

**Bebauungsplan
„Sickinger Straße / Hauptstraße“
gem. § 13 a Abs.1 Nr. 1 BauGB
Ortsgemeinde Bann**

Fachbeitrag Naturschutz

Auftraggeber:

**Ortsgemeinde Bann
Verbandsgemeinde Landstuhl
Kaiserstraße 49
66849 Landstuhl**

Stand:

Dezember 2024

Geändert:

Februar 2026

Aufgestellt:

LF ▽ PLAN

Im Heidefeld 3
67688 Rodenbach
Tel: 06374 / 9299019
mail: lf-plan@t-online.de
www.lf-plan.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	1
2	BESCHREIBUNG DES PROJEKTES.....	2
2.1	Angaben über den Standort	2
2.2	Kurze Beschreibung der Biotoptypen	2
2.3	Art und Umfang des Vorhabens	4
3	AUSGEWIESENE SCHUTZGEBIETE UND SONSTIGE NATURSCHUTZ-FACHLICH RELEVANTE FLÄCHEN.....	5
3.1	Schutzgebiete	5
3.2	Gesetzlich geschützte Flächen und schutzwürdige Biotopkomplexe	5
3.3	Regionaler Raumordnungsplan IV Westpfalz / Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl / Planung vernetzter Biotopsysteme RLP	5
4	SCHUTZGUTBEZOGENE BESTANDSERFASSUNG UND PROGNOSE ÜBER DIE ERWARTENDEN BEEINTRÄCHTIGUNGEN	7
5	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BEURTEILUNG	12
6	VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMABNAHMEN.....	13
7	VORSCHLÄGE ZU ERGÄNZENDEN GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN.....	14
8	FAZIT	20
9	LITERATURVERZEICHNIS	22
10	GEHÖLZLISTE	23

ANLAGE 1:

Plan-Nr. 1 – Bestands- und Maßnahmenplan, M 1 : 500

1 EINLEITUNG

In der südlichen Ortslage der Ortsgemeinde Bann (Verbandsgemeinde Landstuhl) ist die Ausweisung des Bebauungsplans „Sickinger Straße / Hauptstraße“ mit einer Fläche von ca. 4.480 m² vorgesehen. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für den Bau einer mehrgeschossigen Wohnanlage mit generationsgerechtem „Senioren- und Servicewohnen“ und „Mehrgenerationenwohnen“. Hierfür erfolgt die Ausweisung des Plangebietes als Urbanes Gebiet mit einer Fläche von rd. 4.040 m².

Das Plangebiet stellt aktuell ein verlassenes und großflächiges Anwesen dar, das in der Vergangenheit als landwirtschaftlicher Betrieb genutzt wurde. Das Plangebiet setzt sich aus Wohn- und Nutzgebäuden (Stallungen und Lagerhallen) sowie aus ehemaligen Nutzgartenflächen, Obstwiesen sowie Ziergartenflächen zusammen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Sickinger Straße / Hauptstraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (beschleunigtes Verfahren) i. V. m. § 13 BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² zu erwartenden Eingriffen als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt und zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Daher entfällt die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG für diese Bebauungspläne der Innenentwicklung und somit auch die Kompensationsverpflichtung für Eingriffe. Das Vermeidungsgebot und die artenschutzrechtlichen Belange sind hingegen zu berücksichtigen. Die naturschutzrechtlichen Belange bleiben aber weiterhin Bestandteil der Abwägung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und sind im Rahmen des Verfahrens sachgerecht darzustellen.

Der vorliegende Bericht beschreibt die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die relevanten Schutzgüter von Natur und Landschaft, formuliert erforderliche Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen und dient als Abwägungsgrundlage für das weitere Verfahren.

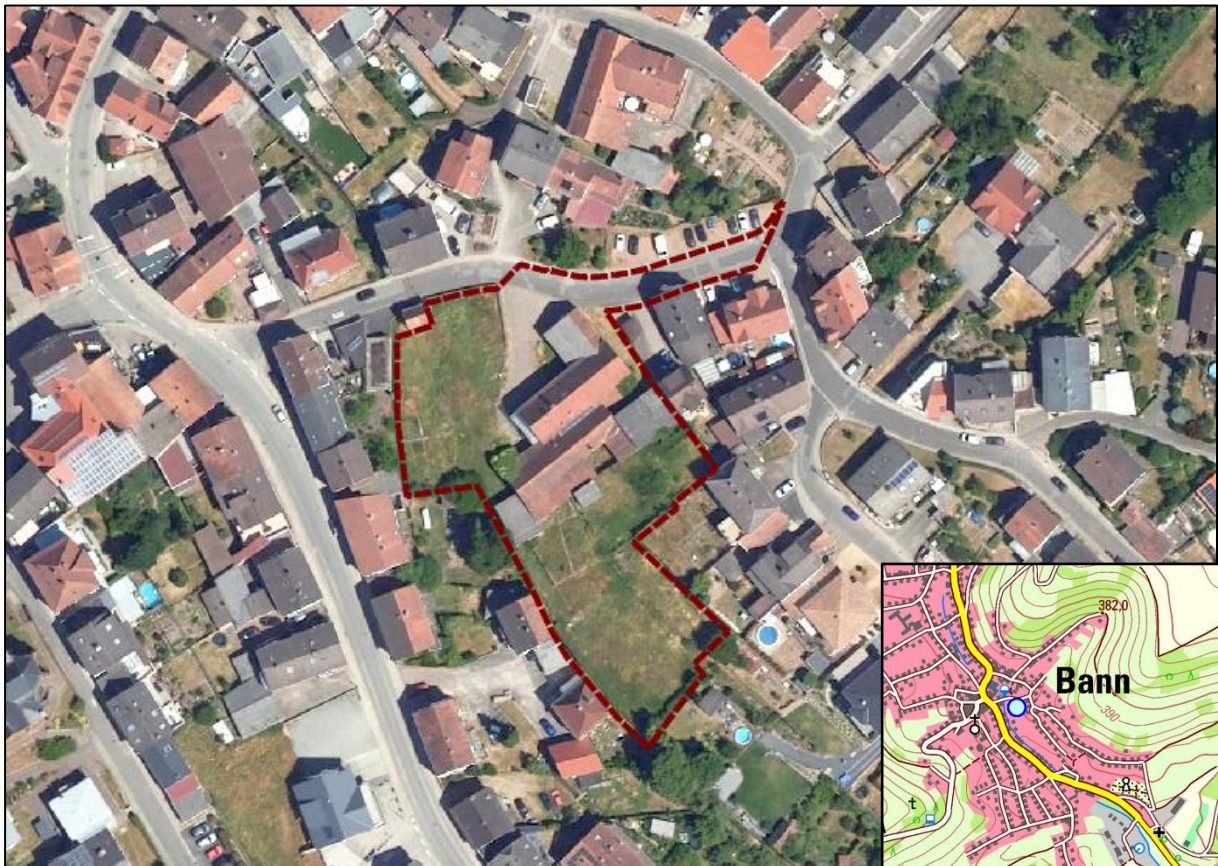


Abb. 1: Lage des Bebauungsplanes (Quelle: LANIS, ohne Maßstab)

2 BESCHREIBUNG DES PROJEKTES

2.1 Angaben über den Standort

Der Projektstandort befindet sich im südlichen Teilbereich der Ortslage unweit der Kreuzung der Hauptstraße (zugleich L 363) mit der Sickingen Straße und wird die Parzellen 2002/6, 2007/4, 2044/2 und 2089/11 sowie Teilbereiche der Parzellen 1966/1, 1967/1, 1971/3 und 2089/24 überplanen.

Dieser Bereich der Ortslage wird durch eine hohe Verdichtung von Siedlungsflächen gekennzeichnet und zeichnet sich durch Wohnnutzung und Kleingewerbe aus. Er ist als stark anthropogen geprägt zu charakterisieren, wobei südlich des Plangebietes größere Grundstücke mit einem hohen Grünflächenanteil angrenzen (siehe auch Abb. 1).

2.2 Kurze Beschreibung der Biotoptypen

Das Plangebiet wird aus großflächigen Grünflächen, landwirtschaftlichen Anlagen und Wohngebäuden gebildet. Im Norden an der Sickingen Straße liegt ein großflächiger und gepflasterter Hofbereich, der augenscheinlich als Parkplatz sporadisch genutzt wird. Dieser wird am Wohngebäude von einem aktuell brachliegenden Beet aufgelockert.

Entlang der Sickingen Straße wird der Raum um die Gebäude von verbrachenden Gartenflächen mit einer wiesenartigen Ausprägung eingenommen. Einzelne Betonpfeiler westlich der Gebäude zeigen, dass auch ein Nutzgarten in der Vergangenheit Teil der Gartengestaltung war und, dass dieser eingezäunt war.



Abb. 2: Sicht auf die Gartenflächen entlang der Sickingen Straße

Westlich des Nutzgartens fließt die Steinalb, die als deutlich begradigter und eingefasster Bachlauf zu charakterisieren ist.



Abb. 3: Sicht auf die Steinalb westlich des Plangebietes

Die Grünflächen südlich bzw. südöstlich der baulichen Anlagen setzen sich zusammen aus Brachen von Zier- und Nutzgartenbereichen. Diese stellen sich aktuell als wiesenartige, verbuschende und grasreiche Vegetationsflächen dar.

Hier war eine relativ hohe Anzahl an Obstbäumen vorhanden. Die Grünflächen werden durch Mauern und Böschungen strukturiert und in einzelne Teilbereiche aufgeteilt. Auch in diesem Bereich liegt eine fortgeschrittene Verbrachung vor und es kommen weitere Ruderalarten wie z.B. Goldrute (*Solidago canadensis*) und Berufskraut (*Erigeron annuus*) vor. Teile der Grünflächen wurden vermutlich auch als Nutzgarten bzw. als Streuobstgarten genutzt, wie anhand der Zaunpfosten aus Beton ersichtlich wird.



Abb. 4: Sicht auf die rückwärtigen verbrachten Grünflächen

In den verbrachten Gartenflächen, rückseitig, sorgen etliche Brombeerbestände (*Rubus sectio rubus*) für eine gewisse Strukturierung der Grünflächen.

Östlich der baulichen Anlagen an der Grenze zum Grundstück mit der Parzellennummer 2002/3 liegt eine durchgewachsene Rasenfläche, die dem Anschein nach als Zufahrt zu den Lagerhallen fungierte.



Abb. 5: Als Zuwegung angelegte rasenartige Vegetationsfläche im Osten des Plangebietes

Die nördlich des landwirtschaftlichen Anwesens gelegene Fläche außerhalb des Geltungsgebietes stellt sich aktuell als Grünfläche mit einem Parkplatz in Form einer Splitt- bzw. Schotterfläche dar. Die Grünfläche wird von einer Walnuss (*Juglans regia*) mittlerer Ausprägung und von wenigen Einzelsträuchern (Rose, Liguster) strukturiert. Am Rand des Parkplatzes etablierte sich ein schmaler ruderaler Krautsaum.



Abb. 6: Sicht auf die Parkplatzfläche und auf die Grünanlage im Norden

2.3 Art und Umfang des Vorhabens

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans umfasst eine Fläche vorgesehen ist und sich in vier Teilbereiche (A 1 bis A 4) aufgliedert. Zugelassen werden u.a. Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Vorhaben durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche und die Zahl der Vollgeschosse, die sich an dem Bestand orientieren, bestimmt:

- die Grundflächenzahl beträgt für sämtliche MU-Teilbereiche 0,8,
- die Geschößflächenzahl wird für die MU-Teilbereiche mit 1,2 festgesetzt,
- es gilt eine abweichende Bauweise für sämtliche Teilbereiche.

Weitere Festsetzungen:

- im Teilbereich A 1 ist eine max. Gebäudehöhe von 15,25 m, im Teilbereich A 2 - 9,25 m und im Teilbereich A 3 - 12,25 m zulässig,
- die zulässigen Dachformen für Hauptgebäude sind Flachdach, flach geneigtes und geneigtes Dach mit einer Neigung von 0° bis 25°. Andere Dachformen sind u.a. für Nebengebäude wie z.B. Garagen zulässig.

3 AUSGEWIESENE SCHUTZGEBIETE UND SONSTIGE NATUR-SCHUTZ-FACHLICH RELEVANTE FLÄCHEN

3.1 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärenreservates Pfälzerwald. Gemäß § 4 Abs. 4 der Landesverordnung über den Naturpark Pfälzerwald besteht der besonderer Schutzzweck der Entwicklungszone darin, modellhafte Projekte zur Nachhaltigkeit im Sinne des MAB-Programms der UNESCO zu ermöglichen. Der Schutzzweck ist bei einer Aufstellung von Bebauungsplänen gem. § 8 Abs. 1 Nr. 1 der Landesverordnung zu berücksichtigen.

Weder innerhalb des Geltungsbereichs noch im unmittelbaren Umfeld befinden sich weitere Schutzgebiete nach EU-, Bundes- oder Landesrecht.

3.2 Gesetzlich geschützte Flächen und schutzwürdige Biotopkomplexe¹

Flächen, welche nach §30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG geschützt sind, sind im Planungsbereich nicht vorhanden.

Für das Planungsgebiet und sein unmittelbares Umfeld sind keine Flächen vorhanden, die durch die Biotopkartierung Rheinland-Pfalz erfasst worden sind.

3.3 Regionaler Raumordnungsplan IV Westpfalz / Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl / Planung vernetzter Biotopsysteme RLP

Im Regionalen Raumordnungsplan wird das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.²

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl befindet sich das Plangebiet in einem als gemischte Bauflächen definierten Bereich. Das Vorhaben wird demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

¹ http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php

² <https://extern.ris.rlp.de/>

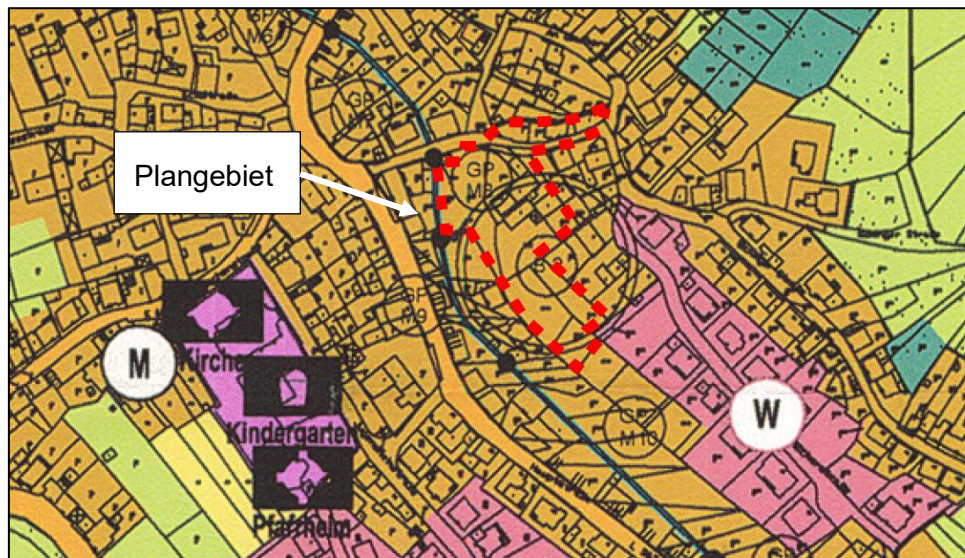


Abb. 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl mit Lage des Plangebietes (Quelle: Begründung zum BBP artec Bauprojekte GmbH, 2024)

Der Teilbereich im Norden wird zudem mit der Angabe „GP M8“ und der Teilbereich im Süden mit „B2“ gekennzeichnet. Es handelt sich hierbei um punktuelle Ziele hinsichtlich Gewässerpflege und um eine archäologische Fundstelle.

Die Gewässerpflegemaßnahme „GP M8“ bezieht sich auf die westlich des Plangebietes verlaufende Steinalb und sieht vor, die Vorflutwirkung des Entwässerungsgrabens durch Einbau von Hindernissen oder Sohlschwellen bzw. durch ein Unterlassen von Eingriffen oder eine Schließung zu vermindern.

An der Stelle, die mit „B2“ gekennzeichnet wird, liegt voraussichtlich gem. dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege Amt Speyer eine Fundstelle bzw. ein Grabungsschutzgebiet (archäologische Kulturdenkmäler) mit einer Siedlung (?) aus der Steinzeit vor.

Für den Bereich des Plangebietes sind gemäß den Angaben in der Zielkarte der Planung vernetzter Biotopsysteme³ keine Ziele vermerkt. Für die Steinalb wird eine Entwicklung des Quellbachs vorgeschlagen.

³ Planung vernetzter Biotopsysteme Bereich Landkreis Kaiserslautern und Stadt Kaiserslautern

4 SCHUTZGUTBEZOGENE BESTANDSERFASSUNG UND PROGNOSE ÜBER DIE ERWARTENDEN BEEINTRÄCHTIGUNGEN

Die Bestandssituation ist in dem beigefügten Bestands- und Maßnahmenplan (Plan-Nr.: 1) graphisch dargestellt.

Tabelle 1 – Darlegung der Schutzgüter mitsamt Beeinträchtigungen

Boden / Fläche	
https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18 (Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau) https://ifu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/	
Beschreibung	Art u. Umfang der Auswirkung bzw. Beeinträchtigung
Aufgrund der ehemaligen Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb und der innerörtlichen Lage des Plangebietes liegen bereits anthropogen vorbelastete und überprägte (bereits bebaut, verdichtet, umgeformt, etc.) Bodenstrukturen und Funktionen vor Aufgrund der vorliegenden Bebauung und Versiegelung (Hofflächen) besteht bereits eine Versiegelung in Höhe von rd. 1.317 m². Die Verkehrsfläche im Norden ist bereits asphaltiert und wird daher bei der Ermittlung der Neuversiegelung nicht mit bilanziert. Für die Ortschaft Bann liegen keine Angaben über die vorherrschenden Böden vor. Die Böden um Bann werden als Sand und lehmiger Sand klassifiziert. Bedeutsame Böden als Archiv der Kultur- und Naturgeschichte sind nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit einem niedrigem bis mäßigem Radonpotenzial (29,7 kBq/m³) und mit einer Radonkonzentration von ca. 26,6 kBq/m³. Das Gebiet zeichnet sich hinsichtlich der Geländemodellierung als relativ vielfältig aus und wird durch terrassenförmige Geländeebenen, insbesondere im Süden, strukturiert. Der höchste Punkt befindet sich im Norden bei ca. 346 m ü. NN, während der Tiefpunkt bei ca. 341,21 m ü. NN im Süden liegt.	<u>Neuversiegelung durch gepl. Bebauung</u> MU (GRZ 0,8) ca. 4.040 m² x 0,8 = ca. 3.232 m² abzgl. vorhandene Versiegelung - ca. 1.317 m² Summe ca. 1.915 m² <u>zu erwartende Beeinträchtigungen:</u> - weitere Versiegelung des Bodens durch die geplante Bebauung in Höhe von rd. 1.915 m² - Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (u.a. Puffer und Filter) und des Bodengefüges im Bereich der Grünflächen - Verlust an Lebensraum für Fauna und Flora
<u>Sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten?</u> ja ☒ / nein ☐	

Wasser

<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/> (Starkregenkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität)

<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/> (Geoexplorer Wasser des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität)

Beschreibung**Art u. Umfang der Auswirkung bzw. Beeinträchtigung****Oberflächengewässer**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft die Steinalb in Nord-Süd-Richtung. Die Steinalb wird als ein Gewässer 3. Ordnung klassifiziert, ist stark begradigt und durch Betonstrukturen eingefasst, wies aber eine spärliche Begleitvegetation auf.

Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete liegen nicht vor.

Grundwasser

Hinsichtlich des Grundwassers ist anzumerken, dass das Gebiet eine Grundwasserneubildung von rd. 103 mm/a und eine mittlere Grundwasserüberdeckung aufweist.

Aufgrund der bereits getätigten baulichen Maßnahmen liegen Vorbelastungen (Versiegelung) mitsamt hohem Niederschlagswasserabfluss in die Plangebietsflächen vor; die Funktionen des Wasserhaushaltes sind daher bereits etwas beeinträchtigt.

Starkregensituation

Für die Ortschaft Bann besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung der Ortslage durch Sturzflut nach Starkregen.

Innerhalb des Plangebietes werden bei einem außergewöhnlichen Starkregen die Flächen entlang der Steinalb und an der Sickinger Straße Wassermassen mit einer Fließgeschwindigkeit von 0,5 bis 2,0 m/s vorweisen. Es besteht hier daher die Möglichkeit, dass der Uferandbereich der Steinalb als Überflutungsgebiet fungieren könnte und es könnten sich Wassertiefen von 30 bis 100 cm bilden.

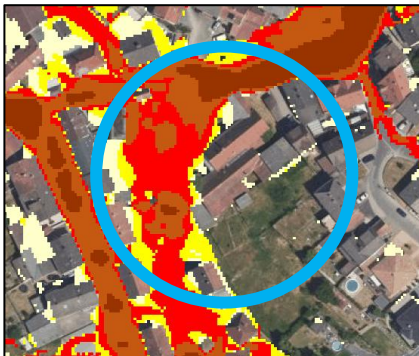


Abb. 8: Auszug aus der Sturzflutkarte RLP mit Hervorhebung des Plangebietes (gelber Bereich – Fließgeschwindigkeit 0,2-0,5 m/s / roter Bereich -Fgs. 0,5-1,0 m/s / brauner Bereich 1,0-2,0 m/s)

Mögliche Auswirkungen auf das Wasser:

- Erhöhung des Oberflächenabflusses
- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Verlust an Versickerungsfläche
- Problematik von Flutereignissen bei Starkregen

Die Planung sieht nicht vor, im Bereich der von Starkregen betroffenen Flächen eine komplette Versiegelung vorzunehmen. Ein großer Teilbereich wird als Grünfläche ausgebildet. Um die Problematik zu entschärfen wird jedoch vorgeschlagen, in diesem Bereich wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten?

ja ☐ / nein ☒

Prüfung der Umweltbelange

Klima / Luft	
Planung vernetzter Biotopsysteme Bereich Landkreis Kaiserslautern und Stadt Kaiserslautern	
Beschreibung	Art u. Umfang der Auswirkung bzw. Beeinträchtigung
Das Plangebiet besitzt bereits durch Gebäude und Hofflächen eine hohe Versiegelung und das Umfeld weist ebenfalls eine hohe Versiegelung auf. Die klimatische Situation ist daher bereits als „weniger günstig“ einzustufen Die vorhandenen Grünflächen sind als klimatische Elemente einzuordnen, die eine Funktion als Kaltluftentstehungsflächen einnehmen. Gehölze besitzen im Allgemeinen, was die Lufthygiene angeht, eine Rolle als Filterelemente für Staub und Schadstoffe. Vorbelastungen (Industrie, Verkehr, usw.) sind in diesem Ortsbereich aber nicht vorhanden und das Gehölzbestand im Plangebiet verfügt nur über eine geringe Größe, sodass eine hohe Bedeutung der Gehölze nicht vorliegt.	<u>Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft:</u> - Veränderungen der lokalklimatischen Verhältnisse, Reduzierung von Frischluftentstehungsgebieten - Wärmeinsel-Effekt - projektspezifische Erhöhung von Schadstoffbelastungen durch die Steigerung des Verkehrsvolumens und Beheizung der Gebäude - Lärm und Schadstoffemissionen während der Baumaßnahme
<u>Sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten?</u> ja ☐ / nein ☒	
Biotopausstattung / biologische Vielfalt	
Beschreibung	Art u. Umfang der Auswirkung bzw. Beeinträchtigung
<u>Biotopausstattung</u> Das Plangebiet stellt aktuell einen verlassenen landwirtschaftlichen Erwerbsbetrieb dar, der von zum Teil baufälligen Gebäuden (Wohngebäude, Lagerhallen und Stallungen) und verbrachten Grünflächen (Garten- und Nutzgarten) charakterisiert wird. In der Vergangenheit setzte sich der Baumbestand aus Obstbäumen älterer Ausprägung mit einem durchschnittlichen Stammdurchmesser von rd. 30 cm zusammen. Auch eine alte, zum Teil gekappte Weißtanne mit konkurrierenden Stämmen prägte das Bild im Planungsgebiet. Der Baumbestand wurde aber in der jüngsten Vergangenheit entfernt. Einzelne Gebüschstrukturen aus Brombeere gliedern jedoch noch die Grünflächen (siehe auch Pkt. 2.2). <u>Tierwelt</u> Das Plangebiet fungierte aufgrund des Gehölzbestandes und der vorliegenden Grünflächen als Lebensraum für hauptsächlich die Avifauna in der Ortsgemeinde. Des Weiteren bieten die Grünflächen einen Lebensraum für Insekten (insb. Schmetterlinge), Spinnentiere und Kleinsäuger. Eine Nutzung des Plangebietes als Nahrungshabitat für Fledermäuse, die die Gebäude als Quartiere nutzen könne ist anzunehmen. Zur Ermittlung des potenziellen Tierbesatzes im Plangebiet wurde eine faunistische Kartierung in Auftrag gegeben. Diese wurde vom Büro Öko-Log Freilandforschung im Jahr 2022 durchgeführt. Im Rahmen der Kartierung wurde das Vorkommen von Gebäudebrütern wie den Haussperling, den Rotschwanz und weitere Vogelarten,	<u>Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt:</u> <u>Verlust von Gebüschbeständen:</u> Brombeergebüsch: rd. 135 m² <u>Verlust von Grünflächen</u> verbrachte Garten- bzw. Grünflächen: rd. 2.510 m² - Verlust von Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräumen (Gehölze) für Tier- und Pflanzenarten - mögliche Verdrängung bzw. Tötung von einzelnen Tieren - Störungen von Lebensräumen von Tieren (insb. Vögel) in den umliegenden Gehölzbeständen durch die Bauprozesse

Prüfung der Umweltbelange

welche im damals noch vorhandenen Gehölzbestand brüteten, sowie von Fledermäusen (insb. Zwergfledermaus) nachgewiesen. Weitere Aussagen zu den planungsrelevanten Tierarten werden im Kap. 5 und im beigegefügtten Fachbeitrag Artenschutz abgehandelt.	
Sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten? ja ☒ / nein ☐	
Ortsbild / Erholung	
Beschreibung	Art u. Umfang der Auswirkung bzw. Beeinträchtigung
Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Bann unmittelbar südlich des Ortskernes und stellt ein typisches Siedlungselement von ländlichen Gebieten dar. Dieser Bereich wird von Wohnnutzung mit zum Teil größeren Gartenflächen und Verkehrsflächen charakterisiert. Das Plangebiet wird bereits durch bestehende Gebäude mit teilweise verlassenen Charakter und entsprechende bauliche Mängel nachhaltig gekennzeichnet. Die Grünflächen weisen keine Pflege auf und liegen daher brach. Je nach Betrachter können die Grünflächen als orts-ästhetische Benachteiligung aufgefasst werden. Insgesamt vermittelt das Plangebiet einen ungepflegten und vernachlässigten Eindruck mit negativen Wirkungen auf die Ortswahrnehmung.	Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Ortsbild und Erholung: - Veränderung des gewohnten Ortsbildes durch die Anlage von neuen modernen Siedlungsstrukturen - Das Ortsbild wird sich gegenüber der Bestandsituation aber nicht negativ verändern. Im Gegenteil, durch die Anlage von neuen Gebäuden mit gepflegten und geordneten Grünflächen kann sogar eine Steigerung der optischen Wirkung auftreten.
Sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten? ja ☐ / nein ☒	
Mensch und seine Gesundheit	
Beschreibung	Art u. Umfang der Auswirkung bzw. Beeinträchtigung
Aktuell besitzt das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die Ortschaft, da es nicht als Wohn- oder Arbeitsraum genutzt wird. Auch eine wirtschaftliche Bedeutung ist nicht vorhanden, da aktuell keine landwirtschaftliche Nutzung vorliegt. Während der Bauphase ist mit gesteigerten, aber temporären Belastungen durch das Baugeschehen in Form von Lärm, Staub und einem gesteigerten Verkehrsaufkommen auszugehen. Die Realisierung der Planung bedingt eine Zunahme des Verkehrs, durch Besucher, Mitarbeiter und Anwohner. Wie bereits in der Bearbeitung des Schutzgutes Wasser dargelegt, befindet sich der nord-westliche Teilbereich des Plangebietes in einem Gebiet, welcher durch Flutereignisse bei Starkregen betroffen sein könnte. Ein Teil des Bereichs wird jedoch als Grünfläche konzipiert, sodass die Problematik etwas entschärft werden kann. Bei einem Starkregen ist somit nicht mit erheblichen Problemen für die Anwohner zu rechnen. Eine der Situation angepasste Bauweise zu wählen, wird dennoch empfohlen (siehe Pkt. Hinweise und Empfehlungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung). Weitere Aussagen bzgl. der Starkregenproblematik sind dem Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan zu entnehmen.	Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit: - Bei den baubedingten Wirkfaktoren sind in erster Linie Schadstoffemissionen und Lärmbelastungen während der Bauarbeiten zu nennen, die temporär zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität in der Nachbarschaft führen. - Beeinträchtigungen der Wohnqualität für Teilbereiche der Ortslage durch eine leichte Veränderung der Eigenart des Geltungsbereichs und den Verlust von Gehölzen - Erhöhung des Verkehrsaufkommens ohne nennenswerte Beeinträchtigungen - mögliches Auftreten von Beeinträchtigungen bei Starkregenereignissen

Prüfung der Umweltbelange

Hinsichtlich der Radonkonzentration im Plangebiet wird empfohlen, Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Baugebietes durchzuführen.	
Sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten? ja ☐ / nein ☒	
Kultur- und Sachgüter	
Beschreibung	Art u. Umfang der Auswirkung bzw. Beeinträchtigung
Gemäß den Angaben des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Landstuhl liegen innerhalb des Plangebietes archäologisch bedeutsame Stätten vor. Diese stellen schützenswerte Sachgüter mit einer archäologischen und kulturellen Bedeutung dar. Es ist daher Sorge zu tragen, dass während der Baumaßnahmen der Schutz der pot. auftretenden archäologischen Funde gewährleistet wird. Innerhalb des Geltungsbereichs können unterirdische Leitungen vorhanden sein. Aktuell liegen diesbezüglich keine Informationen vor. Bei einer sachgemäßen Durchführung der Bauarbeiten sind hierbei aber keine Beeinträchtigungen zu erwarten.	- potenzielle Beeinträchtigung von archäologisch bedeutsamen Stätten <i>(unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen sind aber keine Beeinträchtigungen zu erwarten)</i>
Sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten? ja ☐ / nein ☒	

5 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BEURTEILUNG

Im Zusammenhang mit dem Verlust vorhandener Biotope sind insbesondere Auswirkungen auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 13, 14 des BNatSchG in Verbindung mit dem § 44 BNatSchG zu prüfen, welcher sich auf das Töten und erhebliche Stören der vorgenannten Tiere sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bezieht (Verbotstatbestände).

Gemäß Satz 5 des § 44 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote für nach § 15 BNatSchG unvermeidbare Eingriffe, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für die heimischen europäischen Vogelarten gem. Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie und für die Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Mithilfe dieser überschlägigen Prüfung wird ermittelt, ob durch die Planung eine Beeinträchtigung bzw. Störung für die betroffenen Arten gegeben ist.

Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Zur Ermittlung des Vorkommens von planungsrelevanten Arten wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (*LF-PLAN, Februar 2022*) für den vorliegenden Bebauungsplan getätigt.

Hierfür wurden im Februar 2022 öffentlich zugängliche Quellen (z.B. Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS), ArtenAnalyse, usw.) ausgewertet. Am 28.01.2022 erfolgte zusätzlich eine Ortsbesichtigung, um die örtliche Biotopausstattung zu begutachten.

Gemäß den Angaben der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung sind für die Prüfung einzig die Habitatstrukturen relevant, die für die betroffenen Arten eine unverzichtbare Funktion im Rahmen der Fortpflanzung erfüllen. Jagd- und Nahrungshabitate sind für die Prüfung grundsätzlich nicht von Bedeutung und werden für die Beurteilung der Betroffenheit nicht in Betracht gezogen.

Nach einer anschließenden Überprüfung der Habitatpräferenzen der festgestellten Arten und einem Vergleich mit den vorhandenen Biotopstrukturen und Daten sind die verbliebenen im Gebiet potenziell vorkommenden Arten ermittelt worden.

Aufgrund der vorliegenden Biotopstruktur ist mit dem Vorkommen von planungsrechtlichen relevanten Tierarten der Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und Reptilien auszugehen. Da ein Eintritt der Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde die Durchführung der Stufe II der artenschutzrechtlichen Prüfung für die genannten Arten mitsamt einer Kartierung des Plangebietes vorgegeben.

Faunistische Kartierung

Zur Ermittlung der genaueren artenschutzrechtlichen Situation bzgl. der o.g. Tiergruppen wurde eine faunistische Kartierung in Auftrag gegeben. Die Kartierung erfolgte im Jahr 2022, beinhaltete etwa 26 Begehungen und wurde vom Büro ÖKO-LOG Freilandforschung durchgeführt.

Die Kartierung konnte ein Vorkommen von 18 Vogelarten und 6 Fledermausarten (wobei die Artbestimmung einer Art jedoch als unsicher klassifiziert wird) nachweisen. Bei den Vögeln stellt u.a. der Haussperling eine wertgebende Art dar, da er in der Roten Liste RLP als gefährdet gilt. Von den 18 Arten zählen jedoch nur 7 als Brutvogel im Plangebiet. Die weiteren Arten werden als Nahrungsgäste oder als Überflieger klassifiziert. Als Brutvogel zählen neben dem Haussperling noch die Amsel, Buchfink, Grünfink, Hausrotschwanz, Rotkehlchen und Zaunkönig.

Prüfung der Umweltbelange

Die Arten Haussperling und Hausrotschwanz brüten in den Gebäuden, während die anderen Arten den bereits entfernten Gehölzbestand als Fortpflanzungsstätte genutzt hatten.

Von besonderer Relevanz für Fledermäuse wird die Scheune im Fachbeitrag Artenschutz angegeben. Diese wird als Tagesquartier für die Zwergfledermaus eingestuft. Quartiere größerer Art (z.B. Wochenstuben) wurden nicht ermittelt. Das Gebiet stellt jedoch ein Nahrungshabitat für die Zwergfledermaus und sporadisch noch von der Breitflügelfledermaus und Rauhaufledermaus dar. Es wird in Bezug auf die Fledermäuse als lokal bedeutsame und artenschutzrelevante Fläche eingestuft.

Die faunistische Kartierung konnte kein Vorkommen von Reptilien erbringen.

Fachbeitrag Artenschutz

Im Anschluss zur Kartierung wurde durch das beauftragte Büro eine Bearbeitung der detaillierten Artenschutzprüfung (Fachbeitrag Artenschutz) unternommen, bei der eine Abprüfung auf den Eintritt der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für die festgestellten Vorkommen von planungsrelevanten Artengruppen (Fledermäuse und Vögel) erfolgte.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Schluss, dass Beeinträchtigungen der festgestellten Arten anzunehmen sind. Für die Artengruppen werden sich aber insgesamt, unter Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahmen, keine relevanten Beeinträchtigungen der lokalen Populationen ergeben. Die prognostizierten Beeinträchtigungen können daher so weit vermieden werden, dass keine Verbotstatbeständen ausgelöst werden.

Da für Reptilien, als weitere planungsrelevante Tierart, keine Vorkommen festgestellt werden konnten, werden sich für diese Art keine Beeinträchtigungen durch das Vorhaben ergeben.

Folgende Maßnahmen sieht der Fachbeitrag Artenschutz vor, um die planungsrechtliche Sicherheit der Planung im Hinblick auf den Artenschutz zu gewährleisten:

- Rodung von Gehölzen nur von Anfang Oktober bis Ende Februar,
- erneute Kontrolle der sanierungsbedürftigen bzw. von Rückbauarbeiten betroffenen Gebäude auf Fledermausbesatz vor Beginn der Abrissarbeiten,
- Anbringen von 10 Nistkästen für Nischenbrüter und 5 Fledermaus-Spalkkästen,
- Anpflanzung von Gehölzbeständen zur Schaffung von Nahrungshabitaten.

6 VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMASSNAHMEN

Die aufgeführten Beeinträchtigungen der Schutzgüter können durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reduziert bzw. auf ein unerhebliches Maß eingeschränkt werden.

Für das Vorhaben sind grundsätzlich folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Naturhaushalt insbesondere den Boden und Landschaftsbild zu berücksichtigen:

- Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß
- Zur Reduzierung der Neuversiegelung und zur Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit sind wasserdurchlässige bzw. vegetationsfähige Materialien (z.B. Betonplatten mit Pflasterfugen oder Natursteinpflaster) für Stellplätze und Zuwegungen festzusetzen.
- Retention und Verdunstung von Oberflächenwasser vor Ort mittels Dachbegrünung
- Vermeidung von schädlichen Stoffeinträgen in das Erdreich zum Schutz des Grundwassers und des Bodens während der Bauarbeiten
- Sachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Bodens, Schutz des Oberbodens gem. § 202 BauGB

Prüfung der Umweltbelange

- Begrünung der Dachflächen zur Minderung der Belastungen der Luftqualität und der Auswirkungen des Klimawandels im örtlichen Bereich, zur Auflockerung der Wirkung von bautechnischen Elementen auf das lokale Ortsbild sowie zur Schaffung von wirk-samen Ersatzlebensräumen für Tier- und Pflanzenarten
- Begrünung von nicht bebauten Freiflächen
- Schutz und Erhalt von Bäumen während des Baubetriebes gem. DIN 18 920:
 - ggf. fachgerechtes Herstellen des Lichtraumprofils,
 - Stammschutz,
 - Schutz des Wurzelbereichs durch Vermeidung der Lagerung von Baumaschinen und Baumaterialien, Vermeidung von Verdichtungen, Bodenabgrabungen und Aufschüt-tungen im Wurzelbereich

7 VORSCHLÄGE ZU ERGÄNZENDEN GRÜNORDNERISCHEN FEST-SETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

Geeignete textliche und zeichnerische Festsetzungen dienen der Übernahme der Vermei-dungs- und Minderungsmaßnahmen in den Bebauungsplan (s.a. § 1a Abs.3 BauGB). Fol-gende Festsetzungen sollten daher auf Grundlage von § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB sowie § 88 (1) Nr.1 bzw. Nr. 3 LBauO in den Bebauungsplan übernommen werden.

1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sowie Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO

M 1: Im gesamten Plangebiet sind erstmalig hergestellte oder wieder neu angelegte Stellplätze und ihre Zufahrten/Zuwegungen sowie nicht überdachte Terrassen und Hauszugänge mit wasserdurchlässigen Belägen, wie großfugige Pflasterbe-läge, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc. auszubilden. Ausnah-men können für notwendige Zufahrten für den Schwerlastverkehr (z.B. Feuer-wehrzufahrten) zugelassen werden. Diese sind aber auf das technisch notwen-digste zu beschränken.

Diese Maßnahme dient der Reduzierung der Neuversiegelung von biologisch aktiver Flä-che sowie der Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit.

M 2: Unter besonderer Berücksichtigung der Architektur sind Gebäudefassaden, de-ren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge. Pflanzbeete müssen mind. 0,5 m² groß und 0,5 m tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mind. 1,0 m³ betragen. Eine Fassaden-begrünung ist vor allem an den westlich, südlich und östlich ausgerichteten Au-ßenwänden von Gebäuden vorzusehen.

Diese Maßnahme dient der Schaffung von neuen siedlungsinternen Lebensräumen, Er-höhung der Biotopstruktur, Minderung von Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas und der Einbindung von Neubauten in das gärtnerisch geprägte Umfeld.

Prüfung der Umweltbelange

- M 3:** Flachdächer und flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen, Carports, usw. mit einem Neigungswinkel von bis zu 25° sind dauerhaft mit einer Dachbegrünung anzulegen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke hat 10 cm zu betragen (Herstellerangaben sind aber zu beachten). Zur Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen.

Auf eine Dachbegrünung kann auf Teilflächen verzichtet werden, soweit technische Ein- und Aufbauten, insbesondere solche zur Belüftung, Belichtung und zur Stromerzeugung, dem entgegenstehen, es sind jedoch mindestens 90% der Dachfläche zu begrünen.

Die Pflicht zur Dachbegrünung entfällt nicht, wenn auch flächige Anlagen zur Energiegewinnung errichtet werden.

Diese Maßnahme dient der Reduzierung des Oberflächenabflusses und der Rückhaltung sowie Verdunstung des anfallenden Regenwassers und der Schaffung von neuen siedlungsinternen Lebensräumen.

- M 4:** Im gesamten Urbanen Gebiet sind zur Außenbeleuchtung nur energiesparende, blendfreie, streulichtarme sowie tierfreundliche Lampen nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die eine gebündelte Abstrahlung nach unten besitzen und mit einem wirkungsarmen Spektrum (Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) versehen sind.

Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind nicht zulässig.

Diese Maßnahme dient der Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten und der Minderung von Lichtverschmutzung.

- M 5:** Die nach Maßgabe der festgesetzten Grundflächenzahl nicht bebauten, unbefestigten Grundstücksflächen innerhalb des Urbanen Gebietes sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien erlaubt. Die Ausbildung von artenarmen, großflächig mit Materialschüttungen (Kies, Steine, Schotter oder ähnliche Materialien mit gleicher Beschaffenheit) bedeckten Flächen mit wenig oder ohne Bepflanzung (sog. Schottergärten), stellt keine Form der Begrünung dar und ist somit unzulässig. Die Errichtung eines Spielplatzes und damit verbundene Anlagen ist zulässig.

Bei der Anlage von Ziergartenflächen sind diese struktur- und artenreich zu gestalten und es sind heimische Staudenarten und Blütenpflanzen, welche als Nahrungsquellen für die hiesige Tierwelt dienen können, zu verwenden.

Die sonstigen Grünflächen sind naturnah als Blumenwiesen zu entwickeln. Hierfür sind die Flächen mit einem gebietsheimischen, standortgerechten und zertifizierten Regio-Saatgut mit einem Kräuteranteil von mind. 20% anzusäen. Innerhalb eines mind. 10 m breiten Streifens entlang der Steinalb mit der Zweckbestimmung „Uferrandstreifen“ ist eine zertifizierte Regio-Saatmischung für frische bis feuchte Standorte (mind. 50 % Kräuteranteil) zu verwenden, um einen naturnahen Gewässerrandstreifen zu etablieren.

Die naturnahen Grünflächen (exklusive den Ziergartenflächen) sind extensiv zu pflegen (vgl. Hinweise und Empfehlungen – Hinweise zur Freiflächengestaltung).

Prüfung der Umweltbelange

Mindestens 10 % der nicht bebauten Grundstücksflächen sind mit einer standortgerechten und gebietsheimischen Strauchpflanzung anzulegen.

Innerhalb der nicht bebauten, unbefestigten Grundstücksflächen sind mind. 6 (vorzugsweise kleinkronige) Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Die in der Plandarstellung vorgegebenen Baumstandorte dienen nur der Visualisierung und sind nicht bindend. Bei der Auswahl des Baumstandortes ist auf eine zukünftige Beschattung von Photovoltaik-Anlagen zu achten. In diesem Falle sind möglichst niedrigwachsende Baumarten zu verwenden.

Stellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (z.B. Pergolen oder Palisaden) aus naturnahen Materialien und/oder aus gebietsheimischen Bepflanzungen gegen Sicht abzuschirmen.

Diese Maßnahme dient der landschaftsgestalterischen Einbindung und Durchgrünung des Urbanen Gebietes, der Verbesserung der klimatischen Situation, der Etablierung von neuen Lebensräumen für die lokale Fauna und der Förderung der Artenvielfalt.

M 6 Bei der Herstellung von Stellplatzanlagen innerhalb des Urbanen Gebietes ist für je sechs Stellplätze ein Laubbaum-Hochstamm 2. Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die nicht bebauten Flächen sind zu begrünen, z.B. mit Bodendeckern.

Die Bäume sind gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern.

Die Baumscheiben sind dauerhaft wasser- und luftdurchlässig auszubilden und z.B. mit Bodendeckern zu bepflanzen oder mit Stauden zu begrünen.

Die in der Plandarstellung vorgegebenen Baumstandorte dienen nur der Visualisierung und sind nicht bindend.

Diese Maßnahme dient der Durchgrünung von Verkehrsflächen, der Auflockerung des Ortsbildes, der Schaffung von neuen Lebensräumen und Förderung der urbanen Biodiversität sowie der Etablierung von klimawirksamen Elementen.

Gebiete für die Errichtung von PV-Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

M 7: Im gesamten Urbanen Gebiet sind auf den Solarinstallations-Eignungsflächen von sämtlichen neu zu errichtenden Gebäuden mit einer Nutzfläche von mehr als 100 m² Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung zu installieren. Die Mindestgröße der gesamten Photovoltaikanlage beträgt 45% der Solarinstallations-Eignungsfläche.

Auf eine hinsichtlich der Ertragsleistung der Anlagen optimierte Gebäudestellung ist zu achten.

Die Verpflichtung wird auch erfüllt, wenn auf anderen baulichen Anlagen auf einem Grundstück die geforderte Erzeugungsleistung erreicht wird. Anstelle der Photovoltaikmodule zur Solarstromerzeugung können ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren installiert werden.

Ein kombinierter Einsatz von Photovoltaikanlagen mit Dachbegrünung (bei Flachdächern) ist aufgrund des gesteigerten Wirkungsgrades sinnvoll und zulässig.

Diese Maßnahme dient der Reduzierung des lokalen CO₂-Ausstoßes und trägt zum Klimaschutz bei.

Hinweise und Empfehlungen

Artenschutzrechtliche Erfordernisse gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 39 und § 44 ff. BNatSchG

M 8: Die Rodung von Gehölzbeständen und der Abriss von Gebäuden ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln durchzuführen.

Diese Maßnahme dient der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie von Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten.

M 9: Zur Ermittlung eines möglichen Besatzes von Gebäuden durch Fledermäuse und Vögel ist rechtzeitig vor Beginn von Bau- und Abrissmaßnahmen eine erneute Kontrolle durchzuführen.

Diese Maßnahme dient der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie von Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten.

M 10: Beachtung des Vogelschutzes bei Glasbauten (siehe auch Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid, H. Doppler, W. Heyen. D & Rössler, M. (2022)).

Diese Maßnahme dient der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie von Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten.

M 11: Anbringung von mind. 10 Nistkästen für Nischenbrüter (z.B. Höhlenkästen) und mind. 5 Fledermaus-Spalkkästen an den neu errichteten Gebäuden. Die Standorte der Ersatzquartiere sind in Absprache mit einem Fachgutachter auszuwählen.

Diese Maßnahme dient der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie von Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten.

Landespflegerische Empfehlungen und Hinweise

Bei der Fassadenbegrünung sollten Leit- oder Rankvorrichtungen in die Fassadengestaltung einbezogen werden. Unter Umständen ist zum Schutz der Dachbegrünung zu gewährleisten, dass die Klettergerüste der Fassadenbegrünung einen Mindestabstand von 1,50 m zur Attika einhalten. Deshalb sollte auf eine Verwendung von selbsthaftenden Kletterpflanzen wie Efeu oder Wilder Wein verzichtet werden.

Zur Minimierung von Auswirkungen auf Nachtinsekten und Fledermäuse sollte im Plangebiet die Dauer der Außenbeleuchtung durch die Verwendung von entsprechenden technischen Methoden (z.B. Schaltuhren, Bewegungsmelder, etc.) auf die tatsächliche benötigte Nutzungsdauer begrenzt werden.

Freiflächengestaltung

Zur Förderung der siedlungsinternen Artenvielfalt sollten folgende Leitsätze bei der Gestaltung und Pflege von Grünflächen angewendet werden:

- Verwendung von naturnahen Materialien (Holz, Steine, Schotter),
- Anlage von mehrjährigen Saum- und Beetstrukturen aus gebietsheimischen Wildstauden,
- Verwendung von gebietsheimischen und standortgerechten Pflanzenarten,
- Reduzierung der Mahd- und Pflegehäufigkeit (maximal dreimal pro Jahr) von Wiesen- und Staudenflächen ggf. in Kombination mit partieller Mahd, wobei 10 – 30 % der Flächen jeweils nicht gemäht werden,

Prüfung der Umweltbelange

- Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden und Mineraldüngern.

Informationen zur Anlage von naturnahen und blütenpflanzenreichen Wiesenflächen können der nachfolgenden Internetseiten entnommen werden:

- <https://naturgarten.org/wissen/2021/03/30/der-blumenkraeuterrassen/>
- https://www.lwk-niedersachsen.de/lwk/news/35596_Blumenwiese_statt_Rasen

Baurechtliche Empfehlungen und Hinweise

Aus gesundheitlichen und ökologischen Gesichtspunkten ist bei der Wahl von Baumaterialien auf schadstoff- und emissionsarme Bauprodukte zu achten. Es wird auf die kostenlose Broschüre „Zukunft Bauen – Ökologische Baustoffwahl“ unter https://www.weco-bis.de/fileadmin/images/Sonderthemen/ZukunftBAU_Brosch%c3%bcre.pdf verwiesen.

Zur Anpassung an den Klimawandel sollte auf die Verwendung von Materialien bzw. Anstrichen mit einem hohen Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung) bei Fassaden- und Dachkonstruktionen zur Minimierung von „Wärmeinseleffekten“ im Bereich von Gebäuden geachtet werden. Der Grad der Reflexion (Albedo-Wert) der zu verwendenden Materialien sollte den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.

Hinsichtlich der Erläuterungen der Begriffe bei Maßnahme M 7 (Errichtung von Photovoltaikanlagen) sei auf die Begriffsbestimmungen des Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz (LSolarG) hingewiesen.

Pflanzgröße / Pflanzdichte

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste im Anhang zu entnehmen.

Die anzupflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Mindestqualität der zu pflanzende Gehölze beträgt:

Laubbaum-Hochstämme	-	3 x verpflanzt, STU mind. 14-16 cm
Obstbaum-Hochstämme	-	ohne Ballen, STU mind. 10-12 cm
Sträucher	-	2 x verpflanzt, Höhe mind. 60 – 100 cm

Pflanzabstände

Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 m zueinander und die Reihen sind in einem Abstand von 1 m zu pflanzen.

Größe der Baumscheiben

Richtwert für die Größe der Baumgrube beträgt mindestens 12 m³.

Bei den Pflanzungen sind die Vorgaben folgender FLL-Richtlinien mit aktuellem Stand zu berücksichtigen:

- Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und Teil 2
- Empfehlungen für Begrünungen mit gebietsheimischem Saatgut
- Dachbegrünungsrichtlinien

Zeitpunkt der Pflanzungen:

Alle festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen im Urbanen Gebiet sollten spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Baukörper realisiert werden.

Prüfung der Umweltbelange

Pflege der Grünflächen und des Uferrandstreifens

Die *Blumenwiesen* sind je nach Wüchsigkeit 3 bis 5-mal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist nach einer Setzzeit von mind. 1 Tag abzutransportieren.

Der *Gewässerrandstreifen* ist alternierend und in einem mehrjährigen (2-3 Jahre) Abstand nach Bedarf zu mähen, vorzugsweise erst ab Ende Mai. Das Mahdgut ist nach einer Setzzeit von mind. 1 Tag abzutransportieren.

Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das auf den befestigten Baugrundstücksflächen des Urbanen Gebietes (MU) anfallende Regenwasser ist im Zuge einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung auf demselbigen ohne Schädigung Dritter zu nutzen und/oder zur Verdunstung oder Rückhaltung zu bringen. Die Rückhalteinrichtungen sind so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche bereitgestellt werden kann. Überschüssiges Niederschlagswasser kann breitflächig über die belebte Bodenzone dem Nord-Süd verlaufenden Gewässer III. Ordnung „Steinalb“ entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze zugeführt werden.

Die Rückhalteinrichtungen sowie die Niederschlagswasserbewirtschaftung per extensiver Dachbegrünung können zur Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens auch miteinander kombiniert werden. Die Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens ist nachzuweisen.

Gemäß den Angaben des Entwässerungskonzeptes zum vorliegenden Bebauungsplan ist bei der Anlage der Grünflächen ein Bodenaustausch vorzunehmen, um eine Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen. Die Oberbodenschicht soll dabei mind. 10 cm betragen. Die Grünflächen sind muldenförmig auszubilden damit diese dem Überflutungsschutz herangezogen werden können.

Eine Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist erwünscht und zu empfehlen. Bei der Anlage von Regenwassernutzungsanlagen ist die DIN 1989 zu beachten. Auf eine strikte Trennung von Trink- und Brauchwassersystemen wird hingewiesen.

Die Hinweise zur Starkregenvorsorge des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge RLP (https://ibh.rlp-umwelt.de/servlet/is/2024/ibh_starkregen_6.3.2013-final.pdf?command=downloadContent&filename=ibh_starkregen_6.3.2013-final.pdf /) sind zu beachten.

Bodenschutzrechtliche Hinweise

Für die Dauer der Baumaßnahmen sind die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18.915 geltenden Schutzvorgaben des Oberbodens einzuhalten.

Der Oberboden ist bei Änderungen der Bodengestalt abzutragen, fachgerecht zu lagern und möglichst im Plangebiet wieder zu verwenden.

Vermeidung von schädlichen Stoffeinträgen in das Erdreich zum Schutz des Grundwassers und des Bodens.

Hinweise zu Kulturgütern und archäologischen Stätten

Sämtliche Firmen, die im Rahmen der Erschließungsarbeiten tätig werden oder solche, die Bodenarbeiten durchführen müssen, sind vertraglich zu verpflichten, den Beginn der Arbeiten schriftlich oder per E-Mail der Direktion Landesarchäologie Speyer vier Wochen im Voraus anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Die

Prüfung der Umweltbelange

ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes, in der derzeit gültigen Fassung, hinzuweisen. Jeder zu Tage kommende archäologische Fund ist unverzüglich zu melden und die Fundstelle -soweit als möglich- unverändert zu lassen, die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern und der Denkmalbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen.

Einfriedungen

Als Einfriedungselemente sollten im Urbanen Gebiet Natursteinmauern, Sichtmauerwerke, Holzzäune und frei wachsende oder geschnittene Hecken - auch in Kombination – verwendet werden. Es ist anzuraten, Einfriedungen in Form von Drahtzäunen nur in Kombination mit Hecken zu errichten. Durchgehende Hecken und reihenförmige Pflanzungen aus Thuja, Fichten und/oder ähnlichen Nadelgehölzen sowie blickdichte Einfriedungen aus anderen Materialien sollten vermieden werden.

Terrassierungselemente

Bei der Anlage von Terrassierungselementen bzw. (Stütz)Mauern sollten naturnahe Materialien (z.B. Findlinge, Gabionen, sandsteinfarbene eingefärbte Bauteile) verwendet werden. Eine Bepflanzung der Terrassierungselemente sollte mit Sträuchern, Stauden oder Kletterpflanzen gem. Gehölzliste im Anhang vorgenommen werden. Betonbauteile oder sonstige Materialien sollten durch eine Bepflanzung aus Kletter- oder Rankpflanzen eingegrünt werden.

8 FAZIT

In der südlichen Ortslage der Ortsgemeinde Bann (Verbandsgemeinde Landstuhl) ist die Ausweisung des Bebauungsplans „Sickingen Straße / Hauptstraße“ vorgesehen. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für den Bau einer mehrgeschossigen Wohnanlage mit generationsgerechtem „Senioren- und Servicewohnen“ und „Mehrgenerationenwohnen“. Hierfür erfolgt die Ausweisung des Plangebietes als Urbanes Gebiet mit einer Fläche von rd. 4.480 m². Dieser erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Der Bebauungsplan bedingt für die geplante Bebauung (max. GRZ 0,8) eine Neuversiegelung in einem Umfang von ca. **1.915 m²**, was mit Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes verbunden ist.

Für die Schutzgüter Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Mensch sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Hinsichtlich dem Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist aufzuführen, dass im Plangebiet gem. dem FNP ein Grabungsschutzgebiet vorliegt. Je nach Ausmaß und Art der Durchführung der Baumaßnahmen kann es zu Beschädigungen von archäologischen Fundstellen kommen. Es ist daher dafür zu sorgen, dass die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 befolgt werden. Die Direktion Landesarchäologie Speyer ist zudem über den Beginn der Bauarbeiten zu informieren und jeder archäologische Fund ist unverzüglich zu melden.

Die Realisierung der Planung resultiert in einen Verlust von Grünflächenbrachen, sowie zahlreichen Gebäuden, sodass mit Auswirkungen auf die lokale Flora und Fauna zu rechnen ist.

Der vorliegende Bericht sieht die Begrünung von Dachflächen und der nicht bebauten Grundstücksflächen sowie die Anpflanzung von neuen Gehölzbeständen vor. Hierdurch wird sichergestellt, dass innerhalb des Plangebietes die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter minimiert werden und eine Eingrünung des Plangebietes erfolgt.

Prüfung der Umweltbelange

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Vögeln darf eine Rodung von Gehölzen und der Abriss der Gebäude nur außerhalb der Brutphase zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass der Vogelschutz bei der Verwendung von Glaselementen zu beachten ist, um Vogelschlag zu verhindern.

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Fledermäuse die baulichen Strukturen als Quartiere nutzen können. Es ist daher vor Beginn von Abrissmaßnahmen eine erneute Kontrolle auf Besatz (gem. Fachbeitrag Artenschutz) durchzuführen.

Damit die Quartier- und Niststättensituation im Plangebiet verbessert werden kann, wird als Ersatzmaßnahme die Anbringung von Ersatzquartieren und Vogelkästen festgesetzt.

9 LITERATURVERZEICHNIS

Gesetze

BAUGB: BAUGESETZBUCH, in seiner aktuellen Fassung

BBODSCHG: GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS, in seiner aktuellen Fassung

BNATSCHG: BUNDESNATURSCHUTZGESETZ, in seiner aktuellen Fassung

LNATSCHG, Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnatschutzgesetz - vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), in seiner aktuellen Fassung

Literatur und sonstige Quellen

BUSHART, M. ET AL. (1989): Rote Liste der bestandsgefährdeten Biotoptypen von Rheinland-Pfalz, Hrsg. Ministerium für Umwelt, Mainz

LANIS-RLP (LANDSCHAFTSINFORMATIONSSYSTEM RHEINLAND-PFALZ) (zuletzt aufgerufen Dezember 2024): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Internet-Daten Dienst unter „https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php“, herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz

GEOPORTAL WASSER (zuletzt aufgerufen Dezember 2024): unter: „<http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>“, herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz

KARTENVIEWER DES LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU (zuletzt aufgerufen September 2024): unter: https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=4

LAU, M. (2012): Der Naturschutz in der Bauleitplanung. Erich Schmidt Verlag, Berlin

LfUG & FÖA (1997): Planung vernetzter Biotopsysteme, Bereich Kaiserslautern und Stadt Kaiserslautern. Hrsg.: Ministerium für Umwelt und Forsten RLP & Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht RLP. Oppenheim

OBERMEYER INFRASTRUKTUR GMBH & CO. KG (2024): Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan „Sickingen Straße / Hauptstraße“ in der Ortsgemeinde Bann

ÖKO-LOG FREILANDFORSCHUNG (2023): Spezieller Artenschutz n. § 44 BNatSchG, Bann Bebauungsplan Sickingen Straße / Hauptstraße, Geplantes Seniorenheim

PROF. DR. B. STÜER, (2010), Bauleitplanung, 7. Auflage, Sonderdruck aus Handbuch des öffentlichen Baurechts, Verlag C.H. Beck

RIS (Rauminformationssystem) (zuletzt aufgerufen September 2024): <https://extern.ris.rlp.de/>, Hrsg. Ministerium des Inneren und für Sport des Landes RLP

10 GEHÖLZLISTE

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl geeigneter und überwiegend einheimischer Arten.

Die Verwendung von Kultivaren der vorliegenden Arten, anderen Obstsorten und Ziersträuchern ist statthaft.

Baumarten II. Ordnung (Klein-/Schmalkronige Bäume)

<i>Acer campestre</i> i. V. Sorten	-	Kegel-Feldahorn
<i>Betula pendula</i> 'Fastigiata'	-	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	-	Säulen-Hainbuche
<i>Fraxinus angustifolia</i>	-	Schmalblättrige Esche
<i>Malus triloba</i>	-	Zierapfel
<i>Prunus padus</i>	-	Frühblüh. Traubenkirsche
<i>Prunus serrulata</i> i.V. Sorten	-	Zierkirsche
<i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers'	-	Schwedische Mehlbeere
<i>Sorbus thuringiaca</i> 'Fastigiata'	-	Thüringischer Mehlbeere

Baumarten für Parkplätze

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche

Obstgehölze (Auswahl)

Apfelsorten z.B.	-	Alkemene
	-	Cactus
	-	Galina
	-	Kaiser Wilhelm
Birnensorten	-	Luisa
	-	Köstliche von Charneu
	-	Helenchen
Zwetschge	-	Hauszwetschge

standortheimische Straucharten

<i>Berberis vulgaris</i>	-	Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche (Heckenpflanze)
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster (Heckenpflanze)
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche
<i>Ribes alpinum</i>	-	Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	-	Hecken-Rose
<i>Salix spec.</i>	-	Weide in Sorten
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball

Kletterpflanzen

○ Gerüstkletterpflanzen:

<i>Clematis Hybr.</i>	-	Waldrebe
<i>Polygonum aubertii</i>	-	Knöterich
<i>Lonicera heckrottii</i>	-	Geißblatt
<i>Wisteria sinensis</i>	-	Blauregen

Stauden für Mauern

○ Sonnige Standorte

<i>Dianthus cathusianorum</i>	-	Kartäusernelke
<i>Euphorbia spec.</i>	-	Wolfsmilch-Arten
<i>Saxifraga spec.</i>	-	Steinbrech-Arten
<i>Sedum spec.</i>	-	Wildarten des Mauerpfeffers
<i>Sempervivum spec.</i>	-	Hauswurz-Arten

○ Halbschattige bis schattige Standorte

<i>Asplenium ruta-muraria</i>	-	Mauer-Streifenfarn
<i>Cymbalaria muralis</i>	-	Zimbelkraut
<i>Sedum spec.</i>	-	Mauerpfeffer-Arten
z.B. <i>Sedum spurium</i>		

Artenauswahl von einheimischen Hochstauden für Zierbeete

Leitstauden

<i>Verbascum densiflorum</i>	-	Nachtkerze
<i>Achillea millefolium</i>	-	Schafgarbe
<i>Echium vulgare</i>	-	Natternkopf
<i>Malva moschata</i>	-	Moschusmalve
<i>Origanum vulgare</i>	-	Dost

Begleitstauden

<i>Geranium sanguineum</i>	-	Blutstorchschnabel
<i>Salvia pratensis</i>	-	Wiesensalbei
<i>Centaurea spec.</i>	-	Flockenblume
<i>Clinopodium vulgare</i>	-	Wirbeldost

Stauden als Nahrungsquelle für nachtaktive Insekten und somit für Fledermäuse

<i>Pimpinella anisum</i>	-	Anis
<i>Tanacetum balsamita</i>	-	Balsamkraut
<i>Carum carvi</i>	-	Kümmel
<i>Galium odoratum</i>	-	Waldmeister
<i>Hyssopus officinalis</i>	-	Ysop
<i>Levisticum officinale</i>	-	Liebstockel
<i>Melissa officinalis</i>		Melisse
<i>Thymus spec.</i>	-	Thymian