

# **Fachbeitrag Naturschutz**

**zum Bebauungsplan**

**'Sonnenhof'**

**Ortsgemeinde Katzweiler**

**Auftraggeber:**

SSK Schlunz  
Am Harzhübel 61  
67663 Kaiserslautern,

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Michael Bastian  
Raumplanung - Umweltplanung  
Kindergartenstraße 19  
67655 Kaiserslautern  
ru.mbastian@t-online.de

## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	2
1.1. Planungsanlass / Inhalte der Planung .....	2
2. Beschreibung des Vorhabens.....	3
2.1. Angaben über den Standort.....	3
3. Charakterisierung des Bestands.....	4
4. Darstellungen der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele .....	7
4.1. Ziele in Fachgesetzen.....	7
4.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	7
4.2.1. Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV mit Teilfortschreibung 2014 .....	7
4.3. Ziele in Fachplänen.....	7
4.3.1. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan .....	7
4.3.2. Biotopkartierung Rheinland Pfalz .....	7
4.4. Schutzgebiete .....	8
4.5. Umweltbezogene Zielvorstellungen unabhängig von der geplanten Nutzungsänderung .....	8
5. Bebauungsplan.....	8
5.1. Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplans.....	8
5.2. Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans .....	9
5.3. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans .....	9
6. Fachbeitrag Artenschutz.....	10
7. Natur- und Landschaftspotentiale.....	13
8. Eingriffsregelung.....	14
9. Überarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes - Stand Januar 2022.....	15
10. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahme .....	17
11. Landespflegerische Festsetzungsvorschläge .....	18
12. Zusammenfassung .....	19

10. Februar 2022

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. M. Bastian

## 1. Einleitung

### 1.1. Planungsanlass / Inhalte der Planung

Mit dem Bebauungsplan 'Sonnenhof' in der Ortsgemeinde Katzweiler soll zur Deckung des Wohnbauandbedarfs und gewerblicher Nutzungen am westlichen Ortsrand, im Anschluss an die neu gebaute Kreisverkehrsanlage ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden.

Der Gesamtgeltungsbereich beträgt 8.968 m<sup>2</sup>.

Davon entfallen 6.420 m<sup>2</sup> auf die Netto-Mischgebietsfläche, wobei etwa die Hälfte der Fläche (3.308m<sup>2</sup>) bereits einer baulichen Nutzung zugeführt ist. Teil des Geltungsbereichs ist die Parzelle des denkmalgeschützten, leerstehenden und im Verfall befindlichen Gehöfts 'Sonnenhof' mit Wohnhaus und Scheune (2.587m<sup>2</sup>). Hier soll lediglich eine Bestandsfestschreibung erfolgen.

Die noch unbebaute Mischgebietsfläche mit geplanter gewerblicher Nutzung und Wohnbau-nutzung addiert sich auf 3.112m<sup>2</sup>, zuzüglich 839m<sup>2</sup> Erschließungsflächen einschließlich einer Stellplatzanlage.

An der südlichen Grenze zur Bundesstraße wird eine Private Grünfläche (302m<sup>2</sup>) festgesetzt, entlang der südöstlichen Grenze werden die Flächen zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers (1.336 m<sup>2</sup>) festgesetzt.

Das noch unbebaute Areal wird im nördlichen Teil derzeit als Mähwiese bewirtschaftet; der weitaus größere ,straßenbegleitende südliche Teil wurde im Zuge der letzten Jahre erfolgten Trassenverschiebung der B270 und des damit einhergehenden Baues der Kreisverkehrsanlage mit anfallenden Erdaushubmassen neu nivelliert und hergerichtet und stellt sich derzeit als ruderales Hochstaudenflur dar.

Der Fachbeitrag Naturschutz dokumentiert das umweltrelevante Abwägungsmaterial gemäß dem aktuellen Planungsstand. Er soll die Auswirkungen der durch den Bebauungsplan geplanten Vorhaben auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermitteln, beschreiben und bewerten. Er umfasst hierbei die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf

Mensch, Tiere und Pflanzen

Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie

die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

In dem Fachbeitrag (§11 BNatSchG) werden gleichzeitig die Grundlagen und Festsetzungen der im Planungsgebiet erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dargestellt und deren Inhalte im Umweltbericht des Bebauungsplans gemäß Anlage 1 zu §2 Abs.4 und §§2a und 4c BauGB integriert. Dabei wird auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 14 ff. BNatSchG behandelt.

## 2. Beschreibung des Vorhabens

### 2.1. Angaben über den Standort

Naturräumlich liegt der Untersuchungsraum am südlichen Rand in der naturräumlichen Gruppe der Haupteinheit des `Nordpfälzer Berglandes (193)` und hier in der Untereinheit der `Unteren Lauterhöhen (193.17)`. Charakteristisch sind schmale Ausraumstreifen in wenig widerständigen, plattig tonigen Rotliegend-Sandsteinen, die schmale Senken mit offenem Ackerland bilden.

Katzweiler ist als ehemaliges Straßendorf zu charakterisieren, das sich in seiner Siedlungsentwicklung, den landschaftlichen Gegebenheiten anpassend, in der Tallage des Lautertales und seiner angrenzenden Hanglagen erstreckt. Im Außenbereich schließen sich in weitläufiger, welliger Landschaft landwirtschaftlich weitgehend intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen an, während die Kuppenlagen der Horizontlinien mit Laub- und Mischwald bestanden sind. Aufgrund der unterschiedlichen Erosionseigenschaften der im Untergrund anstehenden Gesteine haben sich stark differierende Hangneigungen ausgebildet.

Das noch landwirtschaftlich bewirtschaftete Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Katzweiler, durch die neu gebaute Kreisverkehrsanlage und die nach Süden verschwenkte Trasse der B270 vom eigentlichen Ortsrand abgetrennt.

Der Geltungsbereich liegt am Hangfuss des in nördlicher Richtung ansteigenden Geländerückens und der breiten Tallage des Lauterbachs.

Das Plangebiet beinhaltet zum einen das als Baudenkmal ausgewiesene, z.T. baulich schon zerfallene ehemalige landwirtschaftliche Anwesen und einen direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Hallenneubau sowie im östlichen Teilbereich und der dahinter ansteigenden Hanglage im wesentlichen mageren Grünland. Eine außerhalb des Geltungsbereichs angrenzende Baumreihe aus Laub- und Nadelbäumen bildet den einzigen vertikal in Erscheinung tretenden Vegetationsbestand innerhalb der Feldflur.

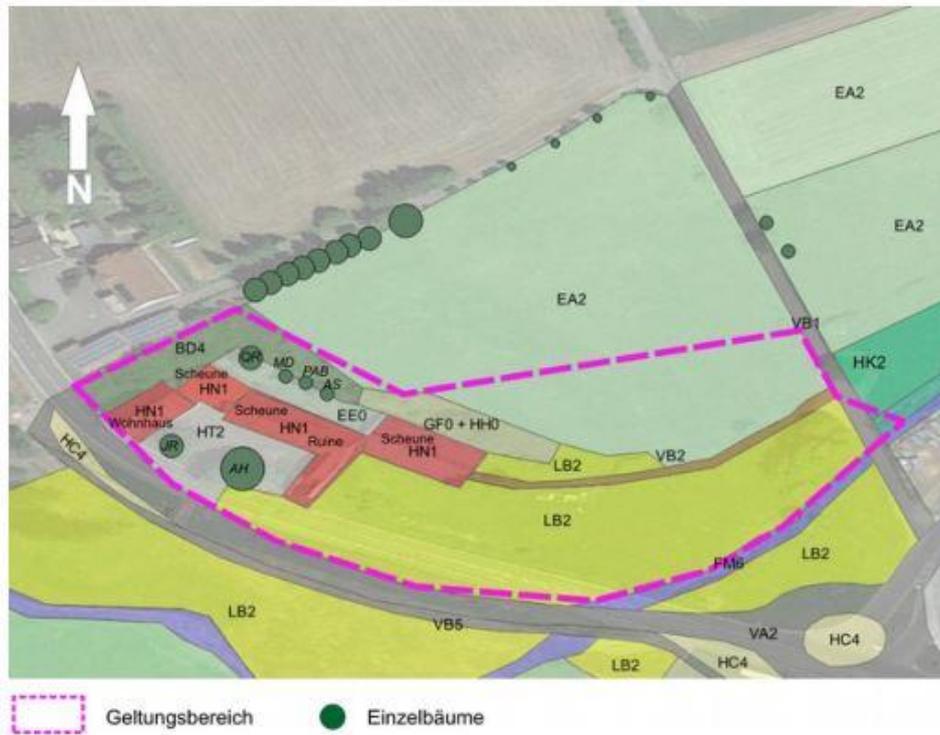


Luftbild: Maßstabslos

B-Plangebiet `Sonnenhof`

Quelle Luftbild: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

### 3. Charakterisierung des Bestands



Biotoptypen nach rheinland-pfälzischem Biotopkartierungsschlüssel

- BD 4 Böschungshecke** – auf einer Richtung Bestandsgebäude steil abfallenden Böschung stockt eine dichte Hecke mit Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Brombbere (*Rubus fruticosus*) als vorherrschende Sträucher. Im Bestand integriert sind 4 Einzelbäume – bei einer Begehung Ende April waren längs des Scheunengebäudes die Gehölze teilweise gerodet.
- EA 2 Fettwiese** – sickerfrische bis mäßig trockene, nährstoffreiche Glatthafermähwiese (*Arrhenaterum elatius*)
- EE 0 Grünlandbrache** – Vegetationsbestand im Rückraum der landwirtschaftlichen Gebäude, der aufgrund der Nutzungs-/Pflegeaufgabe Merkmale einer Wiesenbrache zeigt.
- FM 6 Mittelgebirgsbach** – im Zuge des Baus der Kreisverkehrsanlage neu modellierter Lauf des Mehlbachs
- GF 0, HH 0 Vegetationsarmer Rohboden und steile Böschungswange** – vorwiegend Sukzession ruderaler Pionierarten und Arten der Ackerfolgegesellschaften
- HC 4 Verkehrsrasenfläche** – entstanden im Zuge des Straßenbaus
- HK 2 Streuobstwiese** – Neupflanzung

**HN 1 Wohn- und Wirtschaftsgebäude** – Weitgehend verfallene, bzw. stark sanierungsbedürftige, landwirtschaftliche Haus-Hof-Anlage. Östlich schließt sich ein `Gerätehaus` mit Wellblecheindeckung an.

- HT 2 Hofplatz**, - Einfahrt und Hof des Gehöfts; z.T. mit Schwarzdecke, z.T. mit lückigem, gebrochenem Beton- und Kopfsteinpflaster befestigt.
- LB 2 Ruderale, trockene Hochstaudenflur** – Ansaat einer Rohbodenfläche mit begonnener Sukzession ruderaler Pionierarten und Arten der Ackerfolgegesellschaften. Im Vergleich zu den Mähwiesen ist der Blütenhorizont deutlich stärker ausgebildet. Die Vegetation ist noch hochdynamisch, so dass eine Zuordnung zu einer Pflanzengesellschaft nicht möglich ist.
- VA 2 Straße B 270**
- VB 1 Wirtschaftsweg** – mit Schwarzdecke befestigt
- VB 2 Wirtschaftsweg** – unbefestigt, Fahrspur zur Scheune
- VB 5 Rad- und Fußweg** – mit Schwarzdecke befestigt
- Einzelbäume** – auf dem Hofplatz des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens steht eine Roßkastanie (*Aesculus hippocastaneum*) und ein Nussbaum (*Juglans regia*)
- Baumreihe entlang des von Norden kommenden Zufahrtswegs mit vorwiegend Fichten (*Picea abies*), sowie Hainbuche (*Carpinus betulus*), Nußbaum und Roßkastanie



Altes Scheunengebäude mit Roßkastanie im Hofareal



Neu errichtetes Gerätehaus



Blick auf neu zu überplanende Rohbodenfläche (rechts B270)

## **4. Darstellungen der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele**

### **4.1. Ziele in Fachgesetzen**

Die im Fachbeitrag zugrunde liegenden Umweltziele basieren auf gesetzlich festgelegten Zielsetzungen wie dem Baugesetzbuch, Landesnaturschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landesdenkmalschutz- und -pflegegesetz.

### **4.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

In § 1 Abs. 4 BauGB wird die Erfordernis formuliert, dass die Bauleitpläne der Kommunen den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

#### **4.2.1. Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV mit Teilfortschreibung 2014**

Das Plangebiet liegt innerhalb des großräumigen Regionalen Grünzugs, der sich in einem breiten Korridor im Osten von Olsbrücken, Mehlbach, Otterberg bis Kaiserslautern und in westlicher Richtung bis Bruchmühlbach und Waldmohr erstreckt. Die Grünzüge übernehmen in Bereichen starker Siedlungsentwicklung wichtige Freiraumfunktionen, die der langfristigen Offenhaltung der unbesiedelten Landschaft in Bereichen mit starker Siedlungsentwicklung gegenüber Siedlungsaktivitäten dienen. Die raumordnerischen Gebiete sind mit einem Pufferabstand von ca. 100 m zum bestehenden Siedlungskörper vorgesehen. Auf Grund des Pufferabstands ergibt sich zwischen der beabsichtigten Baugebietsausweisung und den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans kein Konflikt.

### **4.3. Ziele in Fachplänen**

#### **4.3.1. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) befindet sich aufgrund der Zusammenlegung der Verbandsgemeinden Otterberg und Otterbach und der turnusgemäßen Fortschreibung noch in der Neuaufstellung.

Im bisherigen FNP mit integriertem Landschaftsplan von 1997 ist das bebaute Areal als Mischbaufläche und das östlich angrenzende Areal im Umfeld des Mehlbachs als `Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft` (§5 Abs.2 Nr. 10 BauGB) dargestellt. Der nördliche Plangebietsbereich wie die angrenzenden Grünlandflächen sind als Grünland dargestellt.

Im zurzeit zur Genehmigung anstehenden neuen FNP mit integriertem Landschaftsplan ist das unbebaute Areal nur noch als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

#### **4.3.2. Biotopkartierung Rheinland-Pfalz**

In der Biotopkartierung des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht (LfUG) sind keine Biotope innerhalb des Plangebietes und im räumlichen Umfeld erfasst.

Die nächstgelegenen Biotope aus Nass- und Feuchtwiesen befinden sich in der Talau des Lauterbachs in über 100m Entfernung. Das Bebauungsplanverfahren hat darauf keinen Einfluss.

#### 4.4. Schutzgebiete

Westlich der Bahnlinie, in ca. 80m bis 100m Entfernung zum Plangebiet verläuft die Grenze des östlichen Ausläufers des **Landschaftsschutzgebietes 'Eulenkopf und Umgebung'** (07-LSG-7335-010)

Schutzzweck ist

- die Erhaltung eines charakteristischen, durch seine Vielfalt ausgezeichneten Teiles des Nordpfälzer Berglandes;
- die Verhinderung, Milderung oder Beseitigung von Beeinträchtigungen der natürlichen Landschaftsfaktoren Relief, Boden, Wasser, Klima Pflanzen- und Tierwelt und des Landschaftshaushaltes;
- die Sicherung der Landschaft für die allgemeine naturbezogene Erholung insbesondere mit Rücksicht auf die benachbarten städtischen Siedlungsräume.

Die Überplanung des Sonnenhof-Areals hat keinen Einfluss auf den Schutzstatus.

Sonstige durch Rechtsverordnung festgesetzte **Schutzgebiete** nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) bzw. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind innerhalb des Plangebietes und angrenzend nicht vorhanden.

Schutzgebietsausweisungen nach dem **Europäischen Netz Natura 2000** wie FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind – auch im größeren Umfeld des Plangebiets – nicht vorhanden.

Es sind keine unter dem **Pauschalschutz des §30 BNatSchG bzw. des §15 LNatSchG** stehende Flächen vorhanden.

#### 4.5. Umweltbezogene Zielvorstellungen unabhängig von der geplanten Nutzungsänderung

Analog allgemeiner umwelt- und naturschutzbezogener Aspekte ist eine biotopverträgliche landwirtschaftliche Nutzung zu realisieren, d.h. eine umweltverträgliche Bewirtschaftung und Beibehaltung der z.Z. extensiven Grünlandnutzung. Die wenigen landschaftsgliedernden Bäume sind in ihrem Bestand zu schützen und zu pflegen.

### 5. Bebauungsplan

#### 5.1. Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig soll die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden.

Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. die Schaffung von Baurecht durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Schaffung von gewerblich geprägten Mischbauflächen.

Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integrierten umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen erforderlich.

## 5.2. Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans



## 5.3. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans

### Art der baulichen Nutzung:

Wesentliche bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt, wobei im neu zu überbauendem Teilgebiet (MI<sub>E</sub>) Wohnen nur ausnahmsweise zulässig ist.

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) wird im eingeschränkten Mischgebiet (MI<sub>E</sub>) mit 0,6 festgesetzt, mit einer höchstzulässigen Überschreitung von 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des §19 Abs.4 BauNVO, höchstens jedoch 0,8. Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt. Es ist die Offene Bauweise mit maximal 2 Vollgeschossen und die Begrenzung der Traufhöhe auf 7,00m und der Firsthöhe auf 11,00m festgesetzt.

Für den Mischgebietsteil mit dem neu gebauten Gerätehaus wird eine maximal überbaubare Fläche von 450m<sup>2</sup> bei maximal einem Vollgeschoss festgesetzt. Die Traufhöhe wird auf 5,00m und die Firsthöhe auf 9,00m begrenzt.

Das Areal des denkmalgeschützten Bereiches des Sonnenhofes wird als Bestand fest-geschrieben.

Dächer sind als Flachdächer oder bis zu einer maximalen Neigung von 30° zulässig. Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind ebenfalls zulässig.

### Erschließung

Die Erschließung erfolgt abzweigend von der L 388 (Richtung Mehlbach) über die private Zufahrtsstraße zur Recyclingdeponie, davon abzweigend als Privatweg mit einer Breite von 6,00m. Eine begleitende Stellplatzanlage begrenzt einseitig den letzten Teil der Erschließung.

### Ver- und Entsorgung

Die nicht behandlungsbedürftigen Oberflächenwässer von Dachflächen und sonstigen abflusswirksamen Flächen werden der zentralen Rückhalte- und Versickerungsmulde im östl. Planbereich zugeführt. Für die zentralen Rückhalte- und Versickerungsanlage ist ein breitflächiger Überlauf Richtung Mehlbach zu ermöglichen.

### Begrünung:

Die Private Grünfläche ist flächig mit Gehölzen zu bepflanzen; die Stellplatzanlage ist durch Einzelbaumpflanzungen zu gliedern.

Entsprechend den Festsetzungen der Planurkunde sind Hochstamm-Laubbäume zu pflanzen.

Die unbebauten Grundstücksflächen bzw. Freiflächen der Mischbauflächen sind gärtnerisch oder als Grünanlage anzulegen.

## **6. Fachbeitrag Artenschutz**

Im Juni 2021 wurde von Dr. Wilhelmi, Diplom Biologe, ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt. Dieser prüft, inwieweit Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für besonders und streng geschützte Arten eintreten können und wie sie ggf. durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden sind.

Folgende, potentiell vorkommende Artengruppen aus den Anhängen II, IV und V der FFH-Richtlinie und einheimische Vogelarten wurden auf eine potentielle Gefährdung durch das geplante Vorhaben untersucht:

### **Artenschutzfachliche Beurteilung**

#### **Vögel**

##### Bodenbrüter

Bodenbrüter wurden vor Ort nicht registriert. Potenziell vorkommend sind Feldlerche und Schwarzkehlchen anzuführen.

##### Höhlen- Nischen- und Gebäudebrüter

Im Altbestand des Sonnenhofs wurden Feldsperling, Hausrotschwanz und Gebirgsstelze registriert. Hinweise auf Schwalbennester wurden nicht registriert.

##### Gehölzfreibrüter und Gebüschbrüter

Als Brutvogel nachgewiesen wurde die Mönchsgrasmücke, der Grünfink und die Amsel. Weitere 9 Arten wären zu erwarten.

##### Zug- und Rastvögel

Das Gebiet ist kein bedeutender Zug- und Rastraum.

Für Höhlen-, Nischen- und Gebäudebrüter werden die Verbote des §44 BNatSchG nur tatbeständig bei Sanierungs-/Erhaltungsarbeiten an den Gebäuden des Sonnenhofs. Das ist jedoch nicht Inhalt der Planung.

Für Bodenbrüter des Offenlandes sind bei Beachtung der Brutzeiten bei Erdarbeiten und der Anlage von Lerchenfenstern keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG herleitbar.

### **Reptilien**

Das Areal des Sonnenhofs ist Gesamtlebensraum einer mindestens 100 Individuen starken Mauereidechsenpopulation.

Die Ausdehnung nach Osten in die Einheit LB2 mit Offenbodenflächen ist wahrscheinlich.

Bei Vergrämung/Verbringung der Tiere aus dem Baufeldbereich und Anlage eines Eidechschutzzauns bei anstehenden Erdarbeiten sind keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG für die streng geschützte Art Mauereidechse herleitbar.

### **Schmetterlinge**

Für eine Präsenz der beiden potentiell vorkommenden Ameisen-Bläulinge fehlen die notwendigen Eiablagepflanzen.

Verbotstatbestände für die Falterarten sind hinreichend sicher auszuschließen.

### **Säugetiere**

Aus der Gruppe der Säugetiere kommen nur die Artengruppen der Fledermäuse in Betracht.

#### Fledermäuse

Wohnhaus und Scheune des Sonnenhofs wären als Quartiere geeignet. Eine Überprüfung war aufgrund der Einsturzgefährdung nicht möglich. Zudem bleibt der denkmalgeschützte Gebäudebestand vom Vorhaben unberührt.

Verbotstatbestände für die Artengruppen der Fledermäuse können vorhabenbezogen ausgeschlossen werden.

### **Weitere Artengruppen**

Für alle weiteren, im Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Artengruppen fehlen die Habitatvoraussetzungen für ein reproduzierendes Vorkommen.

Für Anhang IV-Arten aus weiteren Tier- und Pflanzengruppen sind Verbotstatbestände auszuschließen.

### **Maßnahmen**

Für die Artengruppe der gehölz- und bodenbrütenden Vögel sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder deren Minderung unter eine Erheblichkeitsschwelle folgende Maßnahmen erforderlich:

**M 1:** Zum Schutz von Bodenbrütern sind Erdarbeiten zur Baufeldvorbereitung nur außerhalb der Brutzeiten durchzuführen (Mitte August bis Anfang März).

Alternativ kann die Fläche auch auf Brutbesatz geprüft werden und bei negativem Befund freigegeben werden.

**M 2:** Anlage von Lerchenfenstern als CEF-Maßnahme

Lerchenfenster sind bewusst angelegte Fehlstellen in landwirtschaftlichen Nutzflächen, auf denen die Vögel Lande- und Brutplätze sowie genügend Futter finden.

Das Anlegen der Lerchenfenster ist einfach: Bei der Saat wird die Sämaschine für einige Meter angehoben, so dass eine nicht gesäte Freifläche von ungefähr 20 Quadratmeter entsteht, auf der Feldlerchen brüten können und Nahrung finden. Nach der Saat können die Landwirte die Lerchenfenster zusammen mit dem restlichen Acker ganz normal bewirtschaften.

Für die Artengruppe Reptilien und hier für die Mauereidechse sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder deren Minderung unter eine Erheblichkeitsschwelle folgende Maßnahmen erforderlich:

**M 3:** Reptilienschutzzaun gegen den Sonnenhof

Nach Freiräumung/Vorbereitung zukünftiger Bauflächen (Straße, Gebäude etc.) ist eine Einwanderung von Eidechsen in diese offenen, vegetationsfreien Flächen hinreichend sicher. Zur Verhinderung dieser Einwanderung sind diese Flächen mit einem unüberwindbaren Schutzzaun abzusichern.

**M 4.** Vergrämung oder Verbringung aus dem Risikobereich

A) Vergrämung:

Vor der Aktivitätsphase der Tiere (witterungsabhängig Ende Februar/Anfang März) ist die Fläche abzumähen und mit Folienbahnen abzudecken. Der Schutzzaun muss einseitig Richtung Sonnenhof zur Rückwanderung überwindbar sein. Gegenüber den anderen Baufeldern in nördlicher Richtung ist ein Sperrzaun aufzustellen.

B) Abfang und Verbringung:

Die Zauninstallationen sind auch hier erforderlich. Die umzäunte Fläche wird vor der Aktivitätsphase gemäht und das Mähgut auf kleine Haufen geschüttet, auf denen die Tiere abgefangen werden können und in geeignete Habitate (z.B. Sonnenhof, Gleisbett der Bahn in der Lautertalau, Recyclinganlage) verbracht werden.

Die Maßnahmen sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Generell – aber nicht vorhabenbezogen - wäre aus Sicht des Artenschutzes zudem zu empfehlen, beim Bau neuer Gebäude künstliche Fledermausquartiere in die Außenwand oder die Dachhaut zu integrieren.

## **Fazit**

**Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen tritt kein Verbotstatbestand des §44 Abs. 1-4 BNatSchG ein.**

**Das Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht realisierbar.**

## 7. Natur- und Landschaftspotentiale

Für die nachfolgenden Darlegungen wird das Areal des Sonnenhof (MI, N3) nicht einbezogen, da hier keine Veränderungen gegenüber dem Status quo vorhabenbezogen einzustellen sind.

### **Boden/Versiegelung**

Für das Mischgebiet N1 wird eine maximale Versiegelung von 450m<sup>2</sup> festgesetzt, wobei als Vorbelastung das bereits errichtete Gerätehaus mit 308m<sup>2</sup> überbauter Grundfläche anzusetzen ist.

Innerhalb des eingeschränkten Mischgebiets können maximal 2.490 m<sup>2</sup> versiegelt werden.

Somit ergeben sich maximal 2.632 m<sup>2</sup> Gebäudeüberbauungen incl. Nebenanlagen, Stellplätze, Zuwegungen u.ä. für die beiden Mischgebietsflächen.

Zur Erschließung des Gebietes und zur Bereitstellung von Stellplätzen werden weitere 839m<sup>2</sup> Fläche einer Versiegelung zugeführt.

Die Neuversiegelung beträgt damit maximal 3.471 m<sup>2</sup>.

Inwieweit geringfügige Muldenmodellierungen zur Versickerung innerhalb der südöstlich angrenzenden Grünlandflächen notwendig sind, ist beim derzeitigen Planungsstand nicht abschätzbar. Potentielle Erdarbeiten stellen jedoch nur temporäre Eingriffe dar.

Zum Schutz des Mutterbodens ist der bei Erdarbeiten anfallende Oberboden getrennt abzunehmen, seitlich zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen.

Ein Bodengutachten liegt z.Z. nicht vor.

Über Altlastenverdachtsflächen liegen z.Z. keine Kenntnisse vor.

### **Wasser**

Nicht behandlungsbedürftige Oberflächenwasser werden vor Ort in Rückhalte- und Verdunstungsmulden gesammelt und ein breitflächiger Überlauf in den außerhalb des Geltungsbereichs angrenzenden, neu modellierten Mehlbach ermöglicht, so dass der Gesamtwasserhaushalt – auch entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des Landeswassergesetzes - möglichst wenig belastet wird.

Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wie Wasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht vorhanden.

### **Klima, Lufthygiene**

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der bereits vorhandenen Überbauung sind bioklimatisch, mikroklimatisch und lokalklimatisch keine zusätzlichen Belastungen einzustellen.

Es ist von keiner nachhaltigen Verschlechterung der gesamtklimatischen Situation des Untersuchungsraumes auszugehen.

### **Landschaftsbild und Erholung**

Die landschaftliche Ortsrandsituation wird durch die breit ausladende Tallage und die nur mäßig ansteigende, sich nördlich ausdehnender Hanglage geprägt. Die Einzelstellung des Sonnenhofareals tritt aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zur B270 nicht störend in Erscheinung.

### **Zusammenfassende Bewertung unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen**

Aufgrund der bereits erfolgten Gebäudeüberbauungen ist eine bauliche Erweiterung unter Beachtung der Einbindung in die landschaftlichen Gegebenheiten vertretbar. Aufgrund der Um- und Neugestaltung des Areals durch die Trassenverlegung der Bundesstraße sind die Pflanzengesellschaften noch hochdynamisch, so dass eine abschließende Bewertung verfrüht wäre. Bei Beachtung der Umsetzung artenschutzfachlicher Maßnahmen zum Populationserhalt geschützter Arten und der Umsetzung landespflegerischer Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erscheint das Vorhaben tolerabel.

## **8. Eingriffsregelung**

Nach §1a Abs. 3 BauGB sind „die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in §1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) ... in der Abwägung nach §1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Belange des Naturschutzes, die im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden, erlangen als Festsetzungen im Bebauungsplan Rechtsverbindlichkeit.

Die Neuversiegelung beträgt **ca. 3.470 m<sup>2</sup>**, die im weiteren Verfahren durch geeignete Flächen und Maßnahmen auszugleichen sind.

## **9. Überarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes - Stand Januar 2022**

Aufgrund der Ergebnisse in den vorgezogenen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit (nach §3 Abs.1 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (nach §4 Abs1 BauGB) wurde der Bebauungsplan-Entwurf in nachfolgenden Punkten geändert:

1. Die N2-Fläche des eingeschränkten Mischgebiets (MI<sub>E</sub>) nördlich des durch das Plangebiet verlaufenden Privatwegs (PW) wurde aus dem überarbeiteten Planentwurf genommen.
2. Die Erschließung erfolgt nicht mehr über den Wirtschaftsweg zur Recyclinganlage an der östlichen Plangebietsgrenze, sondern über eine Abzweigung an der B270.
3. Durch die Verlegung der innergebietlichen Zufahrt werden auch die Flächen der Privaten Grünflächen neu konzipiert; die Versickerungsflächen innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden ebenfalls zu Privaten Grünflächen umgewidmet.
3. Sonstige Änderungen erfolgen nicht. Die für das Baugebiet festgesetzten Werte zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung als maßgebliche Bewertungsgrundlagen zur Eingriffsintensität werden unverändert übernommen.



B-Planentwurf, Stand Juni 2021



Überarbeiteter B-Planentwurf, Stand Januar 2022

### Veränderung der Versiegelungsanteile

Versiegelung	Bisherige Planung	Neuplanung	Differenz
Gebäudeüberbauungen u. Nebenanlagen	2.632 m <sup>2</sup>	816	- 1.816 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen und Stellplätze	839 m <sup>2</sup>	1.173	+ 334 m <sup>2</sup>
Summe	3.471 m <sup>2</sup>	<b>1.989 m<sup>2</sup></b>	- 1.482 m <sup>2</sup>

### Landespflegerische Bewertung

Die Verkleinerung des Baugebiets und damit der Wegfall einer zukünftigen Gebäudeüberbauung in der ansteigenden Hanglage ist sowohl aus naturschutzfachlichen als auch landschaftsbildnerischen Aspekten positiv einzustellen, da damit die potentiell mögliche Versiegelung um 1.816 m<sup>2</sup> reduziert und damit die Eingriffe in die Faktoren Boden, Wasser und Klima minimiert werden. Auch visuell ist eine Reduzierung des Bauvolumens in topographischer Höhenentwicklung positiv zu bewerten.

Durch die Neukonzeption der Erschließung erhöht sich der diesbezügliche Versiegelungsanteil um 334 m<sup>2</sup>, so dass in der Summe eine Reduzierung der Versiegelung um 1.482 m<sup>2</sup> einzustellen ist.

Die zur breitflächigen Ableitung von Oberflächenwasser vorgesehene Private Grünfläche im östlichen Plangebietsbereich stellt sich z.Z. als ruderaler, trockener Hochstaudenflur dar, die sich noch im hochdynamischen Entwicklungsstadium befindet und sich bei 1- bis 2-schüriger Mahd in eine artenreiche Magerwiese entwickeln würde. Aufgrund der bereits vorhandenen Vegetationsausprägung kann der Fläche durch die Überplanung kein Aufwertungspotential zugemessen werden.

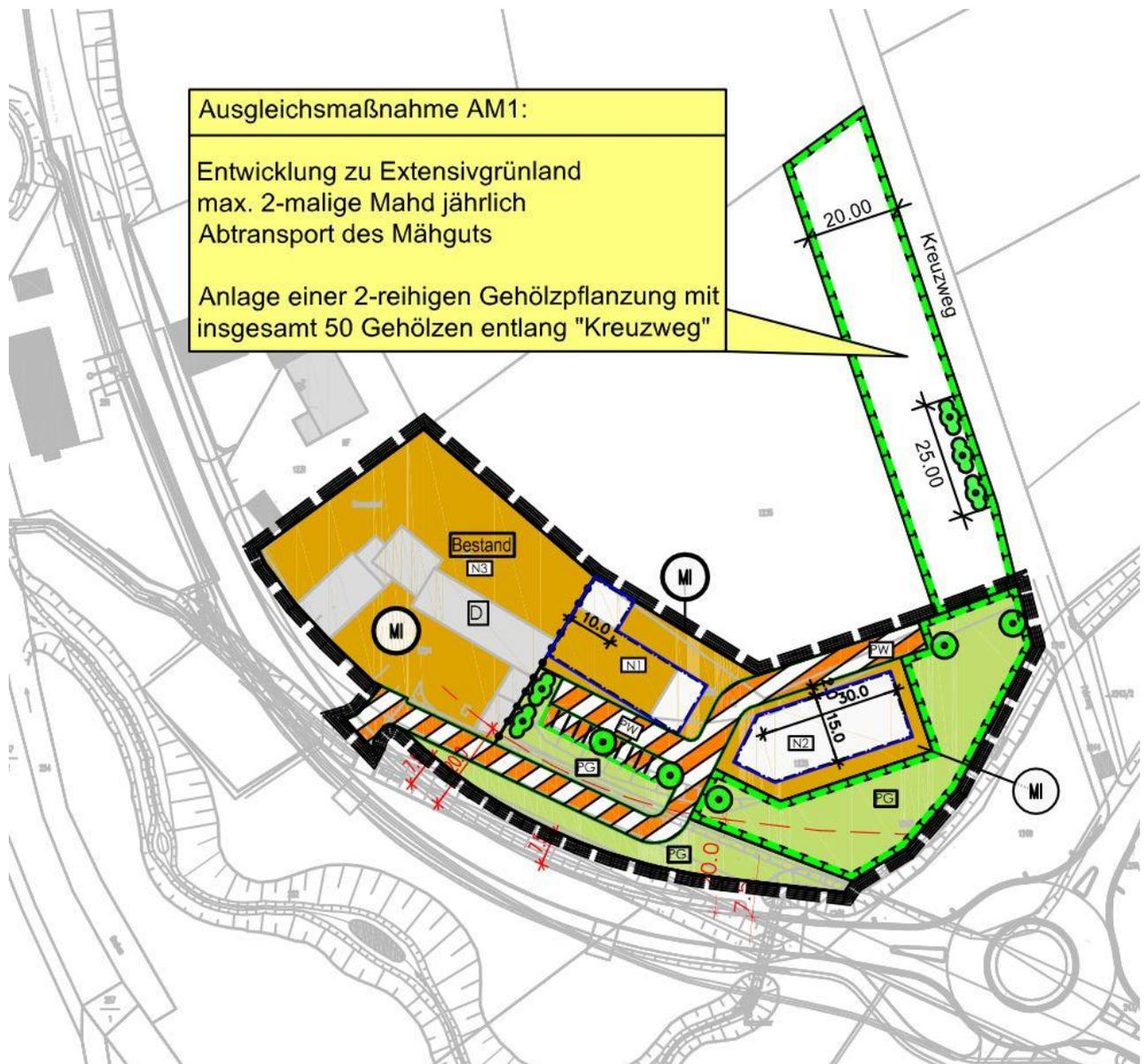
Die zukünftige Neuversiegelung beträgt **ca. 1.990 m<sup>2</sup>**, die durch geeignete Flächen und Maßnahmen auszugleichen sind.

Auf die im Fachbeitrag Artenschutz gelistete Maßnahme `Anlage von Lerchenfenstern` als vorgezogene CEF-Maßnahme für den Verlust von (Fett-)Wiesenfläche in der oberen Hanglage kann verzichtet werden, da dieser Wiesenanteil nicht mehr für das Plangebiet herangezogen wird.

## 10. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahme

### AM 1 Ausgleichsmaßnahme

Zum Ausgleich der durch das Planvorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ist im Anschluss an das Plangebiet, entlang des Kreuzwegs zum Deponiegelände, eine ca. 2.000 m<sup>2</sup> großes Areal der artenarme Fettwiese durch Extensivierungsmaßnahmen in eine blütenreiche Magerwiese zu überführen. Zusätzlich sind auf dieser Fläche in einer mindestens 2-reihigen Gehölzpflanzung insgesamt 50 Gehölze entlang des Kreuzwegs zu pflanzen.



## 11. Landespflegerische Festsetzungsvorschläge

Zur Sicherstellung der in §1 Abs.6 Nr.7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden folgende Festsetzungsvorschläge in den Bebauungsplan empfohlen:

### **Begrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§9 Abs.4 BauGB i.V. mit §88 Abs.6 LBauO)**

1. Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücks-freiflächen sind mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen; es sind vorzugsweise Bäume und Gehölze aus u.a. Pflanzliste auszuwählen. Die Verwendung von Kultivaren dieser Arten ist statthaft.
2. Auf jedem Baugrundstück ist pro 150m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein Laub-(Obst)Baum anzupflanzen. Es sind vorzugsweise Bäume aus u.a. Pflanzliste auszuwählen. Die Verwendung von kleinkronigen Kultivaren ist statthaft.

### **Private Grünfläche (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)**

Die in der Planurkunde festgesetzte Fläche ist flächig mit Gehölzen aus u.a. Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Pro 2m<sup>2</sup> ist ein Gehölz zu pflanzen.

### **Private Grünfläche und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr.25a BauGB)**

Die Fläche ist durch extensive Bewirtschaftung (maximal 2-malige Mahd/Jahr und Abtransport des Mähguts) zu einer Magerwiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Zusätzlich sind mindestens 10 Gehölzgruppen aus mindestens 5 Gehölzen jeweils einer Art zu pflanzen. Die flächige Einleitung von abfließendem Oberflächenwasser aus dem Baugebiet ist zulässig.

### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**

Auf den in der Planurkunde festgesetzten Standorten sind Hochstamm-Laubbäume aus u.a. Pflanzliste zu pflanzen. Die Verwendung von Kultivaren ist statthaft. Die Inhalte der DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten) sind dabei zu beachten.

Die Stellplatzanlage ist durch Einzelbäume zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum aus u.a. Pflanzliste zu pflanzen. Die Verwendung von Kultivaren ist statthaft. Die Einzelbaumpflanzung ist auf das allgemeine Baumpflanzgebot (s.oben) anzurechnen.

Die Inhalte der DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten) sind bei allen Pflanzungen zu beachten.

Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

### **Reduzierung des Oberflächenabflusses**

**(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §88 Abs.6 LBauO)**

Erschließungsflächen u.ä. auf Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, ) auszuführen.

### **Zuordnungsfestsetzung**

**(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. §1a Abs.3 BauGB)**

Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind dem Baugebiet als Sammelmaßnahme zugeordnet.

### **AM 1: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (zusätzliche Ausgleichsfläche):**

**(§9 Abs.1 Nr.16 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr.25a BauGB)**

Die Fläche ist durch extensive Bewirtschaftung (maximal 2-malige Mahd/Jahr und Abtransport des Mähguts) dauerhaft zu pflegen. Zusätzlich ist eine mindestens 2-reihige Gehölzpflanzung mit insgesamt 50 Sträuchern aus u.a. Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist im Reihen- und Zeilenabstand von 1,00m zu pflanzen.

## **12. Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von gewerblich geprägten Mischbauflächen.

Geplant ist lediglich die untergeordnete bauliche Erweiterung eines bisher für landwirtschaftliche Maschinen errichteten Gebäudes.

Des Weiteren erfolgt für 1 Baugrundstück die Ausweisung eines Mischgebietes für gewerbliche Nutzung, wobei ausnahmsweise auch Wohnnutzung zulässig ist, wenn sie vom Bauvolumen von untergeordneter Bedeutung ist und den Betriebsangehörigen dient.

Die Erschließungsstraße wird als Privatstraße einschließlich der Stellplatzanlage realisiert.

Die Ableitung unbelasteter abfließender Oberflächenwasser erfolgt auf der Privaten Grünfläche im östlichen Teil des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zum außerhalb der Plangebietsgrenze direkt angrenzendem, bereits naturnah ausgebauten Gewässer 3. Ordnung und breitflächigem Überlauf in dieses Gewässer.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorstudie ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG bei Umsetzung artenschutzfachlicher Maßnahmen für die Artengruppe der Reptilien nicht gegeben.

**Anhang:**

Pflanzliste:

<b>Artenauswahl der Baumpflanzungen 1. Ordnung</b>	
Mindestgröße:	Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume einschließlich Schalenobst	

<b>Artenauswahl der Strauchpflanzungen</b>	
Mindestgröße:	2x verpflanzt, 3-5 Tr. Höhe: 60 - 100 cm
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Aufgestellt: 10.02.2022

M. Bastian  
(Raum- und Umweltplanung)