Nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) m.W.v. 01.08.2014, sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Entsprechend hat der Träger der Bauleitplanung im Aufstellungsverfahren nach § 2a BauGB dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung mit Umweltbericht beizufügen.

In nachstehender Abhandlung werden in Anlehnung an die Gliederungspunkte des Anhangs zu §2a BauGB die Umweltmedien hinsichtlich ihrer potenziellen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zusammengefasst beschrieben und bewertet. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt die Ausfertigung in vereinfachter Form, da die betrachtete Fläche bereits im Bestand einen hohen Versiegelungsgrad aufweist.

2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Die New Work GmbH plant auf dem rd. 3 ha großen Gelände der ehemaligen Papierfabrik Knoeckel, Schmidt & Cie. in Lindenberg ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Das Gelände wird als „Neue Maschine" bezeichnet. Seit dem Jahr 2000 stehen die Gebäude leer und sind dem Zerfall preisgegeben.
Im Geltungsbereich des Teilbebauungsplans (Bauabschnitt I) ist auf rd. 0,29 ha der Bau einer Tankstelle geplant. Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans legt eine Grundflächenzahl von 0,8 und als Geschossflächenzahl ein Höchstmaß von 2,4 fest.

Das Plangebiet war bereits im Bestand Größtenteils vollversiegelt. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rd. 0,7 ha. Das Tankstellengelände umfasst rd. 0,29 ha wobei hier auf rund 960 m² Grünflächen entstehen. Im übrigen Geltungsbereichs sind Straßen mit Straßenbegleitgrün geplant, bzw. sind diese überwiegend bereits im Bestand vorhanden.

3 Einschlägige Fachgesetze und Planungen

Folgende einschlägigen Fachgesetze / -richtlinien / -verordnungen und Fachpläne sind hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes im Bebauungsplan „Neue Maschine, Bauabschnitt I - Tankstelle" von Bedeutung:

[7] Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) m.W.v. 01.08.2014

[8] Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 G. v. 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

[9] Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

[10] Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

[11] Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
Landesgesetz zur nachhaltigen Entwickling von Natur und Landschaft vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, 387), neu gefasst durch Verordnung vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106)

[12] Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)
Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

[13] Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBL. IS. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 24.02.2012 (BGBl. I 212)

[14] Landesbodenschutzgesetz Reinland-Pfalz (LBodSchG)
vom 25. Juli 2005 (GVBl 2005, 302), zuletzt geändert am 23. November 2011 (GVBl. S. 402)

[15] Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPlG)
vom 10. April 2003 (GVBl 2003, 41), zuletzt geändert am 28. September 2010 (GVBl. S. 280)

[16] FFH-RL - Richtlinie 92/43/EWG
Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie), zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20.11.2006 ("FFH-Richtlinie")

[17] Vogelschutz-RL - Richtlinie 79/409/EWG
Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie), zuletzt geändert durch Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Nov. 2009

[18] Wasser-Rahmen-Richtlinie (WRRL)
Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (Wasserrahmenrichtlinie), Abl. Nr. L 327/1 vom 22. Dezember 2000

4 Bestandsdarstellung und -bewertung des Plangebiets (Raumanalyse)

Nachfolgend werden in Anlehnung an die Inhalte der Anlage 1 zu § 2a BauGB die Umweltmedien hinsichtlich ihrer potenziellen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zusammengefasst ermittelt und bewertet. Als Bewertungsgrundlage wurde eine Geländebegehung zur Potenzialabschätzung sowie der Bericht zur Erkundung der Untergrundverhältnisse [5] verwendet. Da in einzelnen Bereichen bereits mit den Arbeiten begonnen wurde, wurde ergänzend auf eine Luftbildauswertung zur Bestandsdarstellung zurückgegriffen. Weitergehende Fachgutachten und Konfliktanalysen liegen für den Bauabschnitt I – Tankstelle nicht vor.
Ein Großteil des Geltungsbereichs ist im Bestand bereits versiegelt bzw. weist erhebliche anthropogene Veränderungen auf.

Eine überschlägige Bilanzierung ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 1 Überschlägige Flächenbilanz

Bestand	Fläche [m²]	Planung	Fläche [m²]
Ruderaler Bereich mit Gehölzen	1.100	Grünflächen mit kräuterreichen Ansaat und Gehölzpflanzungen	1.000
Parkplatz	2.350	Tankstelle	1.900
		Erschließungsstraße	550
Straßenbegleitgrün	1.050	Straßenbegleitgrün	1.050
Verkehrsstraße	2.650	Verkehrsstraße	2.650
Summe	**7.150**		**7.150**
Versiegelung Bestand	5.000	Versiegelung Planung	5.100

4.1 Naturräumliche Lage

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Großlandschaft 17 „Haardtgebirge" im Landschaftsraum 170.1 „Neustädter Gebirgsrand", welcher den östlichen Rand des Pfälzer Waldes bildet. Der Gebirgsrand erreicht im Süden Höhen über 600 m, fällt dann allmählich nach Norden ab. Die höchste Erhebung ist der Gipfel der Kalmit als dem zweithöchsten Berg der Pfalz mit 673 m ü.NN.

Der Gebirgsrand wird besonders in der Südhälfte von einer Vielzahl von Bachtälern tief eingekerbt. Der markanteste Taleinschnitt ist der des Speyerbachs bei Neustadt an der Weinstraße, der einen großen Teil des inneren Pfälzer Waldes entwässert und randlich des Plangebietes verläuft.

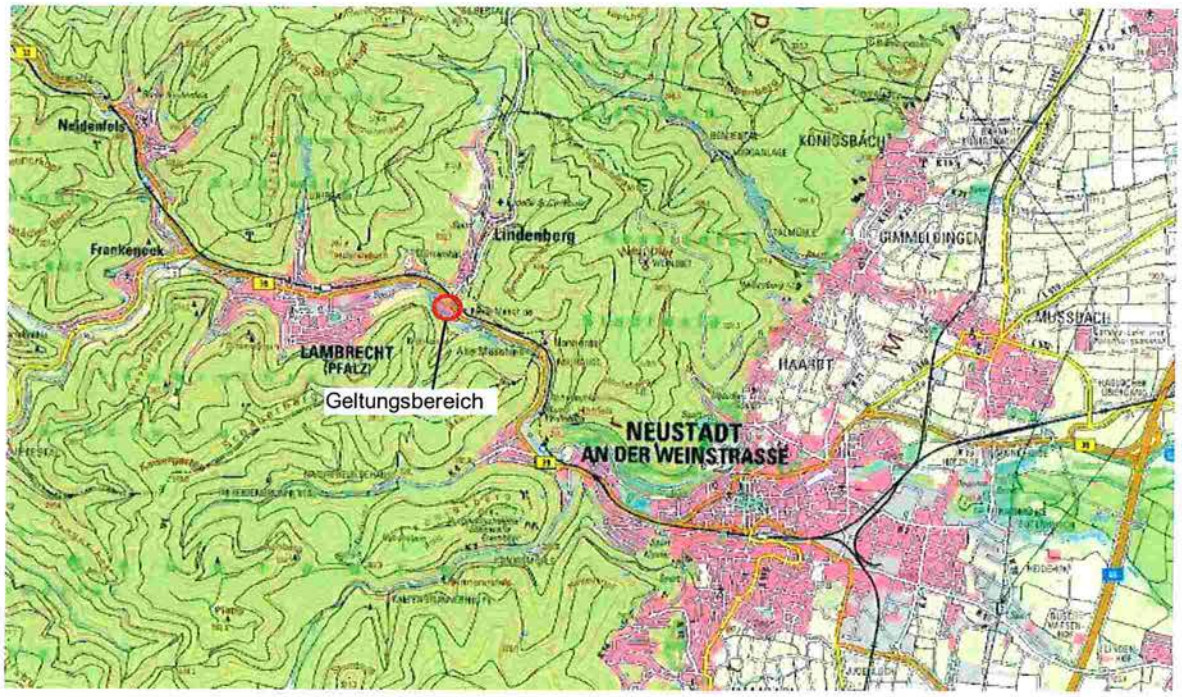

Abbildung 1 Lage im Raum

Abbildung 2 Lage des Geltungsbereichs

An der Nordostseite verläuft die Staatsstraße (Bundesstraße B38). Im Westen und im Süden wird das Gebiet vom Speyerbach bzw. dem Triebwerkskanal eingerahmt. Dahinter steigt das Gelände mit direktem Anschluss an den Pfälzerwald an.

4.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Naturschutz, FFH- und Vogelschutzgebieten.
Das Gebiet liegt innerhalb des Naturparks Pfälzerwald – Entwicklungszone, welcher durch die Landesverordnung über den „Naturpark Pfälzerwald“ als deutscher Teil des Biosphärenreservates Pfälzerwald-Nordvogesen im Januar 2007 festgesetzt wurde.

4.3 Schutzgüter

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ. Hierbei wird in 3 Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

4.3.1 Boden

Beschreibung

Der Geltungsbereich liegt in der Bodengroßlandschaft der Auen und Niederterrassen. Es sind überwiegend Vegen und Gley-Vegen vorhanden. Als Ausgangssubstrat überwiegen Auesande und Auelehme.

Durch die ehemalige Nutzung der Fläche als Parkplatz sind die Böden stark verändert und größtenteils versiegelt, so dass eine genauere Ansprache und Zuordnung nicht erfolgen kann.

Im Rahmen der Untersuchungen zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden acht Schürfe mit einer Aufschlusstiefe von 1,7 m unter GOK im Bereich des ehemaligen Parkplatzes durchgeführt. Die Parkfläche besteht aus einer Schwarzdecke (rd. 10-12 cm mächtig) mit einer darunterliegenden Tragschicht (Schotter, rd. 20 – 25 cm mächtig). Der darunter anstehende Boden besteht aus Sandstein mit geringen Beimengungen von Schluff und Steinen [5].

Gemäß dem Erkundungsgutachten [5] sind die chemischen Analysen des Straßenaufbruchs unauffällig.

Tabelle 2 Bewertungskriterien Bodenqualität

Kategorien/ Wertstufen	Bewertungskriterien		
	Ausprägungsgrad / Entwicklungsstadium des Bodens	**Störungen**	**Schadstoffbelastung**
hoch	Natürlich gewachsener Boden, ungestörte Entwicklung oder nur leichte Degradierungserscheinungen (z. B. Boden unter Waldbeständen)	Keine bis geringe Störung / Einschränkung der ökologischen Funktionen	keine bis geringe Belastung
mittel	Boden durch anthropogene Eingriffe in seiner Struktur oder Funktion bereits teilweise gestört (z. B. landwirtschaftlich genutzt)	Mittlere Störung / Einschränkung der ökologischen Funktionen	mittlere Belastung
gering	Stark veränderter Boden durch Auftrag / Abtrag / Durchmischung / Versiegelung (z. B. Böden unter Straßen, Parkplätzen, im Bereich von Straßenböschungen u. ä.)	Starke Störung / Einschränkung der ökologischen Funktionen	hohe Belastung

Die Böden des Plangebietes können aufgrund bestehender Versiegelung im Bestand bzw. durch Veränderungen durch Auffüllungen oder Durchmischung der Wertstufe/Kategorie **gering** zugeordnet werden. Vor allem die Bereiche entlang des Grabens unterlagen im Bestand geringeren anthropogenen Veränderungen. Diesen Flächen wird die Wertstufe/Kategorie **mittel** zugeordnet.

Auswirkungen

Durch Flächenversiegelung kommt es in Teilbereichen des Geltungsbereichs z.T. zu erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens. Durch Neuversiegelung gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren. Die Bodenstruktur wird in Teilbereichen durch Auf- und Abtrag sowie tlw. Wie-

dereinarbeitung nachhaltig verändert. Die Bodenbereiche welche eine mittlere Wertigkeit aufweisen, werden im Zuge der Maßnahmen nicht bzw. nur sehr geringfügig versiegelt, bzw. bebaut. Diese Flächen werden als Grünflächen mit einzelnen Gehölzen angelegt, so dass hier von einem geringfügigem Eingriff in das Schutzgut Boden auszugehen ist.

Ergebnis

Da ein Großteil der Fläche bereits im Bestand versiegelt war (s. Flächenbilanz: Tabelle 1) und der Boden starke anthropogene Veränderungen aufweist, wird die Erheblichkeit der Planung auf das Schutzgut Boden als gering bis mittel eingestuft.

Klima / Luft / Lufthygiene

Beschreibung

Das Gebiet um Neustadt an der Weinstraße eine der trockensten und wärmsten Gegenden Deutschlands.

Gemäß der Datenaufzeichnung von 1971 – 2000 (Deutscher Wetterdienst) können folgende Werte für Neustadt an der Weinstraße angegeben werden:

- Niederschlagsmenge im Mittel: 604 mm/a
- Jahresdurchschnittstemperatur: 10,9°C

Der Geltungsbereich nimmt keinen bzw. nur einen sehr geringen Einfluss auf die klimaökologische Situation der angrenzenden Siedlungsbereiche.

Lufthygienische Daten bzw. Schadstoffdaten aus dem Plangebiet liegen nicht vor. Eine relevante Belastung der bodennahen Luftschicht im Plangebiet mit Luftschadstoffen ist im Vergleich zu den städtischen Ballungsgebieten nicht zu erwarten und auch nicht bekannt.

Auswirkungen

Im Geltungsbereich kommt es durch Neuversiegelung und Bebauung zu kleinräumigen Wechseln der Windverhältnisse und zur Verschlechterung der Sickerfähigkeit, wodurch zusätzliche Niederschlagsmengen abgeführt werden müssen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Bestand, ist die Neuversiegelung jedoch minimal und die o.g. Auswirkungen als gering zu bewerten. Zusätzlich ändert sich die Abstrahlung der Flächen, wobei die geplante bauliche Anlage weiterhin eine Durchlüftung des Gebietes und der angrenzenden Bereiche zulässt. Hinzu kommt es kleinräumig zu verstärkten Emissionen durch an- und abfahrenden Verkehr. Da im Geltungsbereich jedoch bereits im Bestand viel Durchgangsverkehr herrscht, ist davon auszugehen, dass die geplante Tankstelle hauptsächlich von diesem angefahren wird, so dass keine erhebliche verkehrliche Mehrbelastung zu erwarten ist.

Ergebnis
Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima / Luft ist als nicht erheblich einzustufen.

4.3.2 Wasser

Das Schutzgut Wasser bzw. Wasserhaushalt besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt, bei dem zunächst die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden sind. Als Schutzziele sind die Sicherung von Qualität und Quantität von Grundwasservorkommen sowie die Reinhaltung und natürliche Entwicklung der Gewässer zu nennen. Die Situation im Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

Grundwasser
Beschreibung
Das Untersuchungsgebiet liegt in der Grundwasserlandschaft „Buntsandstein". Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei einer mittleren Grundwasserüberdeckung, bei rd. 200 mm/a,.

Auswirkungen
Durch zusätzliche Versiegelung durch Wege, Gebäude, etc. verschlechtert sich die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens, so dass es im Falle von Starkregenereignissen zu Wasserstauungen und verstärkten oberirdischen Abflüssen im Gebiet kommen kann.

Ergebnis
Da durch die Versiegelung im Bestand nur eine verhältnismäßig kleinflächige Neuversiegelung verbleibt ist die Erheblichkeit der Planung auf das Schutzgut Grundwasser als nicht erheblich zu bewerten.

Oberflächenwasser
Beschreibung
Westlich des Plangebiets verläuft der Speyerbach, bzw. der Triebwerkskanal, welcher in Richtung Rhein entwässert. Das Gewässer ist in seiner Gewässerstruktur vollständig verändert und mit einer Gewässergüte von 1,8 – 2,29 als mäßig belastet eingestuft [6]. Der Speyerbach verläuft abschnittsweise verdolt und soll im Zuge der Planungen zum Bauabschnitt II offengelegt werden.

Auswirkungen
Für den Geltungsbereich der Tankstelle (BA I) sind keine erheblichen Auswirkungen absehbar.

Ergebnis
Das Schutzgut Oberflächenwasser ist nicht erheblich betroffen.

4.3.3 Arten und Biotope

Biotope

Beschreibung

Die Einordnung der Biotoptypen erfolgt auf Grundlage von Luftbildern (vgl. Abbildung 2) und einer Geländebegehung. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass bei der Geländebegehung im Rahmen dieses Gutachtens bereits mit Bodenarbeiten begonnen und auch die oberste Schicht des Parkplatzaufbaus bereits abgetragen wurde.

Ein Großteil des Geltungsbereichs ist bereits im Bestand versiegelt, hier sind Straßen und ein Parkplatz vorhanden. Im Bereich der Tankstelle wurde bereits mit den Arbeiten begonnen.

Im Bereich des Parkplatzes wurde die Asphaltschicht bereits entfernt, so dass nun eine Schotterschicht ansteht.

Abbildung 3 Bereich des ehemaligen Parkplatzes

Im westlichen Bereich der geplanten Tankstelle wurde mit den Bodenarbeiten begonnen, so dass hier keine Vegetationsaufnahme mehr möglich war. Anhand des Luftbild ist dieser Bereich eher als ruderaler Standort auszumachen, wobei entlang der westlichen Grenze des Parkplatzes Gehölze bestanden haben, welche im Zuge der Maßnahme anscheinend gerodet wurden.

Abbildung 4 Westlich und südlich des ehemaligen Parkplatzes

Im Umfeld dieser Fläche und auch entlang des Speyerbachs waren vorwiegend Neophyten wie Indisches Springkraut, Goldrute und Robinienaufwuchs vertreten, was ebenfalls auf einen ehemals ruderalen Charakter dieser Fläche schließen lässt.

Abbildung 5 Neophytenaufwuchs entlang des Speyerbachs

Entlang des Grabens sind ebenfalls Gehölze vorhanden, welche im Zuge der Maßnahmen erhalten bleiben. Diese liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Teilbebauungsplans – BA I.

Auswirkungen

Die geplante Bebauung liegt größtenteils auf versiegeltem Gelände ohne Bedeutung für den Naturhaushalt. Kleinräumig geht sie mit einem Verlust der jetzigen Flora einher, wobei aufgrund der ehemaligen Nutzung und dem hohen Versiegelungsgrad im Bestand jedoch nur einzelne kleinere Gehölzbereiche und ruderaler Aufwuchs betroffen sind.

Die ruderalen Bereiche besitzen, auch aufgrund des hohen Neophytenanteils, nur einen relativ geringen Wert für den Naturhaushalt. Durch die Planungen kam es jedoch zum Verlust von Einzelbäumen, welche als wertvoll für den Naturhaushalt anzusehen und zu ersetzen sind. Anhand des Luftbildes wird von 3 gerodeten Bäumen ausgegangen welche 1:2 zu ersetzen sind.
Die Einzelbäume sowie die Gehölze entlang des Speyerbachs bleiben erhalten.

Ergebnis

Die Erheblichkeit der Planung auf die Biotopflächen ist als gering und der Verlust der Bäume als mittel zu bewerten.

Fauna

Beschreibung

Im Jahr 2014 erfolgte eine Geländebegehung zur Potenzialabschätzung. Da zu diesem Zeitpunkt bereits bereichsweise mit den Bodenarbeiten begonnen wurde und die Asphaltdecke des Parkplatzes bereits abgetragen wurde, ist eine genaue Aussage zum potenziellen Artvorkommen des ehemaligen Bestandes nicht möglich.

Fledermäuse

Für Fledermäuse sind auf der Fläche des 1. Bauanschnitts – Tankstelle keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden. Sommer- und Winterhabitate sind in den angrenzenden Gebäuden der ehemaligen Papierfabrik zu vermuten, wobei die Fläche der Tankstelle lediglich als Nahrungshabitat zur Verfügung steht. Da das Planungsgebiet den Tieren zum Großteil auch weiterhin zur Nahrungsbeschaffung dienen kann und im Umfeld genügend Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind, werden die Auswirkungen der Planungen auf die Artgruppe der Fledermäuse als nicht erheblich eingestuft.

Vögel

Für die Avifauna sind im Planungsbereich nur bedingt, kleinräumig Reproduktionshabitate vorhanden. Da die Fläche größtenteils versiegelt ist, ist ein Großteil des Plangebiets für Arten der Avifauna als Habitat ungeeignet. Nur ehemalige Gehölze stellten ein potenzielles Brutplatzangebot dar.

Da der Verlust von Habitatstrukturen sehr kleinflächig erfolgt und im Umland vielzählige Gehölzstrukturen und weitreichende Wälder als Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind, ist der Eingriff für die Avifauna, auch unter dem Gesichtspunkt, dass Ausgleichspflanzungen vorgesehen sind, als nicht erheblich einzustufen.

Reptilien und Heuschrecken

Unter diesen Artgruppen ist das Vorkommen von Arten wie die Mauereidechse oder die Blauflüglige Ödlandschrecke als streng geschützte Art im Gebiet der ehemaligen Papierfabrik potenziell möglich.

Die Mauereidechse besiedelt überwiegend trocken-warme, sonnige und meist felsig-steinige Standorte. Unter den anthropogen geprägten Standorten besiedelt sie unter anderem bevorzugt Weinbergsmauern, Ruinen, Dämme oder auch Ruderalflächen mit Stein- oder Schutthaufen. Der Verbreitungsschwerpunkt der Population dieser Art dürfte sich im näheren Umfeld, wie den Ruinen der ehemaligen Papierfabrik und den Bahngleisen nordöstlich des Plangebietes befinden, so dass der Erhaltungzustand der lokalen Population durch das Vorhaben nicht gefährdet ist.

Die Blauflüglige Ödlandschrecke hat eine deutliche Präferenz für trockene, vegetationsarme Lebensräume mit einer Vegetationsdeckung von 10% -30% (Optimalfall).

Da mit den Bodenarbeiten bereits begonnen wurde, kann hier keine Aussage zu geeigneten Habitatstrukturen und dem Vorkommen dieser Arten im Plangebiet getroffen werden. Potenzi-

elle Ausweichflächen für diese Art liegen beispielsweise ebenfalls auf dem Gelände der ehemaligen Papierfabrik.

Auswirkungen

Auswirkungen entstehen vor allem durch Rodung von Gehölzen und Beseitigung geeigneter Habitatstrukturen für bspw. die Mauereidechse und die Ödlandschrecke. Ob geeignete Strukturen vorlagen und ob die Arten hier vorkamen, kann nicht mehr nachgewiesen werden. Da die Bestandssituation der Fläche vor der Maßnahme nicht zu 100% erfasst werden konnte, werden geeignete Ausgleichmaßnahmen (s. Kap. 5.2) festgelegt.

Ergebnis

Auf Grund der verhältnismäßig geringen Größe des Plangebietes und des hohen Versiegelungsgrades der Fläche ist der Verbreitungsschwerpunkt potenziell vorkommender Arten eher im Umland, bzw. in den Ruinen der ehemaligen Papierfabrik, der Bahntrasse und Gehölz-/Waldbereichen zu vermuten. Da die ehemalige Papierfabrik Bestandteil des zweiten Bauabschnitts sind, sind im Zuge der Planungen zum B-Plan geeignete Maßnahmen zu ergreifen.
Die Erheblichkeit der Planung auf das Schutzgut Fauna ist als gering zu bewerten.

Biodiversität

Nach § 1 (6) Nr. 7a BauGB [7] ist im Rahmen eines Umweltberichtes auch die biologische Vielfalt (Biodiversität) eines Planungsgebietes zu erfassen. Die Biodiversität stellt die Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören, dar. Dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten, zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme.
Die Fläche weist durch ihren hohen Versiegelungsgrad keine Hinweise auf das Vorkommen einer besonderen Artenvielfalt und somit keine hohe Biodiversität auf, deren Bestand durch das Planungsvorhaben beeinträchtigt werden könnte.

4.3.4 Landschaftsbild

Beschreibung

Das Plangebiet befindet an der B 39 zwischen Neustadt a. d. Weinstraße und Lambrecht (Pfalz).
Das Umland des Plangebietes ist von Waldbeständen geprägt. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Entwicklungszone und direkt südlich der Pflegezone des Naturparks Pfälzerwald.

Auswirkungen

Die Planungen haben Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Da die geplante Tankstelle jedoch in einem Bereich liegt, welcher im Bestand bereits durch Gebäude der Alten Papierfabrik geprägt ist, sind die Auswirkungen als mittel einzustufen.

Ergebnis
Die Erheblichkeit der Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild ist als mittel zu bewerten

4.3.5 Mensch / Erholung

Unter dem Schutzgut „Mensch" sind insbesondere

- die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen
- die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen
- so wie die Erholungs- und Freizeitfunktionen

zu betrachten.
Zur Wahrung dieser Daseinsfunktionen der ortsansässigen Bevölkerung sind insbesondere als Qualitäten bzw. Schutzziele das Wohnen und die Erholungsfunktionen zu nennen.

Beschreibung
Im Planungsgebiet ist der Bau einer Tankstelle und einer Waschstraße geplant.

Auswirkungen
Unmittelbare negative Auswirkungen auf den Menschen sind durch die Planungen nicht absehbar. Der Erholungswert des Gebietes wird im Zuge des Bauvorhabens gemindert.

Ergebnis
Die Zunahme des Verkehrs- und Anlagenlärms bei Umsetzung der Planungen kann als unerheblich und zumutbar eingestuft werden.
Die Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch / Erholung ist als gering einzustufen.

4.3.6 Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter
Unter Kulturgütern sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche oder sonstige Anlagen wie Park- oder Friedhofsanlagen, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, archäologischen oder städtebaulichen Wert sind, zu verstehen.

Sachgüter
Schützenswerte Sachgüter wie z. B. forstwirtschaftliche Flächen oder für die Jagd relevante Bereiche sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen
Nicht gegeben.

Ergebnis
Es findet keine Beeinträchtigung von Kulturgütern im Planungsgebiet statt.

4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass die Flächen zunehmend ruderalisieren, wobei sich wahrscheinlich vor allem Robinie, Springkraut und Goldrute weiter ausbreiten werden.
Für die Schutzgüter Boden, Klima und Wasser würde sich auch in Zukunft nichts ändern.

4.5 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird.

Aufgrund der derzeitigen Vorbelastung der Böden einerseits und des bestehenden Vollversiegelung, sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen.

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB [7] bei der Aufstellung von Bauleitplänen und in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a (3) BauGB [7] und § 18 (1) BNatSchG [10] die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren. Eintretende Wertverluste sind durch Aufwertung von Teilflächen möglichst innerhalb, sonst außerhalb des Plangebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Bilanz zeigt, dass nur geringfügig Eingriffe in die Schutzgüter bestehen. Die Flächenversiegelung der Planung entspricht nahezu der Flächenversiegelung im Bestand.
Durch die Ansaat der Grünflächen mit kräuterreichem Saatgut und die Pflanzung von Einzelbäumen werden einzelne Bereiche im Geltungsbereich aufgewertet.

5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Da der Geltungsbereich bereits im Bestand einen sehr hohen Versiegelungsgrad sowie starke anthropogene Veränderungen aufweist und zur Zeit der Bearbeitung des vorliegenden Berichtes auch keine schützenswerten Strukturen im Planungsgebiet vorhanden waren, sind keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen aufzuführen.

5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Es wurde darauf geachtet, dass durch die Bebauung verloren gegangene Strukturen im Geltungsbereich ausgeglichen werden.

Die Wertigkeit des Plangebietes wird aufgrund vorhandener Bebauung, versiegelter Wege und Plätze sowie durch anthropogene Nutzung gering bis mittel eingestuft. Maßnahmen zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe werden im Plangebiet durch folgende Maßnahmen kompensiert.

1. **Grünflächen im Geltungsbereich**
   Um für die Eidechsen und vor allem für die Ödlandschrecke neue Strukturen zu schaffen, sind die im B-Plan vorgesehenen Grünflächen mit Schotterrasen (regionales Saatgut, min. 30% Kräuteranteil) zu begrünen und extensiv zu pflegen.

2. **Pflanzung von Einzelbäumen**
   In den Grünflächen sind, 6 standortgerechte, heimische Einzelbäume zu pflanzen.
   Pflanzqualität Hochstamm: StU 10-12, 2xv, m.B.
   Die zu pflanzenden Arten sind aus folgenden Arten auszuwählen:
   Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Feldahorn (*Acer campestre*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Erle (Alnus glutinoda)

6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Es bestehen derzeit keine alternative Planungsmöglichkeiten.

7 Darstellung der Verfahren bei der Umweltprüfung, Aufnahme- und Bewertungsmethoden, Hinweise zu Wissenslücken und Risiken

Zur Beurteilung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung wurde auf eigene Erfassungen und die oben genannten Fachunterlagen zurückgegriffen. Weitere Umweltbasisdaten wie bspw. zu Schutzgebieten, Grund- und Oberflächenwasser etc. sind über die Webserver der einzelnen Landesbehörden verfügbar und sind ausgewertet worden.
Die Bestandsaufnahmen fanden Ende der Vegetationsperiode im September 2014 statt.
Weitere Fachunterlagen zu Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans, Konfliktanalyse oder einer Bestands- und Artenerhebung vor Beginn der Arbeiten auf dem Gelände zur weitergehenden Formulierung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der prognostizierten Umweltauswirkungen der Planung sind nicht vorhanden.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die New Work GmbH plant auf dem rd. 3 ha großen Gelände der ehemaligen Papierfabrik Knoeckel, Schmidt & Cie. in Lindenberg ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Das Gelände wird als „Neue Maschine" bezeichnet. Seit dem Jahr 2000 stehen die Gebäude leer und sind dem Zerfall preisgegeben.
Im Geltungsbereich (rd. 0,7 ha) des Teilbebauungsplans-Bauabschnitt I ist bereits größtenteils im Bestand versiegelt, so dass die Planungen nur geringe Eingriffe in den Naturhaushalt nach sich ziehen. Auf rd. 0,29 ha ist der Bau einer Tankstelle geplant, wobei hier auf rund 960 m² Grünflächen entstehen.
Im übrigen Geltungsbereichs sind Straßen mit Straßenbegleitgrün geplant, bzw. sind diese überwiegend bereits im Bestand vorhanden.
Da mit den Arbeiten bereits begonnen wurde, war eine Bestandserhebung nicht in allen Bereichen möglich. Hier wurde zusätzlich auf die Auswertung von Luftbildern zurückgegriffen und Ausgleichsmaßnahmen ausgearbeitet.
Durch die Ausgleichmaßnahmen (s. Kap. 5.2) kommt es zur Aufwertung einzelner Bereiche. Der Verlust von einzelnen Gehölzen wird im Zuge der Maßnahme durch Ausgleichpflanzungen kompensiert. Grabenbegleitende Gehölze bleiben erhalten.
Die geplanten Grünflächen (rd. 1000 m²) dienen der Durchgrünung des Gebietes.

Für die durch die Bauleitplanung verursachten Auswirkungen auf die Schutzgüter ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden mit folgenden grundsätzlichen Ergebnissen.

- Die Eingriffe in die Schutzgüter werden weitgehend ausgeglichen
- Kulturhistorische Gegebenheiten werden nicht negativ beeinträchtigt

In der Gewichtung der Umweltbelange bleibt festzuhalten, dass die genannten Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen in den Bebauungsplan als entsprechende Festsetzungen zu integrieren sind. Zusammenfassend ist damit festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung, beim derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen absehbar sind.

Sachbearbeiter:
B.Sc. A. Schmitt

Speyer, im September 2014
Björnsen Beratende Ingenieure GmbH

Dr.-Ing. Michael Probst

INGENIEURBÜRO
HUBER

INGENIEURBÜRO HUBER

ALLEESTRASSE 7
67697 OTTERBERG
TELEFON 0175 5672677
E-MAIL j.huber@huber-jh.de

Projekt:

EHEM. WERKSGELÄNDE DER FIRMA KNOECKEL, SCHMIDT & CIE. – „NEUE MASCHINE“, STAATSSTRASSE 23 – 25 67473 LINDENBERG

Auftrag:

ERKUNDUNG DER UNTERGUNDVERHÄLTNISSE IM BEREICH DES EHEMALIGEN PARKPLATZES

Auftraggeber:

New Work GmbH
c/o Herr Avdyl Bytyci
Sonnenhof 7
67677 Enkenbach-Alsenborn

AZ:

P12001_6

INGENIEURBÜRO **HUBER**

Otterberg, 12.02.2014

Dipl.-Ing. J. Huber

INHALTSVERZEICHNIS

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

TABELLENVERZEICHNIS

-

ANLAGENVERZEICHNIS

1 VORBEMERKUNGEN

Auf dem asphaltierten Parkplatz westlich des ehemaligen Werksgeländes der Firma Knoeckel, Schmidt Cie, in Lindenberg soll zukünftig eine Tankstelle errichtet werden. Das projektierte Bauvorhaben befindet sich in der Phase der Entwurfs- und Genehmigungsplanung, so dass bislang lediglich Vorentwürfe vorliegen. Die gegenständliche Fläche gehört bislang noch zum Flurstück Nummer 878 / 40.

Die nachfolgende Ausarbeitung befasst sich mit den Ergebnissen der Baugrunderkundung hinsichtlich der dort befindlichen Abfälle / Boden und deren abfallrechtlicher Würdigung.

2 UNTERLAGEN

[U 1] Entwurfsskizze vom 14. Oktober 2013

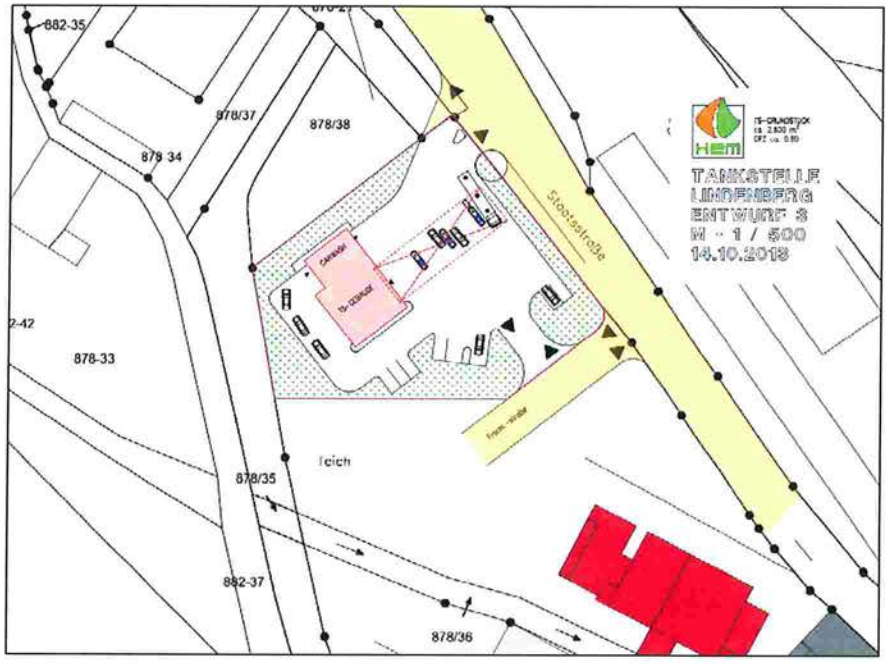

Abbildung 1: Entwurfsskizze

3 ABFALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN

3.1 Baggerschürfe

Vor dem Hintergrund der Standort-Historie ist offenkundig, dass die Parkplatzfläche einige Jahrzehnte lang als Verkehrsfläche (Parkplatz) genutzt wurde. Insofern erlaubt die Nutzungsgeschichte die Schlussfolgerung, dass der Untergrund für projektierte konventionelle Bauwerke ausreichend Tragfähigkeitseigenschaften aufweist.

Mit der Kenntnis, dass es höhenmäßig lediglich zu marginalen Anpassungen kommen wird, die Gründungstiefen der projektierten Bauwerk relativ oberflächennah ausgeführt werden und keine größeren Bauwerkslasten abzutragen sind wurde deshalb (vorerst) auf tiefergehende Aufschlüsse verzichtet.

Am 04. Januar 2014 wurden insgesamt 8 Baggerschürfe ausgeführt. Als maximale Aufschlußtiefe wurde 1,7 m unter GOK gewählt. Die Verteilung der Ansatzpunkte ist in der **Abbildung 1** dargestellt.

Abbildung 2: Ansatzpunkte der Baugrunderkundung

Der charakteristische Schichtenaufbau der Parkfläche ist in den **Abbildungen 3 und 4** ersichtlich. Zum einen die „Schwarzdecke" mit zugehöriger Tragschicht (Schotter) in

der **Abbildung 3** sowie zum anderen der Bodenaushub (**Abbildung 4**). Dieser besteht in wesentlichen aus dem regionaltypischen roten Sandstein mit geringen Beimengungen von Schluff und Steinen.

Abbildung 3: Schwarzdecke mit zugehöriger Tragschicht (Schotter)

Abbildung 4: Bodenaushub

Bemerkenswert ist die ungewöhnlich geringe Dicke des Oberbaus. Im Gegensatz zu den aktuell gültigen Vorgaben der Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) beträgt die Schwarzdecken-Dicke lediglich 10 bis 12 cm. Zudem ist sie einlagig ausgeführt – in der Regel wird zusätzlich unterschieden in Asphalttrag-, Binder und Deckschicht. Der Schotter ist in einer Dicke von lediglich 20 bis maximal 25 cm hergestellt.

Die explizite Darstellung aller 8 Schichtenprofile bringt aus Sicht des Unterzeichners keinen Informationsgewinn und ist deshalb entbehrlich.

3.2 Parkplatzoberbau

Aufgrund der langen Nutzungsgeschichte als Parkfläche wäre zu vermuten gewesen, dass der Oberbau pechhaltige Stoffe (PAK: polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) enthält und dass ggf. die Tragschichten und der Unterbau pechhaltig sind. Pechhaltiger (teerhaltiger) Straßenaufbruch wird als gefährlicher Abfall eingestuft: Abfallschlüssel 17 03 01* (kohlenteerhaltige Bitumengemische), **Abbildung 5** und ist somit besonders überwachungsbedürftig.

17 00	Bau- und Abbruchabfälle (einschliesslich Aushub von verunreinigten Standorten)	17 01	Beton, Ziegel, Fliesen und Keramik	1,30	17 01 01	Beton
				1,30	17 01 02	Ziegel
				1,30	17 01 03	Fliesen, Ziegel und Keramik
				1,30	**17 01 06***	**Gemische aus oder getrennte Fraktionen von Beton, Ziegeln, Fliesen und Keramik, die gefährliche Stoffe enthalten**
				1,30	17 01 07	Gemische aus Beton, Ziegeln, Fliesen und Keramik mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 01 06 fallen
		17 02	Holz, Glas und Kunststoff	0,50	17 02 01	Holz
				1,20	17 02 02	Glas
				0,60	17 02 03	Kunststoff
				-	**17 02 04***	**Glas, Kunststoff und Holz, die gefährliche Stoffe enthalten oder durch gefährliche Stoffe verunreinigt sind**
		17 03	Bitumengemische, Kohlenteer und teerhaltige Produkte	1,80	**17 03 01***	**kohlenteerhaltige Bitumengemische**
				1,80	17 03 02	Bitumengemische mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 03 01 fallen
				0,70-0,92	**17 03 03***	**Kohlenteer und teerhaltige Produkte**
		17 04	Metalle (einschliesslich Legierungen)	2,67	17 04 01	Kupfer, Bronze, Messing
				1,73	17 04 02	Aluminium
				2,90	17 04 03	Blei
				3,43	17 04 04	Zink
				2,00	17 04 05	Eisen und Stahl
				2,67	17 04 06	Zinn
				-	17 04 07	gemischte Metalle
				1,73-3,43	**17 04 09***	**Metallabfälle, die durch gefährliche Stoffe verunreinigt sind**
				3,40	**17 04 10***	**Kabel, die Öl, Kohlenteer oder andere gefährliche Stoffe enthalten**
				3,40	17 04 11	Kabel mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 04 10 fallen
		17 05	Boden (einschliesslich Aushub von verunreinigten Standorten), Steine und Baggergut	1,80	**17 05 03***	**Boden und Steine, die gefährliche Stoffe enthalten**
				1,80	17 05 04	Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03 fallen
				1,80	**17 05 05***	**Baggergut, das gefährliche Stoffe enthält**
				1,35	17 05 06	Baggergut mit Ausnahme desjenigen, das unter 17 05 05 fällt
				1,80	**17 05 07***	**Gleisschotter, der gefährliche Stoffe enthält**
				1,80	17 05 08	Gleisschotter mit Ausnahme desjenigen, der unter 17 05 07 fällt
		17 06	Dämmmaterial und asbesthaltige Baustoffe	1,50	**17 06 01***	**Dämmmaterial, das Asbest enthält**
				0,40	**17 06 03***	**anderes Dämmmaterial, das aus gefährlichen Stoffen besteht oder solche Stoffe enthält**
				0,90	17 06 04	Dämmmaterial mit Ausnahme desjenigen, das unter 17 06 01 und 17 06 03 fällt
				1,50	**17 06 05***	**asbesthaltige Baustoffe**
		17 08	Baustoffe auf Gipsbasis	0,34	**17 08 01***	**Baustoffe auf Gipsbasis, die durch gefährliche Stoffe verunreinigt sind**
				0,34	17 08 02	Baustoffe auf Gipsbasis mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 08 01 fallen
		17 09	Sonstige Bau- und Abbruchabfälle	-	**17 09 01***	**Bau- und Abbruchabfälle, die Quecksilber enthalten**
				-	**17 09 02***	**Bau- und Abbruchabfälle, die PCB enthalten (z. B. PCB-haltige Dichtungsmassen, PCB-haltige Bodenbeläge auf Harzbasis, PCB-haltige Isolierverglasungen, PCB-haltige Kondensatoren)**

17 00	Bau- und Abbruchabfälle (einschliesslich Aushub von verunreinigten Standorten)	17 09	Sonstige Bau- und Abbruchabfälle	-	17 09 03*	sonstige Bau- und Abbruchabfälle (einschliesslich gemischte Abfälle), die gefährliche Stoffe enthalten
				0,60	17 09 04	gemischte Bau- und Abbruchabfälle mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 09 01, 17 09 02 und 17 09 03 fallen

Abbildung 5: Auszüge aus dem Europäischen Abfallkatalog EAK

Der Umgang mit kohlenteerhaltigen Bitumengemische ist u.a. im Leitfaden für die Behandlung von Ausbauasphalt und Straßenaufbruch mit teer-/pechtypischen Bestandteilen beschrieben (Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, 55276 Oppenheim, 2006).

Die vorgenannte Vermutung hat sich anhand der diesbezüglich chemisch analysierten Proben (**Anlage 1: Analysen-Nr. 14/00020 bis -22**) nicht bestätigt. Weder in der Schwarzdecke noch in der Schotterschicht waren PAK-Belastungen nachweisbar.

3.3 Parkplatzunterbau

Die gemäß LAGA TR (Tab. II.1.2-4 und -5), als Mischprobe nach LAGA PN 98, analysierte Bodenprobe weist ebenfalls kein Auffälligkeiten auf. Lediglich der Wert für Arsen überschreitet im Feststoff den Z0 bzw. Z0* - Wert (Z0* = 15 mg/kg TS < 29 mg/kg TS < 45 mg/kg TS = Z1).

Die zugehörige Zuordnung zum EAK lautet

Abfallschlüssel 17 04 05: Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03 fallen

bzw.

Abfallschlüssel 17 04 06: Baggergut mit Ausnahme desjenigen, das unter 17 05 05 fällt.

Im Sinne der LAGA TR Boden ist für den untersuchten Boden eine Verwertung in der Einbauklasse 0 – uneingeschränkter Einbau – zulässig, **Abbildung 6**.

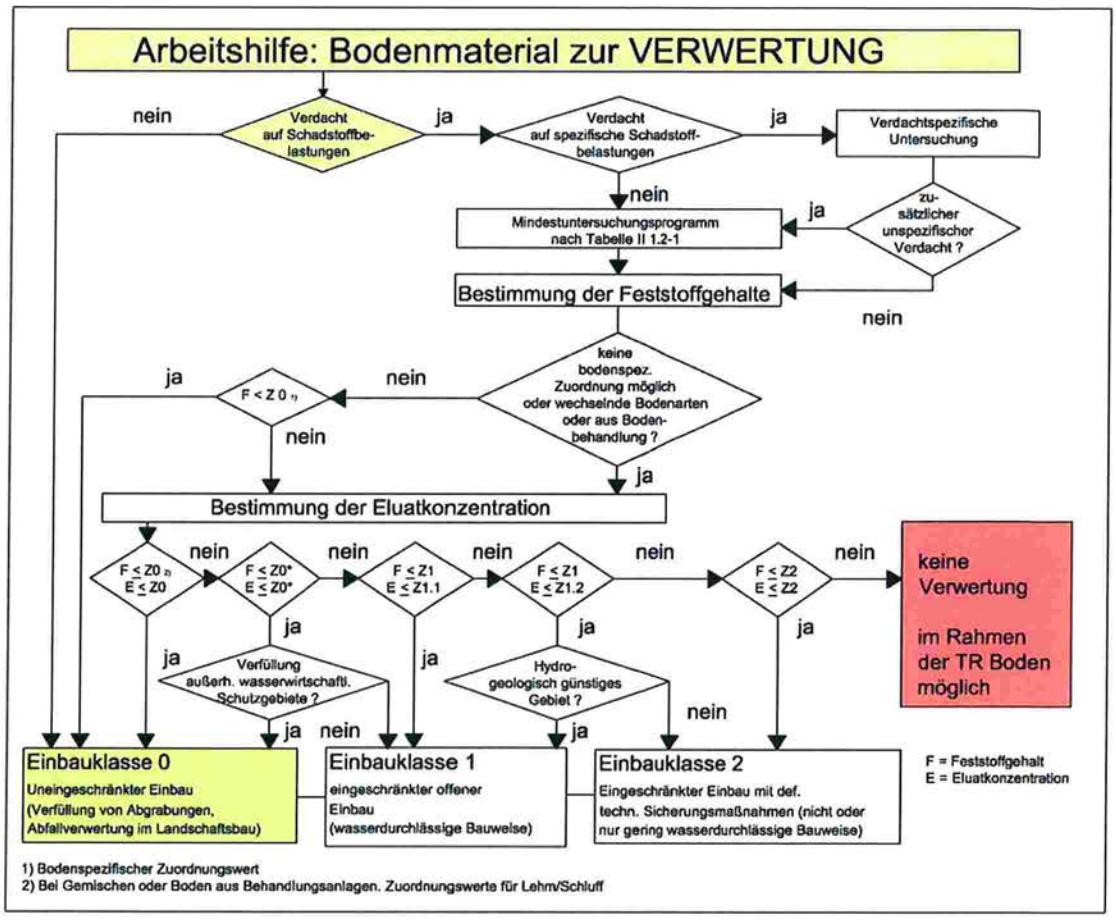

Abbildung 6: Arbeitshilfe zur Verwertung von Bodenmaterial

4 ZUSAMMENFASSUNG

Der Ursprungsverdacht auf pechhaltigen Straßenaufbruch hat sich durch die großflächige Erkundung und den diesbezüglich durchgeführten chemischen Analysen nicht bestätigt. Pechhaltige Straßenbaustoffe wurden bis in die 50er Jahre im Straßenbau eingesetzt. Denkbar ist das Szenario, dass der Parkplatz vor einigen Jahren komplett saniert wurde. Die vorliegenden Akten enthalten diesbezüglich keine Angaben. Die Schwarzdecke (bitumenhaltiger Asphalt) kann aus Sicht des Unterzeichners als abfallrechtlich unauffällig bezeichnet werden. Die Verwertung der Böden wäre im Rahmen der LAGA TR Boden, Einbauklasse 0, möglich.

Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neue Maschine – 1. BA“

Die Ortsgemeinde Lindenberg, Hauptstraße 73, 67473 Lindenberg (Pfalz),
vertreten durch Herrn Ortsbürgermeister Reiner Koch
- nachstehend Gemeinde genannt -
und die New Work GmbH Sonnenhof 7, 67677 Enkenbach-Alsenborn,
vertreten durch die Geschäftsführer und Grundstückseigentümer
Herren Afrim Bytyqi und Avdyl Bytyci
- nachstehend Vorhabenträger genannt –
schließen folgenden Vertrag:

Teil I
Allgemeines

§ A 1
Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages ist das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neue Maschine – 1. BA“ vorgesehene Bauvorhaben. Es umfasst die Herstellung einer Tankstelle mit dazugehörigen Nebenanlagen, wie z.B. Verkaufsshop oder Waschanlage. Weiterhin soll eine neue Linksabbiegespur der Staatstraße B 39 aus Richtung Neustadt an der Weinstraße kommend für die notwendig angemessene Verkehrsregelung und –führung auf das Gebiet des Geltungsbereiches hergestellt werden.

(2) Die projektierte Linksabbiegespur sowie die daraus resultierende Verschiebung des vorhandenen Radweges ist nicht Gegenstand dieses Vertrages und zwischen dem Vorhabenträger und dem LBM-Speyer in einem gesonderten Vertrag zu regeln.

§ A 2
Bestandteile des Vertrages

Bestandteil des Vertrages sind sämtliche Planunterlagen inkl. Detailpläne
a) zur Durchführung des Vorhabens mit Straßen- und Wegeplan aus § A 1 Abs. 1,
b) zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich Entwässerung,
c) die Ausbauplanung für die neue Erschließungsanlage mit Baubeschreibung,
d) dem vorbereiten der Anschlüsse von Gas / Wasser / Abwasser bis auf das Baugelände der Tankstelle.

Teil II
Vorhaben

§ V 1
Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Erschließung des Tankstellengeländes. Diese wird über einen Teilbereich der privaten Erschließungsstraße auf das eigentliche Tankstellengelände geführt.

Weiterhin ist der Vorhabenträger für die innere Erschließung (Ver- und Entsorgungsleitungen) eigenverantwortlich.

§ V 2
Durchführungsverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

§ V 3
Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen

(1) Vor der Realisierung des Vorhabens sind folgende Anforderungen zu erfüllen:

- die verkehrliche Erschließung von der Linksabbiegespur auf die private Erschließungsstraße und deren Herrichtung,
- das Herstellen weiterer Nebenanlagen ist nicht Vertragsgegenstand.

(2) Zur Sicherung der in Absatz 1 eingegangenen Bindungen bewilligt bzw. verpflichtet sich der Vorhabenträger die Regelungen des § S 3 anzuwenden und einzubeziehen.

Teil III
Erschließung

§ E 1
Herstellung der Erschließungsanlagen

Der Vorhabenträger übernimmt die Herstellung der in § E 3 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus § E 2 ergebenden Vorgaben auf eigene Kosten.

§ E 2
Fertigstellung der Anlagen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen in dem Umfang bis 12 Monate nach dem Baubeginn fertigzustellen.

§ E 3
Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst

a) die Freilegung der Erschließungsflächen,
b) die Herstellung der Straßen im Vertragsgebiet einschließlich
- Fahrbahn,
- ggf. Gehwege,
- Straßenentwässerung,
- Straßenbenennungsschilder,
- Verkehrszeichen
- Straßenmarkierungen

(2) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Verbandsgemeinde vor Baubeginn vorzulegen. Die Erschließungsanlagen sind entsprechend den verkehrs- und stadtplanerischen Erfordernissen sowie gleichermaßen nach den Regeln der Technik (Entwässerung etc.) zu dimensionieren.

§ E 5
Baudurchführung

(1) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z.B. Telekomkabel, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert wird.

(2) Der Baubeginn der Erschließungsanlagen ist der Gemeinde vorher schriftlich anzuzeigen. Die Gemeinde oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel dem Vorhabenträger anzuzeigen und zu verlangen.

§ E 6
Haftung und Verkehrssicherung

Für die Erschließungsarbeiten übernimmt der Vorhabenträger als Grundstückseigentümer im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.

§ E 7
Mängelanspruch und Abnahme

(1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

(2) Die Gemeinde behält sich die Durchführung einer Abnahme ausdrücklich vor.

(3) Der Vorhabenträger zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Gemeinde setzt bei Bedarf einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind dann von der Gemeinde und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist durch den Vorhabenträger zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen.

§ E 8
Übernahme der Erschließungsanlagen

Eine Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Gemeinde erfolgt nicht.

Teil IV
Schlussbestimmungen

§ S 1
Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung.

§ S 2
Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ S 3
Haftungsausschluss und Verpflichtung

(1) Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen. Im Gegenzug verpflichtet sich die Gemeinde, die Satzung zeitnah zu beschließen, auszufertigen und in Kraft treten zu lassen.

(2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens (Normenkontrolle) herausstellt. Etwaige Verfahrensfehler hat die Gemeinde umgehend zu beheben.

§ S 4
Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt. Die Gemeinde, der Vorhabenträger, der LBM-Speyer sowie die Verbandsgemeinde Lambrecht (Pfalz) erhalten je eine Ausfertigung.

(2) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzungen oder Folgen des geplanten Vorhabens sind.

(3) Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages trotz Abs. 2 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, so wird die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.

(4) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, vereinbaren die Vertragsparteien ausdrücklich, dass hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt wird. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch gültige Regelungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen so weit wie möglich entsprechen.

§ S 5
Wirksamwerden

(1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

(2) § S 1 wird abweichend von Abs. 1 sofort wirksam.

für die Gemeinde:

Lindenberg (Pfalz), 31.01.15
(Ort, Datum)

GEMEINDE LINDENBERG

Reiner Koch
(Ortsbürgermeister)

für den Vorhabenträger

Enkenbach-Alsenborn (Pfalz), 31.01.15
(Ort, Datum)

Afrim Bytyci und Avdyl Bytyci
(Geschäftsführer)