

Oberbürgermeister der Stadt Worms  
FB 6: Planung und Bauen  
Marktplatz 2

67547 Worms

Bebauungsplanentwurf WEI 7 „Am See“  
hier: erneute Offenlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere im Schreiben vom 28.02.2010 geäußerten Bedenken wurden von Ihnen nicht ausgeräumt. Wir halten sie daher vollumfänglich aufrecht.

Wir halten zusätzlich fest:

1. Ausgehend vom deutschen Nachhaltigkeitsziel der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme bundesweit von derzeit 120 ha /Tag auf 30 ha bis zum Jahr 2020 hat sich das Land Rheinland-Pfalz mit seiner Nachhaltigkeitsstrategie zu dem Ziel einer Reduzierung der weiteren Flächeninanspruchnahme bekannt.

Als übergeordnetes Ziel formuliert das Landesentwicklungsprogramm IV daher, dass die quantitative Flächenneuanspruchnahme bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren ist. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.

Zur Quantifizierung der notwendigen Flächeninanspruchnahme haben die Planungsgemeinschaften die Verpflichtung in den Regionalen Raumordnungsplänen sog. Schwellenwerte zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung festzulegen. Diese sind unter Berücksichtigung der mittleren Variante der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz zu begründen. Bestehende Flächenreserven sind dabei von dem ermittelten Bedarf abzuziehen.

Vor dem Hintergrund der demografischen Herausforderung ist in den ländlichen Räumen die Ausweisung größerer neuer Wohnbauflächen den Siedlungsschwerpunkten vorbehalten, die über eine dauerhaft gesicherte qualifizierte Anbindung im öffentlichen Verkehr verfügen. Das Recht auf die kommunale Eigenentwicklung bleibt dabei unberührt.

Insbesondere zum Schutz der Landschaft vor Zersiedelung sowie zur Vermeidung eines hohen Erschließungsaufwandes hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie gemischter Bauflächen ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine

ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden. (Quellen: Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung Rheinland/Pfalz 2010, Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung 2008).

Das Planungsgebiet WEI 7 befindet sich im **Außenbereich**, unweit des Eis- bzw. Altbachs, der ab Offstein bis Mündung Rhein als Gewässerabschnitt mit potentiellern signifikantem Hochwasserrisiko eingestuft ist. Gleichzeitig ist das Gebiet hohen Lärmimmissionen durch die Bahn ausgesetzt. Zu den Punkten Hochwasserrisiko und Lärmimmissionen verweisen wir auf die Stellungnahme vom 10.07.2013.

Dieses Gelände bebauen zu wollen, ist für Fachleute völlig ausgeschlossen; zumal ein öffentliches Interesse an einer Bebauung nicht besteht. Auch vor dem Hintergrund riesiger Leerstände von Ein- und Mehrfamilienhäusern in Rheinland/Pfalz kann von einer notwendigen Bedarfsdeckung an Wohnraum im Stadtteil Weinsheim nicht ausgegangen werden. Unseres Wissens existiert für die Stadt Worms und deren Stadtteile keine verlässliche Bedarfsdeckungsstudie bzw. – prognose. Wahrscheinlich handelt es sich hierbei lediglich um theoretische Annahmen der Stadt Worms. Laut Herrn Innenminister Roger Lewentz *„stehen im ländlichen Raum (Rh/Pf) 80.000 Ein- und Mehrfamilienhäuser jetzt schon leer“*. Die Leerstände in den Städten wurden von ihm nicht erwähnt. Hier kann in etwa eine gleiche Größenordnung unterstellt werden. In Abenheim, Heppenheim, Hochheim, Neuhausen, Pfeddersheim, Weinsheim und der Innenstadt sind bereits aktuell hunderte von Bauplätzen vorhanden oder werden in nächster Zeit ausgewiesen. Im **Innenbereich** des Stadtteils Weinsheim (Ostpreußensiedlung) sollen demnächst auf 25 Grundstücken weitere Einfamilien- bzw. Reihenhäuser entstehen. Mit diesem Baugebiet und den inzwischen realisierten, neuen Wohngebieten (z.B. Burgweg usw.) sollte der Bedarf für Weinsheim für lange Zeit gedeckt sein.

**Fazit:** Die Bebauungsplanung der Splittersiedlung WEI 7 verstößt u.a. gegen die Verordnung des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) vom 7. Oktober 2008.

Am 6. Dezember 2012 berichtete die Wormser Zeitung: *„Und zu guter Letzt verfolge man – die Stadt Worms - in der Bauleitplanung das eiserne Prinzip: Innen- vor Außenentwicklung: Heißt: Erst sollen bestehende Baulücken geschlossen werden, ehe man daran geht, neue Flächen auszuweisen. „Diesen Leitsatz verfolgen wir auch bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans, an der wir gerade arbeiten“, erläutert Kissel“*. Eine Aussage, die von Herrn OB Michael Kissel eigentlich auch für WEI 7 gelten sollte!

2. In der Begründung zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans/Stadtteil Weinsheim wird auf Seite 9 zitiert: *„Zudem wurde in der landesplanerischen Stellungnahme zur Gesamtfortschreibung des FNP die negative Einstufung der Fläche "WEI 11 B" bei der landespflegerischen Beurteilung (landespflegerischer Steckbrief) hervorgehoben. Diese Flächendarstellung wird zwischenzeitlich weder im Bebauungsplanverfahren, noch in der vorliegenden Paralleländerung des FNP weiter verfolgt. Die Fläche ist im Bebauungsplan als Grünfläche in Überlagerung mit Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der Verzicht auf eine weitere wohnbauliche Überplanung der Fläche "WEI 11 B" wird daher auch in der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd zum Bebauungsplan "WEI 7" ausdrücklich begrüßt“*.

Das ist nur die halbe Wahrheit! Die SGD Süd führt in ihrer Stellungnahme vom 15.12.08 weiterhin an: *„Triftige Gründe für die Notwendigkeit der Erschließung des Baugebiets über die geplante Grünfläche statt einer umweltschonenden und*

*flächensparenden Erschließung vom nördlichen Viehweg werden aus den Planungsunterlagen nicht ersichtlich“.*

**Fazit:** Auch die SGD Süd erachtet den Bau einer breiten Privatstraße durch das Wäldchen (Biotop) als nicht sinnvoll; denn neben den Eingriffen in die Natur wurde völlig außer Acht gelassen, dass die bebauten Grundstücke am Viehweg von zwei Straßen „eingeschlossen“ werden. Ein planungstechnisch nicht zu vertretender Umstand!

3. In einer Stellungnahme vom 22.01.2013 hat die Abt. 3.05 Umweltschutz und Landwirtschaft eine „**Gegenüberstellung der Gutachten Höllgärtner (2006) und BGNATUR (2012) sowie die zusätzlichen Erkenntnisse**“ vorgenommen.

Wiederholt haben wir gegenüber der SGD Neustadt und der Presse angegeben, dass eine Untersuchung des westlichen Bereichs (1/3 des B-Plangebiets) von Herrn Höllgärtner nicht durchgeführt wurde. Herr Lauer, Fraktionsvorsitzender der Grünen im Stadtrat, und dem Unterzeichner dieses Schreibens, hat Herr Höllgärtner diesen Sachverhalt bestätigt. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) vergleicht Untersuchungen, die in einem für die Natur wichtigen Gebiet nicht stattgefunden haben. Diese Gegenüberstellungen sind daher falsch und irreführend. Sogar jedem Laien ist klar, dass das nicht untersuchte Wäldchen (Biotop) Lebensraum von **Vögeln Reptilien, Amphibien, Säugern, Tagfaltern, Heuschrecken** usw. ist, deren Erfassungen unterblieben sind.

#### a) Avifauna

Ein Vergleich der Übersichtserfassung HÖLLGÄRTNER (2006) – es handelt sich hier um kein Gutachten, vgl. beigefügte Mustergliederung und Auswertung - mit dem Fachbeitrag BGNATUR (2012) zeigt erhebliche Unterschiede auf. Hierzu verweisen wir auf die Ihnen vorliegenden **Anmerkungen** des Unterzeichners zum Fachbeitrag BGNATUR (2012) vom März/April 2013, 15 S..

#### b) Zauneidechsen

Speziell von Zauneidechsen haben mehrere Anwohner/Innen weitere Fotos erstellt, die eine lokale Population im B-Plangebiet bestätigen.

*"Zauneidechsen sind allgemein sehr ortstreu (z.B. Klewen 1988, Blanke 2004), gleichwohl sind Wanderdistanzen entlang von Bahntrassen von 2.000 m bis zu 4.000 m in einem Jahr nachgewiesen (Klewen 1988). Alle Zauneidechsen eines nach Geländebeschaffenheit und Strukturausstattung räumlich klar abgrenzbaren Gebietes sind daher als lokale Population anzusehen ". Quelle: Bundesumweltamt.*

Von Herrn Höllgärtner wurden 2006 mehrere Exemplare im östlichen Plangebiet (Böschung) gesichtet. Von Anwohnern - unabhängig voneinander - an der Nachbarschaftsmauer (Biotop) südlich des Plangebiets sowie im nordöstlichen Bereich (Böschung) und südöstlichen Gelände (ehemalige Ackerfläche). Vorsorglich wurden inzwischen für das evtl. bevorstehende OVG-Verfahren (Normenkontrolle) als Beweis ca. 20 Aufnahmen von Zauneidechsen erstellt. Nachdem auch in der Ostpreußensiedlung - WEI 5 - eine lokale Population von Zauneidechsen nachgewiesen wurde, ist daher aufgrund der räumlichen Abgrenzung (Ostpreußensiedlung, Wiesen, Obstgärten, Eis- bzw. Altbach, Bahndamm, B-Plangebiet, Biotop, Wohngebiet Am See usw.) **fachlich** von einer Vernetzung der Vorkommen auszugehen.

Vor einigen Tagen haben vier Anwohner zufällig eine **Mauereidechse** beobachtet, die sich auf der südexponierten Mauer (Biotop) sonnte. Deren Vorkommen wurde mit einer Videoaufnahme dokumentiert.

### c) Amphibien

Hier führt die UNB an: „Das Büro BGNATUR konnte keine Amphibien während der Erfassungstage im Untersuchungsgebiet vorfinden“. Allerdings wird nicht erwähnt, dass Herr Fuhrmann zur Tiergruppe der Amphibien **überhaupt** „keine eigenständigen Kartierungen“ durchgeführt hat. Zur Bewertung wurden „Angaben aus vorhergehenden Gutachten“ (?!) herangezogen, vgl. Seite 9 des Fachbeitrags BGNATUR. Die Angaben wurden demnach lediglich aus einer Übersichtserfassung entnommen, die sich nur auf Untersuchungen des mittleren und östlichen Bereichs des Plangebiets stützt.

Vor einigen Wochen wurde südlich des Backsteinhauses Am Viehweg, im Kerngebiet des Plangebiets, ein **Kammolch** entdeckt. Kammolche sind streng geschützt und es müssen sogar eigene Schutzräume eingerichtet werden. *„Im Umfeld der Gewässer müssen für Kammolche geeignete Landlebensräume in guter räumlicher Verzahnung vorhanden sein, beispielsweise von Feldgehölzen durchsetztes Grünland, Niedermoore, Laubwälder und Saumbiotope wie Uferrandstreifen, Hecken und ähnliches. In aufgelassenen Bodenabbaugruben entwickeln sich manchmal sehr wertvolle Lebensraumstrukturen. Unter Steinen und liegendem Totholz suchen die Tiere gerne Schutz und verbringen den Tag dort ruhend“* (Quelle: Wikipedia). Diese Angaben treffen für das Plangebiet zu und unsere Annahmen, dass vor allem im Biotop auch Lurche leben, haben sich damit bestätigt.



**Strengstens geschützter Kammolch**

#### d) Fledermäuse

Herr Höllgärtner hat die Gebäude nach Vorkommen von Fledermäusen nur von **außen** und nicht von **innen** untersucht (Telefonate Lauer, Ernst mit Höllgärtner). Es bestanden für ihn keine Zugangsmöglichkeiten. Er hat auch nicht die leerstehenden Gebäude – wie von der UNB angegeben – *„dezidiert in den Dämmerungs- und Abendstunden hinsichtlich Fledermäuse untersucht.“* Wir führen deshalb den vollständigen Text seiner Ergänzungen in der Übersichtserfassung an:

*„Im Rahmen des Scopingtermins war auf die Möglichkeit des Vorkommens von Fledermäusen in den aufgegebenen Gebäuden hingewiesen worden. Im Zuge der faunistischen Untersuchung wurde gezielt nach Anzeichen für das Vorkommen von Fledermäusen gesucht (Spuren an Haus- und Dachöffnungen, Nahrungs- und Kotreste). Es konnten keine Spuren für die Nutzung als Quartier gefunden werden. Nicht auszuschließen ist jedoch, dass das gesamte Plangebiet auf Grund der Biotopstrukturen ein Teillebensraum (Jagdhabitat) für Fledermäuse, gerade auch im Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden See, darstellt.“*

Die Interpretation dieses Textes durch die UNB ist mehr als fragwürdig; denn von Herrn Höllgärtner wurden in seiner Übersichtserfassung weder Begehungstermine, Zeiten, Dauer noch Untersuchungen in den **Dämmerungs- und Abendstunden** aufgeführt. Solche Angaben sind elementare Bestandteile eines faunistischen Gutachtens; auch im Hinblick auf weitere dämmerungs- und nachtaktive Tierarten. Im Fachbeitrag für **WEI 5** – Verfasser: Herr Höllgärtner - finden Sie diese Angaben.

Im Übrigen weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass nicht nur ein unbesetzter Spechtbaum und die Gebäude im Plangebiet als geeignete Quartiere für die 5 festgestellten Fledermausarten in Frage kommen sondern eine sehr große Anzahl von anderen geeigneten Sommer- und Winterquartieren, vgl. ebenda **Anmerkungen** zum Fachbeitrag BGNATUR.

**Fazit:** *„Die Erfassungen der Artengruppen Avifauna, Reptilien (Zauneidechse) und Amphibien waren bei beiden Gutachten weitgehend identisch und ohne neue Erkenntnisse“.* Diese Aussage als Ergebnis einer fragwürdigen Gegenüberstellung hinzustellen ist falsch und inakzeptabel, s.o..

Im Untersuchungsgebiet wurde u.a. das Vorkommen der **streng geschützten Breitflügelgedlermaus** nachgewiesen. Allein schon daraufhin hätten bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) „die Alarmglocken läuten müssen“. Die Breitflügelgedlermaus nutzt das betroffene Gelände mindestens als Jagdhabitat, vermutlich sogar auch als Sommer- und Winterquartier, sie ist ortstreu und leider vom Aussterben bedroht. Da genügt es nicht, nur ergänzende Maßnahmen im Städtebaulichen Vertrag fest zu halten.

Die Ausführungen der UNB betrachten wir als nicht objektiv. Wir schließen uns daher der Meinung von Stadtrat Dr. Jürgen Neureuther an, der in der Stadtratsitzung vom 29.05.2013 äußerte, *„dass die UNB, die die Stellungnahme erstellt habe, ein originärer Teil der Stadtverwaltung sei und deshalb gerade nicht unabhängig sei“.*

4. Auf seiner Sitzung am 07.12.2011 hatte der Bauausschuss beschlossen;

*„Der Bauausschuss beschließt einstimmig, die Beschlussfassung zum städtebaulichen Vertrag WEI 7 „Am See“ zu vertagen sowie dem Projektentwickler und Investor den Auftrag zu erteilen, noch einmal eine vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen und vorzulegen. Spezielle*

*Beachtung soll hierbei den Fledermäusen, Baumhöhlenbewohnern und Amphibien im gesamten Gebiet gelten“.*

Hierbei liegt eindeutig die „Betonung“ auf „ *im gesamten Gebiet gelten*“.

Wir stellen fest: Der Beschluss des Bauausschusses wurde von der Stadtverwaltung Worms nicht umgesetzt! Die Untersuchungen im Biotop sind wiederum unterblieben.

Mit freundlichen Grüßen

i.V.

(Bodo Ernst)

Anlagen  
Auswertung  
Mustergliederung