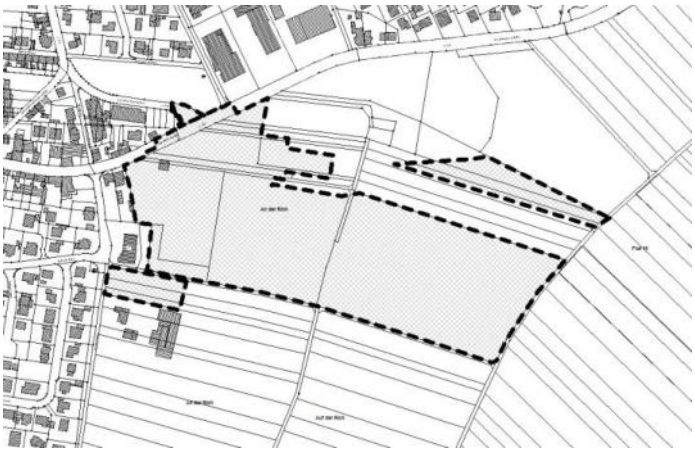
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Sprendlingen für das Gebiet
„Südlich der St. Johanner Straße 1. Änderung und Erweiterung“

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Der Ortsgemeinderat Sprendlingen hat in seiner Sitzung am 14.02.2023 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Südlich der St. Johanner Straße 1. Änderung und Erweiterung“ beschlossen.

Vom Bebauungsplan werden folgende Parzellen in der Gemarkung Sprendlingen ganz oder teilweise erfasst:
Flur 10, Flurstücke: teilw. 158/3, teilw. 168, 169/1, 169/6, teilw. 264/1, teilw. 166/2, teilw. 166/3, teilw. 166/4, teilw. 162/4, teilw. 167, teilw. 263/1, 183/1, teilw. 161, teilw. 162/2, teilw. 162/3, teilw. 173, teilw. 174, teilw. 197, teilw. 198, teilw. 199 und teilw. 268. Flur 11, Flurstücke: teilw. 345/3 und teilw. 16/16.



Übersichtslageplan:
Die vorstehende Planskizze erhebt keinen Anspruch auf Rechtsverbindlichkeit, sie dient dem besseren Verständnis der Bekanntmachung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den textlichen Festsetzungen sowie dessen Begründung wurde am 06.02.2024 gebilligt und die öffentliche Auslegung bei gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Plan, Textfestsetzungen, Begründungen und Umweltbericht liegt gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom

Freitag, den 01 März 2024 bis einschließlich
Montag, den 01 April 2024

bei der Verbandsgemeindeverwaltung Sprendlingen-Gensingen, Elisabethenstraße 1, 55576 Sprendlingen, Zimmer A 008, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht und Stellungnahme öffentlich aus.

Der Entwurf kann auch auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen www.sprendlingen-gensingen.de/rathaus/verbandsgemeinde/aktuelles/offenlegungen/ eingesehen werden.

Den Eigentümern, Mietern, Pächtern und anderen Nutzungsberechtigten sowie der gesamten Öffentlichkeit wird in dem vorgenannten Zeitraum Gelegenheit zur Äußerung, Erörterung und Unterrichtung gegeben. Stellungnahmen können während der vorgenannten Frist schriftlich, zur Niederschrift bei der Verbandsgemeindeverwaltung Sprendlingen-Gensingen, Elisabethenstraße 1, 55576 Sprendlingen oder per E-Mail an info@vg-sg.de vorgebracht werden. Die fristgerecht vorgebrachten Anregungen werden geprüft. Auf Berücksichtigung seiner Anregungen, auch wenn sie innerhalb der Auslegungsfrist vorgebracht wurden, hat niemand einen klagbaren Anspruch. Das Ergebnis wird mitgeteilt. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

1. Umweltbezogene Informationen

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind zu dem Bebauungsplan verfügbar:
Im Rahmen des Umweltberichtes und landschaftspflegerischen Begleitplan:

- Historische Nutzung
- Geländegestaltung / Boden /Geologie
- Wasser
- Klima und Luft
- Flora und Fauna
- Landschaftsbild und Erholung
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Mensch

Umweltrelevante Gutachten und Stellungnahmen

- Umweltbericht – Büro lf-Plan von Oktober 2023
- Faunistische Kartierung – Büro lf-Plan von Oktober 2023
- Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 31.08.2023 mit Hinweisen zum Einfluss der Ausgleichsmaßnahmen auf die Landwirtschaft.
- Stellungnahme des Forstamt Rheinhessen vom 06.09.2023 mit Hinweis zu den Ersatzaufforstungen.
- Stellungnahme der SGD Süd vom 11.09.2023 mit Hinweisen zum Umgang und der Dokumentation von Altlastenstandorten im Plangebiet.
- Stellungnahme der Kreisverwaltung Mainz-Bingen vom 01.09.2023 mit Hinweis zur Darstellung der Ausgleichmaßnahmen und Altlastenstandorte.

Alle umweltbezogenen Informationen werden zusammen mit dem Bebauungsplan ausgelegt.

2. Änderungen

Gegenüber der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Einarbeiten mehrerer Hinweise zu den Altlasten in der Begründung und im Umweltbericht.
- Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen in der Planzeichnung.
- Einarbeiten von Hinweisen zu archäologischen Fundstücken und Denkmalschutz.

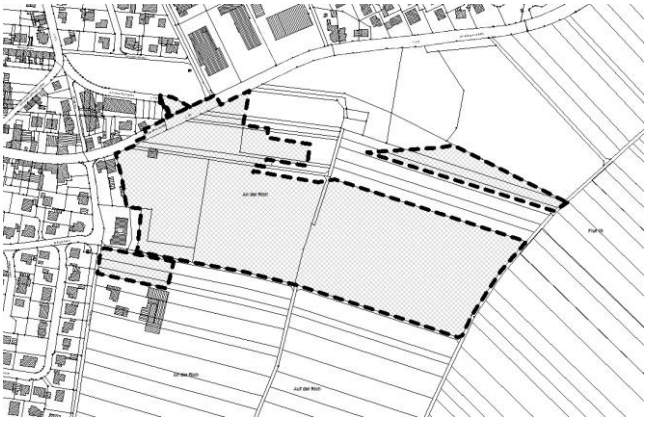
Hinweis Datenschutz:
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des § 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) und dem Landesdatenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LDSG). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem BauGB (Art. 13 DSGVO), welches mit ausliegt und auf der Homepage der Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen www.sprendlingen-gensingen.de/footer/datenschutzerklaerung/ abrufbar ist.

Ortsgemeinde Sprendlingen
Manfred Bucher
Ortsbürgermeister

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Sprendlingen für das Gebiet
„Südlich der St. Johanner Straße 1. Änderung und Erweiterung“

Bekanntmachung der Fristverlängerung zur Abgabe von Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund der Osterfeiertage 2024

Da der letzte Tag der Offenlage auf einen gesetzlichen Feiertag fällt, verlängert sich die Auslegungsfrist gem. § 193 BGB auf den nächsten Werktag, den 02.04.2024.



Ortsgemeinde Sprendlingen
Manfred Bucher
Ortsbürgermeister

OG Sprendlingen, Bebauungsplan "Südlich der St. Johanner Straße"

Planzeichen

Die beigefügten Textlichen Festsetzungen sind Bestandteile des Bebauungsplanes

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P – private Parkfläche
- Fußweg
- V – Verkehrsberuhigter Bereich
- Mü – Mülsammelplatz

Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- öffentlich – Öffentliche Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.
(§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- RRB – Hochwasserrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) Abs.6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs.4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Altlastenstandorte

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
- Dammböschung
- Einschnittsböschung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Geltungsbereich rechtskräftiger Bauleitplanungen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Höhenlinien

Art der baulichen Nutzung		WA1	
Anzahl zul. Vollgeschosse	zul. Bauweise (o)	II	o
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	GRZ 0,4	GFZ 0,8
zul. Haustypen	Dachneigung	E D AHD	Dachneigung 0 - 45°
Traufhöhe max zul. Gebäudehöhe		TH 4,60 – 7,00 m = GHmax 11,00 m	
Dachform, max zul. Gebäudehöhe		FD GHmax 7,00 m	
Höhenbezug an Straße		Höhenbezug an Straße	

	WA2	
	II	o
	GRZ 0,4	GFZ 0,8
	E D AHD	Dachneigung 0 - 45°
	TH 4,60 – 7,00 m = GHmax 11,00 m	
	FD GHmax 7,00 m	
	Höhenbezug an Straße	

	WA3	
	II	o
	GRZ 0,4	GFZ 0,8
	E D AHD	Dachneigung 0 - 45°
	TH 4,60 – 7,00 m = GHmax 11,00 m	
	FD GHmax 7,00 m	
	Höhenbezug an Straße	

	WA4	
	II	o
	GRZ 0,4	GFZ 0,8
	E D AHD	Dachneigung 0 - 45°
	TH 4,60 – 7,00 m = GHmax 11,00 m	
	FD GHmax 7,00 m	
	Höhenbezug an Geländе	

Art der baulichen Nutzung		WA5	
Anzahl zul. Vollgeschosse	max. zul. Gebäudelänge	III	GL max 80 m
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	GRZ 0,6	GFZ 1,8
zul. Haustypen	Dachneigung	E D AHD	Dachneigung 0 - 45°
max zul. Gebäudehöhe		GHmax 13,50 m	
Höhenbezug an Straße		Höhenbezug an Straße	

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Sprendlingen hat am _____ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes 1. Änderung „Südlich der St. Johanner Straße" beschlossen. Der Beschluss wurde am 07.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Sprendlingen, den _____ Dienstsiegel

(Manfred Bucher, Ortsbürgermeister)

2. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG SOWIE FRÜHZEITGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes 1. Änderung „Südlich der St. Johanner Straße" wurde am _____ vom Ortsgemeinderat Sprendlingen gebilligt.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom _____ durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ durchgeführt. Die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB der hieraus eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Ortsgemeinderates Sprendlingen am _____

Sprendlingen, den _____ Dienstsiegel

(Manfred Bucher, Ortsbürgermeister)

3. OFFENLAGE SOWIE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN & SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen, der Begründung mit integrierte Landschaftsplanung und dem Umweltbericht sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ durchgeführt.
Die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB der hieraus eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Ortsgemeinderates Sprendlingen am _____

Sprendlingen, den _____ Dienstsiegel

(Manfred Bucher, Ortsbürgermeister)

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan 1. Änderung „Südlich der St. Johanner Straße" wurde am _____ vom Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Sprendlingen gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) und § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Sprendlingen, den _____ Dienstsiegel

(Manfred Bucher, Ortsbürgermeister)

5. AUSFERTIGUNG

Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 1. Änderung „Südlich der St. Johanner Straße" mit dem Willen des Ortsgemeinderates der Ortsgemeinde Sprendlingen übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Sprendlingen, den _____ Dienstsiegel

(Manfred Bucher, Ortsbürgermeister)

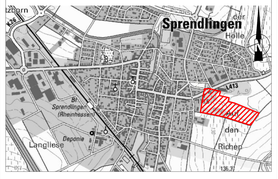
6. BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss des Bebauungsplanes 1. Änderung „Südlich der St. Johanner Straße" als Satzung ist am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit den Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Simmern-Rheinböllen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Sprendlingen, den _____ Dienstsiegel

(Manfred Bucher, Ortsbürgermeister)

Übersichtskarte 1:ohne



STRASSE
BAU
LANDSCHAFTZ
BRÜCKER
ERSCHLIESSUNG
WASSERWIRTSCHAFT
ABWASSER
STADTEBAU
VERMESSUNG

DILLIG | BSL INGENIEURGESELLSCHAFT
Ringstraße 97 * 55543 Bad Kreuznach * Tel. (0671) 868555-0 * www.dillig-bsl.de * info@dillig-bsl.de

1. Änderung BEBAUUNGSPLAN "Südlich der St. Johanner Straße"

Bebauungsplan gem. §2 ff BauGB

Fassung für die Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Datum **29.01.2024**

Anlage **1**

VG Sprendlingen-Gensingen
OG Sprendlingen

Maßstab **1:500**

VERBANDSGEMEINDE

Sprendlingen-Gensingen

GEMEINDE

Sprendlingen

Bebauungsplan "Südlich der St. Johanner Straße"

1. Änderung

Textliche Festsetzungen

Stand 29.01.2024

Fassung für die Beteiligung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB

DILLIG | iBU Ingenieurgesellschaft mbH

Ringstraße 97
55543 Bad Kreuznach
Telefon (0671) 888 55-0 | Fax (0671) 888 55-50
Email info@dillig-ibu.de | www.dillig-ibu.de

Inhalt

A. GESETZESGRUNDLAGEN 4

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB) 6

B1. ART der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 6

B2. MASS der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 6

B3. BAUWEISE und überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO) 6

B4. Höhenlage der Baukörper (§9 Abs. 2 bzw. Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16,18 BauNVO) .. 7

B5. Flächen für Stellplätze, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 10

B6. Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 10

B8. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) 10

B9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 10

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §88 (6) LBauO) 11

C1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§88 (1) Nr. 1 LBauO) 11

C2. Gestaltung außerhalb der baulichen Anlagen (§88 (1) Nr. 3 LBauO) 12

D. Grünordnerische und landespflegerische Textfestsetzungen 13

D1. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) 13

D2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 25a BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) 15

D3. Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (gem. § 9 Abs. 1a BauGB) 17

D4 Pflanzgröße / Pflanzdichte 17

D5 Artenschutzrechtliche Erfordernisse gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 39 ff und § 44 ff. BNatSchG 19

D6 Schutz der Bebauung vor Altlasten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB 19

E. Hinweise 20

E1. Niederschlagswasserbewirtschaftung 20

E2. Drainagewasser innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes 21

E3. Löschwasser 21

E4. Hinweis zur Hydrogeologie 21

E5. Schutz der Elektroversorgung bei Erdarbeiten 23

E6. Hinweis zur Glasfaseranbindung 23

E7. Radonpotential 23

E8. Bergbau 25

E9. Grenzabstände von Einfriedungen, Hecken und Pflanzen zu landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen 25

E10. Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Sprendlingen 25

E11. Vermeidung von Vogelschlag 26
E12. Hinweise zum Baumschutz 26
E13. Hinweise zum Bodenschutz 26
E14. Wasserrechtliche Hinweise 26
E15. Landespflegerische Hinweise und Empfehlungen 27
E16. Gestaltung von Gebäudefassaden 29
E17. Baurechtliche Empfehlungen 29
E18. Gebiete für die Errichtung von PV-Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB 29
E19. Grenzabstände von Pflanzungen 30
E20. Straßenbegleitgrün 30
E21. Schutz von Versorgungsanlagen 30
E22. Denkmalpflege 31
E23. Umwandlungsgenehmigung 31
E24. Umgang mit NATO-Produkten-Fernleitung 31
E25. Hinweis zu archäologischen Funden 31

Anhang 33

Anhang 1 Gehölzliste 33

A. GESETZESGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

LBauO – Landesbauordnung
Landesbauordnung (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).

PlanzV - Planzeichenverordnung 1990
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist.

LNatSchG - Landesnaturschutzgesetz
Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG -) vom 6. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

UVPG - Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

§ 14a Absatz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. S. 540)

Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

Wasserhaushaltsgesetz – WHG

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Landeswassergesetz – LWG

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)

GemO

Gemeindeordnung in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB)

Die Textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der St. Johanner Straße“ ersetzten die Festsetzungen des Ursprungsplanes „Südlich der St. Johanner Straße“ im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

B1. ART der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden auch nicht ausnahmsweise nach §4 Abs. 3 BauNVO zugelassen.

B2. MASS der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse:	im allgemeinen Wohngebiet WA1 - 4:	zwei
	im allgemeinen Wohngebiet WA5:	drei
Grundflächenzahl:	im allgemeinen Wohngebiet WA1 - 4:	0,4
	im allgemeinen Wohngebiet WA5:	0,6
Geschossflächenzahl:	im allgemeinen Wohngebiet WA1- 4:	0,8
	im allgemeinen Wohngebiet WA5:	1,8

WA 1-4: Die max. Überschreitung nach §19, Abs. 4, Satz 2+3 BauNVO beträgt 25 %.

WA 5: Die max. Überschreitung nach §19, Abs. 4, Satz 2+3 BauNVO darf eine GRZ von bis zu 0,8 betragen.

In dem Baugebiet WA2 darf die maximale Grundflächenzahl für Reihenmittelhäuser ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Privater Parkplatz: Der östlich liegende Parkplatz darf um bis zu 60 % der Gesamtfläche durch Photovoltaik-Carports überdacht werden.

Maximale Zahl der Wohnungen: im allgemeinen Wohngebiet WA1 - 2:
„zwei“ je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte.

im allgemeinen Wohngebiet WA3 - 4:
„vier“ je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte.

B3. BAUWEISE und überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Bauweise: offene Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet WA1: nur Einzelhäuser und Doppelhäuser

Doppelhaus im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO ist eine bauliche Anlage, die dadurch gekennzeichnet ist, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze als einheitlicher Baukörper wirken.

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 - 4: nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhaus im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO ist eine bauliche Anlage, die dadurch gekennzeichnet ist, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze als einheitlicher Baukörper wirken.

Im allgemeinen Wohngebiet WA5: Nach § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wonach Einzelbaukörper bis 80 m Länge zulässig sind.

Überbaubare Grundstücksflächen: Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

B4. Höhenlage der Baukörper (§9 Abs. 2 bzw. Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16,18 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2:

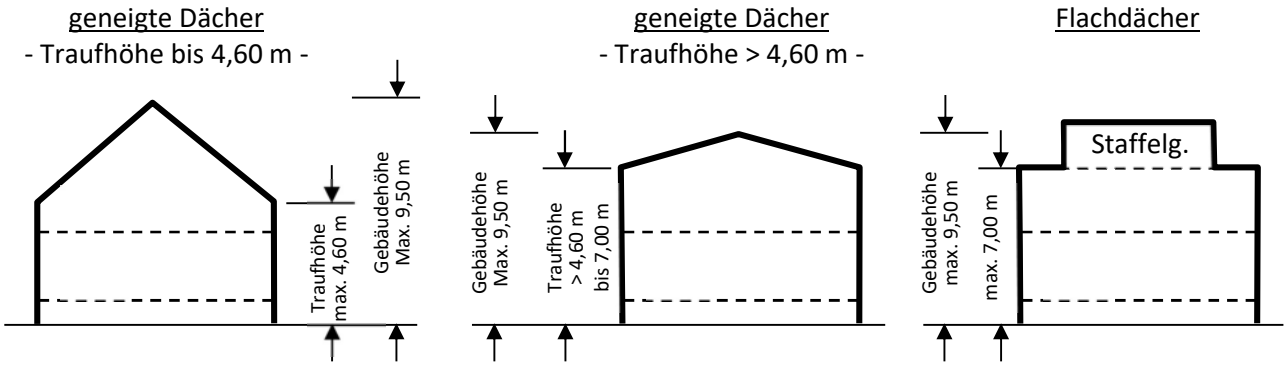
Traufhöhe bis 4,60 m: Bei Traufhöhe bis 4,60 m ist eine Gebäudehöhe bis max. 10,50 m zulässig.

Traufhöhe größer 4,60 m: Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist bei Traufhöhen > 4,60 m - 7,00 m eine Gebäudehöhe bis max. 9,50 m zulässig. Traufhöhen über 7,00 m sind nicht zulässig.

Bei Gebäuden mit Flachdächern ist eine maximale Gebäudehöhe von 7,00 m zulässig. Ein gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss, kein Vollgeschoss) ist bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m zulässig.

Zwerchhäuser: Zwerchhäuser sind bis zu einer Traufhöhe von 7,00 m zulässig.

Alle vorgenannten Höhen sind auf die nachfolgend genannten Höhenbezugspunkte bezogen.



Im allgemeinen Wohngebiet WA3 und WA4:

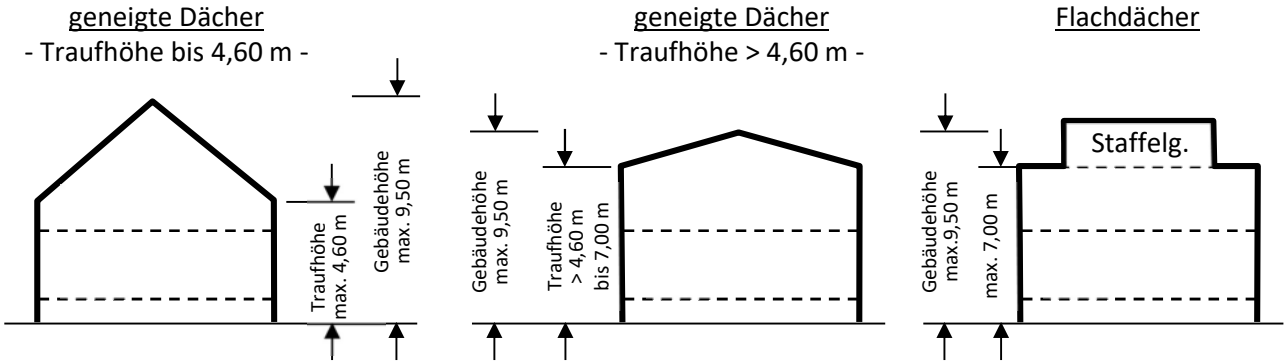
Traufhöhe bis 4,60 m: Bei Traufhöhe bis 4,60 m ist eine Gebäudehöhe bis max. 10,50 m zulässig.

Traufhöhe größer 4,60 m: Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist bei Traufhöhen > 4,60 m - 7,00 m eine Gebäudehöhe bis max. 9,50 m zulässig. Traufhöhen über 7,00 m sind nicht zulässig.

Bei Gebäuden mit Flachdächern ist eine maximale Gebäudehöhe von 7,00 m zulässig. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss, kein Vollgeschoss) ist bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m zulässig.

Zwerchhäuser: Zwerchhäuser sind bis zu einer Traufhöhe von 7,00 m zulässig.

Alle vorgenannten Höhen sind auf die nachfolgend genannten Höhenbezugspunkte bezogen.



Im allgemeinen Wohngebiet WA5:

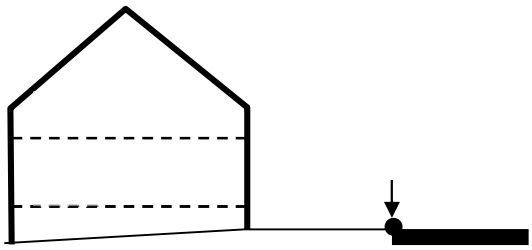
Gebäudehöhe: Die maximale Gebäudehöhe beträgt 13,50 m.

Höhenbezugspunkte in WA1 – WA3 und WA5:

Höhenbezugspunkt an der Erschließungsstraße: Höhenbezugspunkt der Erschließungsstraße ist die höchste angrenzende Bordsteinkante der Erschließungsstraßen in der Mitte der betreffenden straßenseitigen Gebäudefront. Die Höhe der Straßendecken sind im Bebauungsplan mit einer Genauigkeit von +/- 30 cm dargestellt.

Traufhöhe: Gemessen vom Höhenbezugspunkt der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Außenkante der äußeren Dachhaut.

Gebäudehöhe: Gemessen vom Höhenbezugspunkt der Erschließungsstraße bis zur Oberkante der äußeren Dachhaut (bei geneigten Dächern: am First; bei Flachdächern: an der Oberkante Attika).



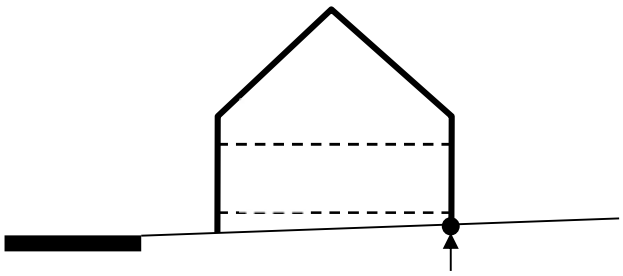
Höhenbezugspunkt
höchste angrenzende Bordsteinkante der Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront

Höhenbezugspunkte in WA4:

Traufhöhe: Gemessen von der bergseits höchsten angeschnittenen natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit der Außenkante der äußeren Dachhaut. Die natürliche Geländeoberfläche vor der Erschließung ist mit Höhenlinien in der Planurkunde dargestellt.

Gebäudehöhe: Gemessen von der bergseits höchsten angeschnittenen natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante der äußeren Dachhaut (bei geneigten Dächern: am First; bei Flachdächern: an der Oberkante Attika).

- talseitige Erschließung-



Höhenbezugspunkt
bergseits höchste angeschnittenen natürliche Geländeoberfläche

B5. Flächen für Stellplätze, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) muss ein Stauraum von min. 5 m geschaffen werden. Der Stauraum vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) wird dabei nicht als Stellplatz im Sinne der LBauO anerkannt.

Der allseitige Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Wirtschaftswegen muss min. 1,00 m betragen.

Flächen für Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch auf Flächen gemäß §9 Abs.1 Nr. 25a BauGB.

B6. Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bleiben außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch auf Flächen gemäß §9 Abs.1 Nr. 25a BauGB.

B8. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen (b=0,20 m) der Bordanlagen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Die Böschungen sind in der Planzeichnung dargestellt.

B9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz gegen den Außenlärm werden bauliche Maßnahmen festgesetzt. Sie beruhen auf den Anforderungen der DN 4109-1: 2016-07 bzw. der DIN 4109-1: 2018-01, Schallschutz im Hochbau.

<u>Schutz der Bebauung des Baugebietes:</u>
Bezüglich der erforderlichen gesamten Luftschaldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen/Häusern in dem neuen Baugebiet gilt entsprechend DN 4109-1:2016-01 oder entsprechend 4109-1:2018-01:

$R'_{w,ges} \geq 30$ dB $\qquad S_S/S_G = 0{,}8$

<u>Ergänzender Schutz der Randbebauung längs der Sankt Johanner-Straße gegen den Verkehrslärm:</u>
Für Aufenthaltsräume in Wohnungen mit Fenstern an der Straßenfront (Nordfront) ist bezüglich des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile folgendes einzuhalten: $R'_{w,ges} \geq 37$ dB $\qquad S_s/S_G = 0{,}8$

Ergänzender Schutz der Randbebauung längs der Südgrenze des Baugebietes:
Die stärksten Geräuschbelastung des an den Annenhof heranrückenden Baugebietes besteht bei seltenen Ereignissen wie dem Sprendlinger Jahrmarkt und dem Oktoberfest. In Schutzwürdigen Räumen, die der Nachtruhe dienen (Schlafen, Kind) mit Fenstern, die durch die Fassadenorientierung nicht gegen die von dem Betriebshof des Annenhofes ausgehenden Geräuschemissionen abgeschirmt sind, sind Außenbauteile anzubringen, welche folgende Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ einhalten:

$R'_{w,ges} \geq 38$ dB $\qquad S_S/S_G = 0{,}8$

Ergänzender Schutz der westlichen Randbebauung des Baugebietes:
Bei nächtlichen Einsätzen der freiwilligen Feuerwehr Sprendlingen mit Nutzung des Signalhorns sind die Schlafräume/Kinderzimmer vor von außen eintretendem Lärm zu schützen, so dass eine Störung der Nachtruhe vermieden ist. Entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, wird festgesetzt, den mittleren Maximalpegel dieser Schallereignisse im zu schützenden Raum auf 40 dB(A) zu begrenzen. Daher sollen die Außenbauteile der Schlaf- und Kinderzimmer folgende Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ einhalten:

$R'_{w,ges} \geq 40$dB $\qquad S_S/S_G = 0{,}8$

Generell gilt:
S_S = die vom Raum aus gesehene gesamte Fassadenfläche, in m²
S_G= die Grundfläche des Raumes, in m²
Für Fassadenflächen dieser Räume an der Ost- oder Westseite des Hauses wird ein Korrekturwert K_{LPB} von 3 dB wegen des geringeren Außenlärmpegels angesetzt.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §88 (6) LBauO)

C1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§88 (1) Nr. 1 LBauO)

Dachformen
Flache und geneigte Dächer. Bei versetzten Pultdächern darf der Versatz max. 1,50 m betragen.

Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von 5,00 m zulässig.

Doppelhäuser sind in Dachform, Dachneigung/Dachaufbauten sowie Trauf- und Firsthöhe aneinander anzupassen.

Dachneigung
0 - 45°, bei Garagen 0 - 45°

Dachgauben
Bis zu 2/3 der Gebäudelänge mit einem Mindestabstand von 1,50 m an beiden Seiten, gemessen von Außenwand Giebel.

C2. Gestaltung außerhalb der baulichen Anlagen (§88 (1) Nr. 3 LBauO)

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen gemäß der Maßgabe des GRZ innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien erlaubt. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, etc.) sind nur bis zu 10% der Gesamtsumme der nicht überbauten Flächen (ohne Vorgartenfläche) auf dem jeweiligen Grundstück zulässig.

Die Vorgärten sind zu mindestens 60% gem. den obigen Ausführungen als unbefestigte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen kann dieser Wert in Abstimmung mit der Ortsgemeinde Sprendlingen ausnahmsweise unterschritten werden, jedoch nicht unter 25 %. Eine Gestaltung der Vorgärten mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen ist nur bis zu einem Fünftel der gärtnerisch anzulegenden Vorgartenfläche zulässig.

Einfriedungen

An den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsanlagen sind als Einfriedung bis zu einer Höhe 1,20 m zugelassen. Sichtfelder (sh. Eintrag in der Planurkunde) sind von Bepflanzungen und Einfriedungen höher als 0,50 m freizuhalten.

Aufschüttungen und Stützmauern

Für Aufschüttungen werden talseitige Böschungen und Stützmauern auf max. 1,50 m Höhe begrenzt. Bezugshöhe ist die Geländeoberfläche nach der Bebauung der Grundstücke.

Das Aufschütten der Grundstücke ist nur bis zur Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche zulässig. Ausgenommen sind Aufschüttungen im Bereich der zulässigen, an das Hauptgebäude angebauten Terrassen.

Gastanks

Oberirdische Gastanks sind einzugrünen.

D. Grünordnerische und landespflegerische Textfestsetzungen

D1. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

1.1 Im Plangebiet sind für die Straßen- und Außenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum (z.B. LED) nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Eine Ausstrahlung der Lampen nach oben sowie eine flächige Ausstrahlung von Wänden ist zu vermeiden. Diese mit **M 3** gekennzeichnete Maßnahme dient der Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten und der Minderung von Lichtverschmutzung.

1.2 Zufahrten, Wege (z.B. Fußgängerwege), Park- und Abstellplätze sind mit versickerungs-fähigen Belägen, wie großfugige Pflasterbeläge, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc. auszubilden. Diese mit **M 5** gekennzeichnete Maßnahme dient der Reduzierung der Neuversiegelung von biologisch aktiver Fläche sowie der Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit.

1.3 Im Bereich einer ehemaligen Tongrube auf der Parzelle 183/1 ist das ökologische Potenzial einer stark beschatteten und südexponierten Lehmwand durch die Entfernung von beschattenden Gehölzen aufzuwerten. Die Bäume sind bis zu 10 cm über Geländeoberkante zu fällen. Aufgrund der starken Neigung von Robinien zu Stockausschlag nach einem Schnitt sind diese durch die Methode der Ringelung zu entfernen.

Ein Aufreißen oder eine Beschädigung des anstehenden Bodens durch z.B. die Entfernung von Wurzelstöcken oder ein Befahren mit schweren Maschinen ist in diesen Bereichen zu unterlassen.

Entlang des Lehmwandfußes sind zur Schaffung von Rohbodenstellen in einer Breite von 3 m die ersten 10 cm des Bodens abzutragen und der Sukzession zu überlassen. Punktuell sind zur Schaffung von feuchte geprägte Stellen Mulden mit einer Tiefe von max. 50 cm zu erstellen. Die Maßnahme ist nur außerhalb der gem. Plandarstellung gekennzeichneten Gebiete von nicht altlastverdächtige Altablagerungen durchzuführen.

Die Flächen sind alle 3 Jahre auf unerwünschten und starken Bewuchs zu kontrollieren. Bei einer Verschattung der Lehmwände sind die Gehölzbestände zurückzuschneiden.

Diese mit **M 12** gekennzeichnete Maßnahme dient der Wiederherstellung von Lebensräumen für die Fauna, der Aufwertung des ökologischen Potenzials eines bedeutsamen und seltenen Biotops und der Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt im Umfeld von Sprendlingen.

1.4 Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft östlich des Bebauungsplangebietes (Parzelle 183/1, Teilflächen der Parzellen 168 und 263/1, Gemarkung Sprendlingen). Die Offenlandflächen sind zu arten- und strukturreichen Grünlandflächen zu entwickeln. Die Flächen sind nach Entfernung von Gehölzaufwuchs mittels einer entsprechenden Mahd dauerhaft extensiv zu pflegen und zu erhalten.

Zur Etablierung einer vielseitigen Habitatstruktur und von Überwinterungsräumen für Insekten erfolgt die Grünlandmahd zeitlich und räumlich gestaffelt. Pro Mahdvorgang sind abwechselnd nur 2/3 der gesamten Grünlandfläche zu mähen.

Zur Herstellung einer ökologischen Durchgängigkeit zwischen den Grünlandflächen im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gem. Plandarstellung Schneisen in den bestehenden Gehölzbestand anzulegen. Diese sind durch Mulchen des Gehölzbestandes (Forstmulcher) im Winterhalbjahr herzustellen, anschließend der Sukzession zu überlassen und sporadisch zur Offenhaltung zu pflegen.

Robinien sind langfristig durch „Ringelung“ zu entfernen. Von einer geraden Linienführung der Schneisen ist abzusehen, vielmehr sind diese mit Einbuchtungen und Vorsprüngen zu versehen. Punktuell sind zur Etablierung von wichtigen Niststrukturen Einzelsträucher und Strauchgruppen auf der Fläche zu belassen.

Zur Eindämmung der invasiven Goldrute sind deren Bestände zweischürig im Mai und August (vor der Blüte) zu mähen. Das Mahdgut ist anschließend abzutransportieren. Die Maßnahme ist so lange durchzuführen, bis ein Rückgang der Bestände zu verzeichnen ist.

Die Grenzstrukturen zwischen Grünlandflächen und vorhandenen Gehölzbeständen sind durch die Anlage von Kleinstrukturen und die Etablierung von Pionierstandorten ökologisch aufzuwerten. Hierfür sind alle 50 lfd. m entweder Steinhaufen oder Totholzhaufen mit einer Größe von mind. 1 m³ entlang der Gehölzränder anzulegen. Zur Etablierung von Pionierstandorten sind die Ränder der Gehölzflächen in einer Breite von mind. 3 m mittels der Methode des Forstfräsens von Bewuchs zu befreien und der Sukzession zu überlassen. Einzelne Sträucher sind zu schonen, um strukturierte Ränder zu erzeugen. Die Maßnahme kann erst nach Bekämpfung der Goldrute und im Winterhalbjahr durchgeführt werden.

Die restlichen Biotopstrukturen, insbesondere der Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten.
Diese mit **M 13** gekennzeichnete Maßnahme dient der Vermeidung der Verbuschung von ökologisch bedeutsamen Biotopen, der Etablierung von neuen Lebensräumen für Flora und Fauna und zur Erhöhung der Artenvielfalt im Raum Sprendlingen.

1.5 Auf Teilbereichen der Parzellen 158/3, 173 und 174 (Gemarkung Sprendlingen) ist eine Umwandlung von ackerbaulich genutzter Fläche zu Grünland, zu einem Waldbestand und zu einem artenreichen Krautsaum vorzunehmen.

Die Umwandlung zu Grünland erfolgt durch eine entsprechende Ansaat der Fläche mittels einer zertifizierten und kräuterreichen (mind. 30 % Kräuteranteil) Regio-Wiesensaatgutmischung. Die Wiesenfläche ist anschließend extensiv zu pflegen.

Entlang des südlichen Waldrandes ist ein mind. 5 m breiter struktur- und artenreicher Krautsaum mittels Ansaat mit einer zertifizierten und krautreichen (mind. 90 % Kräuteranteil) Regio-Saatgutmischung zu etablieren. Zur Vermeidung der Verbuschung ist der Krautsaum anschließend dauerhaft zu pflegen und offenzuhalten. Zur Schaffung von Strukturen sind Stammabschnitte, Erdhaufen, Wurzelstubben als Totholz bzw. Totholzhaufen (Größe ca. 1 m³) im Krautsaum anzubringen (in 10 m Abstand zueinander).

Im Osten der Fläche ist eine etwa 100 m² große Strauchhecke mit gebietsheimischen und standortgerechten Straucharten anzupflanzen. Es sind bevorzugt dornige und früchtetragende Arten zu pflanzen. Die Strauchbepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Gemäß Plandarstellung ist auf der Fläche ein Waldbestand mit einer Größe von 2.000 m² anzupflanzen. Hierzu sind standortgeeignete und gebietsheimische Gehölze zu verwenden. Die genutzten Arten, die Pflanzqualität, die Pflanzmethode, Stückzahl sowie die Beachtung von sonstigen Vorgaben (z.B. Abstände zu benachbarten Nutzungen) sind mit dem zuständigen Forstamt abzustimmen.

Diese mit **M 14** gekennzeichnete Maßnahme dient der Etablierung von neuen Lebensräumen für Flora und Fauna, zur Reaktivierung beeinträchtigter Funktion von Ackerflächen, der Verbesserung der Bodenfunktionen, der Kompensation von Gehölzverlusten und der Erhöhung der Artenvielfalt.

D2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 25a BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer von Nebenanlagen, Garagen, Carports, usw. mit einem Neigungswinkel von bis zu 15° sind dauerhaft mit einer Dachbegrünung anzulegen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke hat 8 cm zu betragen. Zur Erhöhung der Arten - und Strukturvielfalt ist vorzugsweise eine extensive Dachbegrünung vorzusehen.

Davon ausgenommen sind, soweit erforderlich, Dachflächenbereiche bis zu 40% der gesamten Dachfläche, die für technische Ein- und Ausbauten, insbesondere solche zur Belüftung und Belichtung oder für Dachterrassen genutzt werden.

Diese mit **M 8** gekennzeichnete Maßnahme dient der Reduzierung des Oberflächenabflusses und der Rückhaltung sowie Verdunstung des anfallenden Regenwassers, der Kühlung der Umgebungsluft im Sommer (Verhinderung von Aufheizungen) und der Schaffung sowie Erhöhung von neuen siedlungsinternen Lebensräumen.

2.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen gemäß der Maßgabe des GRZ innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien erlaubt. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, etc.) sind nur bis zu 10% der Gesamtsumme der nicht überbauten Flächen (ohne Vorgartenfläche) auf dem jeweiligen Grundstück zulässig.

Die Vorgärten sind zu mindestens 60% gem. den obigen Ausführungen als unbefestigte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Eine Gestaltung der Vorgärten mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen ist nur bis zu einem Fünftel der gärtnerisch anzulegenden Vorgartenfläche zulässig. Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen kann dieser Wert in Abstimmung mit der Ortsgemeinde Sprendlingen ausnahmsweise unterschritten werden, jedoch nicht unter 25 %.

Eine Nutzung der Vorgartenflächen als Lager- bzw. Abstellfläche ist nicht zulässig.

Stellplätze für Müll und Ähnliches sind z. B. durch Pergolen, Palisaden oder Mauern aus naturnahen Materialien oder Bepflanzungen gegen Sicht abzuschirmen.

Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einer standortgerechten Strauchbepflanzung gemäß beigefügter Gehölzliste anzulegen. Die Anpflanzung von durchgehenden Hecken zur Abgrenzung der Grundstücke hat durch gebietsheimische Laubgehölze zu erfolgen. Eine punktuelle Verwendung von gebietsheimischen Nadelgehölzen in den Hecken ist zulässig.

Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche in den Allgemeinen Wohngebieten ist ein schmalkroniger Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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.

Diese mit **M 9** gekennzeichnete Maßnahme dient der landschaftsgestalterischen Einbindung und Durchgrünung des Neubaugebietes, der Etablierung von neuen siedlungsinternen Lebensräumen für die lokale Fauna sowie der Schaffung von neuen Landschaftselementen.

2.3 Die Fläche für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses sowie die sonstige öffentliche Grünfläche im Nordosten des Plangebietes ist (sofern technische Anforderungen nicht entgegenstehen) mit einer kräuterreichen (mind. 30 % Kräuteranteil), standortgerechten und zertifizierten Regio-Saatgutmischung einzusäen und unter Beachtung der Funktionsfähigkeit der Abwasseranlage extensiv zu pflegen und zu unterhalten.

Diese mit **M 10** gekennzeichnete Maßnahme dient der landschaftsgestalterischen Einbindung von technisch konstruktiven Anlagen, der Schaffung von neuen Lebensräumen und Förderung der urbanen Biodiversität sowie der Rückhaltung von Niederschlagswasser.

2.4 Im Bereich der geplanten Niederschlagswasser-Rückhaltefläche im Süden sind die Böschungsflächen sowie die umliegenden Offenlandflächen zur Einbindung in das Ortsbild mit einer krautreichen, gebietsheimischen und zertifizierten Regio-Saatgutmischung (Kräuteranteil mind. 30 %) zu Vegetationsflächen anzusäen. Eine Andeckung der Sohle mit Oberboden sollte zur Vermeidung eines zusätzlichen Nährstoffeintrags in den Vorfluter unterbleiben oder in nur geringer Mächtigkeit (5-10 cm Einbaustärke) erfolgen. Zuwegungen sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

Zur Eingrünung des Regenrückhaltebeckens ist entlang der Böschungsoberkante und oberhalb der Wasserspiegellinie eine Strauchhecke mit standortgerechten und gebietsheimischen Gehölzen zu anzupflanzen. Die Strauchhecke ist zweireihig zu gestalten und vorwiegend mit früchtetragenden und dornigen Arten zu bestocken. In der Hecke sind mind. zwei Laubbäume als Heister anzupflanzen. Weitere Gehölze können in Form von Einzelsträuchern innerhalb der Fläche angepflanzt werden. Die Bepflanzung hat mindestens 15 % der Gesamtfläche zu betragen.

Die Konkretisierung der Pflanzstandorte und der Arten ist ggf. in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwerk der Ausführungsplanung zu überlassen.

Die Räumung des Beckens sowie weitere Unterhaltungsmaßnahmen sind auf das technisch notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Offenlandflächen sind extensiv zu pflegen.

Diese mit **M 11** gekennzeichnete Maßnahme dient der naturnahen und landschaftsgestalterisch gerechten Ausbildung bautechnischer Elemente und der Verbesserung der Lebensraumfunktion für Flora und Fauna.

D3. Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Die Herstellung der benötigten Kompensationsflächen und Maßnahmen in den dafür vorgesehenen Bereichen wird als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB zu

- 9,5 % dem allgemeinen Wohngebiet WA 1,
- 0 % dem allgemeinen Wohngebiet WA 2,
- 0 % dem allgemeinen Wohngebiet WA 3,
- 2 % dem allgemeinen Wohngebiet WA 4,
- 20 % dem allgemeinen Wohngebiet WA 5,
- 4,5 % den Verkehrsflächen und
- 64 % dem Regenrückhaltebecken zugeordnet.

Die Kompensation der Versiegelung und des Verlustes von wertvollen Biotopen wird automatisch durch die oben genannten Maßnahmen und im Rahmen der getätigten Zuordnung abgehandelt.

D4 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 pflanzenden Gehölze beträgt:
    - Laubbaum-Hochstämme - 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 – 18 cm mit Ballen
    - Obstbaum-Hochstämme - STU 10-12 cm mit Ballen
    - Heister (in Gehölzhecken) - verpflanzt, Höhe 150 – 200 cm
    - Sträucher - verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

- Nach § 40 BNatSchG Abs. 1 Nr. 4 darf ab dem 01.03.2020 in der freien Natur nur noch Pflanz- und Saatgut ausgebracht werden, das innerhalb der gleichen Herkunfts-gebiete gewonnen werden. Dies gilt zwar nur für die freie Landschaft, zur Erhöhung der Artenvielfalt innerhalb besiedelter Gebiete sollte aber auch hier die Reglung berücksichtigt werden.

<u>Pflanzabstände</u>

Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 m untereinander zu pflanzen.

Zeitpunkt der Pflanzungen

Alle festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen im Allgemeinen Wohngebiet sollten spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Baukörper bzw. nach Anlage der Gartenflächen realisiert werden.

Die Pflanzungen der öffentlichen Grünflächen sollten spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung bzw. nach Beendigung der Erdarbeiten erfolgen.

Hinweise zur Pflege von Gehölzstrukturen

Die angepflanzten Strauch- und Gehölzhecken außerhalb von Gartenflächen sollten alle 10 bis 25 Jahre durch Stockhieb abschnittsweise verjüngt werden. Die Durchführung des Stockhiebes ist nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.

Dachbegrünung

Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (www.fll.de)) in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2008) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

D5 Artenschutzrechtliche Erfordernisse gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 39 ff und § 44 ff. BNatSchG

1. Die Rodung von Gehölzbeständen ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln durchzuführen.

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

2. Zur Vermeidung erhöhter Kollisionsverluste von Vögeln an Fenstern und/oder sonstigen Glaselementen sind „vogelfreundliche“ Verglasungen und Gestaltungselemente aus Glas zu berücksichtigen. Für weitere Informationen/Hinweise siehe auch „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012)) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen.
Diese mit **M 2** gekennzeichnete Maßnahme dient der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie von Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten.

3. Im benachbarten Gehölzbestand im Osten der Tongrube sind im Vorfeld zum Beginn der nächsten Brutphase von Vögeln Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter anzubringen. Aufgrund des nachgewiesenen Vorkommens von Höhlen- und Nischenbrütern im Plangebiet sind mind. 8 Nistkästen (Ausgleichsverhältnis 1:2) vorzusehen. Die Auswahl der Bäume und die Anbringung sind von einer fachkundigen Person durchzuführen.

Folgende Hinweise sind bei der Maßnahme zu berücksichtigen:

- Mindesthöhe zur Anbringung beträgt 3 m, ein freier Einflug muss gewährleistet sein,
- Verwendung dauerhaft beständiger Nisthilfen,
- ggf. Vorsehen eines Marderschutzes,
- Anbringung von vier Nisthilfen für Höhlenbrüter; Einflugloch Ø 26 und 32 mm,
- Anbringung von zwei Starenhöhlen; Einflugloch Ø 45 mm,
- Anbringung von zwei Kleiberhöhlen; Einflugloch Ø 32 mm.

Die Nistkästen sind regelmäßig einmal jährlich in der Zeit von Oktober bis März zu kontrollieren und ggf. zu reinigen bzw. zu reparieren. Nicht mehr nutzbare Nisthilfen sind zu ersetzen.

Diese mit **M 4** gekennzeichnete Maßnahme dient der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie von Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten.

D6 Schutz der Bebauung vor Altlasten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Aufgrund bekannter Schadstoffbelastungen innerhalb des Plangebietes ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten ein Sanierungskonzept in Abstimmung mit der SGD Süd anzufertigen, in dem Maßnahmen dargestellt werden, durch die die möglichen Auswirkungen für die menschliche Gesundheit abgewendet werden. Nur unter ordnungsgemäßer Umsetzung der in diesem Sanierungskonzept erarbeiten Maßnahmen ist eine Erschließung und Bebauung des Plangebietes zulässig. Die Erfordernisse an das Sanierungskonzept werden unter Punkt 4.3 „Altablagerungen und

Altstandorte“ der Begründung und Punkt 5.2 „Schutzgut Boden und Fläche“ des Umweltberichts dargestellt.

E. Hinweise

E1. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Oberflächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Garagenzufahrten, Terrassen, Stellplätze sowie ihre Zufahrten sollen mit versickerungsfähigen Oberflächen bzw. Materialien befestigt werden (z.B. Dränfugenpflaster, Porenpflaster, wassergebundene Decke ...). Die Verpflichtung zur geringstmöglichen Oberflächenversiegelung auf den Privatgrundstücken besteht auch aufgrund anderer gesetzlicher Grundlagen. Es wird hier auf den § 10 (4) der LBauO Rheinland-Pfalz verwiesen. Auch die Erschließungskonzeption erfolgt unter der Zielvorstellung einer möglichst geringen Versiegelung.

Gemäß BauGB § 9 (6) gilt, dass nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden sollen, soweit sie zu seinem Verständnis von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist in den §§ 5 und 55 Wasserhaushaltsgesetz verbindlich vorgegeben, sodass die dort getroffenen Regelungen nachfolgend nachrichtlich übernommen werden.

§ 5 (1) WHG: „Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um … eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.“

§ 55 (2) WHG: „Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Die Niederschlagswässer auf den Grundstücken sind wie folgt zu behandeln:

Das anfallende Niederschlagswasser aus befestigten Flächen und aus der Dachentwässerung ist in auf dem Grundstück anzuordnende Retentionszisternen einzuleiten und zurückzuhalten. Das Fassungsvermögen des Rückhaltvolumens muss mindestens 9,5 l je Quadratmeter Grundstücksfläche betragen. Bis zu einer Grundstücksgröße von 600 m² darf der Abfluss aus der Retentionszisterne dabei 0,5 l/s nicht überschreiten. Das Nutzvolumen zur Verwertung als Brauchwasser (Toilette, Gartenbewässerung, Waschmaschine) kann frei gewählt werden.

Zusammen mit dem Straßenwasser werden die Abflüsse in ein offenes Regenrückhaltebecken eingeleitet. Das Fassungsvermögen der privaten Retentionszisternen und des öffentlichen Regenrückhaltebeckens ist auf einen 50-jährlichen Starkregen ausgelegt und beträgt ca. V_{50} = 700 m³ bei einer Drosselleistung von (konstant) Q_{dr} = 27 l/s (spezifische Drosselleistung q_{dr} = 10 l/(s·ha)). Die Oberflächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Garagenzufahrten, Terrassen, Stellplätze sowie ihre Zufahrten sollen mit versickerungsfähigen Oberflächen bzw. Materialien befestigt werden (z.B. Dränfugenpflaster, Porenpflaster, wassergebundene Decke ...). Die

Verpflichtung zur geringstmöglichen Oberflächenversiegelung auf den Privatgrundstücken besteht auch aufgrund anderer gesetzlicher Grundlagen. Es wird hier auf den § 10 (4) der LBauO Rheinland-Pfalz verwiesen. Auch die Erschließungskonzeption erfolgt unter der Zielvorstellung einer möglichst geringen Versiegelung.

Das Sammeln und Verwerten von Niederschlagswasser als Brauchwasser (Toilette, Gartenbewässerung, Waschmaschine) wird ausdrücklich empfohlen. Hierzu könnte das Regenwasser der Dachflächen abgeleitet und auf den Grundstücken in Zisternen und Regentonnen gespeichert werden. Sämtliche für Brauchwasser genutzte Leitungen im Gebäude sind mit dem Hinweis „Kein Trinkwasser“ zu versehen. Es darf keine Verbindung zum Trinkwassernetz hergestellt werden.

- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass gemäß TrinkwV eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist.

E2. Drainagewasser innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes

Drainagewasser darf nicht in Schmutz- und Regenwasserkanäle abgeleitet werden. Bei Bau eines Kellers wird empfohlen, möglicherweise anfallendes Drainagewasser am Gebäude zu sammeln, abzupumpen und auf dem Grundstück dezentral zu versickern. Alternativ kann auch ein wasserdichter Keller gebaut werden. Bei einer gezielten Versickerung von Drainagewasser ist die Beeinflussung von Altlasten auszuschließen.

E3. Löschwasser

Löschwasser steht mit 96 m^3/h über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung. Darüber hinaus gehender objektbezogener Löschwasserbedarf ist durch eine objekteigene Löschwasserbevorratung sicher zu stellen.

E4. Hinweis zur Hydrogeologie

Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben: Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Gesteine des Unterdevon. Einflüsse von Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen können zu einer eingeschränkten Nutzung von Erdwärme, beziehungsweise zum Versagen einer Zulassung führen. Erst nach Abschluss der Sanierungen belasteter Bereiche und nach schriftlicher Freigabe im Anschluss an die Prüfung der Sanierungsdokumentation durch die SGD Süd, kann die Obere Bodenschutzbehörde über die grundsätzliche Zulässigkeit von EWS-Anlagen aus bodenschutzrechtlicher Sicht entscheiden. Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung

vorbehalten. Für Erdwärmebohrungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung zu beantragen.

E5. Schutz der Elektroversorgung bei Erdarbeiten

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes mit Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung. Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden.

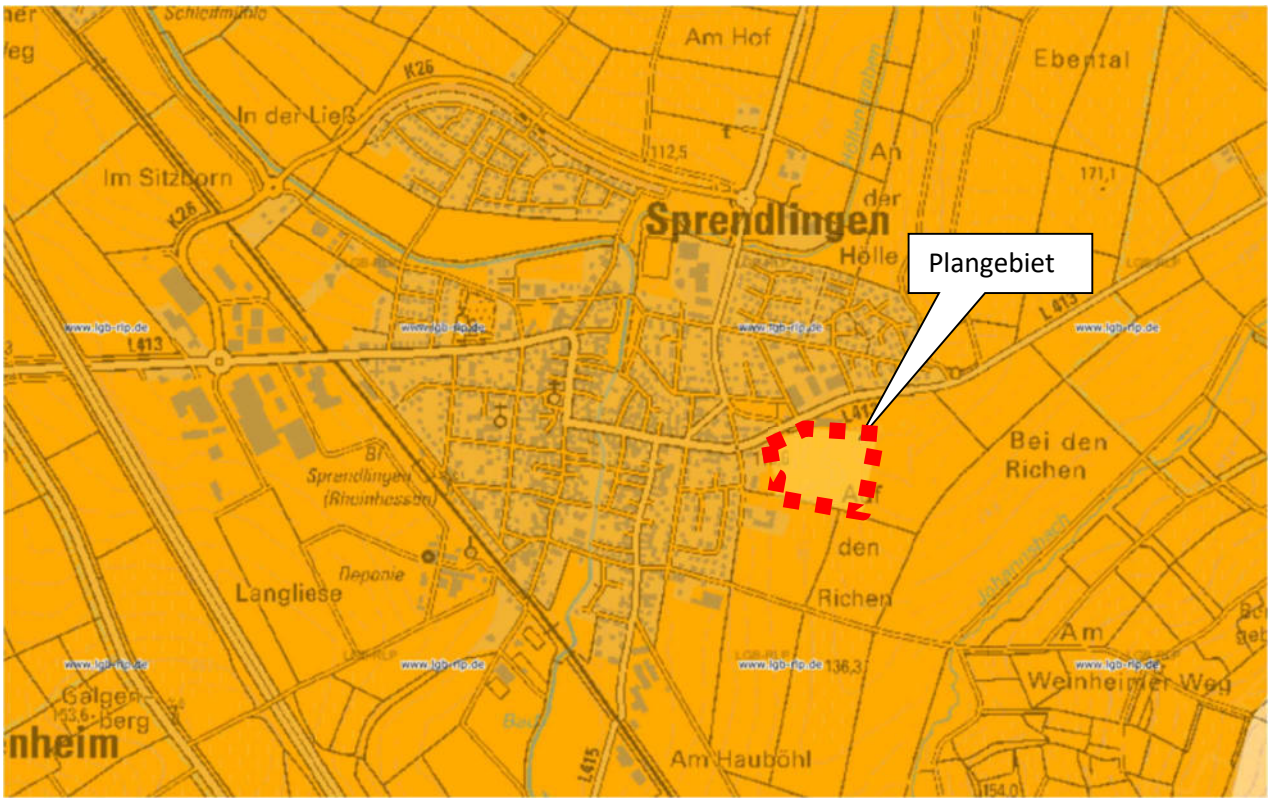
E6. Hinweis zur Glasfaseranbindung

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Technikrohren erschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Hierüber besteht die Möglichkeit einer späteren Glasfaseranbindung. Die auf dem Grundstück befindlichen Technikrohre sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an den Rohren werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten im Näherungsbereich der Technikrohre darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden.

E7. Radonpotential

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes Radonpotential prognostiziert wurde. Aus den Informationen des Landesamtes kann entnommen werden, dass auch ein hohes Radonpotential in der Außenluft kein Ausschlusskriterium für die Ausweisung von Bauland darstellt, da durch bauliche Maßnahmen am Gebäude selbst Radon in der Raumluft gemindert und die Einhaltung der Richtwerte gewährleistet werden kann. Auf weiterführende Informationen zum Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen wird hingewiesen, die beim Landesamt für Umwelt, Rheinland-Pfalz, unter folgender Adresse abgerufen werden können:

https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/radon-informationsstelle/



Kartendarstellung: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=5

Radonpotential

- Niedriges bis mäßiges Radonpotenzial (<40 kBq/cbm)
- Erhöhtes Radonpotenzial (40 - 100 kBq/cbm)
- Erhöhtes (40 - 100 kBq/cbm) mit lokal hohem Radonpotenzial (>100 kBq/cbm) in und über einzelnen Gesteinshorizonten
- Lokal hohes Radonpotenzial (>100 kBq/cbm), zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Kluftzonen gebunden
- Gebiete, in denen zum Zeitpunkt der Kartendarstellung das Radonpotenzial nicht bekannt war

E8. Bergbau

Nach den vorliegenden Daten wurde die Untersuchungsfläche von 1895 bis 1970 gewerblich-industriell als Ziegeleigelände genutzt und ab ca. 1978 bis ca. 2000 aufgefüllt. Der größte Teil der Auffüllungen dürfte aus dem Abbruch der betriebseigenen Gebäude so- wie Bauaushub und Bauschutt diverser Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen stammen und wurde wahrscheinlich von dem damaligen Grundstückseigentümer bzw. Grundstücksnutzer selbst eingebaut oder von diesem geduldet.

Nach UDL, Historische Erkundung des Standortes „Südlich der St. Johanner Straße", 05.09.2019.

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung.

E9. Grenzabstände von Einfriedungen, Hecken und Pflanzen zu landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen

Gemäß § 42 Landesnachbarrechtsgesetz RLP müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückgesetzt werden.

Pflanzungen an der Grenze zu einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück oder einem Wirtschaftsweg sind entsprechend § 42 Landesnachbarrechtsgesetz RLP 0,5 m zurückzusetzen.

E10. Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Sprendlingen

Die Zahl der bereitzustellenden Stellplätze richtet sich nach der am 10.10.2013 beschlossenen Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Sprendlingen, welche wie folgt lautet:

Freistehende Einfamilienhäuser, Hausgruppen, Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser:

- Wohnungen bis 40 m² — 1 Stpl. je Wohnung
- Wohnungen über 40 bis 60 m² — 1,5 Stpl. je Wohnung
- Wohnungen über 61 m² — 2 Stpl. je Wohnung

Gebäude mit Altenwohnungen (Bewohner ab 60 Jahren):

- Je Wohnung — 1 Stpl. je Wohnung

E11. Vermeidung von Vogelschlag

Bei der Herstellung von flächigen Glasbauteilen (z.B. Fenster, die über mehr als ein Geschoss gehen, Balkonverglasung) ist durch geeignete Maßnahmen der Vogelschutz zu beachten. Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen genannt:

- Gläser mit einem möglichst geringen Außenreflektionsgrad (max. 15%, je nach Scheibengröße können ergänzende Maßnahmen erforderlich sein),
- transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen,
- Siebdrucke,
- farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen.

Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Tech-nik geltenden Leitfaden Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler, 2012) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen. *UV-Methode und Greifvogelsilhouetten gelten als nicht ausreichend wirksam.*

E12. Hinweise zum Baumschutz

Die im Maßnahmenplan gekennzeichneten Gehölzbestände sind bei Bauarbeiten im Umfeld aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen gemäß DIN 18 920 zu schützen.

Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:

- keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich,
- Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich,
- Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld,
- Abgrenzung des Baufelds,
- keine Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen in der Nähe des Gehölzbestandes.

E13. Hinweise zum Bodenschutz

Nach § 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) hat eine Verwertung von Bodenmaterial als Auffüllmaterial ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind auch die Bestimmungen des Bodenschutzrechts zu beachten.

Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes nach § 7 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) i.V.m. § 9 bis § 13 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten. Weitere Grundlage für behördliche Entscheidungen bildet die von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) erstellte Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV.

Die Regelungen der ALEX Informationsblätter 24, 25 und 26 sind einzuhalten.

E14. Wasserrechtliche Hinweise

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.

E15. Landespflegerische Hinweise und Empfehlungen

Der Unteren Naturschutzbehörde ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplans ein städtebaulicher Vertrag zwischen den betroffenen Parteien vorzulegen, der die Sicherung und Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen garantiert.

Fassadenbegrünung

Gebäudefassaden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden sind durch das Anpflanzen von Kletter- oder Schlingpflanzen (gegebenenfalls je nach Art mit zusätzlichen Rankhilfen / Ranksystemen) zu mindestens einem Drittel des betroffenen Fassadenabschnittes zu begrünen.

Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2 m Wandlänge. Die offene sowie luft- und wasserdurchlässige Pflanzscheibe muss mind. 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief sein.

Diese mit **M 7** gekennzeichnete Maßnahme dient der gestalterischen Gliederung von baulichen Anlagen, der Erhöhung der siedlungsinternen Biotopstruktur, der Schaffung von neuen Lebensräumen, der Einbindung der Neubauten in das gärtnerisch geprägte Umfeld sowie der Reduzierung der Wärmespeicherfähigkeit von baulichen Anlagen durch Vegetation.

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einem Neigungswinkel von bis zu 15° sind dauerhaft mit einer Dachbegrünung anzulegen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke hat 8 cm zu betragen. Zur Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt ist vorzugsweise eine extensive Dachbegrünung vorzusehe.

Davon ausgenommen sind, soweit erforderlich, Dachflächenbereiche bis zu 40% der gesamten Dachfläche, die für technische Ein- und Ausbauten, insbesondere solche zur Belüftung und Belichtung oder für Dachterrassen genutzt werden.

Die Dachbegrünung ist in Kombination mit Rückhaltung von Niederschlagswasser und Photovoltaik vorzusehen. Es sind vorzugsweise aufgeständerte Photovoltaikanlagen zu verwenden.

Dachflächen von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen, Carports, usw. mit einem Neigungswinkel von bis zu 35° können unter Berücksichtigung technischer Anlagen ebenfalls als Grün- und Retentionsdächer angelegt werden.

Pflegemaßnahmen

Grünland:

Die auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Parzellen 168, 183/1 und 263/1, Gemarkung Sprendlingen) zu etablierenden Grünlandflächen sind folgendermaßen zu pflegen:

- Herbstmahd (August bis Oktober),
- Abtransport des Mahdgutes, möglichst nach dem Abtrocknen,
- Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden.

Die Abschnitte, die von Gehölz frei geschlagen wurden und der Verbindung der Grünlandflächen dienen, sind alle 3 Jahre zu mulchen.

Krautsaum:

Die Mahd des Krautsaums (Parzelle 174, Gemarkung Sprendlingen) ist einschürig im Frühjahr durchzuführen. Dies dient der Schaffung von Überwinterungsquartieren und Nahrungsangeboten im Winter.

Gartengestaltung

Gartengrundstücke sind zur Förderung der Artenvielfalt möglichst naturnah anzulegen. Dabei sind folgende Leitsätze bei der Gartengestaltung zu berücksichtigen:

- Anlage von extensiv genutzten Grünflächen wie Wildblumenwiese bzw. -rasen,
- Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden und Mineraldüngern,
- Verwendung naturnaher Materialien,
- Anlage von Saumstrukturen aus gebietsheimischen Wildstauden,
- Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleinsäuger durch eine entsprechende Zaungestaltung (mind. 10 cm vom Boden absetzen, kein durchgehender Sockel),
- Anbringung von Nisthilfen für Gebäudebrüter und Quartieren für Fledermäuse,
- Anpflanzung von schmalkronigen Bäumen entlang der St. Johanner Straße unter Berücksichtigung der Architektur im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA2 zur Etablierung einer Baumreihe (Auflockerung des Straßenbildes).

Einfriedungen

Als Einfriedungselemente sind im Allgemeinen Wohngebiet Natursteinmauern, Sichtmauerwerke, Holzzäune und frei wachsende oder geschnittene Hecken - auch in Kombination - zu verwenden. Einfriedungen in Form von Drahtzäunen sind nur in Kombination mit Hecken erlaubt. Durchgehende Hecken und reihenförmige Pflanzungen aus Thuja, Fichten und/oder ähnlichen Nadelgehölzen sowie blickdichte Einfriedungen aus anderen Materialien sollten vermieden werden.

Bei Vorgärten sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Weitere Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Terrassierungselemente

Bei der Anlage von Terrassierungselementen bzw. (Stütz)Mauern sind naturnahe Materialien (z.B. Findlinge, Gabionen, sandsteinfarben eingefärbte Bauteile) zu verwenden. Eine Bepflanzung der Terrassierungselemente ist mit Sträuchern, Stauden oder Kletterpflanzen gem. der Gehölzliste im Anhang vorzunehmen. Betonbauteile oder sonstige Materialien sind nur zulässig, wenn sie durch eine Bepflanzung aus Kletter- oder Rankpflanzen eingegrünt werden.

E16. Gestaltung von Gebäudefassaden

Verwendung von Materialien bzw. Anstrichen mit einem hohen Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung) bei Fassaden- und Dachkonstruktionen zur Minimierung von „Wärmeinseleffekten“ im Bereich von Gebäuden gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO RP. Der Grad der Reflexion (Albedo-Wert) der zu verwendenden Materialien darf den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.

E17. Baurechtliche Empfehlungen

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.wecobis.de/fileadmin/images/Sonderthemen/ZukunftBAU_Brosch%c3%bcre.pdf verwiesen.

E18. Gebiete für die Errichtung von PV-Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Im gesamten WA-Gebiet sind auf Hauptgebäuden mit einer Dachfläche von mind. 20 m² Photovoltaikanlagen mit einer Erzeugungsleistung von mind. 2 kWp zu installieren. Ein kombinierter Einsatz von Photovoltaikanlagen mit Dachbegrünung ist aufgrund des gesteigerten Wirkungsgrades sinnvoll und zulässig. Auf eine hinsichtlich der Ertragsleistung der Anlagen optimierte Gebäudestellung ist zu achten.

Die Verpflichtung wird auch erfüllt, wenn auf anderen baulichen Anlagen auf einem Baugrundstück die geforderte Erzeugungsleistung erreicht wird.

Anstelle der Photovoltaikmodule zur Solarstromerzeugung können ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren installiert werden.

Ziel ist es, in Kombination mit der Nutzung weiterer erneuerbarer Energien einen Effizienzhaus-Standard zu erreichen, der über die Anforderungen des aktuellen Gebäudeenergiegesetztes hinaus geht.

Diese mit **M 6** gekennzeichnete Maßnahme dient der Reduzierung des lokalen CO2-Ausstoßes und trägt zum Klimaschutz bei.

E19. Grenzabstände von Pflanzungen

Für die Abstände von Einfriedungen, Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, die §§ 42, 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

E20. Straßenbegleitgrün

Es wird empfohlen, Straßen begleitend mit flachwurzelnden Pflanzen zum Schutz der Ver- und Entsorgungsleitungen zu bepflanzen.

E21. Schutz von Versorgungsanlagen

Von Versorgungsanlagen sind Mindestabstände zu wahren, in denen jegliche Bebauung und Bepflanzungen mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern nicht zulässig sind.

Die Abstände, welche einzuhalten sind, ergeben sich wie folgt:

	Mindestabstand / lichter Abstand	Schutzstreifen beiderseits Leitungsmitte
Niederspannungskabel	0,4 m	
Straßenbeleuchtungskabel	0,4 m	
Mittelspannungskabel	0,4 m	
Mittelspannungsfreileitung		10 m
Wassertransportleitung	1,5 m	5 m
Wasserverteilungsleitung	0,4 m	
Gas Hochdruckleitung	1,5 m	3 m
Gas Mitteldruckleitung	0,4 m	
Gas Niederdruck	0,4 m	

Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Vor Baubeginn ist mit der zuständigen Betriebsstelle EWR Netz GmbH Kontakt aufzunehmen und aktuelle Bestandspläne sind schriftlich anzufordern.

Die Kosten für Leitungssicherungs- oder Umverlegungsarbeiten sind durch den Verursacher zu tragen, soweit keine vertraglichen oder sonstigen Festlegungen anderweitige Regelungen vorgeben.

E22. Denkmalpflege

Zum Schutz des nordöstlich liegenden Kulturdenkmals „ehem. Blumentopffabrik Eduard Weller“ sind die Gebäude innerhalb des WA5 (hinsichtlich ihrer Außen- und Fassadengestaltung) zurückhaltend zu gestalten.

E23. Umwandlungsgenehmigung

Für die Rodung der Planfläche, sowie für die Aufforstung innerhalb der Kompensationsflächen sind geeignete Umwandlungsgenehmigungen (Rodungs- und Erstaufforstungsgenehmigung) nach § 14 Abs. 1 LWaldG einzuholen. Eine Rodungsgenehmigung ist mindestens 3 Monate vor der tatsächlichen Nutzung bzw. Rodung einzuholen.

E24. Umgang mit NATO-Produkten-Fernleitung

Östlich des Flurstück 158/3, welches für externe Kompensationsmaßnahmen genutzt wird, liegt eine NATO-Fernleitung mitsamt 10 m breiten Schutzstreifen. Folgende Auflagen sind in diesem Bereich zu beachten:

- Ggf. benötigte Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens dürfen grundsätzlich nur nach Rücksprache und im Einverständnis mit der Fernleitungsbetriebsgesellschaft (FBG) und BAIUDBw KompZ BauMgmt Wiesbaden als Eigentümer der Leitung durchgeführt werden.
- Im Schutzstreifen der Fernleitung sind die Errichtung von Bauwerken und die Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzelnden Pflanzen nicht zulässig. Der Schutzstreifen darf nicht als Ablagefläche für Bauschutt / Erdaushub benutzt werden.
- Das Abstellen von Baufahrzeugen ist im Schutzstreifen untersagt.
- Das Befahren und Überqueren des Schutzstreifens mit Baufahrzeugen, Arbeitsmaschienen und Geräten ist nur auf für solchen Verkehr zugelassenen Wegen erlaubt. Werden weitere Überfahrten benötigt sind diese mit der FBG abzustimmen und ggf. durch geeignete Lastverteilungsmaßnahmen (Betonplatten, Stahlplatten, Baggermatratzen) zu sichern.
- Der ungehinderte Zugang zur Rohrleitungstrasse ist jederzeit zu gewährleisten.
- Ramm- und Rüttelarbeiten sind im Bereich der Produktenfernleitung nicht gestattet. Der genaue Abstand kann in Absprache mit der FBG abgestimmt werden.
- Ansprechstelle für ggf. benötigte Kreuzungs-/ Nutzungsverträge des Schutzstreifens für Versorgungsleitungen ist das BAIUDBw KompZ BauMgmt Wiesbaden. Technische Fragen / Vorgaben bezüglich Abstände von Versorgungsleitungen zur Produktenfernleitung sind mit der FBG abzusprechen.

E25. Hinweis zu archäologischen Funden

Aus dem Areal ist ein archäologischer Fund bekannt; ein weiteres Vorhandensein kann nicht ausgeschlossen werden. 1978 fand sich hier eine jungsteinzeitliche Pfeilspitze aus Flint, die noch im Knochen eines jungen (Wild)Rindes steckt. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen

werden, müssten diese vor der Zerstörung durch die GDKE Direktion Landesarchäologie wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei das Verursacherprinzip gemäß Denkmalschutzgesetz RLP § 21 zum Tragen käme. Grundsätzlich wird die Durchführung einer geomagnetischen Voruntersuchung empfohlen. Der Beginn von Erdarbeiten ist der GDKE Direktion Landesarchälogie 4 Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de.

Anhang

Anhang 1 Gehölzliste

A – Private Grünflächen

Baumarten II. Ordnung (Klein-/Schmalkronige Bäume)

Acercampestre i. V. Sorten	-	Kegel-Feldahorn
Acer plat. ‘Columnare’	-	Säulen-Spitzahorn
Acer plat. ‘Emerald Queen’	-	Spitzahorn
Acer. plat ‘Globosum’	-	Kugelahorn
Carpinus bet. ‘Fastigiata’	-	Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus ‘Paul’s Scarlet’	-	Rotdorn
Betula pendula ‘Fastigiata’	-	Birke

Obstgehölze (Auswahl)

Alte regionale Obstsorten

Apfelsorten	-	Danziger Kantapfel
	-	Graue Herbstrenette
	-	Ontario
Birnensorten	-	Conference (Konferenz Birne)
	-	Alexander Lucas
Mispel		

Neue Obstsorten

Apfelsorten	-	Topaz
Birnensorten	-	Williams Christ
	-	Harrow Sweet
Quittensorten	-	Cydorarobusta
Zwetschge	-	Hauszwetschge

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna ‘Compacta‘	-	Kugelzwerg-Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa spec.	-	Wildrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

bodendeckende Sträucher / Stauden

Euonymusfortunei	-	Kriechspindel
Geranium macorrhizum	-	Storchschnabel
Hedera helix	-	Efeu
Lavandula angustifolia	-	Lavendel
Potentilla fruticosa	-	Fünffingerstrauch
Rosa spec.	-	bodendeckende Rose
Vinca minor	-	Immergrün

Kletterpflanzen

o Selbstklimmer:

Parthenocissustricuspidata Veitchii'	-	Wilder Wein
Hedera helix	-	Efeu

o Gerüstkletterpflanzen:

Clematis Hybr.	-	Waldrebe
Polygonum aubertii	-	Knöterich
Lonicera heckrottii	-	Geißblatt
Wisteria sinensis	-	Blauregen

Stauden für Mauern

o Sonnige Standorte

Dianthus cathusianorum	-	Kartäusernelke
Euphorbia spec.	-	Wolfsmilch-Arten
Saxifraga spec.	-	Steinbrech-Arten
Sedum spec,	-	Wildarten des Mauerpfeffers
Sempervivum spec.	-	Hauswurz-Arten

o Halbschattige bis schattigeStandorte

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

B - Landschaftsgehölze

Baumarten II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aria	-	Mehlbeere

Wildobst

Malus silvestris	-	Wildapfel
Prunus communis	-	Wildbirne

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe

Rosa canina	-	Hundsrose
Salix div. spec.	-	Strauchweiden
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach § 3 (2) BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses und Bebauungsplanes des Ortsgemeinderates Sprendlingen war, übereinstimmt.

Sprendlingen, den _____ _____

Manfred Bucher

Ortsbürgermeister

VERBANDSGEMEINDE

Sprendlingen-Gensingen

Ortsgemeinde

Sprendlingen

Bebauungsplan "Südlich der St. Johanner Straße“

1. Änderung

Begründung

Stand 29.01.2024

Fassung für die Beteiligung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB

DILLIG Ingenieure GmbH

Ahornweg 2
55469 Simmern
Telefon 0 67 61 93 09-0 | Fax 0 67 61 93 09-90
Email info@dillig.de | www.dillig.de

Inhalt

Teil A: Begründung **3**

1 Ziel und Zweck der Planaufstellung **3**

2 Verfahren (Beteiligungen gem. §§ 3 + 4 BauGB) **3**

3 Plangebiet **4**

4 Veranlassung und Änderungen **5**

4.1 Bebauungsänderung 5

4.1.1 Änderung der Baufenster und Ergänzung einer WA-Fläche, Änderung der Überschreitung nach § 19, Abs. 4 Satz 2+3 BauNVO 5

4.1.2 Änderung der Lage des Regenrückhaltebeckens 7

4.1.3 Erweiterung Weg B 9

4.2 Naturschutz 11

4.3 Altablagerungen und Altstandorte 11

Bebauungsplan	**:**	**„1. Änderung des Bebauungsplans „Südlich der St. Johanner Straße“**
Ortsgemeinde	:	Sprendlingen
Verbandsgemeinde:		Sprendlingen-Gensingen

Teil A: Begründung

1 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Der Bebauungsplan verfolgt nach der in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgabe das Bestreben, die Grundlagen zu legen, um im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Damit soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet und eine menschenwürdige Umwelt gesichert werden, welche die natürlichen Lebensgrundlagen schützt und entwickelt. Mit der Änderung des Bebauungsplans werden die Grundlagen für eine optimalere Bebauung innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches und einer Erweiterung im Norden der Fläche hergestellt. Weiterhin wird die Möglichkeit einer zukünftigen verkehrlichen Erschließung der östlich angrenzenden Areale gebildet.

2 **Verfahren** (Beteiligungen gem. §§ 3 + 4 BauGB)

Aufgrund der Änderung des Geltungsbereichs und der Verlegung des Regenrückhaltebeckens aus dem ursprünglichen Geltungsbereich heraus werden die Grundzüge der Planung berührt. Eine Änderung im beschleunigten, vereinfachten Verfahren nach § 13 (2) i. V m. 3 (2) und 4 (2) BauGB ist nicht möglich.

Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereichs wird in die Umweltbelange eingegriffen und der Umweltbericht muss überarbeitet werden.

Daher wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich St. Johanner Straße“ im Normalverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt.

3 Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich der St. Johanner Straße" mitsamt den dazugehörigen Ausgleichsflächen umfasst einen Bereich mit einer Fläche von ca. 7,34 ha. Der räumliche Geltungsbereich ist mit einer schwarz unterbrochenen Linie gekennzeichnet.

Vom Bebauungsplan werden folgende Parzellen ganz oder teilweise erfasst:

Gemarkung Sprendlingen
Flur 10:

Flurstücke: teilw. 158/3, teilw. 168, 169/1, 169/6, teilw. 264/1, teilw. 166/2, teilw. 166/3, teilw. 166/4, teilw. 162/4, teilw. 167, teilw. 263/1, 183/1, teilw. 161, teilw. 162/2, teilw. 162/3, teilw. 173, teilw. 174, teilw. 197, teilw. 198, teilw. 199 und teilw. 268

Flur 11:

Flurstücke: teilw. 345/3 und teilw. 16/16

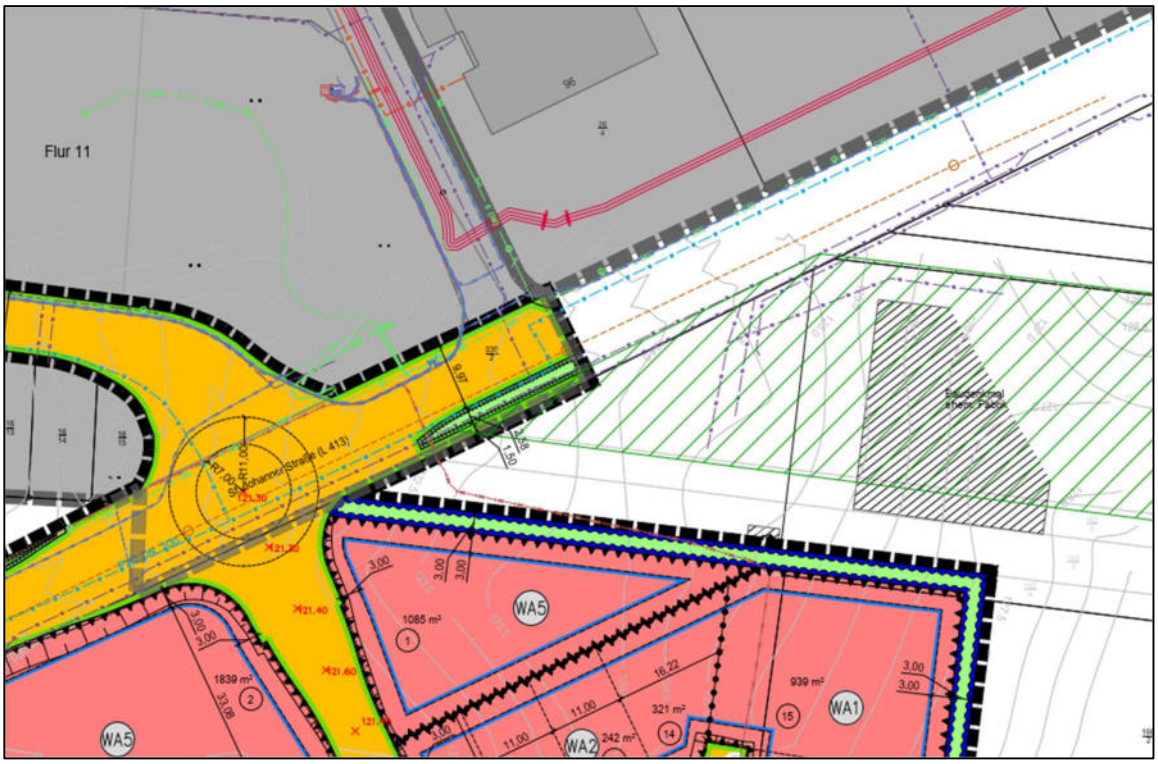
4 Veranlassung und Änderungen

4.1 Bebauungsänderung

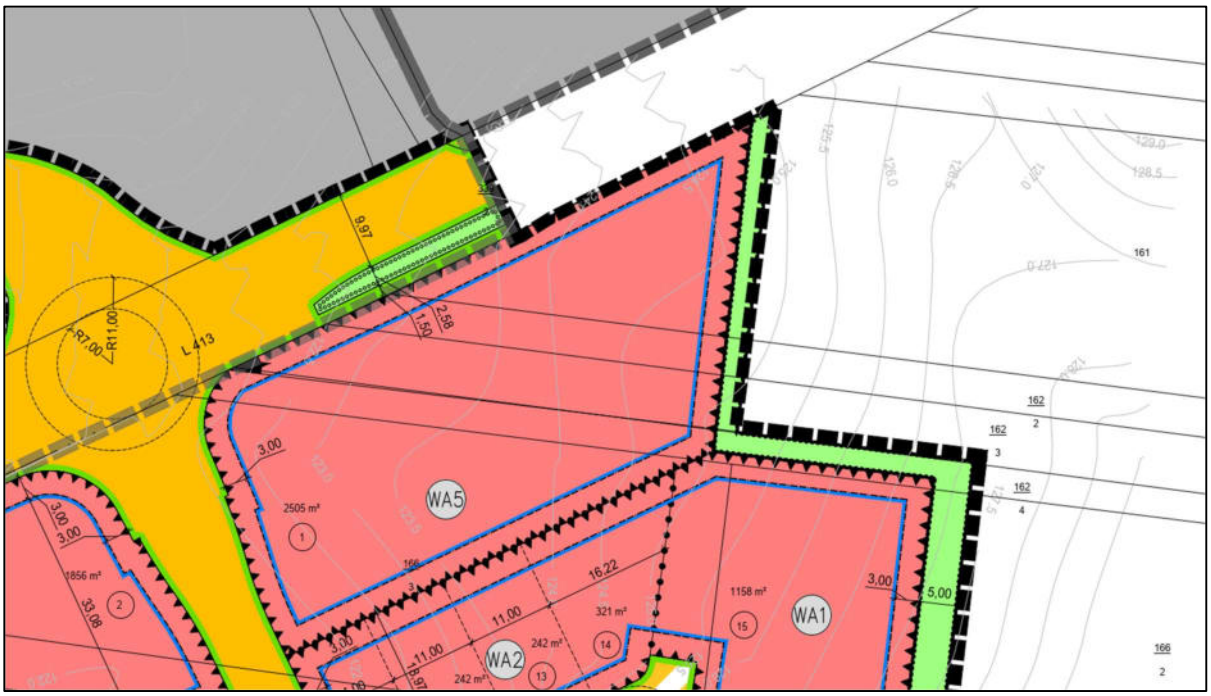
4.1.1 Änderung der Baufenster und Ergänzung einer WA-Fläche, Änderung der Überschreitung nach § 19, Abs. 4 Satz 2+3 BauNVO

Die geplante Änderung betrifft die Flurstücke Gemarkung Sprendlingen, Flur 10, teilw. 161, teilw. 162/2, teilw. 162/3 und teilw. 162/4 und teilw. 166/3.

Die Maximale Überschreitung nach §19, Abs. 4, Satz 2+3 BauNVO im WA5 wird auf 0,8 erhöht



Aktueller Bebauungsplan (ohne Maßstab)



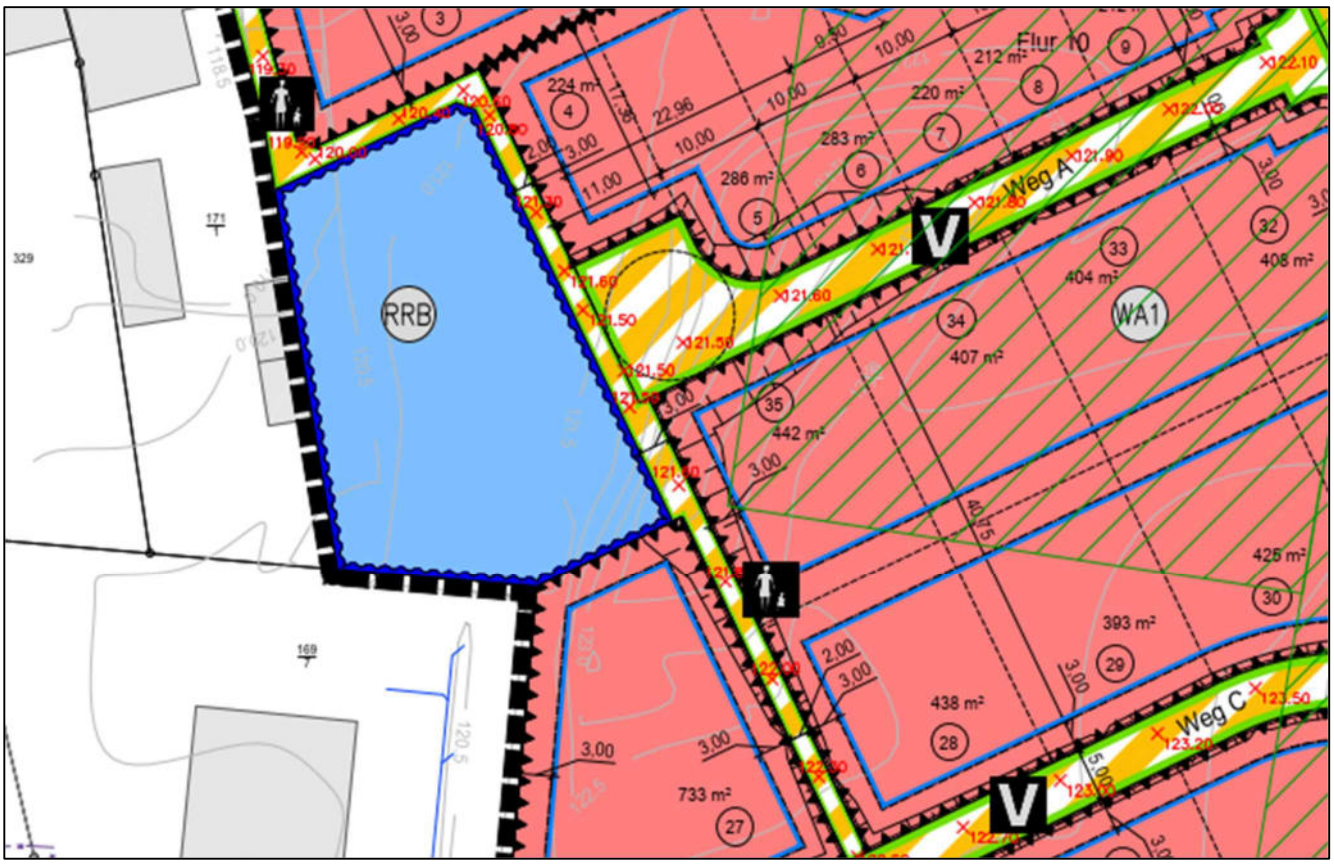
Änderung des Bebauungsplans (ohne Maßstab)

Begründung

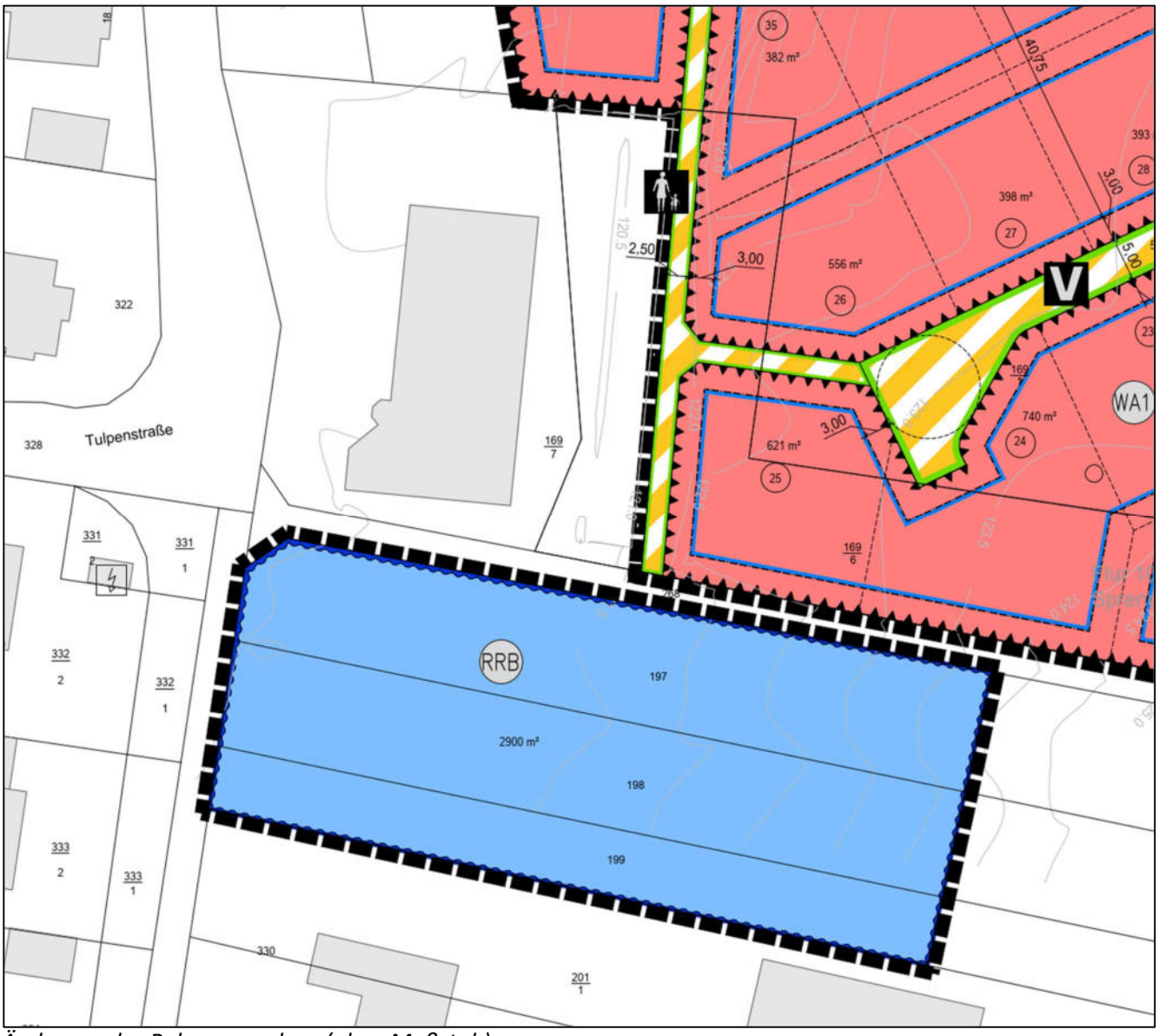
Um den Bedarf an Wohnfläche innerhalb der Ortsgemeinde Sprendlingen zu erfüllen, ist es das Ziel der Festsetzungen innerhalb des WA5, die Anlage von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Durch die Erweiterung des WA5 auf einen bisher unbeplanten Bereich können mehr Wohneinheiten geschaffen werden, um diesen Bedarf zu decken. Die Erhöhung der Maximalen Überschreitung der GRZ ermöglich die Anlage der benötigten Stellplätze für das geplante Gebäude.

4.1.2 Änderung der Lage des Regenrückhaltebeckens

Die geplante Änderung betrifft die Flurstücke Gemarkung Sprendlingen, Flur 10, teilw. 169/1, teilw. 169/6, teilw. 197, teilw. 198 und teilw. 199.



Aktueller Bebauungsplan (ohne Maßstab)



Änderung des Bebauungsplans (ohne Maßstab)

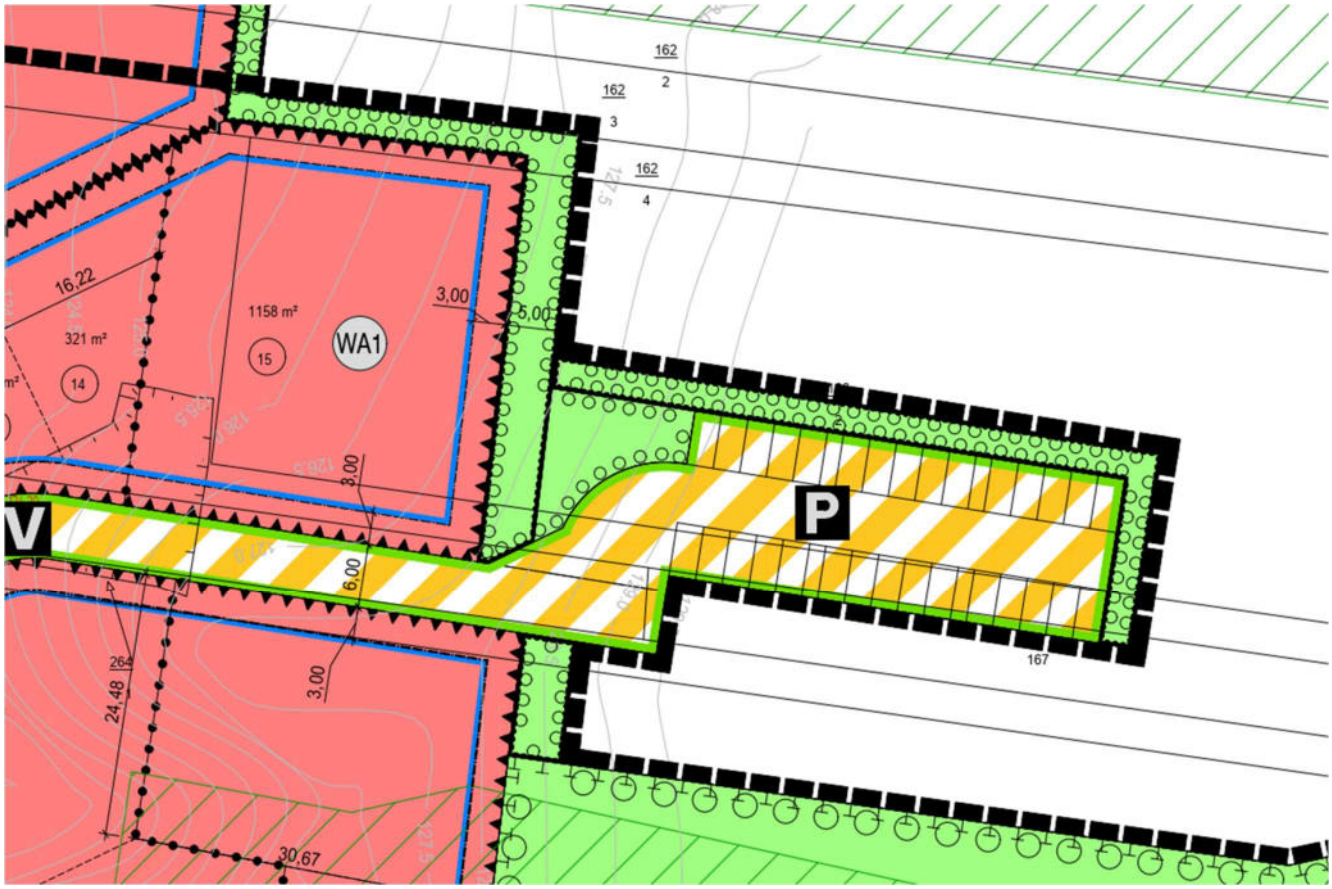
Begründung:

Durch die Verlegung des Regenrückhaltebeckens aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes heraus in die südlich angrenzenden Flächen kann mehr Wohnraum innerhalb des Plangebietes geschaffen werden. Die Fläche, die für das Regenrückhaltebecken benötigt wird, erhöht sich auch aufgrund der Erweiterung des WA5 am nördlichen Geltungsbereich. Um die Zuläufe zum Regenrückhaltebecken zu realisieren wird an der westlichen Gebietsgrenzen der vorgesehene Fußweg nach Süden erweitert. Durch diesen Fußweg können die benötigten Kanäle verlegt werden.

4.1.3 Erweiterung Weg B

Die geplante Änderung betrifft das Flurstück Gemarkung Sprendlingen, Flur 10, teilw. 166/4, teilw. 169/1.

Aktueller Bebauungsplan (ohne Maßstab)



Änderung des Bebauungsplans (ohne Maßstab)

Begründung:

Um eine potenzielle Erschließung der östlich liegenden Flächen in Zukunft zu ermöglichen, wird eine Erweiterung des Weg B vorgesehen. Die Breite des gesamten Weges wird erhöht, um eine erhöhte Verkehrsnutzung im Fall einer Erweiterung aufnehmen zu können.

In Erweiterung des Weg B wird ein Parkplatz angelegt, auf dem Stellplätze für die Einwohner des Plangebietes angelegt werden.

4.2 Naturschutz

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes entsteht auch eine Änderung der Bilanzierungsgrundlagen. Eine Überarbeitung des Fachbeitrags Naturschutz ist daher erforderlich.

Durch das Büro lf-Plan, welches Bereits den Fachbeitrag Naturschutz sowie die darin dargestellten Maßnahmen des Ursprungsplanes angefertigt hat, wurde ein überarbeiteter Fachbeitrag erstellt. Dieser überarbeitete Fachbeitrag wird den Unterlagen der 1. Änderung beigefügt.

4.3 Altablagerungen und Altstandorte

Im Plangebiet befinden sich mehrere Flächen ehemaliger Industrieller Nutzung, welche auf Altlasten untersucht werden müssen. Anhand der historischen Erkundung des Standorts durch die UDL Dr. Grimm, kann nachvollzogen werden, wie das Plangebiet genutzt wurde. Von 1875 bis 1970 wurde dort eine Ziegelei betrieben. Von 1978 bis 2000 wurde das Gebiet aufgefüllt. Der größte Teil der Auffüllungen dürfte aus dem Abbruch der betriebseigenen Gebäude sowie Bauaushub und Bauschutt diverser Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen stammen und wurde wahrscheinlich von dem damaligen Grundstückseigentümer bzw. Grundstücksnutzer selbst eingebaut oder von diesem geduldet. Es ist zu befürchten, dass die auf dem Grundstück vorhandenen Auffüllungen und ggf. der darunter liegende Boden zumindest im Bereich des ehemaligen Brennofens und der Formerei Schadstoffe wie PAK, Schwermetalle, Cyanide und KW enthalten.

Die Untersuchung der Böden wurde durch das Baugrundbüro Simon Ingenieurgesellschaft mbH durchgeführt.

Nach den Ergebnissen dieser Untersuchungen liegt für den Bereich „Allgemeine Wohngebiete“ aufgrund konkreter Anhaltspunkte bereichsweise der hinreichende Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung bzw. Altlast durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Bor, Nickel und Fluorid vor, die in Abhängigkeit der späteren Geländehöhe sowie der geplanten zulässigen Nutzung gem. Bebauungsplan eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze sowie für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser darstellen. Mit dem derzeitigen Kenntnisstand ist im Hinblick auf die planungsrechtlich zulässige Nutzung eine Sanierung der festgestellten Belastungen erforderlich.

Aufgrund des zeitweise lokalen Vorkommens von Schichtwasser ist, auch unter Berücksichtigung der Eigenschaften der festgestellten Schadstoffe, eine vertikale und laterale Verlagerung dieser möglich. Das bereichsweise unversiegelte Gelände begünstigte bzw. begünstigt dies noch. Da das Gelände auch nach der Umnutzung bereichsweise unversiegelt bleiben wird, wäre mit dem derzeitigen Kenntnisstand zumindest eine bereichsweise Dekontamination der festgestellten Belastungen erforderlich (vgl. § 5 Abs. 1 BBodSchV3 i. V. m. § 4 Abs. 3 Satz 2 BBodSchG4).

Für den Bereich der „Öffentlichen Grünfläche“ (=Ausgleichsfläche) sind auf Grundlage des derzeitigen Kenntnisstands ebenfalls Anforderungen im Umgang mit den vorhandenen Altablagerungen erforderlich.

Die Anforderungen lauten:

Im Bereich der Altablagerung -0203 werden mit dem derzeitigen Kenntnisstand Untersuchungen im relevanten Kontaktbereich nach Anhang 1 Tabelle 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für erforderlich gehalten.

Ob im Bereich der Altablagerung -0202 (außerhalb des sich überschneidenden Bereichs mit -0214) ebenfalls solche Untersuchungen erforderlich wären, wird erst die Recherche zu den Nachweisen der anscheinend entsorgten und daraufhin wiederverfüllten Materialien zeigen.

Für eine aktive Nutzung als Ausgleichsflächen mit den geplanten Maßnahmen Mähen und Mulchen wären folgende Maßgaben des Bodenschutzes zu erfüllen, die für eine bessere Übersicht im Folgenden in Stichpunkten skizziert sind.

a. Vor Entscheidung, ob im Bereich der Altablagerung -0202 (außerhalb des sich überschneidenden Bereichs mit -0214) Untersuchungen erforderlich sind oder nicht, wäre nach den unter Punkt 2. genannten Nachweisen zu recherchieren. Können die Nachweise für die Verfüllung unbelasteter Erdmassen nicht erbracht werden, wäre eine Untersuchung erforderlich.

b. Die Bauschutthaufwerke sowie die Müllablagerungen im Bereich der geplanten Ausgleichsflächen sind in vorheriger Abstimmung mit der zuständigen Unteren Abfallbehörde (Kreisverwaltung Mainz-Bingen) zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen5. Ggf. sind auch naturschutzrechtliche Vorgaben zu beachten. Dies wäre ebenfalls mit der Kreisverwaltung Mainz-Bingen als zuständige Untere Naturschutzbehörde abzustimmen. Sämtliche oberflächliche Müllablagerungen sind in einer Karte (Grundlage Katasterauszug) zu markieren und zu benennen (Bauschutt, Ziegelbruch, Ölfass, Eternit u. ä.). Da gem. [U9]6 dort auch teilweise Eternit in den Müllablagerungen enthalten sein kann (Dachpappereste), kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch asbesthaltiges Material bei der Entsorgung anfällt. Relevante Arbeitsschutzmaßnahmen in Bezug auf ggf. asbesthaltige Abfälle sind vorab mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Gewerbeaufsicht (Kaiserstraße 31 in 55116 Mainz) abzustimmen. Die Räumung der Müllablagerung ist durch einen qualifizierten Sachverständigen begleiten und dokumentieren zu lassen und der Untergrund nach Räumung durch diesen organoleptisch anzusprechen. Bei Verdacht auf Bodenverunreinigungen unterhalb der Müllablagerungen ist die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz unverzüglich darüber in Kenntnis zu setzen. Weitere Maßnahmen (z. B. Probenahme, Parameterumfang, ggf. lokale Sanierungsmaßnahmen etc.) wären dann vorab mit ihr abzustimmen. Nach Abschluss der Maßnahme ist hier eine kurze Dokumentation über die Entsorgung der Müllablagerungen zeitnah unaufgefordert vorzulegen, die folgenden Inhalt haben soll:

- Der im 1. Absatz genannte Lageplan inkl. Beschreibung
- Ergebnis der organoleptischen Ansprache der jeweils geräumten Bereiche unter Bezugnahme auf den im 1. Punkt genannten Lageplan
- Ergebnisse ggf. erfolgter Beprobungen und/oder Sanierungen (Probenahmeprotokolle, Analysenergebnisse etc.)
- Nachweise der Entsorgungswege
- Vorher-Nachher-Fotos

Die Ergebnisse der Recherche von a. wären hier ebenfalls nach Vorlage zeitnah unaufgefordert zur Prüfung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise vorzulegen inkl. einer nachvollziehbaren gutachterlichen Begründung, ob und falls ja, wo bis in welche Tiefen auf welche Schadstoffparameter zu untersuchen ist oder nicht (Untersuchungskonzept).

Generell ergäben sich an die bereichsweise jetzt schon erforderlichen Untersuchungen zwecks Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Mensch folgende generelle Anforderungen:

- Relevanter und damit zu untersuchender Kontaktbereich gem. Anhang 1 Tabelle 1 BBodSchV: 0-10 cm7
- Parameterumfang: nach LAGA.

Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz

Bebauungsplan
„Südlich der St. Johanner Straße“
1. Änderung

Gemeinde Sprendlingen

Stand Juni 2023

geändert Oktober 2023

Bearbeitung:

LF PLAN

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

Auftraggeber:
Erschließungs- und Baulandentwicklungs-GmbH Sprendlingen
Hasengasse 8-12
55411 Bingen am Rhein

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG 1

1.1 Allgemeines 1

1.2 Inhalte und wichtigste Ziele der Bebauungsplanänderung 3

2 BESCHREIBUNG DES PROJEKTES 3

2.1 Angaben über den Standort 3

2.2 Bedarf an Grund und Boden 4

2.3 Kurze Beschreibung der Bestandssituation 4

3 Ziele in Fachgesetzen und Fachplänen 8

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung 8

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) 8

3.1.2 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 8

3.1.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen ... 8

3.1.4 Planung vernetzter Biotopsysteme 10

3.2 Schutzgebiete / Schutzwürdige Biotope / Flächen nach §30 BNatSchG und nach § 15 LNatSchG 10

4 ENTWICKLUNGSPROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 11

5 SCHUTZGUTBEZOGENE BESTANDSERFASSUNG UND PROGNOSE ÜBER DIE ERWARTENDEN BEEINTRÄCHTIGUNGEN 11

5.1 Schutzgut Boden und Fläche 11

5.2 Wasser 19

5.3 Klima und Luft 20

5.4 Fauna, Flora und biologische Vielfalt 20

5.5 Ortsbild und Erholung 22

5.6 Mensch und seine Gesundheit 22

5.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 23

5.8 Entwicklungsprognose für weitere Belange des Umweltschutzes 24

5.8.1 Nutzung natürlicher Ressourcen 24

5.8.2 Art und Menge der Emissionen 24

5.8.3 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung 24

5.8.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt 24

5.9 Kumulierung von Auswirkungen 25

5.10 Eingesetzte Stoffe und Techniken 25

5.11 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder (Natur-)Katastrophen und damit verbundene Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Plangebiet .25

5.12 Beschreibung der zu erwartenden Wechselwirkungen 25

6 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE 27

7 BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN MIT DENEN NACHTEILIGE UMWELTAUSWIRKUNGEN VERMIEDEN, VERMINDERT ODER –SOWEIT MÖGLICH– AUSGEGLICHEN WERDEN 28

8 VORSCHLÄGE ZU UMWELTRELEVANTEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ZUR 1. ÄNDERUNG (§ 9 ABS. 1 Nr. 20, 24 und 25a+b BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) 31

9 ÜBERSICHT DER WICHTIGSTEN PLANUNGSVARIANTEN 41

10 ÜBERWACHUNG / MONITORING 41

11 TECHNISCHE VERFAHREN / SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN 42

12 FAZIT 42

13 LITERATUR 44

ANHANG 1:

Gehölzliste

ANLAGE 1:

Plan-Nr. 1 – Bestandsplan, M 1 : 1.000

Plan-Nr. 2 – Maßnahmenplan, M 1 : 1.000

1 EINLEITUNG

1.1 Allgemeines

Am östlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Sprendlingen erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der St. Johanner Straße“ mit einer Größe von ca. 3 ha, welcher bereits rechtswirksam ist.

Durch den Bebauungsplan wurden Teilbereiche der ehemaligen Ziegelei Dr. Schnell sowie die umliegenden Siedlungs- und Gehölzflächen als Allgemeines Wohngebiet sowie als öffentliche Grünflächen und als Regenrückhaltebecken ausgewiesen. Darüber hinaus erfolgte eine Ausweisung einer ehemaligen Deponiefläche im Südwesten des Bebauungsplangebietes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, indem zahlreiche naturschutzfachliche Maßnahmen umgesetzt werden.

Aktuell sind die Bauarbeiten zur Erschließung des Wohngebietes im Gange und die Flächen gestalten sich als Lager- und Bauflächen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der St. Johanner Straße“ soll die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes im Nordosten erweitert werden. Die vorliegende Planung sieht zudem noch vor, ein aktuell als Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesenen Bereich im Westen ebenfalls zum Allgemeinen Wohngebiet hinzuzunehmen. Darüber hinaus erfolgt südlich des Neubaugebietes eine Erweiterung des Bebauungsplangebietes für eine neue Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser. Aufgrund der Umwandlung der Fläche für die Wasserwirtschaft zu Allgemeinem Wohngebiet wird entlang der westlichen Grenze zum Feuerwehrhaus ein Fußweg neuangelegt, während andere geplante Wegeverbindungen wiederum zum Allgemeinen Wohngebiet hinzugenommen werden. Im Nordosten ist zudem eine neue Stichstraße vorgesehen, welche als Zuwegung zu einem Parkplatz dienen wird.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans (§ 2a BauGB): Er dokumentiert das umweltrelevante Abwägungsmaterial gemäß dem aktuellen Planungsstand und soll die Auswirkung der durch den Bebauungsplan geplanten Vorhaben auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermitteln, beschreiben und bewerten (gem. §§ 2, 2a und Anlage 1 BauGB). Er umfasst hierbei die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf

- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Im Umweltbericht werden gleichzeitig die Grundlagen und Festsetzungen der im Planungsgebiet erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) integriert. Dabei wird auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 14 und 17 BNatSchG behandelt.

Abb. 1: Lage des Plangebietes in der Ortsgemeinde Sprendlingen (Quelle LANIS (unmaßstäblich)

Abb. 2: Darstellung des rechtsgültigen Bebauungsplans (oben) und des Bebauungsplangebietes 1. Änderung (unten mit Hervorhebung der Änderungsflächen) (Quelle LANIS (unmaßstäblich/eigene Bearbeitung)

1.2 Inhalte und wichtigste Ziele der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung ermöglichen sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die wesentliche Änderung des Bebauungsplans besteht in die Erweiterung der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes, sodass weitere Bauplätze erschlossen werden können. Zusätzlich hierzu erfolgte eine Erweiterung der verkehrlichen Zuwegungen im Osten und Süden des Plangebietes zur besseren Anbindung der Grundstücke. (vgl. Abb. 2). Durch diese Änderung wurden die Baufenster räumlich verändert bzw. erweitert.

Aufgrund des Wegfalls von Retentionsflächen im Westen wird südlich des Neubaugebietes eine neue Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ausgewiesen.

Des Weiteren erfolgt eine Versetzung der östlich des Neubaugebietes gelegenen forstrechtlichen Ausgleichsfläche, sodass eine zukünftige Erweiterung des Neubaugebietes besser umgesetzt werden kann.

Die grundlegenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Südlich St. Johanner Straße“ übernommen und auf die neuen Wohngebietsflächen übertragen worden, sodass diese weiterhin unverändert gelten.

2 BESCHREIBUNG DES PROJEKTES

2.1 Angaben über den Standort

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand von Sprendlingen, südlich der St. Johanner Straße. In den angrenzenden Gebieten befinden sich Gewerbeflächen, Wohnbebauung und öffentliche Einrichtungen wie eine Schule.

Das gesamte Gebiet der Planung des rechtswirksamen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 29.490 m², inklusive der umzubauenden Verkehrsanbindung im Norden. Innerhalb der Gemarkung Sprendlingen wurden die Parzellen 169/1, 169/6 voll und die Parzellen 16/16, 162/4, 166/2, 166/3, 166/4, 168, 264/1, 339/1 und 339/2 teilweise überplant.

Durch die Änderung erfolgt eine bereichsweise Überplanung der Parzellen 161, 162/2, 162/3, 162/4, 197, 198 und 199 und das Bebauungsplangebiet erweitert sich um 4.280 m² auf etwa 33.770 m².

2.2 Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich aus den in dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsabgrenzungen.

Tabelle 1: Flächenermittlung

B-Plan „Südlich der St. Johanner Straße“	Fläche in m² (ca.)	
	BBP 2022	BBP 2023
Allgemeines Wohngebiet WA 1	**9.018**	**9.878**
überbaubare Grundstücksfläche	4.509	4.939
nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Nebengebäude	4.509	4.939
Allgemeines Wohngebiet WA 2	**2.735**	**2.729**
überbaubare Grundstücksfläche	1.641	1.637
nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Nebengebäude	1.094	1.092
Allgemeines Wohngebiet WA 3	**3.622**	**3.410**
überbaubare Grundstücksfläche	1.811	1.705
nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Nebengebäude	1.811	1.705
Allgemeines Wohngebiet WA 4	**3.150**	**3.320**
überbaubare Grundstücksfläche	1.575	1.660
nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Nebengebäude	1.575	1.660
Allgemeines Wohngebiet WA 5	**3.895**	**5.410**
überbaubare Grundstücksfläche	2.921	4.058
nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Nebengebäude	974	1.352
Verkehrsfläche samt Gehwegen	**5.247**	**5.560**
Verkehrsfläche Parkplatz	**0**	**745**
Fußweg	**292**	**245**
Fläche für Niederschlagswasserbewirtschaftung	**1.060**	**2.900**
Öffentliche Grünflächen	**472**	**790**
Geltungsbereich Bebauungsplan	**29.490**	**34.987**

2.3 Kurze Beschreibung der Bestandssituation

Auf dem Gebiet des aktuell rechtswirksamen Bebauungsplans wurde bereits gerodet und es finden aktuell Erdarbeiten (Planierungen, Modellierungen) statt. Der Großteil des Plangebietes der 1. Änderung stellt daher aktuell eine Baustelle mit dazu gehörigen Lager- und Baustelleneinrichtungsflächen dar.

Die Änderungsflächen werden einfachheitshalber in drei Kategorien aufgeteilt und im Folgenden näher beschrieben.

Nordosten

Dieser Bereich im Nordosten des Plangebietes wird von einzelnen Bäumen (**BF3**) entlang der St. Johanner Straße, als Parkplatz bzw. Lagerflächen genutzten Schotterflächen, ruderale Krautsäume (**KB1**) und Kleingehölze wie u.a. Einzelsträucher (**BB2**), Gebüschstrukturen (**BB0**) und Baumhecken (**BD6**) sowie von zum Teil mit Efeu überwucherten Gebäuderuinen (**HN3**) strukturiert. Die Gebäuderuinen im östlichen Teilbereich, die zur ehemaligen Blumentopffabrik Eduard Weller gehören, werden durch einen Stabzaun vor einem Eindringen gesichert. Die Gebüschstrukturen reihen sich entlang dieses Zaunes. Zwischen diesen Gehölzstrukturen und den rechtskräftigen Kompensationsflächen sind Ackerflächen (**HA 0**) vorhanden.

Die Krautsäume im Bereich der Schotterflächen sind als relativ artenreich zu beschreiben, wobei der Krautsaum entlang des Zaunes im Osten eine etwas geringere Artenamplitude aufweist. Darüber hinaus sind in den Krautsäumen leichte Verbuschungstendenzen durch Spitzahorn und Brombeere zu erkennen. Die Krautsäume werden unter anderem von

- Klatschmohn (*Papaver rhoeas*),
- Feldkresse (*Lepidium campestre*),
- Purpurrote Taubnessel (*Lamium purpureum*),
- Weiße Lichtnelke (*Silene latifolia*),
- Pfeilkresse (*Lepidium draba*),
- Orientalisches Zackenschötchen (*Bunias orientalis*),
- Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*),
- Taube Trespe (*Bromus sterilis*),
- Wiesenklee (*Trifolium pratense*),

bestanden.

Abb. 3 und 4: Krautsäume im Bereich der Schotterfläche im Norden des Plangebietes

Der Baumbestand entlang der Sankt Johanner Straße / L 413 wird aus einzelnen Spitzahorn-Bäumen (*Acer platanoides*), welche eine Allee bilden, zusammengesetzt. Auch im Bereich der Bushaltestelle nördlich des Gebietes stocken Spitzahornbäume. Der Stammdurchmesser der Bäume variiert zwischen 25 und 40 cm.

Abb. 5: Sicht auf den Straßenseitenraum der St. Johanner Straße und der Schotterfläche

Die Strauchbestände entlang des Zaunes setzten sich aus Roten Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rosen (*Rosa spec.*) und Spitzahornaufwuchs zusammen. Im Zentrum des Bereichs befindet sich eine einzelne Salweide (*Salix caprea*).

Die Baumhecke ist als strauchreich zu bezeichnen und bildet südlich entlang der Grenzen der Betriebsstätte der ehemaligen Blumentopffabrik eine Umrahmung zur freien Landschaft. Die Baumhecke wird aus Vogelkirsche (*Prunus avium*), Spitzahorn, Rotem Hartriegel, Holunder (*Sambucus nigra*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*) gebildet. Im Bereich der Baumhecke befindet sich eine Trafostation, welche gem. Änderungsplanung entfernt werden soll.

Abb. 6: Strauchreiche Baumhecke entlang der südlichen Grenzen der Blumentopffabrik

Die Gebäuderuinen, welche aus vereinzelten Mauerresten und losen Bretter bestehen, werden allmählich von Efeu (*Hedera helix*) und dem Aufwuchs von Spitzahorn überwachsen.

Abb. 7: Sicht auf die Gebäuderuinen

Änderungen im rechtswirksamen Plangebiet

Die ursprünglich geplante Fläche für Wasserwirtschaft und die Bereiche für die neu ausgewiesenen Verkehrsflächen stellen aktuell eine Baufläche dar, welche von abgeschobenem Boden und zum Teil auch als Lagerfläche für Erde und sonstige Materialien strukturiert wird. Bereichsweise etablierten sich Ruderalfluren.

Abb. 8: aktuelle Zustand (2023) der ehemaligen Fläche für die Wasserwirtschaft

Süden

Gemäß der Änderungsplanung ist südlich des Bebauungsplangebietes die Ausweisung einer neuen Fläche für die Wasserwirtschaft zur Etablierung eines an die nun veränderten Gegebenheiten angepassten Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Die Fläche wird aktuell von einer grasreichen Ackerbrache und von Weinreben eingenommen.

Abb. 9: Sicht auf die Ackerbrache im Süden

3 Ziele in Fachgesetzen und Fachplänen

Die dem Umweltbericht zugrundeliegenden Umweltziele basieren auf gesetzlich festgelegten Zielsetzungen wie dem Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landesdenkmalschutzgesetz und dem Naturschutzgesetz.

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Kommunen den Zielen der Raumordnung anzupassen.

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)[1]

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) weist für das Plangebiet keine Ziele aus.

3.1.2 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 [2]

Im Bereich des Plangebietes sind sowohl „sonstige Freiflächen“ als auch „sonstige Landwirtschaftsflächen“ ausgewiesen. Die „St. Johanner Straße“ (L413) ist als „Regionale Straßenverbindung“ dargestellt.

Abb. 10: Darstellung des Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (2014) mit Hervorhebung der Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)

3.1.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen[3]

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen von 2002 ist das Plangebiet als Mischgebiet (**M**) und im Norden (Bereich der Blumentopffabrik) als Gewerbegebiet (**G**) ausgewiesen. Der Bereich des zukünftigen Regenrückhaltebeckens wird als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Westlich und östlich des Plangebietes grenzen weitere Mischgebietsflächen an. Im Südwesten und Norden befinden sich Flächen für den Gemeinbedarf (**F** und **GB**) (Feuerwehr und Elisabethenschule/Festhalle) sowie Grünflächen.

[1] http://www.regionale-raumordnungsplaene.rlp.de/
[2] https://www.pg-rheinhessen-nahe.de/download/
[3] FNP der Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen (Stand April 2002)

Südlich des Plangebietes erstrecken sich um einen Aussiedlerhof (**A**) Landwirtschaftsflächen. Im Südosten der Mischgebietsfläche wird eine Altlastenverdachtsfläche dargestellt.

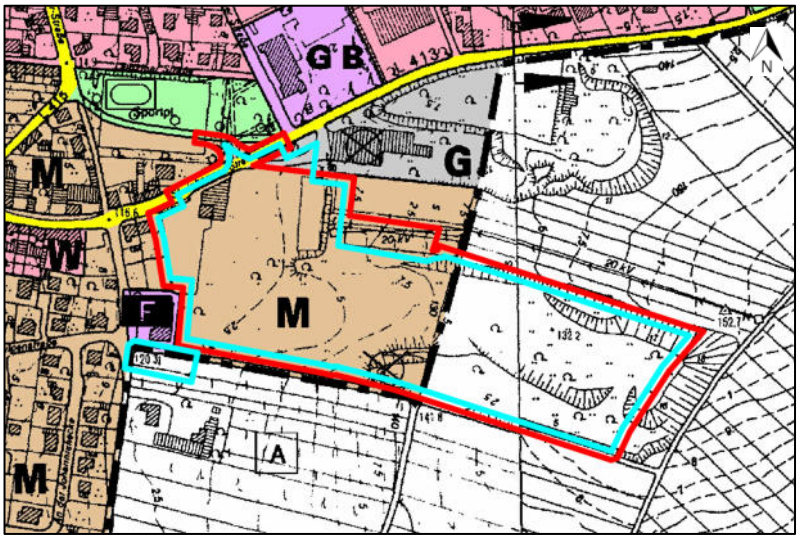


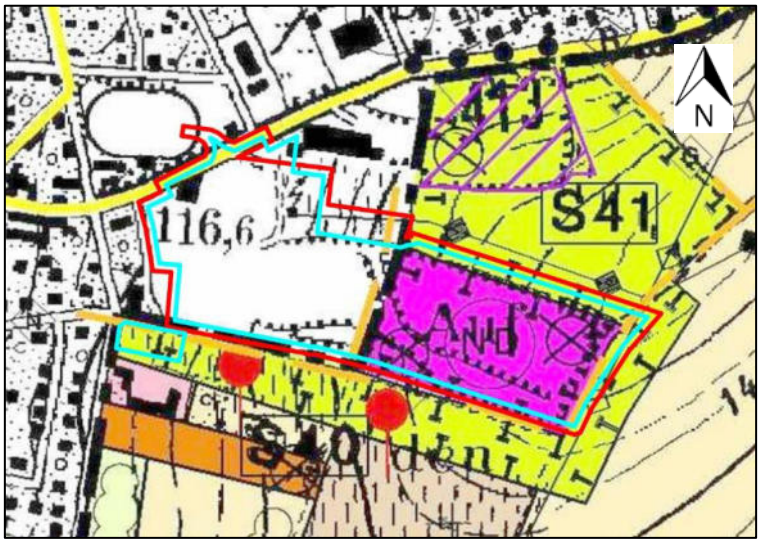
Abb. 11

: Darstellung des FNP der VG Sprendlingen-Gensingen mit Hervorhebung der Lage des Plangebietes (rot – 2022 / blau - 2023) (unmaßstäblich)

Die vorliegende Planung weicht demzufolge von den im aktuell gültigen Flächennutzungsplan festgesetzten Zielen ab. Da es jedoch gegenüber dem aktuell rechtswirksamen Bebauungsplan nur um geringfügige Abweichungen handelt, kann die Änderungsplanung als mit dem FNP übereinstimmend gelten.

Im Maßnahmenkatalog für zu übernehmende landschaftspflegerische Maßnahmen in den Flächennutzungsplan für die Ortsgemeinde Sprendlingen werden für den Bereich der neuen Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser folgende Ziele (S 41) formuliert:

- Ausweisung von pauschal geschützten Biotopen gemäß §24 des alten Landespflegegesetzes (bis 2014) samt Erstellung eines Pflege- und Entwicklungsplanes und die Ausweisung von Landespflegeflächen. Des Weiteren ist die nachrichtliche Übernahme eines Naturdenkmales im Bereich der östlich gelegenen Ziegeleigruben vorgesehen.



Plangebiet (rot 2022 / blau 2023)

Landespflegeflächen

Pauschal geschützte Biotope (§ 24 LPfl.-Gesetz)

ND Naturdenkmal

Abb. 12: Darstellung des FNP mit Integrierter Landschaftsplanung der VG Sprendlingen-Gensingen mit Hervorhebung der Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)

Es handelt sich hierbei jedoch um Zielsetzungen, die im Flächennutzungsplan aufgenommen werden sollten. Da dies nicht erfolgte, sind hier nur Empfehlungen als Grundlage für evtl. benötigte Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten.

Im Norden des Plangebietes grenzen die rechtsgültigen Bebauungspläne „Alter Sportplatz“ und „Am Hohlweg“ an das Gebiet an.

3.1.4 Planung vernetzter Biotopsysteme[4]

Die „Planung vernetzter Biotopsysteme“ (PVBS) des Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz von 2019, Landkreis Mainz-Bingen, sieht für wesentliche Teile des Plangebietes die Entwicklung von mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte sowie von Strauchbeständen vor. Für Teilbereiche im Süden, Nordwesten und Nordosten wurden keine Aussagen getroffen.

Abb. 13: Darstellung der Zielkarte der PVBS mit Hervorhebung der Lage des Plangebietes unmaßstäblich) (blau – 2022 / rot - 2023) (unmaßstäblich)

3.2 Schutzgebiete / Schutzwürdige Biotope / Flächen nach §30 BNatSchG und nach § 15 LNatSchG[5]

Innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich keine rechtlich ausgewiesenen oder geschützten Flächen nach BNatSchG oder Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie keine Natura 2000-Gebiete.

Teile des Plangebietes befinden sich im schutzwürdigen Biotop BK-6113-**0452**-2006 „Ehemalige Tongrube O Sprendlingen“. Das schutzwürdige Biotop zeichnet sich durch das Vorhandensein von Tümpeln (FD1), Löss-Lehmwänden (GG2), Lehm-Tonabgrabungen (GD2) sowie von Gebüschstrukturen mittlerer Standorte (BB9) aus. Gemäß den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes stellt die nach Osten ragende Teilfläche des schutzwürdigen Biotops eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar.

Die vorliegende Planung der 1. Änderung wird Teilbereiche von kartierten Biotoptypen oder des schutzwürdigen Biotops aber nicht beanspruchen.

Abb. 14: Darstellung des schutzwürdigen Biotops 0452 (lila) mit Hervorhebung der Lage des Plangebietes der 1. Änderung (unmaßstäblich)

[4] Planung vernetzter Biotopsysteme, Landkreis Mainz-Bingen (www.luf.rlp.de)
[5] http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php

4 ENTWICKLUNGSPROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Da für die Etablierung eines Neubaugebietes bereits eine Genehmigung vorliegt und die Bauarbeiten im Gange sind, wird sich das Gebiet entsprechend der Planung des rechtswirksamen Bebauungsplans „Südlich der St. Johanner Straße“ zu einem Wohngebiet entwickeln. In den nordöstlich gelegenen Bereichen, die durch die Änderungsplanung hinzugekommen sind, würde sich der Umweltzustand unwesentlich verändern und tendenziell verbuschen. Es ist anzunehmen, dass die Flächen im Süden landwirtschaftlich genutzt bleiben.

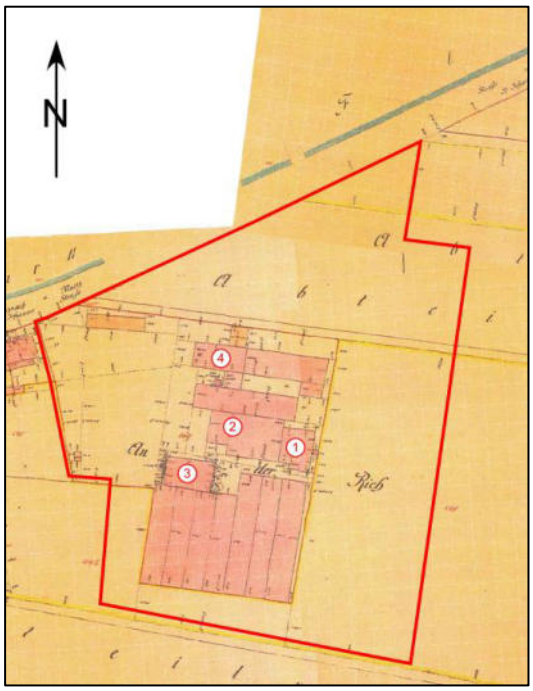
5 SCHUTZGUTBEZOGENE BESTANDSERFASSUNG UND PROGNOSE ÜBER DIE ERWARTENDEN BEEINTRÄCHTIGUNGEN

Die Bestandssituation ist in dem beigefügten Bestandsplan dargestellt und wurden unter Pkt. 2.3 erläutert.

5.1 Historische Nutzung[6]

Im Bereich des Plangebietes und im Umfeld befinden sich drei Standorte, die als potenziell altlastenverdächtig ausgewiesen wurden. Zur Beurteilung der Altlastensituation wurde von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd die Erstellung einer umwelt-technischen historischen Erkundung empfohlen. Die historische Erkundung der Nutzung des Standortes wurde durch das Büro UDL Dr. Grimm durchgeführt. Es erfolgt im folgenden Kapitel eine kurze Darlegung der Ergebnisse. Für weitere Informationen wird auf den Bericht verwiesen.

Die gewerbliche Nutzung des Areals des vorliegenden Bebauungsplans begann am Ende des 19. Jahrhunderts mit der Gründung der Ziegelei Dr. Schnell. Die Nutzung dauerte bis ca. 1970 an.



① Materialannahme und Brechwalzwerk
② Formerei, Ziegelpresse, Sümpfe
③ Brennofen
④ Wohngebäude

Abb. 15: Darstellung des Gewerbekomplexes Ziegelei Dr. Schnell samt Hervorhebung der alten BBP-Grenze (Quelle: UDL Dr. Grimm[7]).

[6] UDL Dr. Grimm (2019): Historische Erkundung des Standortes „Südlich der St. Johanner Straße“

Das Ziegeleikomplex bestand aus einer Ziegeleigrube und einem Ziegelwerk, das aus mehreren Gebäuden bestand (siehe Abb. 7). Die Gebäude wurden um 1978 abgerissen und die Abbruchmassen auf der ehem. Produktionsfläche und in der östlich befindlichen Ziegeleigrube verfüllt.

Zum Betreiben des Ziegeleibetriebs wurden Produkte verwendet und gelagert, die ggf. umweltschädliche Substanzen beinhalteten, darunter z.B. Brenn- und Betriebsstoffe (Kohle, Koks, Heizöl, Schmieröle, Fette). Die bei der Verbrennung (Brennofen) anfallenden Aschen und Schlacken wurden wahrscheinlich, zumindest in den ersten 50 Jahren, in den eigenen Ziegeleiflächen (z.B. Ziegeleigruben) entsorgt. Diese wurden voraussichtlich von dem Bauschutt und sonstigen Auffüllungsmaterialien überdeckt, die im Rahmen des Abbruchs des Ziegelwerkes anfielen.

Das Gebiet wurde bis zum Jahr 2000 weiterhin gelegentlich als Fläche für Ablagerungen herangezogen. Es erfolgte eine Auffüllung, insbesondere der Ziegeleigruben, mit Materialien aus Straßenbruch und Bauaushub aus benachbarten Gemeinden. Die Auffüllungen wurden entweder vom Grundstückseigentümer selbst durchgeführt oder zumindest geduldet.

Durch die Lagerung von umweltgefährdenden Stoffen und Produktionsabfällen liegen Verdachtsmomente für eine Belastung des vorliegenden Bodens mit Schadstoffen wie z.B. PAK, Schwermetalle und Cyanide vor. Innerhalb des Plangebietes ereignete sich ein Umweltschaden durch einen Schwerölunfall im Jahr 1980. Neuere Untersuchungen zeigen jedoch, dass diesbezüglich heute kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Im Laufe der Jahre erfolgten aufgrund der zum Teil nicht behördlich genehmigten Auffüllungen geotechnische Untersuchungen. Diese konnten weder Grundwasser noch Sickerwasser nachweisen. Nach den vorliegenden Daten liegt aktuell keine potenzielle Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser (gem. BBodSchV) vor.

Umwelttechnische Untersuchungen für die Bereiche im Umfeld des Brennofens und der Formerei-Materialannahme werden von dem Gutachter UDL Dr. Grimm aber empfohlen (siehe auch Pkt. 4.2 – Altlasten).

Das aktuell noch genutzte und bewohnte Areal wurde in der Vergangenheit als Bauhof genutzt.

5.2 Schutzgut Boden und Fläche

Darlegung der Änderungsplanung

Durch die Änderungsplanung wird sich eine Erweiterung des Plangebietes um etwa 4.280 m² ergeben (vgl. Tab. 1), was eine weitere Beanspruchung des Schutzgutes Fläche bedeutet.

Topographie / Geologie / Boden

Topografie

Das Gelände im Bereich des Bebauungsplans ist an sich flach zu bezeichnen und liegt auf einer Höhe von rd. 121 m ü. NN. Im Osten wies das Gelände eine höhere Geländebewegung auf. Kennzeichnend für diesen Teilraum waren die in der Vergangenheit aufgelassenen Ziegeleigruben. Aufgrund dieser ehemaligen Nutzung wiesen die Flächen in diesem Bereich zum Teil einen Geländehöhenunterschied von ca. 1,8 m bis zu 2,6 m zum umliegenden Gelände auf.

Das gesamte Plangebiet stellt aktuell eine Baustelle dar, mit entsprechenden Veränderungen der Bodengestalt. Vielfach wurde der Boden begradigt und es liegen Erdmieten vor.

Geologie

Der geologische Untergrund des Planungsraumes besteht aus Tonmergel und Ton mit feinsandigen Einschaltungen. Dieser wird weitgehend durch wenige Meter mächtige, z.T. bauschutthaltige, schluffig-lehmige Auffüllungen überlagert.

Boden

Das Plangebiet befindet sich in der Bodengroßlandschaft der „Lösslandschaften des Berglandes“. Die Bodengroßlandschaft wird überwiegend von erodierten Pelosol-Kalkschernoseme und zum Teil von Pelosol-Kalkschernoseme aus tertiärem Tonmergel geprägt. Stellenweise sind Kolluvisole aus grusführendem Kolluvialtonmergel vorherrschend.

Die Böden östlich der Ortslage werden größtenteils von Lehm und sandigem Lehm gebildet. Für den Großteil des Plangebietes liegen aber keine Aussagen hinsichtlich der Bodenart vor, nur im Nordosten werden schwerer Lehm und Lehm angegeben.

Aufgrund der Nutzung als Ziegeleigruben und weiter Nachfolgenutzungen sowie den damit einhergehenden Geländemodellierungen sind die Bodenschichten und -funktionen im Plangebiet aber bereits als stark anthropogen beeinflusst zu bezeichnen. Im Bereich der ehemaligen Ziegelei besteht der Untergrund großflächig bis zu einer Tiefe von rd. 5 m aus humosen Auffüllungen, bei denen es sich vordergründig um bindig geprägte Böden mit Bauschuttanteilen von zum Teil über 10% handelt. Unterhalb der Auffüllungen (wenn diese nicht bis zur Endteufe der Schürfe bzw. Bodenproben anzutreffen waren) wurde gewachsener Boden in Form von ungestörtem und aufgefülltem/umgelagertem Ton und schluffigem Ton festgestellt. Die Mächtigkeit der aufgefüllten Bodenschicht liegt im Durchschnitt bei ca. 2,0 m[7].

Nordöstlich des Plangebietes im östlichen Bereich der alten Blumentopffabrik werden Böden entlang der L 413 zum Teil als naturnah und kultur- und naturhistorisch bedeutsam eingestuft.

Die im Westen des Plangebietes versiegelten Flächen wurden im Rahmen der stattfindenden Bauarbeiten entsiegelt. Es erfolgten im Zuge der Bauarbeiten auch Veränderungen in der beschriebenen Bodenschichten durch Ab- und Auftrag des vorliegenden Bodens.

Bedingt durch die Lage des Plangebietes am Rand des Siedlungsbereichs von Sprendlingen und der vorliegenden Nutzung der von der Änderung betroffenen Teilbereichen (vgl. Abb. 2) als Lagerfläche bzw. Parkplatz und als Grünland handelt es sich hierbei um leicht anthropogen geprägte Bodenstandorte. Insbesondere der Änderungsbereich im Nordosten ist aufgrund der starken Nutzung als Parkplatz- bzw. Lagerfläche aber als bereits beeinträchtig bzw. als teilversiegelt zu betrachten.

Altlasten[8]

Plangebiet des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans

Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Ziegelei der Fa. Dr. Schnell sind in der Altflächendatei des Landes Rheinland-Pfalz Teilbereiche des Plangebietes als „hinreichend altlastenverdächtig“ (339 08 056-05 007 / 000 - 00 und 339 08 056-0213 / 000 - 00) aufgeführt. Die Fläche 339 08 056-0202 / 000 - 00 wird als „Altablagerung in Bearbeitung“ und die Fläche 339 08 056-1980 / 001 - 00 als „Verdachtsfläche, nicht verdächtig“ gelistet.

Tabelle 2: Übersicht der Altlastflächen

REGNUM	BEZEICHNUNG	BEURTEILUNG
339 08 056 - 0202 / 000 - 00	Ablagerungsstelle Sprendlingen, Ziegelei Dr. Schnell (1)	Altablagerung (in Bearbeitung)
339 08 056 - 0214 / 000 - 00	Ablagerungsstelle Sprendlingen, Verfüllung um 2000	Altablagerung, nicht altlastverdächtig
339 08 056 - 0203 / 000 - 00	Ablagerungsstelle Sprendlingen, Ziegelei Dr. Schnell (2)	Altablagerung, altlastverdächtig
339 08 056 - 0204 / 000 - 00	Ablagerungsstelle Sprendlingen, Blumentopffabrik	Altablagerung, altlastverdächtig
339 08 056 - 5002 / 000 - 00	ehem. Blumentopffabrik Weller, Sprendlingen, St. Johanner Str.	Altstandort, altlastverdächtig
339 08 056 - 5006 / 000 - 00	ehem. Ziegelei/Backsteinfabrik Schnell, Sprendlingen, St.-Johanner-Str.	Altstandort, altlastverdächtig
339 08 056 - 5007 / 000 - 00	ehem. Ziegelei Dr. Schnell, Sprendlingen	Altstandort, hinreichend altlastverdächtig
339 08 056 - 0213 / 000 - 00	Ablagerungsstelle Sprendlingen, Ziegelei Dr. Schnell (3), Verfüllung 2015	Altablagerung, hinreichend altlastverdächtig

[7] Umwelt- /abfalltechnische Untersuchung Sprendlingen, St. Johanner Straße (Baugrundbüro Simon)

[8] Umwelt- /abfalltechnische Untersuchung Sprendlingen, St. Johanner Straße (Baugrundbüro Simon)

Abb. 16: Darstellung der Grenzen der vorliegenden altlastverdächtigten Altstandorte (**blau**) und Altablagerungen in Bearbeitung (grün) im Umfeld der ehemaligen Ziegeleifabrik

Gemäß den Angaben im Bericht der Umwelt- /abfalltechnischen Untersuchung zum Vorhabengebiet liegen die Werte für gefährdende Stoffe in den untersuchten Bodenproben, bis auf wenige Teilflächen, in einem unproblematischen Rahmen. Es liegen somit für den Großteil des Plangebietes keine umwelt-/abfalltechnisch relevanten Belastungen des Untergrundes durch erdfremde Stoffe vor.

Es ist anzumerken, dass im Plangebiet eine geringfügige Überschreitung der Vorsorgewerte für Nickel vorzuweisen ist. Entsprechend einer Empfehlung der SGD Süd hat daher eine grundstücksbezogene Untersuchung der oberen Bodenschichten (oberste 60 cm der späteren Oberfläche) bezüglich potenzieller Gefährdungen des Wirkungspfades Boden-Mensch auf die Parameter MKW, PAK (inklusive Benzo(a)pyren), Bor, Nickel und Fluorid zu erfolgen. Dies sollte im Rahmen der Baureifmachung oder während der Bauarbeiten erfolgen.

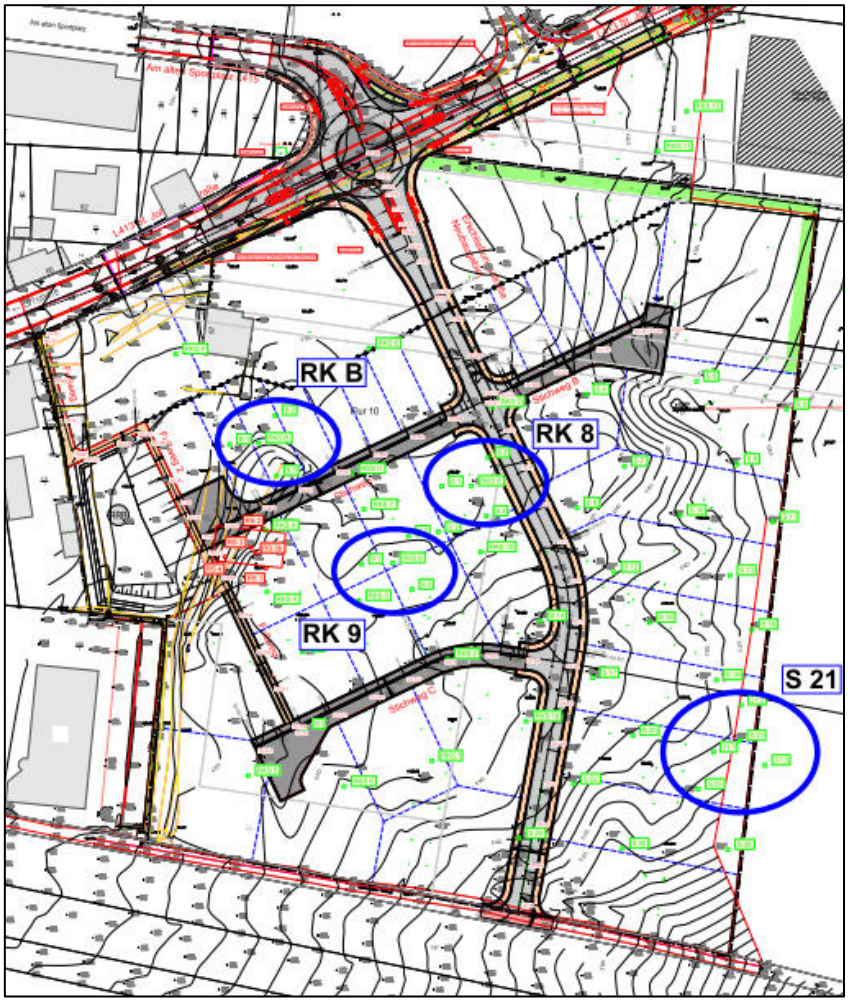


Abb. 17: Darstellung der Lage der Untersuchungsstellen gem. Bericht mit Hervorhebung der belasteten Verdachtsflächen (**blau**) im Plangebiet

Abb. 18: Darstellung der eingrenzenden Untersuchungen gem. Bericht

Die Untersuchung der vermeintlich mit hohen Konzentrationen von Schadstoffen belasteten Bereiche erfolgte im September 2020 durch das Baugrundbüro Simon[9]. Die Untersuchung kam zu folgendem Ergebnis:

RKS B

- keine Feststellung von MKW-Konzentrationen im engen Umfeld des RKS B
- es wird von einem punktuellen MKW-Schadherd sehr geringer Kubatur ausgegangen

S 21

- abfall-/umwelttechnisch relevante Befrachtungen an PAK-Konzentrationen wurden zum größten Teil nicht festgestellt. Einzig am Aufschluss RKS 21.3 wurden geringe Mengen an PAK-Konzentrationen ermittelt. Insgesamt lässt sich für den Aufschluss S 21 feststellen, dass von einem begrenzten oberflächennahen Schadherd ausgegangen wird, welcher eingegrenzt werden konnte. Einzig für eine Stelle außerhalb des Plangebietes fand keine Eingrenzung statt.

RKS 8 + 9

- die Analyse des potenziellen Schadherdes konnte keine maßgeblichen, im gewachsenen Boden nur sehr vereinzelt minimale MKW-Befrachtungen feststellen. Die vorliegenden Schadherde werden als horizontal/vertikal eingegrenzt bewertet. Es wurden punktuell jedoch erhöhte Fluorid-Konzentrationen ermittelt, aufgrund fehlendem Grundwasser wurden die Fluorid-Konzentrationen vom Gutachter aber als nicht relevant bewertet.

Fazit Detailuntersuchung

Die Schadherde der o.g. Aufschlüsse konnten im Rahmen der Detailuntersuchung eingegrenzt werden. Bis auf ein Aufräumen der Schadherde im Rahmen der Bauarbeiten ist kein weiterer Handlungsbedarf notwendig. Einzig für die Bereiche des S 21 werden weitere baubegleitende Nachuntersuchungen empfohlen. Der Bereich befindet sich jedoch außerhalb des Plangebietes.

Schwerölunfall 1980

Des Weiteren erfolgte eine Umwelttechnische Detailerkundung zur Ermittlung von pot. Gefährdungen durch einen Schwerölunfall im Jahr 1980, ebenfalls durch das Büro UDL Dr. Grimm[10]. Ungefähr im Zentrum des Plangebietes befand sich von 1930 bis 1980 ein oberirdischer 50.000 l Schweröltank, an dem im Jahr 1980 eine Leckage stattgefunden hat. Es wurde daher befürchtet, dass ein Mineralölschaden vorliegen könnte und Behinderungen bei der geplanten Baulandentwicklung auftreten würden. Die Untersuchung konnte keine Schadstoffe (MKW, BTEX) feststellen. Es wurden nur Spuren von PAK-Gehalten ermittelt, die aber nicht im Zusammenhang zum Ölschaden stehen, sondern auf die vorliegenden Auffüllungen zurückzuführen sind. Potenziell negative Beeinträchtigungen sind im Untersuchungsgebiet jedoch nicht zu befürchten. Weiterer Handlungsbedarf ist nicht notwendig. Weitere Informationen sind dem Bericht zu entnehmen.

[9] Detailuntersuchung zur Eingrenzung der Schadherde im Bereich RKS B, RKS 8, RKS 9 und S 21 (Baugrundbüro Simon)

[10] UDL Dr. Grimm: Umwelttechnische Detailerkundung „Schwerölunfall 1980“ auf dem Gelände des ehem. Ziegelwerks Dr. Adolf Schnell, Sprendlingen, St. Johanner Str. 67 (2021)

Ausgleichsflächen

Im Mai 2020 fanden zudem weitere Untersuchungen östlich des Plangebietes in den ehemaligen Gruben durch das Büro Umweltdienstleistungen Dr. Grimm[11] statt. Die Flächen befinden sich im Bereich der zukünftigen Ausgleichsmaßnahmen. Hinweise auf potenziell an der Oberfläche anstehende Ablagerungen, die Abfälle enthalten könnten, wurden größtenteils nicht festgestellt. Die festgestellten abgelagerten Bauschutthaufwerke bestehen nach Inaugenscheinnahme überwiegend aus Beton und Ziegeln und stellen keine Gefährdung der Wirkungspfade dar.

Einzig für die Altablagerung Reg.-Nr. 33908056-0203 und in weiteren unbenannten Altablagerungen konnte kein Ausschluss eines Vorhandenseins von Abfällen getätigt werden. Für diese Bereiche werden weitere Untersuchungen vorgeschlagen:

- Ablagerungsstelle 339 08 056-0203 / 000 - 00 – 2 Rammkernsondierungen und 1 Bodenmischprobe
- Altablagerung 4 – 2 Bodenmischproben
- Altablagerung 6 – 2 Bodenmischproben

Aufgrund der Erkenntnisse dieser Untersuchung erfolgten im Jahr 2021 weitere Recherchen durch das Büro Umweltdienstleistungen Dr. Grimm[12]. Diese kamen zum Ergebnis, dass die Altablagerung Reg.-Nr. 33908056-0214 (Fläche Nr. 8 im Bericht „Plangebiet in Sprendlingen, südlich der St. Johanner Straße, historische Erkundung, Ergänzung für die Ausgleichsflächen (ohne ehem. Ziegelei Weller[12])) nur aus unbelastetem Bodenmaterial LAGA Z0 besteht, dass diese keine Abfälle enthält und dass der Einbau unter entsprechenden Auflagen und unter behördlicher Überwachung erfolgte. Ein Handlungsbedarf besteht nicht.

Folgende Altablagerungen sind im Bereich der Ausgleichsflächen zu finden:

- Ablagerungsstelle 339 08 056-0202 / 000 - 00: „Altablagerung (in Bearbeitung) (Fläche Nr. 10 im Bericht [12])
- Ablagerungsstelle 339 08 056-0203 / 000 - 00: „altlastverdächtig“ (Fläche Nr. 11 im Bericht [12])
- Ablagerungsstelle 339 08 056-0214 / 000 - 00: „Altablagerung, nicht altlastverdächtig“ (Fläche Nr. 10 (teilweise) u. 8 im Bericht [12])

Weitere Informationen sind den Berichten zu entnehmen.

Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans

Während für die Änderungsbereiche innerhalb des Plangebietes (ehemalige Fläche für die Wasserwirtschaft) die Problematik im damaligen Umweltbericht bereits abgehandelt wurde, fehlte für die Altlasten (Verdachtsfläche Randbereich Blumentopffabrik) im Bereich der Änderungsfläche im Nordosten eine konkrete Ausarbeitung. Im Bereich der Fläche für das neue Regenrückhaltebecken liegen keine Verdachtsflächen vor.

Gemäß den Aussagen des Berichts zur analytischen Untersuchung und umwelt-/abfalltechnische Beurteilung der Verdachtsflächen (Baugrundbüro Simon, 2020) wurde die Verdachtsfläche an der Blumentopffabrik als nicht belastet eingestuft. Bis auf die für das Projektareal typischen Hintergrundbelastungen an Chrom und Nickel liegen alle weiteren untersuchten Stoffe im Bereich der in Rheinland-Pfalz bei vergleichbaren Ausgangssubstraten festgestellten geogenen Hintergrundwerten. Der Bericht sieht hierfür somit keinen Handlungsbedarf vor.

[11] UDL Dr. Grimm: Plangebiet in Sprendlingen, südlich der St. Johanner Straße, historische Erkundung, Ergänzung für die Ausgleichsflächen (ohne ehem. Ziegelei Weller) (2020)

[12] UDL Dr. Grimm: Plangebiet in Sprendlingen, südlich der St. Johanner Straße, Ausgleichsflächen Altablagerung REGNUM 33908056-0214/000-00 (= Altablagerung 8 unseres Berichtes 337-x2) (2021)

Radon

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs mit einem erhöhten Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m³). Lokal sind über einzelnen Gesteinshorizonten sehr hohe Radonkonzentrationen (> 100 kBq/m³) möglich. Aus diesem Grund werden Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes dringend empfohlen.

Auswirkung auf das Schutzgut Boden und Fläche

Allgemeines Wohngebiet und Verkehrsflächen

Als Grundlage zur Ermittlung der Neuversiegelung werden die aktuell rechtsgültigen Nutzungen im Plangebiet herangezogen und mit der Änderungsplanung abgeglichen. Die im bestehenden Bebauungsplan ausgewiesenen Wohn- und Verkehrsflächen wurden bereits umweltrechtlich kompensiert. Die folgende Bilanzierung der Neuversiegelung gibt daher nur die Mehrversiegelung wieder, welche durch die Änderungsplanung entstehen wird.

Tabelle 3: Bilanzierung der Neuversiegelung (in m²)

Nutzungsarten	rechtsgültige Planung	1. Änderung	Saldo
Allgemeines Wohngebiet	*Gesamtfl. 22.420*	24.644	
WA 1 (GRZ 0,5)	*4.509*	4.939	**+ 430**
WA 2 (GRZ 0,6)	*1.641*	1.637	**- 4**
WA 3 (GRZ 0,5)	*1.811*	1.705	**- 106**
WA 4 (GRZ 0,5)	*1.575*	1.660	**+ 85**
WA 5 (GRZ 0,75)	*2.921*	4.058	**+ 1.137**
		Zwischensumme	*1.542*
Verkehrsflächen (samt Geh- und Fußwege)	*5.539*	5.805	**+ 266**
Verkehrsflächen (Parkplatz)	*0*	745	**+ 745**
		Summe Mehrversiegelung (ca.)	**+ 2.553**

Da im Bereich der Änderungsfläche im Nordosten bereits geschotterte bzw. mit Splitt versehene Lager- bzw. Parkplatzflächen (ca. 380 m²) vorhanden sind, wird hier, entsprechend der für diesen Bereich geltenden Grundflächenzahl (WA 5 - 0,75), nur eine Teilversiegelung in Höhe von 143 m² (380 m² x 0,75 / 2) angerechnet. Da die restlichen 25% der Schotterfläche zu nicht bebaubarer Grundstücksfläche (Gartenfläche) umgewandelt werden, findet hier de facto eine Teilentsiegelung in Höhe von rd. 48 m² (380 m² x 0,25 / 2) statt, welche von der Gesamtbilanzierung der Mehrversiegelung abzuziehen ist.

Insgesamt werden durch die Änderungsplanung daher rd. **2.268 m²** zusätzlich versiegelt, was zu einer erheblichen Beeinträchtigung u.a. der natürlichen Bodenfunktionen führen wird und die Notwendigkeit zur Ausarbeitung von entsprechenden Kompensationsmaßnahmen bedingt.

Regenrückhaltebecken

Der vorgesehene Standort für das neue Regenrückhaltebecken liegt in einem landwirtschaftlich genutzten Bereich, welcher von Weinrebkulturen und einer Ackerbrache eingenommen wird.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenfunktionen bereits etwas beeinträchtigt sind. Unter anderem ist mit einer Nutzung von Chemikalien (Pestizide und Düngemittel) sowie von einer regelmäßigen Bearbeitung der Bodenschichten zu rechnen. Es handelt sich hiermit um einen zu einem gewissen Grad bereits vorbelasteten Bodenstandort. Gemäß Planung wird die Rampe in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt, sodass eine Versiegelung nicht stattfinden wird.

Die Anlage des Regenrückhaltebeckens bedingt jedoch eine Veränderung des Bodengefüges, und Strukturen, da umfangreiche Bodenabgrabungen mit der Maßnahme verbunden sind. Ein großer Teil des Bodens wird zudem abtransportiert (Aushub). Dies wird ebenfalls als ein erheblicher Eingriff in den Bodenhaushalt in Höhe von rd. **2.900 m²** gewertet.

Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen

- anlagebedingte Versiegelung des Bodens durch die geplante Bebauung und die Verkehrsflächen
    - Verlust von Versickerungsflächen und Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
    - Erhöhter Oberflächenabfluss
- Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen u. a. durch Verdichtung, Abtrag und Flächenverlust im Rahmen der Bauarbeiten und durch Modellierungen der Bodenstrukturen
    - Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Verdichtungen und Umformungen
    - Belastung des Bodens durch Baustellenverkehr, Aushub, Erdmodellierungen, usw.

Bewertung der Wirkungsprognose Boden

Durch die Mehrversiegelung der zusätzlichen Wohnbebauung und der Verkehrsflächen werden sich weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden ergeben. Anhand der Planung werden die Bodenfunktionen der neu ausgewiesenen Plangebietsflächen sich weiter verschlechtern. Grundsätzlich handelt es sich bei den neu beanspruchten Flächen jedoch um einen bereits anthropogen beeinflussten Teilbereich der Ortslage.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und Fläche wird als Konfliktpunkt 1 (**K 1**) eingestuft.

5.3 Wasser

Die Aussagen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan „Südlich der St. Johanner Straße“ gelten hier unverändert.

Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen

Die Planung sieht weiterhin die Etablierung der Entwässerung im Trennsystem vor. Die parallel zur Aufstellung des rechtswirksamen Bebauungsplanes ausgearbeitete Entwässerungssatzung gibt vor, dass die Niederschlagsabflüsse auf den privaten Grundstücken grundsätzlich mittels Retentionszisternen mit einem Retentionsvolumen von 0,95m³/100 m² zu speichern und mit einer Drosselleistung von 0,5 l/s (bis 500 m² Grundstücksfläche) in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten sind. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nicht vorgesehen.

Zur Retention des im Bereich der Verkehrs- und Wohnflächen anfallenden Niederschlagswassers wird ein neues, höher dimensioniertes Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes hergestellt.

Zieht man in Betracht, dass die von den Änderungen betroffenen Flächen sich insgesamt auf etwa 3.000 m² belaufen und keine wesentliche Funktion zur Grundwasserneubildung vorhanden ist, werden nur geringfügige Beeinträchtigungen auftreten.

Bewertung der Wirkungsprognose Wasser

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind daher mit einer geringen Erheblichkeit einzustufen.

5.4 Klima und Luft

Die Aussagen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan „Südlich der St. Johanner Straße“ gelten hier unverändert.

Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen

Durch die Änderungsplanung werden die städtebaulichen Voraussetzungen für die Etablierung von weiteren Wohngebietsflächen erschaffen. Da es sich hier gewissermaßen um eine Arrondierung der Siedlungsfläche handelt und die geplanten Wohngebietsflächen ebenfalls Anteile von unbebauten Grünflächen aufweisen werden, lassen sich keine negativen Auswirkungen auf das lokale Klima ableiten, zumal die Änderungsplanung nur geringfügig zu einer weiteren Bebauung (in etwa 12% mehr gegenüber der ursprünglichen Gebietsfläche) führen wird.

Bewertung der Wirkungsprognose Klima

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind daher mit einer geringen Erheblichkeit einzustufen.

5.5 Fauna, Flora und biologische Vielfalt

Aktuell finden im Bereich des Neubaugebietes umfangreiche Bauarbeiten statt. Das Plangebiet wird vordergründig durch Rohboden gekennzeichnet, an den Rändern des Plangebietes gesellen sich punktuell Lagerflächen für Erde, Schutt, Baumaterialien sowie Baumaschinen hinzu. Die **Biotopstruktur** im Neubaugebiet ist daher als stark monoton zu bezeichnen.

Die Änderungsflächen im Nordosten und Süden stellen sich aber als ruderale Gräser- und Kräuterfluren sowie Ackerbrache bzw. Weinrebkultur mit einem gewissen Artenreichtum dar. Die von der Änderungsplanung betroffene Fläche für Wasserwirtschaft stellt dagegen eine planierte, abgeschobene Rohbodenstelle ohne eine nennenswerte ökologische Funktion (vgl. auch Pkt. 2.3) dar. Die zukünftige Parkplatzfläche wird auch Ackerfläche errichtet.

Die Realisierung der Planung bedingt demnach die Überbauung von ruderalen Gräser- und Kräuterfluren sowie von landwirtschaftlichen Flächen.

Es werden folgende Strukturen entfallen:

Tabelle 4: Bilanzierung der Verluste von Vegetationsflächen

Biotoptyp	Fläche/Anzahl
Gebüsch (BB 0)	ca. 20 m²
Baumhecke (BD 6)	ca. 90 m²
Einzelgehölze	3 Stk.
- 2 Spitzahorn (Stamm-Ø rd. 25 u. 30 cm)	
- 1 Weide (Stamm-Ø rd. 10 cm)	
Ackerbrache (HB 0)	ca. 1.150 m²
Acker (HA 0)	ca. 820 m²
Rebkulturen in ebener Lage (HL 4)	ca. 1.750 m²
Ruderaler Krautsaum (KB 1)	ca. 595 m²

Des Weiteren besteht aufgrund der Nähe von Gehölzbeständen (4 Spitzahornbäume entlang der Sankt Johanner Straße und ca. 30 m lfd. m Baumhecke) zum Arbeits- bzw. Baufeld die

Gefahr, dass diese beschädigt werden könnten, sodass mit einer Gefährdung der Vitalität der Gehölze zu rechnen ist.

Aufgrund der stattfindenden Bauarbeiten für das baurechtlich zugelassene Neubaugebiet erfolgt für die umliegenden Flächen eine starke anthropogene Überprägung.

Hinsichtlich der **Tierwelt** sind in dem durch Bauarbeiten und die stark befahrene L 413 geprägten Bereich des Plangebietes grundsätzlich keine bedeutsamen Lebensräume mehr vorhanden. Die Gehölzflächen östlich des Plangebietes, welche Bestandteile der bereits ausgewiesenen Kompensationsflächen zum rechtswirksamen Bebauungsplan darstellen, vermögen weiterhin ihre ökologische Funktion als Lebensraum für Vögel und weitere Tierarten zu erfüllen, sind an den westlichen Randbereichen jedoch ebenfalls durch die Bauarbeiten beeinträchtigt. Diese können aktuell vordergründig eine Funktion als Fortpflanzungsstätte für allgemein vorkommende und störungstolerante ggf. Vogelarten, Kleinsäuger und Insekten einnehmen.

Die ruderalen Krautfluren im Nordosten sowie die Ackerbrache im Süden stellen aufgrund der Störungen im Umfeld und der Biotopstruktur ebenfalls nur für bestimmte störungstolerante und anpassungsfähige Tierarten (vordergründig Insekten) einen Lebensraum dar. Im Rahmen der Bestandsaufnahme konnten Individuen des Hauhechel-Bläulings (*Polyommatus icarus*) an den Blütenständen gesichtet werden.

Mit einem Vorkommen von artenschutzfachlich wertgebenden Arten ist aufgrund der Standortgegebenheiten nicht auszugehen. Auch bedeutsame Arten (z.B. Rote Liste-Arten, besonderes geschützte Arten) werden aufgrund der bereits beeinträchtigten Wirkfaktoren im Bereich der Änderungsbereiche nicht vorkommen.

Zur Klärung des Vorkommens von planungsrelevanten Eidechsenarten erfolgte im Jahr 2023 eine Reptilienkartierung mit vier Kartiergängen, welche von Mitarbeitern des Planungsbüros LF-PLAN durchgeführt wurde. Die Kartierung konnte keinen Nachweis von Reptilien im Bereich der Änderungsplanung erbringen.

Die Beanspruchung von ruderalen Flächen wird aber zu einem Verlust von Lebensräumen für u.a. Insekten führen und es sind somit Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Fauna, Flora und biologischen Vielfalt zu verzeichnen. Die Auswirkungen auf planungsrelevante Arten werden im Kapitel 6 Artenschutzrechtliche Belange gesondert beschrieben und bewertet.

Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen

- Anlage- und baubedingter Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere
- Potenzielle Verdrängung von einzelnen Tieren und Störung von benachbarten Lebensräumen durch die Bauarbeiten und auch durch die spätere Nutzung
- Gefährdung von umliegenden Gehölzbeständen während der Bauarbeiten durch z.B. Verdichtungen, Befahren, Beschädigungen usw.

Bewertung der Wirkungsprognose biologische Vielfalt

Angesichts der kleinflächigen Größe der durch die Änderungsplanung neu beanspruchten Bereiche, verfügen diese nur über eine geringe bis mittlere Bedeutung für die lokale Fauna. Die betroffenen Flächen sind zudem bereits durch die Ortsrandlage und die nun stattfindenden Bauarbeiten beeinträchtigt. Das neue Plangebiet besitzt hierdurch keine hohe funktionale Bedeutung für die biologische Vielfalt. Die Auswirkungen der Planung sind aber als dauerhaft und nachhaltig einzustufen, da diese Lebensräume letztendlich entfallen werden. Besonders der Verlust von ruderalen Krautfluren in einem ansonsten siedlungstechnisch geprägten Teilbereich ist als eine relativ hohe Beeinträchtigung einzustufen. Zur Minderung des Verlustes von Lebensräumen sind entsprechende Maßnahmen notwendig.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes biologische Vielfalt wird als Konfliktpunkt 2 (**K 2**) eingestuft.

5.6 Ortsbild und Erholung

Das Plangebiet stellt sich als ein durch die laufende Baumaßnahme und die Ortsrandlage bereits anthropogen überprägter Bereich dar. Im Bereich des rechtswirksamen Plangebietes wurden die Gehölzflächen bereits gerodet, sodass eine landschaftsästhetische Funktion der Gehölze nicht mehr vorhanden ist.

Durch die Änderung der vorliegende Bauleitplanung, die eine Erweiterung der Wohnbauflächen zum Ziel hat, werden sich keine relevanten Veränderungen des Ortsbildes gegenüber dem jetzigen und geplanten Zustand ergeben. Die neuen Wohngebietsflächen werden sich in das angestrebte Neubaugebiet einfügen. Zudem sieht die Planung vor, dass die nicht bebaubaren Flächen innerhalb des Wohngebietes als Gartenflächen zu gestalten sind, was für eine Durchgrünung des Neubaugebietes sorgen wird. Aufgrund der Lage des neu geplanten Parkplatzes und durch die Abschirmungswirkung der umliegenden Gehölze wird der Parkplatz keine erhebliche Auswirkung auf das Ortsbild ausüben.

Eine Bedeutung für die Erholung liegt nur bedingt vor. Es ist anzunehmen, dass der südlich des Neubaugebietes verlaufende Wirtschaftsweg für die örtliche Naherholung als Spazierstrecke herangezogen wird.

Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen?

Es sind für das Schutzgut Ortsbild und Erholung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Bewertung der Wirkungsprognose Ortsbild und Erholung

Eine Beeinträchtigung des Schutzguts Ortsbild und Erholung ist nicht gegeben.

5.7 Mensch und seine Gesundheit

Dieser Teilbereich der Gemeinde Sprendlingen ist aufgrund der Ortsrandlage und der Nähe zu Lärmimmissionsquellen (L 413, Elisabethenschule, Feuerwehrhaus) bereits überprägt. Eine besondere Nutzung des Plangebietes für den Menschen liegt durch die getätigten Abriss- und Bauarbeiten nicht mehr vor.

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um die Etablierung von Wohnbebauung, hiermit ist die Nutzung von bestimmten Stoffen und Techniken, die negative Auswirkungen auf das Umfeld haben könnten, nicht verbunden. Lärmintensiven gewerblichen Nutzungen sind nicht vorgesehen.

Aufgrund des zeitweisen lokalen Vorkommens von Schichtwasser ist, auch unter Berücksichtigung der Eigenschaften der festgestellten Schadstoffe, eine vertikale und laterale Verlagerung dieser möglich. Das bereichsweise unversiegelte Gelände begünstigte bzw. begünstigt dies noch. Da das Gelände auch nach der Umnutzung bereichsweise unversiegelt bleiben wird, wäre mit dem derzeitigen Kenntnisstand zumindest eine bereichsweise Dekontamination der festgestellten Belastungen erforderlich (vgl. § 5 Abs. 1 BBodSchV3 i. V. m. § 4 Abs. 3 Satz 2 BBodSchG4) (vgl. auch Pkt. 5.2 – Boden).

Im Rahmen der Aufstellung des rechtswirksamen Bebauungsplans wurde ein Schallgutachten (Prof. Dr. Peter Gordon, 2019) erarbeitet, welche die Lärmbelastungen des Plangebietes durch den Straßenverkehrslärm, durch die betrieblichen Prozesse von umliegenden landwirtschaftlichen Stätten und durch die Feuerwehr ermittelt und bewertet hat. Das Gutachten kam zum Schluss, dass zur Minderung der Lärmbelastungen passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Bau-Schalldämmmaßnahmen) notwendig sind. Weitere Informationen sind dem Gutachten zu entnehmen.

Gegenüber der bereits rechtswirksamen Situation wird die Realisierung der Änderungsplanung nur eine unerhebliche leichte Erhöhung der verkehrlichen Situation in diesem Bereich von Sprendlingen zur Folge haben.

Während der Bauarbeiten werden sich erhöhte Schadstoff-, Staub- und Lärmbelastungen einstellen. Diese sind jedoch zeitlich beschränkt und vernachlässigbar.

Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen?

- erhöhte Schadstoffemissionen und Lärmbelastungen während der Bauarbeiten
- projektspezifische leichte Erhöhung der Verkehrsbelastungen

Bewertung der Wirkungsprognose Mensch

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind daher mit einer geringen Erheblichkeit einzustufen.

5.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bereich der St. Johanner Straße sind Leitungen (Abwasser, Telekom, usw.) vorhanden.

Innerhalb des im Nordosten befindlichen Änderungsbereich sind Gebäudebereiche der ehemaligen Blumentopffabrik Eduard Weller vorhanden. Diese Fabrikanlage bestand aus einem mehrteiligen Gebäudekomplex mit verbretterten Hallen (Ständerwerk auf Backstein-Unterbau von 1929) mit technischer und anderer zugehöriger Einrichtung. Die noch verbliebene Gebäuderuine ist als Kulturdenkmal eingestuft.

Der westliche Teilbereich, welcher sich innerhalb der Grenzen der Änderungsplanung befindet, ist vor Jahren bereits eingestürzt und verbuscht zusehends. Dieses Areal wird von lose liegenden Brettern, Gebäudeschutt, verfallenen Gebäudemauern und dem Aufwuchs von Spitzahorn und Efeu gekennzeichnet. Im südlichen Teilbereich befinden sich baufällige Lagerhallen für die Tontöpfe, welche partiell ebenfalls bereits eingestürzt sind.

Die ehemals im Gebiet verlaufende 20kV-Freileitung wurde bereits abgebaut und entlang der L 413 unterirdisch verlegt.

Bei einer ordentlichen Durchführung der Baumaßnahmen im Bereich der St. Johanner Straße sind keine Auswirkungen auf evtl. im Straßenbereich und am Wohngebäude verlaufende Leitungen und Rohre zu verzeichnen.

Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen

- Überplanung von eingestürzten, baufälligen Teilbereichen eines denkmalgeschützten Gebäudekomplexes

Bewertung der Wirkungsprognose Kultur- und sonstige Sachgüter

Während für Sachgüter wie Leitungen keine Auswirkungen zu erwarten sind, wird die Planung Teilflächen eines denkmalgeschützten Gebäudekomplexes beanspruchen. Ebenso werden Gebäude errichtet, welche grundsätzlich aufgrund der Größe und Dimensionen das Potenzial haben, das Erscheinungsbild oder die Eigenart des Denkmals zu beeinträchtigen.

Das Denkmal ist jedoch nicht direkt ersichtlich und wird von Gehölzbeständen eingerahmt und kaschiert. Der Umgebungsschutz hinsichtlich des Denkmals ist daher als gering einzuschätzen, zumal der Gebäudekomplex in einem desolaten Zustand ist. Unabhängig von der Wirkung, die die Neubebauung auf das Denkmal ausüben könnte, ist festzustellen, dass das Denkmal an sich bereits aufgrund der Baumängel, des Gebäudezustandes und der Umgebungssituation (Straßenraum der L 413) nach den Ansichten des Verfassers nur eine geringwertige Eigenart besitzt.

Die Bewertung der Auswirkungen der Planung auf den Gebäudekomplex der Blumentopffabrik erfolgt jedoch durch das entsprechende Denkmalschutzamt.

5.9 Entwicklungsprognose für weitere Belange des Umweltschutzes

5.9.1 Nutzung natürlicher Ressourcen

Die baubedingte Nutzung natürlicher Ressourcen betrifft im Falle des vorliegenden Vorhabens insbesondere die Schutzgüter Fläche, Boden sowie biologische Vielfalt und Landschaft. Die Versiegelung bzw. Teilversiegelung der betroffenen Flächen führt zu einem vollständigen, bzw. teilweisen Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere. Diese Umwandlung von Frei- bzw. Gehölzflächen wird zu Auswirkungen auf alle aufgeführten Schutzgüter führen. Eine detailliertere Bewertung der Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter erfolgte bereits im jeweiligen vorangegangenen Kapitel.

Eine baubedingte Nutzung der Ressourcen der Schutzgüter Fläche, Boden und Landschaft liegt somit vor. Mit der Festlegung der maximal zulässigen Grundflächenzahl samt zulässiger Überschreitung für allgemeine Wohngebiete auf 0,5 bzw. 0,75 wird dem Planungssatz einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung und dem Ziel einer auf das notwendige Maß zu beschränkenden Inanspruchnahme von Flächen Rechnung getragen.

5.9.2 Art und Menge der Emissionen

Durch die Baumaßnahmen werden Schall-, Luftschadstoff-, Geruchs- und Lichtemissionen auftreten, die zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Fauna, Klima und Luft führen können.

Die baubedingten Emissionen sind nur von temporärer Natur und werden nicht zu einer erheblich nachteiligen Auswirkung auf die Schutzgüter führen.

Projektspezifische Emissionen, die durch die zukünftige Nutzung des Plangebietes erzeugt werden, sind ebenfalls nicht dazu geeignet, erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu erzeugen.

5.9.3 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Art und Menge der anfallenden Abfälle sowie ihre Beseitigung können in diesem Verfahrensstadium nicht konkret benannt und beziffert werden. Auch die durch die Nutzung des Plangebietes verbundenen Abfälle können in ihrer Art und Menge nicht ermittelt werden.

Grundsätzlich können erhebliche Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie auf das Landschaftsbild durch die Einhaltung der gängigen Gesetze und Normen (z.B. Kreislaufwirtschaftsgesetz, Bodenschutzgesetzt, etc.) vermieden werden.

Bauabfälle, wie überschüssiges Baumaterial oder Abfallstoffe der Baumaterialverarbeitung, können über die örtliche Abfallverwertungsgesellschaft entsorgt werden. Es handelt sich hierbei um einmalig auftretende Abfälle.

Auf einen sparsamen Umgang mit Ressourcen und Abfällen wird aufmerksam gemacht.

5.9.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Erhebliche Risiken für die menschliche Gesundheit sowie die Umwelt ergeben sich bei solchen Projekten vordergründlich aus der Emission von möglichen gesundheitsgefährdenden Schadstoffen während des Baus.

Unter Einhaltung der gängigen Vorschriften wird jedoch dafür gesorgt, dass erhebliche Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von dem vorliegenden Projekt nicht ausgehen werden.

Von der zukünftigen Wohnnutzung gehen, soweit bekannt, keine gesundheitlichen Gefahren aus.

5.10 Kumulierung von Auswirkungen

Kumulierende Auswirkungen liegen dann vor, wenn die Auswirkungen von benachbarten Vorhaben in Verbindung stehen. Dies kann dazu führen, dass die Schwelle der Erheblichkeit überschritten wird, selbst wenn einzelne Vorhaben für sich alleine betrachtet keine erheblich negativen Umweltauswirkungen bedingen.

Weitere geplante Vorhaben liegen im Umfeld des Plangebietes nicht vor. Eine Kumulierung von Auswirkungen kann daher ausgeschlossen werden.

5.11 Eingesetzte Stoffe und Techniken

Negative Umweltauswirkungen, die durch die Nutzung bestimmter Stoffe und Techniken entstehen können, sind nicht zu erwarten. Bei Gewährleistung der gängigen Normen, Verfahren und Gesetze und einer fachgerechten Entsorgung von Bau- und Betriebsstoffen können die im Bereich der Bauarbeiten verursachten Auswirkungen als vernachlässigbar gelten.

Dies trifft ebenfalls auf die zukünftige Nutzung des Plangebietes zu. Durch die Einschränkung der Art der zulässigen baulichen Nutzungen wird bereits vorab sichergestellt, dass der Einsatz von umweltschädlichen Stoffen reduziert wird. Die Erzeugung von umweltschädlichen Stoffen wird im Rahmen einer Wohnnutzung nicht stattfinden. Auch bei der gewerblichen Nutzung sind bei einem sachgerechten Umgang mit umweltschädlichen Stoffen keine nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten.

5.12 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder (Natur-)Katastrophen und damit verbundene Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Plangebiet

Unter diesem Punkt erfolgt eine Erfassung von Umwelteinwirkungen, welche die Folge von Unfällen oder Katastrophen sind, die von dem vorliegenden Bauleitplan ausgehen können bzw. denen der Bauleitplan ausgesetzt ist.

Die vorliegende Planung sieht die Errichtung von Wohnbebauung vor. Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich durch eine wohnbauliche Nutzung keine über das bereits bestehende Ausmaß hinausgehenden Risiken für die vorhandenen Schutzgüter. Die Errichtung von Wohnbebauung führt nicht zu einer zusätzlichen Gefährdung der angrenzenden Siedlungsstruktur bzw. Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen. Gem. den vorliegenden Unterlagen liegen keine umweltgefährdenden Stoffe in erhöhter Konzentration im Bereich der ehemaligen Auffüllungsfläche vor.

Davon unberührt bleiben Fälle eines normalen Unfallrisikos (z.B. Feuer, Verkehrsunfall) bzw. von höherer Gewalt (z.B. Extremwetterereignisse).

5.13 Beschreibung der zu erwartenden Wechselwirkungen

Als zu erwartende Wechselwirkungen sind bei dem projektierten Vorhaben zu beschreiben:

- Die Überbauung führt durch die Versiegelung von aktuell unbebauter Fläche zu einem Funktionsverlust des Bodens als Filter gegenüber Schadstoffeintrag sowie zu einer geringfügigen Veränderung des Wasserhaushaltes und der Funktionen des lokalen Klimas.
- Die Überbauung und geänderte Nutzung der Fläche führt darüber hinaus zu einem Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna.
- Während der Bauarbeiten können Beeinträchtigungen der Wohnfunktion der umliegenden Siedlungsgebiete durch LKW-Verkehr, Bauarbeiten usw. auftreten.

Tabelle 5: Zusammenfassende Darstellung der Konflikte für die 1. Änderung

Konflikt-punkt	Konfliktbeschreibung
K 1	**Beeinträchtigung des Bodengefüges durch Versiegelung von biologisch aktiver Fläche durch die geplante Erweiterung der Wohngebietsfläche, Verkehrsfläche sowie durch Bodenarbeiten** K 1.1 Neuversiegelung durch die gepl. Bebauung und Verkehrsflächen **WA-Flächen, Verkehrsflächen (Straße, Parkplatz, Geh- und Fußwege):** **ca. 2.316 m²** abzüglich Teilentsiegelung: ca. 48 m² = Summe der Neuversiegelung **ca. 2.268 m²** K 1.2 Beeinträchtigung des Bodengefüges durch Abgrabungen, Abtrag, usw. durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens: **ca. 2.900 m²** Beeinträchtigungen: – Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und des Bodengefüges – Erhöhung des Oberflächenabflusses – Reduzierung der Grundwasserneubildung – Verlust an Versickerungsfläche – Verlust an Lebensraum für Fauna und Flora
K 2	**Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt durch die weitere Überplanung von Lebensräumen** **K 2.1** Verlust von Gehölzbeständen: – **ca. 110 m² Gehölzfläche (Gebüsche und Baumhecke) und 3 Einzelbäume bzw. -sträucher** **K 2.2** Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen (landwirtschaftliche Flächen u. Gräser-/ Kräuterfluren): – **ca. 4.315 m²** **K 2.3** Gefährdung von Gehölzbeständen: – **ca. 4 Stk. Laubbäume (Spitzahorn) und ca. 30 lfd. m Baumhecke** Beeinträchtigungen: – Verlust von Lebensräumen (Nahrungshabitate, Fortpflanzungsstätten, usw.) für die lokale Fauna durch die Überbauung – Auftreten von Störungen und Reizen durch die erhöhte menschliche Präsenz – Verdrängung bzw. Tötung von einzelnen Tieren durch die zukünftige Nutzung

6 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Darstellung der Beeinträchtigungen für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten (Prüfung zum Artenschutz)

Im Zusammenhang mit der Zerstörung 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.

Die Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt im Fachbeitrag Artenschutz zum vorliegenden Projekt durch das Büro LF-PLAN. Als Grundlage für die Artenschutzprüfung diente eine Relevanzprüfung sowie die Ergebnisse der bereits im Jahr 2019 durchgeführten faunistischen Kartierungen sowie der Reptilienkartierung im Jahr 2023. Bei der Relevanzprüfung wird das Plangebiet auf potenzielle Habitatfunktionen für planungsrelevante Arten i.S. des § 44 BNatSchG begutachtet.

Eine aktuelle Besiedlung durch **Reptilien** konnte im Rahmen der Kartierung 2023 nicht festgestellt werden.

Aus dem Fachbeitrag Artenschutz gingen als durch das Vorhaben beeinträchtigte Artengruppe die der Vögel hervor. Für alle anderen planungsrelevanten Arten wurde ein Vorkommen aufgrund fehlender Habitatstrukturen bzw. weil sie im Rahmen der Kartierungen nicht festgestellt wurden, ausgeschlossen.

Tabelle 6: Auflistung der potenziell im Gebiet vorkommenden planungsrelevanten Arten

Artengruppe	Artenspektrum[13]
Vögel	zahlreiche Arten (insb. ubiquitäre Arten)

Fazit der Prüfung zum Artenschutz

Das Plangebiet besitzt eine Biotopausstattung, die ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten ermöglicht bzw. ermöglichen kann, wobei die Habitatqualität aktuell als stark beeinträchtigt einzustufen ist.

Die Artenschutzprüfung ergab, dass betriebs- und baubedingte Auswirkungen nur für **einige Vogelarten** entstehen werden bzw. können.

Daher ist eine Zeitenbeschränkung für die Rodung von Gehölzen während der Brut- und Fortpflanzungszeiten von **Vögeln** festgesetzt worden. Darüber hinaus wurde auf die Problematik des Vogelschlags und auf hierfür mögliche Lösungsvorschläge hingewiesen.

Unter Einhaltung der aufgestellten Vermeidungsmaßnahmen ist ein Eintritt der Verbotstatbestände auszuschließen. Die Umsetzung des Vorhabens wird daher nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1bis 3 BNatSchG verstoßen.

Nachtrag: Auch die jetzige zusätzliche Beanspruchung von Ackerfläche im Osten zur Herstellung eines Parkplatzes betrifft keine planungsrelevanten Arten, sodass das Fazit weiterhin gilt.

[13] Vorkommende Arten in der TK 25-Nr. 6113 Bad Kreuznach (www.artefakt.rlp.de) und faun. Kartierungen (LF-PLAN/Dr. Stoltz)

7 BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN MIT DENEN NACHTEILIGE UMWELTAUSWIRKUNGEN VERMIEDEN, VERMINDERT ODER -SOWEIT MÖGLICH- AUSGEGLICHEN WERDEN

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 BNatSchG sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauungsplanung zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Zwar stellt die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild dar, sondern bereitet diesen lediglich vor. Dennoch sind vermeidbare Beeinträchtigungen durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die im vorliegenden Bericht **zusätzlich** als erforderlich angesehenen Maßnahmen sind in den Bebauungsplan in Form von landschaftspflegerischen Festsetzungen u.a. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB zu integrieren.

Allgemeine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

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

- Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß und
- Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort mittels Dachbegrünung,
- Vermeidung von schädlichen Stoffeinträgen in das Erdreich zum Schutz des Grundwassers und des Bodens während den Bauarbeiten,
- sachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Bodens, Schutz des Oberbodens gem. § 202 BauGB,
- Begrünung der Fassaden- und Dachflächen zur Minderung der Belastungen der Luftqualität und der Auswirkungen des Klimawandels im örtlichen Bereich, zur Auflockerung der Wirkung von bau-technischen Elementen auf das lokale Ortsbild sowie zur Schaffung von wirksamen Ersatzlebensräumen für Tier- und Pflanzenarten,
- naturnahe Gestaltung von anzulegenden Grünflächen und Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung zur Förderung der urbanen Fauna.

In der nachfolgenden Tabelle 6 erfolgt eine Übersicht der zur Kompensation und Vermeidung vorgesehenen Maßnahmen sowie deren Zuordnung zu den durch das projektierte Vorhaben zu erwartenden Eingriffen (Eingriff-Ausgleichsbilanz).

Als Grundlage für die verwendete Nummerierung der Maßnahmen wurde die bereits vorliegende Nummerierung des Umweltberichts zum rechtswirksamen Bebauungsplan herangezogen und ggf. angepasst.

Die in der Tabelle verwendeten Zeichen haben folgende Bedeutung:

K 1	Nummer eines Konfliktschwerpunktes
M 1	Nummer einer Maßnahme

Tabelle 7: Darstellung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für die 1. Änderung

Nr. der Maßnahme	Eingriffszuordnung
M 1 (Vermeidungsmaßnahme)	*K 2*

Beschreibung der Maßnahme:

Die erforderliche Rodung der Gehölzbestände ist nur vom 01. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase von Vögeln durchzuführen.

§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 39 und § 44 ff. BNatSchG
(privater Bereich)

Begründung der Maßnahme:

Vermeidung der Beeinträchtigung von Vögeln während der Brutphase / Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG

M 2 (Vermeidungsmaßnahme)	*K 2*

Beschreibung der Maßnahme:

Beachtung des Vogelschutzes zur Vermeidung einer erhöhten Kollisionsgefährdung bei Glasbauten

§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 39 und § 44 ff. BNatSchG
(privater Bereich)

Begründung der Maßnahme:

Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG

M 11 (Minderungsmaßnahme)	*K 1 und K 2*

Beschreibung der Maßnahme:

Möglichst naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens

- Ansaat der Böschungen des Regenrückhaltebeckens und der umliegenden Offenlandflächen mit krautreichem, standortgerechtem und zertifiziertem Regio-Saatgut
- Anpflanzung von landschafts- / standortgerechten Gehölzen auf mind. 15 % der Gesamtfläche
- extensive Pflege der Vegetationsbestände

Maßnahmenumfang:

Gesamtfläche: ca. 2.900 m²

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 20 BauGB
(öffentlicher Bereich)

Begründung der Maßnahme:

Etablierung von standortgerechten Lebensräumen für Flora und Fauna / Landschaftsgestalterisch verträgliche Ausbildung von bautechnischen Elementen

M 14 (Ausgleichsmaßnahme)	*K 1 / K 2*

Beschreibung der Maßnahme:

Umwandlung einer ca. 7.300 m² großen Ackerfläche zu einem strukturreichen Grünlandbereich in Verbindung mit der Anlage eines Waldbestandes (Teilbereiche der Parzellen 158/3, 173 und 174, Gemarkung Sprendlingen)

- Etablierung einer artenreichen Wiesenfläche durch Ansaat der Ackerfläche
- Etablierung eines struktur- und artenreichen Krautsaumes entlang des südlichen Waldrandes
- Anpflanzung eines mind. 2.000 m² großen Waldbereichs sowie einer Strauchhecke mit standortgeeigneten und gebietsheimischen Gehölzen

Maßnahmenumfang:

- ca. 4.605 m² Wiesenfläche
- ca. 595 m² Krautsaum
- ca. 100 m² Strauchhecke
- ca. 2.000 m² Waldfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
(privater Bereich)

Begründung der Maßnahme:

Etablierung von standortgerechten Lebensräumen für Flora und Fauna / Reaktivierung beeinträchtigter Funktionen von Ackerfläche / Verbesserung der Bodenfunktion durch Extensivierung / Erhöhung der Artenvielfalt

M 15 (Vermeidungsmaßnahme)	*K 2 (u. Ortsbild)*

Beschreibung der Maßnahme:

Begrünung und Gliederung von Stellplätzen mit Laubbaum-Hochstämmen

Maßnahmenumfang:

- ca. 5 Stk.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO
(öffentlicher Bereich)

Begründung der Maßnahme:

Landschaftsgestalterisch verträgliche Gestaltung von Verkehrsflächen / Schaffung von neuen Lebensräumen / Etablierung von Gehölzbeständen

Tabelle 8: Übersicht der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für die Änderungsplanung

Eingriff	Menge ca.	Kompensation:	Menge ca.
K 1 Beeinträchtigung des Bodens durch Versiegelung von biologisch aktiver Fläche durch die geplante Erweiterung der Wohngebietsfläche, Verkehrsfläche sowie Abgrabungen			
Neuversiegelung:		Entwicklung einer ext. zu pflegenden Grünfläche und Krautsaum (**M 14**)	ca. 5.200 m²
Überbauung u. Verkehrsflächen	ca. 2.268 m²		
Veränderung der Bodenstrukturen durch die Anlage des RRB	ca. 2.900 m²		
Summe:	**ca. 5.170 m²**	Summe:	ca. 5.200 m²
K 2 Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt durch die weitere Überplanung von Lebensräumen			
Verlust von Gehölzbeständen	ca. 110 m²	Naturnahe Gestaltung des RRB (**M 11**)	ca. 2.820 m²
Verlust von Vegetationsflächen	ca. 4.315 m²	Entwicklung von Grünfläche, Krautsaum und Gehölzen (**M 14**)	ca. 5.300 m²
pot. Beeinträchtigung von Vögeln		Zeitenbeschränkung von Rodungen (**M 1**)	
		Beachtung des Vogelschutzes (**M 2**)	
		Anpflanzung von Gehölzen auf der Parkplatzfläche (**M 15**)	5 Stk.

8 VORSCHLÄGE ZU UMWELTRELEVANTEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ZUR 1. ÄNDERUNG (§ 9 ABS. 1 Nr. 20, 24 und 25a+b BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Südlich der St. Johanner Straße“ werden für die vorliegende Änderung unverändert beibehalten. Dies betrifft jedoch nicht alle der bereits bestehenden grünordnerischen Festsetzungen, da die Voraussetzungen sich geändert haben bzw. entfallen sind. Im Folgenden werden daher die neuen Festsetzungen dargelegt.

Aufgrund der Verschiebung der vorgesehenen Waldfläche entfällt in der ehemaligen Maßnahme M 14 nun die Beschreibung des forstrechtlichen Ausgleichs. Dieser wird jetzt in einer neu auszuweisenden Kompensationsfläche ausgeglichen. Es erfolgt zudem eine Anpassung der für die ehemalige Maßnahme M 14 ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft benötigten Parzellen.

1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

M 3: Im Plangebiet sind für die Straßen- und Außenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum (z.B. LED) nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Eine Ausstrahlung der Lampen nach oben sowie eine flächige Ausstrahlung von Wänden ist zu vermeiden.

Diese mit **M 3** gekennzeichnete Maßnahme dient der Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten und der Minderung von Lichtverschmutzung.

M 5: Zufahrten, Wege (z.B. Fußgängerwege), Park- und Abstellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen, wie großfugige Pflasterbeläge, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc. auszubilden.

Diese mit **M 5** gekennzeichnete Maßnahme dient der Reduzierung der Neuversiegelung von biologisch aktiver Fläche sowie der Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit.

M 12: Im Bereich einer ehemaligen Tongrube auf den Parzelle 183/1 ist das ökologische Potenzial einer stark beschatteten und südexponierten Löss-Lehmwand durch die Entfernung von beschattenden Gehölzen aufzuwerten, darüber hinaus werden somit neue Flächen für eine naturnahe Sukzession etabliert. Die Bäume sind oberflächennah zu fällen. Aufgrund der starken Neigung von Robinien zu Stockausschlag nach einem Schnitt sind diese durch die Methode der Ringelung zu entfernen.

Ein Aufreißen oder eine Beschädigung des anstehenden Bodens durch z.B. die Entfernung von Wurzelstöcken oder ein Befahren mit schweren Maschinen ist in diesen Bereichen zu unterlassen.

Entlang des Löss-Lehmwandfußes sind zur Schaffung von Rohbodenstellen in einer Breite von 3 m die ersten 10 cm des Bodens abzutragen und der Sukzession zu überlassen. Punktuell sind zur Schaffung von Feucht-Standorten Mulden mit einer Tiefe von max. 50 cm zu erstellen und anschließend zu verdichten. Die Maßnahme ist nur außerhalb der gem. Plandarstellung gekennzeichneten Gebiete von nicht altlastverdächtige Altablagerungen durchzuführen.

Die Flächen sind alle 3 Jahre auf unerwünschten und starken Bewuchs zu kontrollieren. Bei einer Verschattung der Löss-Lehmwände sind die Gehölzbestände zurückzuschneiden. Die Realisierung der Maßnahme ist durch eine fachlich qualifizierte Person zu begleiten.

Diese mit **M 12** gekennzeichnete Maßnahme dient der Wiederherstellung von Lebensräumen für die Fauna, der Aufwertung des ökologischen Potenzials eines bedeutsamen und seltenen Biotops und der Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt.

M 13: Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft östlich des Bebauungsplangebietes (Parzelle 183/1, Teilflächen der Parzellen 168 und 263/1, Gemarkung Sprendlingen). Die Offenlandflächen sind zu arten- und strukturreichen Grünlandflächen zu entwickeln. Die Flächen sind nach Entfernung von Gehölzaufwuchs mittels Mahd dauerhaft extensiv zu pflegen und zu erhalten.

Zur Etablierung einer vielseitigen Habitatstruktur und von Überwinterungsräumen für Insekten erfolgt die Grünlandmahd zeitlich und räumlich gestaffelt. Pro Mahdvorgang sind abwechselnd nur 2/3 der gesamten Grünlandfläche zu mähen.

Zur Herstellung einer ökologischen Durchgängigkeit zwischen den Grünlandflächen im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gem. Plandarstellung Schneisen in den bestehenden Gehölzbestand anzulegen. Diese sind durch Mulchen des Gehölzbestandes (Forstmulcher) im Winterhalbjahr herzustellen, anschließend der Sukzession zu überlassen und sporadisch zur Offenhaltung zu pflegen.

Robinien sind langfristig durch „Ringelung“ zu entfernen. Von einer geraden Linienführung der Schneisen ist abzusehen, vielmehr sind diese mit Einbuchtungen und

Vorsprüngen zu versehen. Punktuell sind als bedeutende Niststrukturen Einzelsträucher und Strauchgruppen auf der Fläche zu belassen.

Zur Eindämmung der invasiven Goldrute sind deren Bestände zweischürig im Mai und August (vor der Blüte) zu mähen. Das Mahdgut ist anschließend abzutransportieren. Die Maßnahme ist solange durchzuführen, bis ein Rückgang der Bestände zu verzeichnen ist.

Die Grenzstrukturen zwischen Grünlandflächen und vorhandenen Gehölzbeständen sind durch die Anlage von Kleinstrukturen und die Etablierung von Pionierstandorten ökologisch aufzuwerten. Hierfür sind ca. alle 50 lfd.m entweder Steinhaufen oder Totholzhaufen mit einer Größe von mind. 1 m³ entlang der Gehölzränder anzulegen. Zur Etablierung von Pionierstandorten sind die Ränder der Gehölzflächen in einer Breite von mind. 3 m mittels der Methode des Forstfräsens von Bewuchs zu befreien und der Sukzession zu überlassen. Einzelne Sträucher sind zu erhalten, um strukturierte Ränder zu erzeugen. Die Maßnahme kann erst nach Bekämpfung der Goldrute und im Winterhalbjahr durchgeführt werden.

Die verbleibenden Biotopstrukturen, insbesondere der Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten.

Diese mit **M 13** gekennzeichnete Maßnahme dient der Vermeidung der Verbuschung von ökologisch bedeutsamen Biotopen, der Etablierung von neuen Lebensräumen für Flora und Fauna und zur Erhöhung der Artenvielfalt.

M 14: Auf Teilbereichen der Parzellen 158/3, 173 und 174 (Gemarkung Sprendlingen) ist eine Umwandlung von ackerbaulich genutzter Fläche zu Grünland, zu einem Waldbestand und zu einem artenreichen Krautsaum vorzunehmen.

Die Umwandlung zu Grünland erfolgt durch eine entsprechende Ansaat der Fläche mittels einer zertifizierten und kräuterreichen (mind. 30 % Kräuteranteil) Regio-Wiesensaatgutmischung. Die Wiesenfläche ist anschließend extensiv zu pflegen.

Entlang des südlichen Waldrandes ist ein mind. 5 m breiter struktur- und artenreicher Krautsaum mittels Ansaat mit einer zertifizierten und krautreichen (mind. 90 % Kräuteranteil) Regio-Saatgutmischung zu etablieren. Zur Vermeidung der Verbuschung ist der Krautsaum anschließend dauerhaft zu pflegen und offenzuhalten. Zur Schaffung von Strukturen sind Stammabschnitte, Erdhaufen, Wurzelstubben als Totholz bzw. Totholzhaufen (Größe ca. 1 m³) im Krautsaum anzubringen (in 10 m Abstand zueinander).

Im Osten der Fläche ist eine etwa 100 m² große Strauchhecke mit gebietsheimischen und standortgerechten Straucharten anzupflanzen. Es sind bevorzugt dornige und früchtetragende Arten zu pflanzen. Die Strauchbepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Gemäß Plandarstellung ist auf der Fläche ein Waldbestand mit einer Größe von 2.000 m² anzupflanzen. Hierzu sind standortgeeignete und gebietsheimische Gehölze zu verwenden. Die genutzten Arten, die Pflanzqualität, die Pflanzmethode, Stückzahl sowie die Beachtung von sonstigen Vorgaben (z.B. Abstände zu benachbarten Nutzungen) sind mit dem zuständigen Forstamt abzustimmen.

Diese mit **M 14** gekennzeichnete Maßnahme dient der Etablierung von neuen Lebensräumen für Flora und Fauna, zur Reaktivierung beeinträchtigter Funktion von Ackerflächen, der Verbesserung der Bodenfunktionen, der Kompensation von Gehölzverlusten und der Erhöhung der Artenvielfalt.

2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

M 8: Flachdächer und flach geneigte Dächer von Nebenanlagen, Garagen, Carports, usw. mit einem Neigungswinkel von bis zu 15° sind dauerhaft mit einer Dachbegrünung anzulegen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke hat 8 cm zu betragen. Zur Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt ist vorzugsweise eine extensive Dachbegrünung vorzusehen.

Davon ausgenommen sind, soweit erforderlich, Dachflächenbereiche bis zu 40% der gesamten Dachfläche, die für technische Ein- und Ausbauten, insbesondere solche zur Belüftung und Belichtung oder für Dachterrassen genutzt werden.

Diese mit **M 8** gekennzeichnete Maßnahme dient der Reduzierung des Oberflächenabflusses und der Rückhaltung sowie Verdunstung des anfallenden Regenwassers, der Kühlung der Umgebungsluft im Sommer (Verhinderung von Aufheizungen) und der Schaffung sowie Erhöhung von neuen siedlungsinternen Lebensräumen.

M 9: Die nicht überbauten Grundstücksflächen gemäß der Maßgabe des GRZ innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien erlaubt. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, etc.) sind nur bis zu 10% der Gesamtsumme der nicht überbauten Flächen (ohne Vorgartenfläche) auf dem jeweiligen Grundstück zulässig.

Die Vorgärten sind zu mindestens 60% gem. den obigen Ausführungen als unbefestigte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Eine Gestaltung der Vorgärten mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen ist nur bis zu einem Fünftel der gärtnerisch anzulegenden Vorgartenfläche zulässig. Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen kann dieser Wert in Abstimmung mit der Ortsgemeinde Sprendlingen ausnahmsweise unterschritten werden, jedoch nicht unter 25 %.

Eine Nutzung der Vorgartenflächen als Lager- bzw. Abstellfläche ist nicht zulässig.

Stellplätze für Müll und Ähnliches sind z. B. durch Pergolen, Palisaden oder Mauern aus naturnahen Materialien oder Bepflanzungen gegen Sicht abzuschirmen.

Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einer standortgerechten Strauchbepflanzung gemäß beigefügter Gehölzliste anzulegen. Die Anpflanzung von durchgehenden Hecken zur Abgrenzung der Grundstücke hat durch gebietsheimische Laubgehölze zu erfolgen. Eine punktuelle Verwendung von gebietsheimischen Nadelgehölzen in den Hecken ist zulässig.

Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche in den Allgemeinen Wohngebieten ist ein schmalkroniger Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Diese mit **M 9** gekennzeichnete Maßnahme dient der landschaftsgestalterischen Einbindung und Durchgrünung des Neubaugebietes, der Etablierung von neuen siedlungsinternen Lebensräumen für die lokale Fauna sowie der Schaffung von neuen Landschaftselementen.

M 10: Die öffentlichen Grünflächen, welche gleichzeitig als Fläche für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ausgewiesen sind sowie die sonstige öffentliche Grünfläche entlang der Sankt Johanner Str. im Nordosten des Plangebietes sind (sofern technische Anforderungen nicht entgegenstehen) mit einer kräuterreichen (mind. 30 % Kräuteranteil), standortgerechten und zertifizierten Regio-Saatgutmischung einzusäen und unter Beachtung der Funktionsfähigkeit der Abwasseranlage extensiv zu pflegen und zu unterhalten.

Gem. Plandarstellung sind auf der öffentlichen Grünfläche an der St. Johanner Straße drei Laubbaum-Hochstämme anzupflanzen. Der Mindestabstand der Bäume untereinander beträgt 10 m.

Die öffentliche Grünfläche westlich des Parkplatzes mit der Zweckbestimmung „Ziergrünfläche“ ist zu artenreicher Vegetation zu entwickeln. Dies kann durch die Anlage von Wildstaudenbeeten oder Blühsäumen, die Ansaat mit blütenpflanzenreichem Saatgut oder die Anpflanzung von vielfältigen und blütenreichen Bodendeckern erfolgen. Die Anpflanzung von vereinzelten Gehölzen wie z.B. kleinkronigen Bäumen oder Solitärsträucher ist statthaft. Die Grünfläche ist gegen Anfahren mit einer entsprechenden Schutzmaßnahme (z.B. Aufstellen von Findlingen) zu sichern.

Diese mit **M 10** gekennzeichnete Maßnahme dient der landschaftsgestalterischen Einbindung von technisch konstruktiven Anlagen, der Schaffung von neuen Lebensräumen und Förderung der urbanen Biodiversität sowie der Rückhaltung von Niederschlagswasser.

M 11 Im Bereich der geplanten Niederschlagswasser-Rückhaltefläche im Süden sind die Böschungsflächen sowie die umliegenden Offenlandflächen zur Einbindung in das Ortsbild mit einer krautreichen, gebietsheimischen und zertifizierten Regio-Saatgutmischung (Kräuteranteil mind. 30 %) zu Vegetationsflächen anzusäen. Eine Andeckung der Sohle mit Oberboden sollte zur Vermeidung eines zusätzlichen Nährstoffeintrags in den Vorfluter unterbleiben oder in nur geringer Mächtigkeit (5-10 cm Einbaustärke) erfolgen. Zuwegungen sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

Zur Eingrünung des Regenrückhaltebeckens ist entlang der Böschungsoberkante und oberhalb der Wasserspiegellinie eine Strauchhecke mit standortgerechten und gebietsheimischen Gehölzen zu anzupflanzen. Die Strauchhecke ist zweireihig zu gestalten und vorwiegend mit früchtetragenden und dornigen Arten zu bestocken. In der Hecke sind mind. zwei Laubbäume als Heister anzupflanzen. Weitere Gehölze können in Form von Einzelsträuchern innerhalb der Fläche angepflanzt werden. Die Bepflanzung hat mindestens 15 % der Gesamtfläche zu betragen.

Die Konkretisierung der Pflanzstandorte und der Arten ist ggf. in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwerk der Ausführungsplanung zu überlassen.

Die Räumung des Beckens sowie weitere Unterhaltungsmaßnahmen sind auf das technisch notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Offenlandflächen sind extensiv zu pflegen.

Diese mit **M 11** gekennzeichnete Maßnahme dient der naturnahen und landschaftsgestalterisch gerechten Ausbildung bautechnischer Elemente und der Verbesserung der Lebensraumfunktion für Flora und Fauna.

M 15 Die Parkplatzfläche im Osten des Plangebietes ist durch die Anpflanzung von Laubbaum-Hochstämmen gem. Gehölzliste zu gliedern. Für jeweils sechs Stellplätze bei einreihiger und je 12 Stellplätze bei zweireihiger Anordnung der Stellplätze ist ein

Laubbaum-Hochstamm 2. Ordnung gem. Gehölzliste in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bäume sind gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren ortsfest mit einem Baumschutz oder durch ein Hochbord zu sichern.

Die Baumscheiben sowie die nicht als Stellplatz genutzten Flächen sind dauerhaft wasser- und luftdurchlässig auszubilden und mit Bodendeckern zu bepflanzen oder mit blütenpflanzenreicher Vegetation (z.B. als Wildstaudenbeet) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Die im Planteil dargestellten Bäume dienen nur der Visualisierung und sind nicht bindend.

Bei der Herstellung der Parkplatzfläche gilt Maßnahme **M 5** entsprechend.

Diese mit **M 15** gekennzeichnete Maßnahme dient der landschaftsgestalterisch verträglichen Gestaltung von Verkehrsflächen, der Senkung der Erhitzungswirkung von Verkehrsflächen, der Schaffung von neuen Lebensräumen und Förderung der urbanen Biodiversität sowie der Etablierung von klimawirksamen Elementen.

2. 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 pflanzenden Gehölze beträgt:

- Laubbaum-Hochstämme - 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 – 18 cm mit Ballen
- Obstbaum-Hochstämme - STU 10-12 cm mit Ballen
- Heister (in Gehölzhecken) - verpflanzt, Höhe 150 – 200 cm
- Sträucher - verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Baumpflanzungen an der Parkplatzfläche:

- Tiefe der Pflanzgrube mindestens 1,5 m
- Volumen des durchwurzelbaren Raumes mindestens 12 m³
- Grundfläche der offenen und dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Baumscheibe beträgt mindestens 8 m²

Nach § 40 BNatSchG Abs. 1 Nr. 4 darf ab dem 01.03.2020 in der freien Natur nur noch gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut ausgebracht werden, das innerhalb der gleichen Herkunftsgebiete gewonnen wird. Dies gilt zwar nur für die freie Landschaft, zur Erhöhung der Artenvielfalt innerhalb besiedelter Gebiete sollte aber auch im Wohngebiet die Reglung berücksichtigt werden.

<u>Bezugsgebiete für Pflanzware:</u>

<u>Gehölze</u> = Vorkommensgebiet 4 – Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben

<u>Saatgut</u> = Herkunftsgebiet 9 – Oberrheingrabe mit Saarpfälzer Bergland

<u>Pflanzabstände</u>

Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 m untereinander zu pflanzen. Der Reihenabstand ist mit mindestens einem Meter vorzusehen.

Zeitpunkt der Pflanzungen

Alle festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen im Allgemeinen Wohngebiet sollten spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Baukörper bzw. nach Anlage der Gartenflächen realisiert werden.

Die Pflanzungen der öffentlichen Grünflächen sollten spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung bzw. nach Beendigung der Erdarbeiten erfolgen.

Hinweis zur Pflege von Gehölzstrukturen

Die angepflanzten Strauch- und Gehölzhecken außerhalb von Gartenflächen sollten alle 10 bis 25 Jahre durch Stockhieb abschnittsweise verjüngt werden. Die Durchführung des Stockhiebes ist nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.

Dachbegrünung

Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (www.fll.de)) in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

3. Hinweise und Empfehlungen

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

M 1: Die Rodung von Gehölzbeständen ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln erlaubt.

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

M 2: Zur Vermeidung erhöhter Kollisionsverluste von Vögeln an Fenstern und/oder sonstigen Glaselementen sind „vogelfreundliche“ Verglasungen und Gestaltungselemente aus Glas zu berücksichtigen. Für weitere Informationen/Hinweise siehe auch „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012)) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen.

Diese mit **M 2** gekennzeichnete Maßnahme dient der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie von Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten.

M 4: Im benachbarten Gehölzbestand im Osten der Tongrube sind vor Beginn der Brutphase von Vögeln Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter anzubringen. Aufgrund des nachgewiesenen Vorkommens von Höhlen- und Nischenbrütern im Plangebiet sind mind. 8 Nistkästen (Ausgleichsverhältnis 1:2) vorzusehen. Die Auswahl der Bäume und die Anbringung der Nistkästen sind von einer fachkundigen Person durchzuführen.

Folgende Hinweise sind bei der Maßnahme zu berücksichtigen:

- Mindesthöhe zur Anbringung beträgt 3 m, ein freier Einflug muss gewährleistet sein,
- Verwendung dauerhaft beständiger Nisthilfen,
- ggf. Vorsehen eines Marderschutzes,
- Anbringung von vier Nisthilfen für Höhlenbrüter; Einflugloch Ø 26 und 32 mm,

- Anbringung von zwei Starenhöhlen; Einflugloch Ø 45 mm,
- Anbringung von zwei Kleiberhöhlen; Einflugloch Ø 32 mm.

Die Nistkästen sind regelmäßig einmal jährlich in der Zeit von Oktober bis März zu kontrollieren und ggf. zu reinigen bzw. zu reparieren. Nicht mehr nutzbare Nisthilfen sind zu ersetzen.

Diese mit **M 4** gekennzeichnete Maßnahme dient der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie von Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten.

Hinweise zum Baumschutz

Die im Maßnahmenplan gekennzeichneten Gehölzbestände sind bei Bauarbeiten im Umfeld aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen gemäß DIN 18 920 zu schützen.

Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:

- keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich,
- Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich,
- Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld,
- Abgrenzung des Baufelds,
- keine Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen in der Nähe des Gehölzbestandes.

Hinweise zum Bodenschutz

Nach § 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) hat eine Verwertung von Bodenmaterial als Auffüllmaterial ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind auch die Bestimmungen des Bodenschutzrechts zu beachten.

Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes nach § 7 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) i.V.m. § 9 bis § 13 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten. Weitere Grundlage für behördliche Entscheidungen bildet die von der Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) erstellte Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV.

Die Vorsorgewerte nach BBodSchV sowie die Z0-Feststoff- und Eluatwerte-neu nach LAGA-TR-Boden-neu (Stand 2004) sind einzuhalten. Bei einer eventuellen landwirtschaftlichen Folgenutzung sind die Vorsorgewerte der BBodSchV auf 70 % zu reduzieren.

Wasserrechtliche Hinweise

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.

Landschaftpflegerische Hinweise und Empfehlungen

Der Unteren Naturschutzbehörde ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplans eine Vereinbarung zwischen den betroffenen Parteien vorzulegen, der die Sicherung und Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen garantiert.

<u>Fassadenbegrünung</u>

Gebäudefassaden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden sind durch das Anpflanzen von Kletter- oder Schlingpflanzen (gegebenenfalls je nach Art mit zusätzlichen Rankhilfen / Ranksystemen) zu mindestens einem Drittel des betroffenen Fassadenabschnittes zu begrünen.

Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2 m Wandlänge. Die offene sowie luft- und wasserdurchlässige Pflanzscheibe muss mind. 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief sein.

Diese mit **M 7** gekennzeichnete Maßnahme dient der gestalterischen Gliederung von baulichen Anlagen, der Erhöhung der siedlungsinternen Biotopstruktur, der Schaffung von neuen Lebensräumen, der Einbindung der Neubauten in das gärtnerisch geprägte Umfeld sowie der Reduzierung der Wärmespeicherfähigkeit von baulichen Anlagen durch Vegetation.

Pflegemaßnahmen

Grünland:

Die auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Parzellen 168, 183/1 und 263/1, Gemarkung Sprendlingen) zu etablierenden Grünlandflächen sind folgendermaßen zu pflegen:

- Herbstmahd (August bis Oktober),
- Abtransport des Mahdgutes, möglichst nach dem Abtrocknen,
- Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden.

Die Abschnitte, die von Gehölz frei geschlagen wurden und der Verbindung der Grünlandflächen dienen, sind alle 3 Jahre zu mulchen.

Krautsaum:

Die Mahd des Krautsaums (Parzelle 174, Gemarkung Sprendlingen) ist einschürig im Frühjahr durchzuführen. Dies dient der Schaffung von Überwinterungsquartieren und Nahrungsangeboten im Winter.

Gartengestaltung

Gartengrundstücke sind zur Förderung der Artenvielfalt möglichst naturnah anzulegen. Dabei sind folgende Leitsätze bei der Gartengestaltung zu berücksichtigen:

- Anlage von extensiv genutzten Grünflächen wie Wildblumenwiese bzw. -rasen,
- Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden und Mineraldüngern,
- Verwendung naturnaher Materialien,
- Anlage von Saumstrukturen aus gebietsheimischen Wildstauden,
- Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleinsäuger durch eine entsprechende Zaungestaltung (mind. 10 cm vom Boden absetzen, kein durchgehender Sockel),
- Anbringung von Nisthilfen für Gebäudebrüter und Quartieren für Fledermäuse,
- Anpflanzung von schmalkronigen Bäumen entlang der St. Johanner Straße unter Berücksichtigung der Architektur im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA2 zur Etablierung einer Baumreihe (Auflockerung des Straßenbildes).

Einfriedungen

Als Einfriedungselemente sind im Allgemeinen Wohngebiet Natursteinmauern, Sichtmauerwerke, Holzzäune und frei wachsende oder geschnittene Hecken - auch in Kombination - zu verwenden. Einfriedungen in Form von Drahtzäunen sind nur in Kombination mit Hecken erlaubt. Durchgehende Hecken und reihenförmige Pflanzungen aus Thuja, Fichten und/oder ähnlichen Nadelgehölzen sowie blickdichte Einfriedungen aus anderen Materialien sollten vermieden werden.

Bei Vorgärten sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Weitere Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Terrassierungselemente

Bei der Anlage von Terrassierungselementen bzw. (Stütz)Mauern sind naturnahe Materialien (z.B. Findlinge, Gabionen, sandsteinfarben eingefärbte Bauteile) zu verwenden. Eine Bepflanzung der Terrassierungselemente ist mit Sträuchern, Stauden oder Kletterpflanzen gem. der Gehölzliste im Anhang vorzunehmen. Betonbauteile oder sonstige Materialien sind nur zulässig, wenn sie durch eine Bepflanzung aus Kletter- oder Rankpflanzen eingegrünt werden.

Gestaltung von Gebäudefassaden

Verwendung von Materialien bzw. Anstrichen mit einem hohen Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung) bei Fassaden- und Dachkonstruktionen zur Minimierung von „Wärmeinseleffekten“ im Bereich von Gebäuden gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO RP. Der Grad der Reflexion (Albedo-Wert) der zu verwendenden Materialien darf den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.

Baurechtliche Empfehlungen

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.wecobis.de/fileadmin/images/Sonderthemen/ZukunftBAU_Brosch%c3%bcre.pdf verwiesen.

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

Im gesamten WA-Gebiet sind auf Hauptgebäuden mit einer Dachfläche von mind. 20 m² Photovoltaikanlagen mit einer Erzeugungsleistung von mind. 2 kWp zu installieren. Ein kombinierter Einsatz von Photovoltaikanlagen mit Dachbegrünung ist aufgrund des gesteigerten Wirkungsgrades sinnvoll und zulässig. Auf eine hinsichtlich der Ertragsleistung der Anlagen optimierte Gebäudestellung ist zu achten.

Die Verpflichtung wird auch erfüllt, wenn auf anderen baulichen Anlagen auf einem Baugrundstück die geforderte Erzeugungsleistung erreicht wird.

Anstelle der Photovoltaikmodule zur Solarstromerzeugung können ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren installiert werden.

Diese mit **M 6** gekennzeichnete Maßnahme dient der Reduzierung des lokalen CO_2-Ausstoßes und trägt zum Klimaschutz bei.

Grenzabstände von Pflanzungen

Für die Abstände von Einfriedungen, Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, die §§ 42, 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

4. Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (gem. § 9 Abs. 1a BauGB) (1. Änderung)

Die Herstellung der benötigten Kompensationsflächen und Maßnahmen in den dafür vorgesehenen Bereichen wird als Ausgleich für die **zusätzlichen** Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Änderungsplanung gem. § 9 Abs. 1a BauGB zu

- 8 % dem allgemeinen Wohngebiet WA 1,
- 0 % dem allgemeinen Wohngebiet WA 2,
- 0 % dem allgemeinen Wohngebiet WA 3,
- 1 % dem allgemeinen Wohngebiet WA 4,
- 17 % dem allgemeinen Wohngebiet WA 5,
- 5 % den Verkehrsflächen,
- 14 % der Parkplatzfläche und
- 55 % dem Regenrückhaltebecken zugeordnet.

Die Kompensation der Versiegelung und des Verlustes von Biotopen wird automatisch durch die oben genannten Maßnahmen und im Rahmen der getätigten Zuordnung abgehandelt.

9 ÜBERSICHT DER WICHTIGSTEN PLANUNGSVARIANTEN

Weitere Planungsalternativen wurden nicht ausgearbeitet, da es sich bei dem vorliegenden Projekt um die Erweiterung eines rechtswirksamen Bebauungsplanes handelt.

10 ÜBERWACHUNG / MONITORING

Erhebliche Umweltauswirkungen der Planung sind nach § 4c BauGB zu überwachen, um erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen im Rahmen der Durchführung der Planung festzustellen und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Die Fachbehörden sind zudem nach § 4 (3) BauGB verpflichtet, im Rahmen bestehender Überwachungssysteme die Gemeinden über unvorhergesehene Umweltauswirkungen zu unterrichten.

Die Realisierung der festgelegten landschaftspflegerischen Maßnahmen ist zwingend erforderlich. Erfolgt keine Umsetzung der Maßnahmen oder nur unzureichend, sind erhebliche negative Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten.

Eine Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie des Zustandes von Kompensationsmaßnahmen ist im Rahmen von Kontrollen durch die entsprechenden Stellen (Bauaufsichtsbehörde, Untere Naturschutzbehörde, usw.) zu erfolgen. Ggf. ist im Rahmen der Bauausführung eine Umweltbaubegleitung einzusetzen.

Eine Überwachung findet in der Kontrolle der Festsetzungen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren und im Rahmen der Kontrollen der Bauaufsicht statt. Die Umsetzung der grünordnerisch relevanten Bebauungsplan-Festsetzungen auf den Bauflächen wird im Rahmen des Bauantragsverfahren bzw. der Bauabnahme kontrolliert.

11 TECHNISCHE VERFAHREN / SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN

Für die Zusammenstellung des Umweltberichts wurden die Ergebnisse des Abfall- und umwelttechnischen Berichts des Baugrundbüros Simon – Ingenieurgesellschaft mbH, des Schallgutachtens von Prof. Dr. Peter Gordan sowie des Berichts zur historischen Erkundung des Standortes „Südlich der St. Johanner Straße“ von Dr. Grimm Umweltdienstleistungen herangezogen. Die Auswertung übergeordneter fachplanerischer Unterlagen sowie die vor Ort erhobenen Daten waren zudem ausreichend.

12 FAZIT

Durch die 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Südlich der St. Johanner Straße“ soll eine gewisse Arrondierung erfolgen, sodass an das Bebauungsplangebiet angrenzende Flächen als Allgemeines Wohngebiet und als Fläche für die Wasserwirtschaft neu ausgewiesen werden. Zudem erfolgt innerhalb des Bebauungsplangebietes eine Umwidmung von Flächen: gemäß der Änderungsplanung sollen Flächen für die Wasserwirtschaft sowie Verkehrsflächen zu Wohngebietsflächen umgewandelt werden. Die hiermit verbundene Verschiebung der Führung der Verkehrsflächen wird ebenfalls durch die Änderungsplanung geordnet.

Durch das Vorhaben werden einzig die Schutzgüter Boden sowie biologische Vielfalt beeinträchtigt. Die Änderungsplanung bedingt eine Mehrversiegelung von Boden in Höhe von rd. **2.270 m²** sowie die Zerstörung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Baubedingte Beeinträchtigungen werden im Rahmen der Bauarbeiten durch akustische und optische Störungen auftreten, diese sind jedoch temporär beschränkt. Eine nutzungsbedingte Beeinträchtigung, die über die bereits genehmigte bestimmungsgemäße Nutzung hinausgeht, ist nicht zu erwarten.

Darüber hinaus erfolgt durch die Änderungsplanung eine Verschiebung der forstrechtlichen Ausgleichsfläche.

Die Kompensation der zusätzlichen Eingriffe erfolgt durch die Etablierung von extensiv zu nutzenden Wiesenflächen, eines artenreichen Krautsaumes und durch die Anpflanzung einer Strauchhecke auf Teilflächen der Parzellen 158/3, 173 und 174 (Gemarkung Sprendlingen). In diesem Bereich erfolgt zudem die Anpflanzung eines Waldbestandes, sodass der vereinbarte forstrechtliche Ausgleich weiterhin erbracht werden kann.

Durch die Maßnahme werden die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und biologische Vielfalt ausgeglichen.

Zur Ermittlung potenzieller artenschutzrechtlicher Konflikte, insbesondere für die Tiergruppe der Reptilien, wurde durch das Büro LF-PLAN ein Fachbeitrag Artenschutz erarbeitet. Zusätzlich dazu erfolgte im Jahr 2023 eine Reptilienkartierung im Bereich der neu durch die Planung beanspruchten Flächen. Die Kartierung konnte ein Vorkommen von Reptilien nicht feststellen.

Gemäß dem Fachbeitrag Artenschutz können durch die Umsetzung der Änderungsplanung Tötungen oder Verletzungen von Exemplaren der Tiergruppe der Vögel durch Rodungen von Gehölzbeständen während der Brutzeit oder durch Vogelschlag an Glasflächen auftreten. Ein Eintritt des Verbotstatbestand der Tötung bzw. Verletzung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist somit anzunehmen. Zur Vermeidung des Konfliktes wurde eine Zeitenbeschränkung für die Rodungsmaßnahmen auferlegt und es wurde eine Beachtung von Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag festgelegt.

Störungen, die den Erhaltungszustand der lokalen Populationen erheblich verschlechtern könnten, sind nicht anzunehmen. Im Umfeld des Plangebietes sind weiter Gehölzstrukturen, auf welche Vögel ausweichen könnten, vorhanden, sodass der geringfügige Wegfall von Gehölzbeständen keinen Verbotstatbestand darstellt. Ein Eintritt der Verbotstatbestände der Störung und der Zerstörung von Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG) ist somit zu verneinen.

Durch die Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der auftretenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu erwarten.

Aufgestellt Rodenbach

Juni 2023

Geändert Oktober 2023

13 LITERATUR

Gesetze

BAUGB: BAUGESETZBUCH, in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 6)

BBODSCHG: GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS, in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBI. I S. 306)

BNATSCHG: BUNDESNATURSCHUTZGESETZ, in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBI. I S. 1362)

LNATSCHG, Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

Literatur und sonstige Quellen

ARTeFAKT- Fakten zu Arten in Rheinland-Pfalz (2022): unter „http://artefakt.naturschutz.rlp.de/“, herausgegeben vom Landesamt für Umwelt

BAUGRUNDBÜRO SIMON INGENIEURGESELLSCHAFT (2020): Sprendlingen, St. Johanner Straße (Neubaugebiet „An der Rich“) Flur 10, Flurstücke 169/1, 169/6 sowie Teilflächen der Flurstücke 161, 162/2-4, 166/2-4, 168 u. 264/1, Bereich B-Plan – Umwelt-/Abfalltechnische Untersuchung

GEOPORTAL WASSER (2023): 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 (2023): unter https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=15, herausgegeben vom Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz

LANIS-RLP (LANDSCHAFTSINFORMATIONSSYSTEM RHEINLAND-PFALZ) (2023): 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

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

LFUG & FÖA (1997): Planung vernetzter Biotopsysteme. Bereich Landkreis Mainz-Bingen. Hrsg.: Ministerium für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz & Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz. Oppenheim unter www.lfu.rlp.de

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

PROF. DR. P. GORDAN (2019): Der Schutz gegen schädliche Geräuschemissionen – Bebauungsplan „Südlich der St. Johanner Straße“, Sprendlingen

RIS RAUMINFORMATIONSSYSTEM (2023): unter „https://extern.ris.rlp.de/“, herausgegeben vom Ministerium des Inneren und für Sport

UMWELTDIENSTLEISTUNGEN DR. GRIMM (2019): Historische Erkundung des Standortes „Südlich der St. Johanner Straße“ 55576 Sprendlingen, Gemarkung „An der Rich“, Flur 10, Flurstücke 169/1, 169/6 sowie Teil von 161, 162/2, 162/3, 162/4, 166/2, 166/3, 166/4, 168 u. 264/1 (ehem. Ziegelei Dr. Schnell und Blumentopffabrik Weller)

UMWELTDIENSTLEISTUNGEN DR. GRIMM (2020): Plangebiet in Sprendlingen, südlich der St. Johanner Straße, historische Erkundung, Ergänzung für die Ausgleichsflächen (ohne ehem. Ziegelei Weller), Mainz

UMWELTDIENSTLEISTUNGEN DR. GRIMM (2021): Umwelttechnische Detailerkundung „Schwerölunfall 1980“ auf dem Gelände der ehem. Ziegelwerks Dr. Adolf Schnell, Sprendlingen, St. Johanner Str. 67, Mainz

ANHANG 1 - GEHÖLZLISTE

Vorschläge für standortgerechte, gebietsheimische Gehölzarten, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden sollten.

Bei der Pflanzung von Straßenbäumen und bei Pflanzungen in privaten Flächen ist die Auswahl von Sorten einheimischer Arten aus der Straßenbaumliste der Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag (GALK) und der Klima-Arten-Matrix (KLAM) nach ROLOFF ET. AL (o.J.) zulässig.

A - Private Grünflächen und Parkplatz

Baumarten II. Ordnung (Klein-/Schmalkronige Bäume)

Acer campestre i. V. Sorten	-	Kegel-Feldahorn
Acer platanoides ‘Columnare’	-	Säulen-Spitzahorn
Acer plat. ‘Emerald Queen’	-	Spitzahorn
Acer. plat ‘Globosum’	-	Kugelahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Carpinus betulus ‘Fastigiata’	-	Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus ‚Frans Frontaine‘	-	Säulen-Hainbuche
Crataegus ‘Paul’s Scarlet’	-	Rotdorn
Betula pendula ‘Fastigiata’	-	Birke

Obstgehölze (Auswahl)

Alte regionale Obstsorten

Apfelsorten	-	Danziger Kantapfel
	-	Graue Herbstrenette
	-	Ontario
Birnensorten	-	Conference (Konferenz Birne)
	-	Alexander Lucas
	-	Williams Christ
	-	Harrow Sweet
Quittensorten		Cydora robusta
Zwetschge:	-	Hauszwetschge

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna ‘Compacta‘	-	Kugelzwerg-Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa spec.	-	Wildrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

bodendeckende Sträucher / Stauden

Euonymus fortunei	-	Kriechspindel
Geranium macrorrhizum	-	Storchschnabel
Hedera helix	-	Efeu
Lavandula angustifolia	-	Lavendel
Potentilla fruticosa	-	Fünffingerstrauch
Rosa spec.	-	bodendeckende Rose

Vinca minor	-	Immergrün

Kletterpflanzen

- Selbstklimmer:

Parthenocissus tricuspidata Veitchii'	-	Wilder Wein
Hedera helix	-	Efeu

- Gerüstkletterpflanzen:

Clematis Hybr.	-	Waldrebe
Polygonum aubertii	-	Knöterich
Lonicera heckrottii	-	Geißblatt

Stauden für Mauern

- Sonnige Standorte

Dianthus cathusianorum	-	Kartäusernelke
Euphorbia spec.	-	Wolfsmilch-Arten
Saxifraga spec.	-	Steinbrech-Arten
Sedum spec,	-	Wildarten des Mauerpfeffers
Sempervivum spec.	-	Hauswurz-Arten

- Halbschattige bis schattigeStandorte

Asplenium ruta-muraria	-	Mauer-Streifenfarn
Cymbalaria muralis	-	Zimbelkraut
Sedum spec.	-	Mauerpfeffer-Arten
z.B. *Sedum spurium*		

B - Landschaftsgehölze

Baumarten II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aria	-	Mehlbeere

Wildobst

Malus sylvestris	-	Wildapfel
Prunus communis	-	Wildbirne

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix div. spec.	-	Strauchweiden
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

zusätzliche Gehölzarten für das Regenrückhaltebecken

Bäume

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche

Sträucher

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Hasel
Salix aurita	-	Öhrchenweide
Salix purpurea	-	Purpur-Weide
Salix viminalis	-	Korb-Weide
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

LEGENDE

Bestand

- Böschung
- Fahrbahn
- Weg
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Wohn- / Nebengebäude
- Freiwillige Feuerwehr Sprendlingen
- Zaun
- Mauer
- Flurstücksgrenze / -nummer
- Flurgrenze

Planung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (rechtskräftiger Bebauungsplan)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (1. Teiländerung)
- WA – Allgemeines Wohngebiet
- Verkehrsfläche
- V – Verkehrsberuhigter Bereich
- P – Parkplatz
- Fußweg
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- ÖG – Öffentliche Grünfläche
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- ZG – Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Ziergrünfläche"
- RRB – Regenrückhaltebecken
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Wegfall der Fußwege bzw. Grünfläche aufgrund 1. Änderung des Bebauungsplanes

Beläge:

Pfl - Pflastersteine
Rgs - Rasengittersteine

NUTZUNGSSCHABLONE

WA1	
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o E/D	0-45°
II	GH max. 10,5 m

WA2	
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o R	0-45°
II	GH max. 10,5 m

WA3	
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o E/D/R	0-45°
II	GH max. 10,5 m

WA4	
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o E/D/R	0-45°
II	GH max. 10,5 m

WA5	
GRZ 0,6	GFZ 1,8
a	0-45°
III	GH max. 13,5 m

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschoßflächenzahl
o / a	offene / abweichende Bauweise
E/D/R	nur Einzel-, Doppel- bzw. Reihenhäuser
0-45°	Dachneigung
GH max.	max. Gebäudehöhe
II	Anzahl der Vollgeschosse

BIOTOPTYPEN

gem. Biotoptypenkatalog des Landesamtes für Umwelt, RLP (Stand 06/2020)

B - KLEINGEHÖLZE

- BA 1 Feldgehölz aus einheimischen Baumarten
- BF 2 Baumgruppe
- BB 0 Gebüsch, Strauchgruppe
- BB 9 Gebüsche mittlerer Standorte
- BJ 0 Siedlungsgehölz
- BB 2 Einzelstrauch, Laubgehölz
- BD 6 Baumhecke
- BD 5 Schnitthecke, Laubgehölze
- BF 1 Baumreihe
- BF 3 Laubbaum

E - GRÜNLAND

- EE 5 Gering bis mäßig verbuschte Grünlandbrache

H - WEITERE ANTHROPOGENBEDINGTE BIOTOPE

- HA 0 Acker
- HB 0 Ackerbrache
- HJ 1 Ziergarten
- HL 4 Rebkulturen in ebener bis schwach geneigter Lage

K - Saum bzw. linienf. Hochstaudenflur

- KB 1 Ruderaler trockener Saum bzw. linienförmige Hochstaudenflur

Zusatzmerkmale:

oj4 schwaches Totholz, liegend
tt verbuschend

SCHUTZGEBIETE / GESCHÜTZTE FLÄCHEN UND STRUKTUREN

Quelle: [1]Lanis RLP (https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php

- 0452 – Schutzwürdiger Biotopkomplex gem. **Biotopkataster** Rhld-Pf., TK 6113 Bad Kreuznach[1]
  0452 - Ehemalige Tongruben O Sprendlingen, Stand 2006
- KD – **Kulturdenkmal** nach DSchPflG Rh.-Pf.
  Ehemalige Blumentopffabrik Eduard Weller

KONFLIKTE

Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden

- K 1.1 – Versiegelung von biologisch aktiver Fläche durch die geplante Erschließung
- Versiegelung von biologisch aktiver Fläche durch die geplante Bebauung im Bereich der 1. Teiländerung
- K 1.2 – Veränderung des Bodengefüges durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens

Beeinträchtigung des Schutzgutes Flora, Fauna und biologische Vielfalt

- K 2.1 – Verlust von Einzelgehölzen und Gehölzbeständen
- K 2.2 – Verlust von Lebensstätten von Flora und Fauna durch die Bebauung
- Verlust von Lebensstätten von Flora und Fauna durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens
- K 2.3 – Gefährdung von Gehölzstrukturen während des Baubetriebs

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bauleitpläne VG Sprendlingen-Gensingen

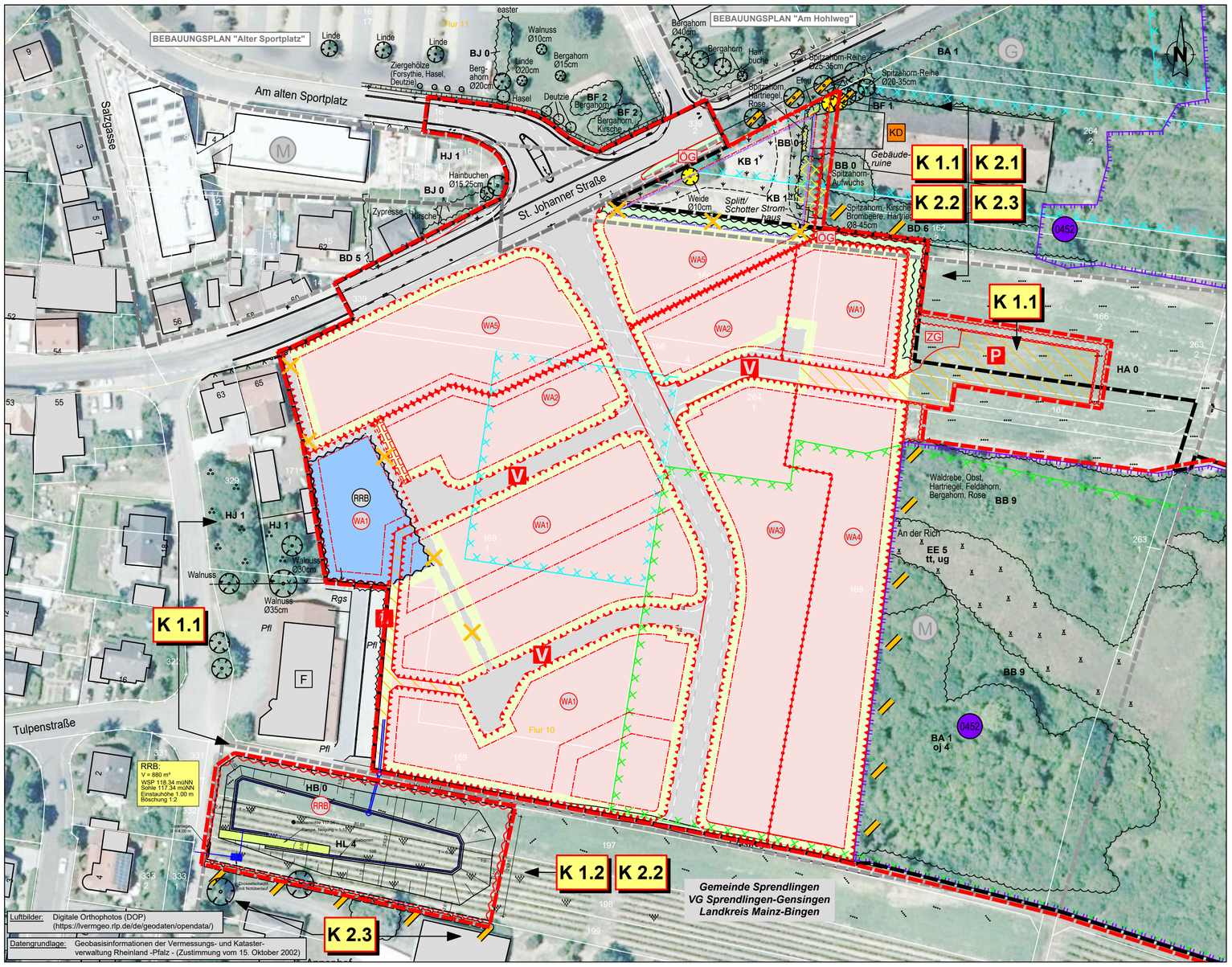
- Geltungsbereich rechtskräftiger Bauleitplanungen

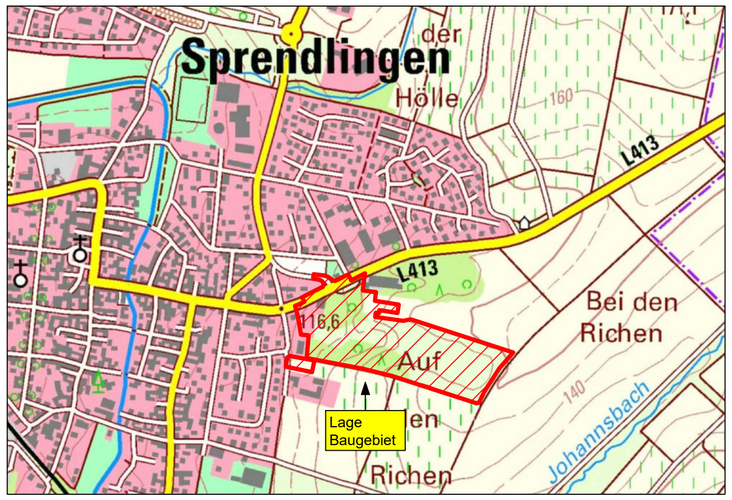
Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz
- Bodenschutzkataster -

- altlastenverdächtige Altstandorte
- nicht altlastenverdächtige Altablagerungen

FNP VG Sprendlingen-Gensingen, Stand 04/2002

- M – Mischbaufläche
- G – Gewerbefläche





ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 10 000

PLANUNGSBÜRO FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE UND FREIRAUMGESTALTUNG

LF-PLAN
Im Heidefeld 3
67688 Rodenbach
Tel. 06374 / 9299019
Fax 06374 / 9299024
e-mail lf-plan@t-online.de

Projekt:
BEBAUUNGSPLAN
"Südlich der St. Johanner Straße"
Ortsgemeinde Sprendlingen
1. Änderung

Fachbeitrag Naturschutz

Bestands- und Konfliktplan

Auftraggeber:
Erschließungs- und Baulandentwicklungs GmbH Sprendlingen
Hospitalstraße 15
55232 Alzey

Bearbeitet:	Diermayer / Li	Maßstab: 1 : 1.000	Plan-Nr.: 1
Datum:	Juli 2023		
geändert:	Oktober 2023		
Proj.-Nr.:	760 / 18		

LEGENDE

Bestand

- Böschung
- Fahrbahn
- Weg
- Wohn- / Nebengebäude
- Freiwillige Feuerwehr Sprendlingen
- Zaun
- Mauer
- 1024/10 Flurstücksgrenze / -nummer
- Flurgrenze

Planung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Verkehrsfläche
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- P Parkplatz
- Fußweg
- Baugrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- ÖG Öffentliche Grünfläche
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- ZG Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Ziergrünfläche"
- RHB Regenrückhaltebecken
- Wartungsweg und Gabionenwand am Regenrückhaltebecken
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Beläge:

Pfl Pflastersteine
Rgs Rasengittersteine

BIOTOPTYPEN

gem. Biotoptypenkatalog des Landesamtes für Umwelt, RLP (Stand 06/2020)

B - KLEINGEHÖLZ

- BA 1 Feldgehölz aus einheimischen Baumarten
- BF 2 Baumgruppe
- BB 0 Gebüsch, Strauchgruppe
- BB 9 Gebüsche mittlerer Standorte
- BJ 0 Siedlungsgehölz
- BB 2 Einzelstrauch, Laubgehölz
- BD 6 Baumhecke
- BD 5 Schnitthecke, Laubgehölze

Zusatzmerkmale:

- o/4 schwaches Totholz, liegend
- tt verbuschend
- BF 1 Baumreihe
- BF 3 Laubbaum

E - GRÜNLAND

- EE 5 Gering bis mäßig verbuschte Grünlandbrache

H - WEITERE ANTHROPOGENBEDINGTE BIOTOPE

- HA 0 Acker
- HB 0 Ackerbrache
- HJ 1 Ziergarten
- HL 0 Rebkulturen und Rebbrachen

K - Saum bzw. linienf. Hochstaudenflur

- KB 1 Ruderaler trockener Saum bzw. linienförmige Hochstaudenflur

NUTZUNGSSCHABLONE

WA1	
GRZ 0,4	GFZ 0,8
O KD	0-45°
II	GH max. 10,5 m

WA2	
GRZ 0,4	GFZ 0,8
O R	0-45°
II	GH max. 10,5 m

WA3	
GRZ 0,4	GFZ 0,8
O DH	0-45°
II	GH max. 10,5 m

WA4	
GRZ 0,4	GFZ 0,8
O DH	0-45°
II	GH max. 10,5 m

WA5	
GRZ 0,6	GFZ 1,8
a	0-45°
III	GH max. 13,5 m

- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschoßflächenzahl
- o / a offene / abweichende Bauweise
- a nur Einzel-, Doppel- bzw. Reihenhäuser
- 0-45° Dachneigung
- GH max. max. Gebäudehöhe
- II Anzahl der Vollgeschosse

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bauleitpläne VG Sprendlingen-Gensingen

- Geltungsbereich rechtskräftiger Bauleitplanungen

Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz - Bodenschutzkataster -

- altlastenverdächtige Altstandorte
- nicht altlastenverdächtige Altablagerungen

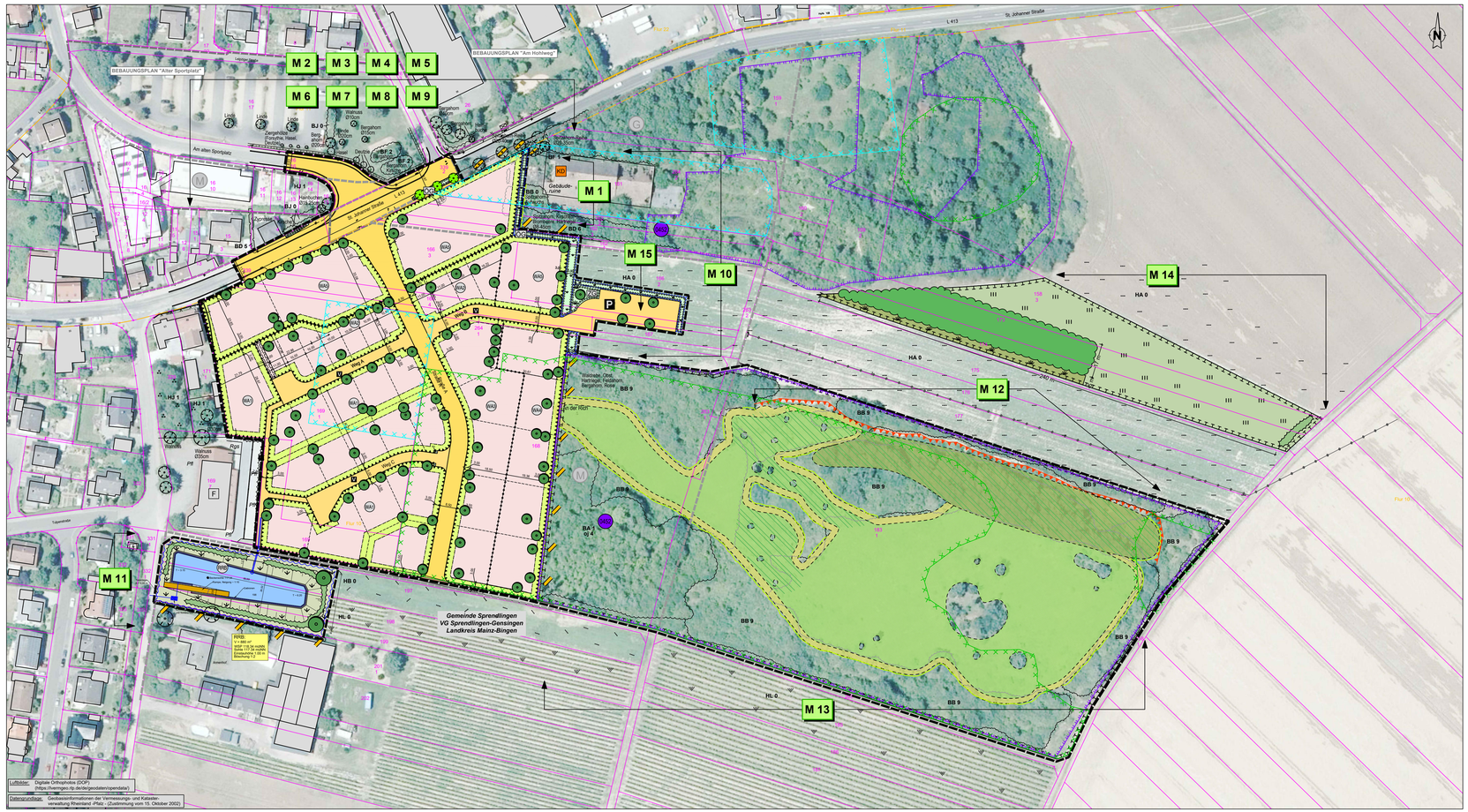
FNP VG Sprendlingen-Gensingen, Stand 04/2002

- M Mischgebiet
- G Gewerbegebiet

SCHUTZGEBIETE / GESCHÜTZTE FLÄCHEN UND STRUKTUREN

Quelle: LanIS RLP (https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php

- Schutzwürdiger Biotopkomplex gem. **Biotopkataster** Rhld-Pf., TK 6113 Bad Kreuznach 0452 - Ehemalige Tongruben O Sprendlingen, Stand 2006
- KD **Kulturdenkmal** nach DSchPflG Rh.-Pf. Ehemalige Blumentopffabrik Eduard Weller



LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN für die 1. Änderung

- M ... Nummer einer landschaftspflegerischen Maßnahme
- Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel (nur vom 1. Okt. bis 28. Febr.)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Etablierung einer artenreichen Wiesenfläche durch Ansaat
- Etablierung eines struktur- und artenreichen Krautsaumes
- Anpflanzung eines Waldbereiches mit standortgeeigneten und gebietsheimischen Gehölzen
- Anpflanzung einer Strauchhecke mit standortgeeigneten und gebietsheimischen Gehölzen
- Freistellen von südexponierten Lehmwänden und Etablierung von Pionierstandorten
- Etablierung einer mosaikreichen Offenlandfläche mit strukturreichen Randbereichen und Einzelstrukturen
- Befreiung der Flächen von anstehendem Gehölz durch Mulchen

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung standortheimischer Laubbaum-Hochstämme auf der öffentlichen Grünfläche
- Anpflanzung standortheimischer Laub- bzw. Obstbaum-Hochstämme
- Anpflanzung standortheimischer / ortstypischer Strauchgruppen und Ansaat der Böschung
- nicht überbaubare, gärtnerisch anzulegende Grundstücksfläche
- Entwicklung zu extensiv gepflegter Gräser- / Kräuterflur
- Entwicklung zu einer Ziergrünfläche mit artenreicher Vegetation

Hinweise zum Baumschutz

- während des Baubetriebes gem. DIN 18 920 zu schützender Gehölzbestand
- Entwicklung eines neuen Gehölzrandes durch fachgerechten Rückschnitt

SONSTIGE MASSNAHMEN

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (§5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

ERLÄUTERUNG DER LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN MASSNAHMEN für die 1. Änderung

M 1 *Vermeidungs-maßnahme*
Die erforderliche **Rodung der Gehölzbestände** ist nur vom 01. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase von Vögeln durchzuführen.

M 2 *Vermeidungs-maßnahme*
Beachtung des Vogelschutzes zur Vermeidung einer erhöhten Kollisionsgefährdung bei Glasbauten

M 3 *Vermeidungs-maßnahme*
Verwendung von Lampen mit geeignetem Farbton im insektenfreundlichen Spektral-bereich für Außenbeleuchtung im gesamten Plangebiet

M 4 *Vermeidungs-maßnahme*
Anbringung von Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter

M 5 *Vermeidungs-maßnahme*
Verwendung von versickerungsfähigen Belägen
Auf den privaten Grundstücksflächen ist bei der Neuanlage von Zufahrten, Wegen, Stellplätzen und ähnlichen Objekten die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wie großfugige Pflasterbeläge, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc. vorzusehen.

M 6 *Empfehlung*
Im Plangebiet sind **Photovoltaikanlagen auf den Dächern der errichteten Hauptgebäude** vorzusehen.

M 7 *Empfehlung*
Fassadenbegrünung
Gebäudefassaden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind dauerhaft mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

M 8 *Vermeidungs-maßnahme*
Begrünung von Dachflächen
Flachdächer und flach geneigte Dächer von Nebenanlagen, Garagen, Carports, usw. mit einem Neigungswinkel von bis zu 15 ° sind dauerhaft mit einer Dachbegrünung anzulegen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke hat mindestens 8 cm zu betragen.

M 9 *Minderungs-maßnahme*
Begrünung bzw. gärtnerische Anlage der nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen
Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Sträuchern gem. Gehölzliste zu bepflanzen.
Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist ein schmalkroniger Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstamm gem. beigefügter Gehölzliste zu pflanzen und zu erhalten.

M 10 *Minderungs-maßnahme*
Begrünung der öffentlichen Grünflächen
Die Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses sowie die sonstige Grünfläche entlang der St. Johanner Straße sind (sofern technische Anforderungen dem nicht entgegenstehen) mit einer kräuterreichen (mind. 30 % Kräuteranteil), standortgerechten und zertifizierten Regio-Saatgutmischung einzusäen und unter Beachtung der Funktionsfähigkeit der Abwasseranlage extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
Gem. Plandarstellung sind auf der öffentlichen Grünfläche an der St. Johanner Straße drei Laubbaum-Hochstämme anzupflanzen. Der Mindestabstand der Bäume untereinander beträgt 10 m.
Die öffentliche Grünfläche westlich des Parkplatzes ist durch die Anlage von Wildstaudenbeeten oder Blühsäumen, die Ansaat mit blütenpflanzenreichem Saatgut oder die Anpflanzung von blütenreichen Bodendeckern zu einer artenreichen Fläche zu entwickeln. Die Anpflanzung von vereinzelten Gehölzen wie z.B. kleinkronigen Bäumen oder Solitärsträuchern ist statthaft.

M 11 *Minderungs-maßnahme*
Möglichst naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens
- Ansaat der Böschungen des Regenrückhaltebeckens und der umliegenden Offenlandflächen mit krautreichem, standortgerechtem und zertifiziertem Regio-Saatgut
- Anpflanzung von landschafts- / standortgerechten Gehölzen auf mind. 15 % der Gesamtfläche
- extensive Pflege der Vegetationsbestände

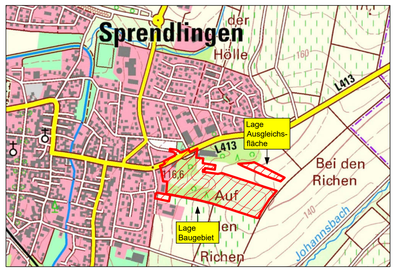
ERLÄUTERUNG DER LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN MASSNAHMEN für die 1. Änderung (Fortsetzung)

M 12 *Ausgleichs-maßnahme*
Freistellen von südexponierten Löss-Lehmwänden / Etablierung von Pionierstandorten
Ökologische Aufwertung einer südexponierten Löss-Lehmwand auf der Parzelle 183/1 (Gemarkung Sprendlingen) und Schaffung von Sukzessionsstandorten durch Entfernung von beschattenden Gehölzbeständen und die Etablierung von Pionierstandorten durch Bodenabtrag entlang des Wanderfußes.
Pflegehinweise: Zurückdrängen von aufkommendem Gehölzaufwuchs durch wiederkehrende Schnittmaßnahmen bzw. Mulchen

M 13 *Ausgleichs-maßnahme*
Etablierung einer mosaikreichen Offenlandfläche mit punktuellen Gehölzbeständen
Etablierung eines krautreichen Offenlandbereiches unter Berücksichtigung der vorhandenen Gehölzstrukturen im Areal der östlich liegenden ehemaligen Tongrube (Parzelle 183/1, Teilflächen der Parzellen 168 und 263/1, Gemarkung Sprendlingen). Erweiterung und Verbindung der Offenlandflächen durch bereichsweises Mulchen von aufkommenden Gebüschstrukturen. Schaffung von artenreichen Gehölzrändern durch Sukzession und Anlage von Kleinstrukturen.

M 14 *Ausgleichs-maßnahme*
Umwandlung einer Ackerfläche zu einem strukturreichen Grünlandbereich und Anlage eines Waldbestandes auf den Parzellen 158/3, 173 und 174, Gemarkung Sprendlingen
- Etablierung einer artenreichen Wiesenfläche durch Ansaat der Ackerfläche
- Etablierung eines struktur- und artenreichen Krautsaumes entlang des südlichen Waldrandes
- Anpflanzung eines mind. 2.000 m² großen Waldbereichs sowie einer Strauchhecke mit standortgeeigneten und gebietsheimischen Gehölzen

M 15 *Vermeidungs-maßnahme*
Begrünung und Gliederung von Stellplätzen durch die Anpflanzung von 5 Stk. Laubbaum-Hochstämmen



ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 10 000

PLANUNGSBÜRO FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE UND FREIRAUMGESTALTUNG

LF-PLAN
Im Heidefeld 3
67688 Rodenbach
Tel. 06374 / 9299019
Fax 06374 / 9299024
e-mail lf-plan@t-online.de

Projekt:
BEBAUUNGSPLAN "Südlich der St. Johanner Straße" Ortsgemeinde Sprendlingen 1. Änderung

Fachbeitrag Naturschutz

Maßnahmenplan

Auftraggeber:
Erschließungs- und Baulandentwicklungs GmbH Sprendlingen
Hasengasse 8-12
55411 Bingen am Rhein

Bearbeitet:	Diermayr / Li	Maßstab: 1 : 1.000	Plan-Nr.: 2
Datum: / geändert:	Juli 2023 / Oktober 2023		
Proj.-Nr.:	760 / 18		

113.5 / 59.4

Umweltrelevante Unterlagen
Frühzeitige Beteiligung

Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz

Bebauungsplan
„Südlich der St. Johanner Straße“
1. Änderung

Gemeinde Sprendlingen

Stand Juni 2023

Bearbeitung:

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

Auftraggeber:
Erschließungs- und Baulandentwicklungs-GmbH Sprendlingen
Hasengasse 8-12
55411 Bingen am Rhein

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG 1

1.1 Allgemeines 1

1.2 Inhalte und wichtigste Ziele der Bebauungsplanänderung 3

2 BESCHREIBUNG DES PROJEKTES 3

2.1 Angaben über den Standort 3

2.2 Bedarf an Grund und Boden 4

2.3 Kurze Beschreibung der Bestandssituation 4

3 Ziele in Fachgesetzen und Fachplänen 8

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung 8

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) 8

3.1.2 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 8

3.1.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen ... 8

3.1.4 Planung vernetzter Biotopsysteme 10

3.2 Schutzgebiete / Schutzwürdige Biotope / Flächen nach §30 BNatSchG und nach § 15 LNatSchG 10

4 ENTWICKLUNGSPROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 11

5 SCHUTZGUTBEZOGENE BESTANDSERFASSUNG UND PROGNOSE ÜBER DIE ERWARTENDEN BEEINTRÄCHTIGUNGEN 11

5.1 Schutzgut Boden und Fläche 11

5.2 Wasser 13

5.3 Klima und Luft 14

5.4 Fauna, Flora und biologische Vielfalt 14

5.5 Ortsbild und Erholung 16

5.6 Mensch und seine Gesundheit 16

5.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 17

5.8 Entwicklungsprognose für weitere Belange des Umweltschutzes 17

5.8.1 Nutzung natürlicher Ressourcen 17

5.8.2 Art und Menge der Emissionen 18

5.8.3 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung 18

5.8.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt 18

5.9 Kumulierung von Auswirkungen 18

5.10 Eingesetzte Stoffe und Techniken 19

5.11 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder (Natur-)Katastrophen und damit verbundene Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Plangebiet .19

5.12 Beschreibung der zu erwartenden Wechselwirkungen 19

6 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE 21

7 BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN MIT DENEN NACHTEILIGE UMWELTAUSWIRKUNGEN VERMIEDEN, VERMINDERT ODER –SOWEIT MÖGLICH– AUSGEGLICHEN WERDEN 22

8 VORSCHLÄGE ZU UMWELTRELEVANTEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ZUR 1. ÄNDERUNG (§ 9 ABS. 1 Nr. 20, 24 und 25a+b BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) 25

9 ÜBERSICHT DER WICHTIGSTEN PLANUNGSVARIANTEN 33

10 ÜBERWACHUNG / MONITORING 33

11 TECHNISCHE VERFAHREN / SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN 34

12 FAZIT 34

13 LITERATUR 36

ANHANG 1:

Gehölzliste

ANLAGE 1:

Plan-Nr. 1 – Bestandsplan, M 1 : 1.000

Plan-Nr. 2 – Maßnahmenplan, M 1 : 1.000

1 EINLEITUNG

1.1 Allgemeines

Am östlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Sprendlingen erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der St. Johanner Straße“ mit einer Größe von ca. 3 ha, welcher bereits rechtswirksam ist.

Durch den Bebauungsplan wurden Teilbereiche der ehemaligen Ziegelei Dr. Schnell sowie die umliegenden Siedlungs- und Gehölzflächen als Allgemeines Wohngebiet sowie als öffentliche Grünflächen und als Regenrückhaltebecken ausgewiesen. Darüber hinaus erfolgte eine Ausweisung einer ehemaligen Deponiefläche im Südwesten des Bebauungsplangebietes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, indem zahlreiche naturschutzfachliche Maßnahmen umgesetzt werden.

Aktuell sind die Bauarbeiten zur Erschließung des Wohngebietes im Gange und die Flächen gestalten sich als Lager- und Bauflächen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der St. Johanner Straße“ soll die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes im Nordosten erweitert werden. Die vorliegende Planung sieht zudem noch vor, ein aktuell als Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesenen Bereich im Westen ebenfalls zum Allgemeinen Wohngebiet hinzuzunehmen. Darüber hinaus erfolgt südlich des Neubaugebietes eine Erweiterung des Bebauungsplangebietes für eine neue Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser. Aufgrund der Umwandlung der Fläche für die Wasserwirtschaft zu Allgemeinem Wohngebiet wird entlang der westlichen Grenze zum Feuerwehrhaus ein Fußweg neuangelegt, während andere geplante Wegeverbindungen wiederum zum Allgemeinen Wohngebiet hinzugenommen werden. Im Nordosten ist zudem eine neue Stichstraße vorgesehen.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans (§ 2a BauGB): Er dokumentiert das umweltrelevante Abwägungsmaterial gemäß dem aktuellen Planungsstand und soll die Auswirkung der durch den Bebauungsplan geplanten Vorhaben auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermitteln, beschreiben und bewerten (gem. §§ 2, 2a und Anlage 1 BauGB). Er umfasst hierbei die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf

- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Im Umweltbericht werden gleichzeitig die Grundlagen und Festsetzungen der im Planungsgebiet erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) integriert. Dabei wird auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 14 und 17 BNatSchG behandelt.

Abb. 1: Lage des Plangebietes in der Ortsgemeinde Sprendlingen (Quelle LANIS (unmaßstäblich)

Abb. 2: Darstellung des rechtsgültigen Bebauungsplans (oben) und des Bebauungsplangebietes 1. Änderung (unten mit Hervorhebung der Änderungsflächen) (Quelle LANIS (unmaßstäblich/eigene Bearbeitung)

1.2 Inhalte und wichtigste Ziele der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung ermöglichen sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die wesentliche Änderung des Bebauungsplans besteht in die Erweiterung der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes, sodass weitere Bauplätze erschlossen werden können. Zusätzlich hierzu erfolgte eine Erweiterung der verkehrlichen Zuwegungen im Osten und Süden des Plangebietes zur besseren Anbindung der Grundstücke. (vgl. Abb. 2). Durch diese Änderung wurden die Baufenster räumlich verändert bzw. erweitert.

Aufgrund des Wegfalls von Retentionsflächen im Westen wird südlich des Neubaugebietes eine neue Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ausgewiesen.

Des Weiteren erfolgt eine Versetzung der östlich des Neubaugebietes gelegenen forstrechtlichen Ausgleichsfläche, sodass eine zukünftige Erweiterung des Neubaugebietes besser umgesetzt werden kann.

Die grundlegenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Südlich St. Johanner Straße“ übernommen und auf die neuen Wohngebietsflächen übertragen worden, sodass diese weiterhin unverändert gelten.

2 BESCHREIBUNG DES PROJEKTES

2.1 Angaben über den Standort

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand von Sprendlingen, südlich der St. Johanner Straße. In den angrenzenden Gebieten befinden sich Gewerbeflächen, Wohnbebauung und öffentliche Einrichtungen wie eine Schule.

Das gesamte Gebiet der Planung des rechtswirksamen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 29.490 m², inklusive der umzubauenden Verkehrsanbindung im Norden. Innerhalb der Gemarkung Sprendlingen wurden die Parzellen 169/1, 169/6 voll und die Parzellen 16/16, 162/4, 166/2, 166/3, 166/4, 168, 264/1, 339/1 und 339/2 teilweise überplant.

Durch die Änderung erfolgt eine bereichsweise Überplanung der Parzellen 161, 162/2, 162/3, 162/4, 197, 198 und 199 und das Bebauungsplangebiet erweitert sich um 4.280 m² auf etwa 33.770 m².

2.2 Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich aus den in dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsabgrenzungen.

Tabelle 1: Flächenermittlung

B-Plan „Südlich der St. Johanner Straße“	Fläche in m²	
	BBP 2022	BBP 2023
Allgemeines Wohngebiet WA 1	**9.018**	**9.834**
überbaubare Grundstücksfläche	4.509	4.917
nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Nebengebäude	4.509	4.917
Allgemeines Wohngebiet WA 2	**2.735**	**2.670**
überbaubare Grundstücksfläche	1.641	1.602
nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Nebengebäude	1.094	1.068
Allgemeines Wohngebiet WA 3	**3.622**	**3.410**
überbaubare Grundstücksfläche	1.811	1.705
nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Nebengebäude	1.811	1.705
Allgemeines Wohngebiet WA 4	**3.150**	**3.320**
überbaubare Grundstücksfläche	1.575	1.660
nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Nebengebäude	1.575	1.660
Allgemeines Wohngebiet WA 5	**3.895**	**5.410**
überbaubare Grundstücksfläche	2.921	4.058
nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Nebengebäude	974	1.352
Verkehrsfläche samt Gehwegen	**5.247**	**5.486**
Fußweg	**292**	**245**
Fläche für Niederschlagswasserbewirtschaftung	**1.060**	**2.900**
Öffentliche Grünflächen	**472**	**495**
Geltungsbereich Bebauungsplan	**29.490**	**33.770**

2.3 Kurze Beschreibung der Bestandssituation

Auf dem Gebiet des aktuell rechtswirksamen Bebauungsplans wurde bereits gerodet und es finden aktuell Erdarbeiten (Planierungen, Modellierungen) statt. Der Großteil des Plangebietes der 1. Änderung stellt daher aktuell eine Baustelle mit dazu gehörigen Lager- und Baustelleneinrichtungsflächen dar.

Die Änderungsflächen werden einfachheitshalber in drei Kategorien aufgeteilt und im Folgenden näher beschrieben.

Nordosten

Dieser Bereich im Nordosten des Plangebietes wird von einzelnen Bäumen (**BF3**) entlang der St. Johanner Straße, als Parkplatz bzw. Lagerflächen genutzten Schotterflächen, ruderale Krautsäume (**KB1**) und Kleingehölze wie u.a. Einzelsträucher (**BB2**), Gebüschstrukturen (**BB0**) und Baumhecken (**BD6**) sowie von zum Teil mit Efeu überwucherten Gebäuderuinen (**HN3**) strukturiert. Die Gebäuderuinen im östlichen Teilbereich, die zur ehemaligen Blumentopffabrik Eduard Weller gehören, werden durch einen Stabzaun vor einem Eindringen gesichert. Die Gebüschstrukturen reihen sich entlang dieses Zaunes.

Die Krautsäume im Bereich der Schotterflächen sind als relativ artenreich zu beschreiben, wobei der Krautsaum entlang des Zaunes im Osten eine etwas geringere Artenamplitude

aufweist. Darüber hinaus sind in den Krautsäumen leichte Verbuschungstendenzen durch Spitzahorn und Brombeere zu erkennen. Die Krautsäume werden unter anderem von

- Klatschmohn (*Papaver rhoeas*),
- Feldkresse (*Lepidium campestre*),
- Purpurrote Taubnessel (*Lamium purpureum*),
- Weiße Lichtnelke (*Silene latifolia*),
- Pfeilkresse (*Lepidium draba*),
- Orientalisches Zackenschötchen (*Bunias orientalis*),
- Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*),
- Taube Trespe (*Bromus sterilis*),
- Wiesenklee (*Trifolium pratense*),

bestanden.

Abb. 3 und 4: Krautsäume im Bereich der Schotterfläche im Norden des Plangebietes

Der Baumbestand entlang der Sankt Johanner Straße / L 413 wird aus einzelnen Spitzahorn-Bäumen (*Acer platanoides*), welche eine Allee bilden, zusammengesetzt. Auch im Bereich der Bushaltestelle nördlich des Gebietes stocken Spitzahornbäume. Der Stammdurchmesser der Bäume variiert zwischen 25 und 40 cm.

Abb. 5: Sicht auf den Straßenseitenraum der St. Johanner Straße und der Schotterfläche

Die Strauchbestände entlang des Zaunes setzten sich aus Roten Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rosen (*Rosa spec.*) und Spitzahornaufwuchs zusammen. Im Zentrum des Bereichs befindet sich eine einzelne Salweide (*Salix caprea*).

Die Baumhecke ist als strauchreich zu bezeichnen und bildet südlich entlang der Grenzen der Betriebsstätte der ehemaligen Blumentopffabrik eine Umrahmung zur freien Landschaft. Die Baumhecke wird aus Vogelkirsche (*Prunus avium*), Spitzahorn, Rotem Hartriegel, Holunder (*Sambucus nigra*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*) gebildet. Im Bereich der Baumhecke befindet sich eine Trafostation, welche gem. Änderungsplanung entfernt werden soll.

Abb. 6: Strauchreiche Baumhecke entlang der südlichen Grenzen der Blumentopffabrik

Die Gebäuderuinen, welche aus vereinzelten Mauerresten und losen Bretter bestehen, werden allmählich von Efeu (*Hedera helix*) und dem Aufwuchs von Spitzahorn überwachsen.

Abb. 7: Sicht auf die Gebäuderuinen

Änderungen im rechtswirksamen Plangebiet

Die ursprünglich geplante Fläche für Wasserwirtschaft und die Bereiche für die neu ausgewiesenen Verkehrsflächen stellen aktuell eine Baufläche dar, welche von abgeschobenem Boden und zum Teil auch als Lagerfläche für Erde und sonstige Materialien strukturiert wird. Bereichsweise etablierten sich Ruderalfluren.

Abb. 8: aktuelle Zustand (2023) der ehemaligen Fläche für die Wasserwirtschaft

Süden

Gemäß der Änderungsplanung ist südlich des Bebauungsplangebietes die Ausweisung einer neuen Fläche für die Wasserwirtschaft zur Etablierung eines an die nun veränderten Gegebenheiten angepassten Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Die Fläche wird aktuell von einer grasreichen Ackerbrache und von Weinreben eingenommen.

Abb. 9: Sicht auf die Ackerbrache im Süden

3 Ziele in Fachgesetzen und Fachplänen

Die dem Umweltbericht zugrundeliegenden Umweltziele basieren auf gesetzlich festgelegten Zielsetzungen wie dem Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landesdenkmalschutzgesetz und dem Naturschutzgesetz.

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Kommunen den Zielen der Raumordnung anzupassen.

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)[1]

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) weist für das Plangebiet keine Ziele aus.

3.1.2 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 [2]

Im Bereich des Plangebietes sind sowohl „sonstige Freiflächen“ als auch „sonstige Landwirtschaftsflächen“ ausgewiesen. Die „St. Johanner Straße“ (L413) ist als „Regionale Straßenverbindung“ dargestellt.

Abb. 10: Darstellung des Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (2014) mit Hervorhebung der Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)

3.1.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen[3]

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen von 2002 ist das Plangebiet als Mischgebiet (**M**) und im Norden (Bereich der Blumentopffabrik) als Gewerbegebiet (**G**) ausgewiesen. Der Bereich des zukünftigen Regenrückhaltebeckens wird als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Westlich und östlich des Plangebietes grenzen weitere Mischgebietsflächen an. Im Südwesten und Norden befinden sich Flächen für den Gemeinbedarf (**F** und **GB**) (Feuerwehr und Elisabethenschule/Festhalle) sowie Grünflächen.

[1] http://www.regionale-raumordnungsplaene.rlp.de/
[2] https://www.pg-rheinhessen-nahe.de/download/
[3] FNP der Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen (Stand April 2002)

Südlich des Plangebietes erstrecken sich um einen Aussiedlerhof (**A**) Landwirtschaftsflächen. Im Südosten der Mischgebietsfläche wird eine Altlastenverdachtsfläche dargestellt.

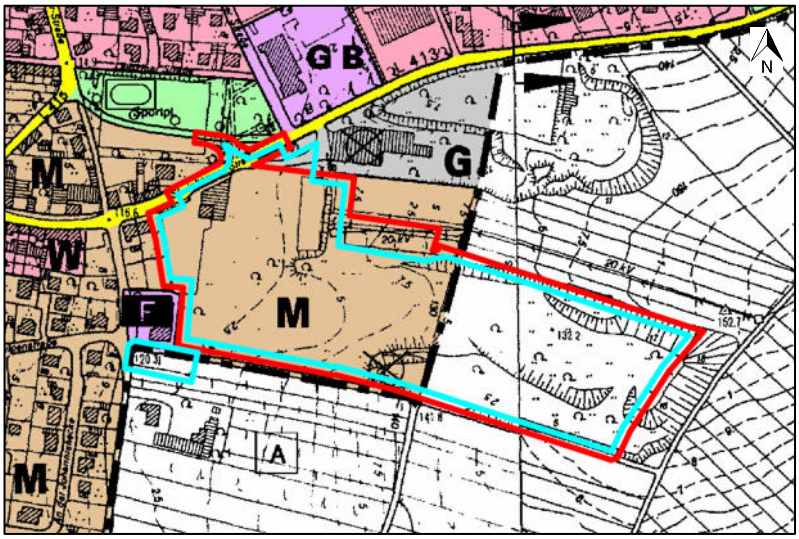


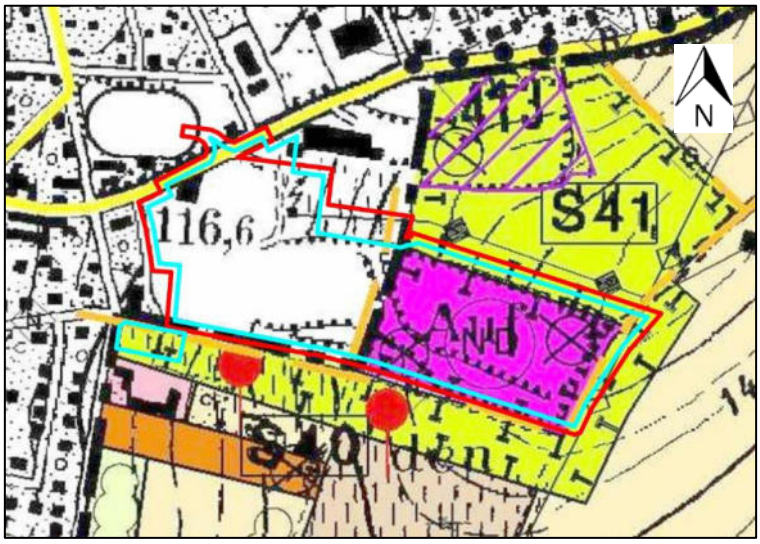
Abb. 11

: Darstellung des FNP der VG Sprendlingen-Gensingen mit Hervorhebung der Lage des Plangebietes (rot – 2022 / blau - 2023) (unmaßstäblich)

Die vorliegende Planung weicht demzufolge von den im aktuell gültigen Flächennutzungsplan festgesetzten Zielen ab. Da es jedoch gegenüber den aktuell rechtswirksamen Bebauungsplan nur um geringfügige Abweichungen handelt, kann die Änderungsplanung als mit dem FNP übereinstimmend gelten.

Im Maßnahmenkatalog für zu übernehmende landschaftspflegerische Maßnahmen in den Flächennutzungsplan für die Ortsgemeinde Sprendlingen werden für den Bereich der neuen Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser folgende Ziele (S 41) formuliert:

- Ausweisung von pauschal geschützten Biotopen gemäß §24 des alten Landespflegegesetzes (bis 2014) samt Erstellung eines Pflege- und Entwicklungsplanes und die Ausweisung von Landespflegeflächen. Des Weiteren ist die nachrichtliche Übernahme eines Naturdenkmales im Bereich der östlich gelegenen Ziegeleigruben vorgesehen.



Plangebiet (rot 2022 / blau 2023)

Landespflegeflächen

Pauschal geschützte Biotope (§ 24 LPfl.-Gesetz)

ND Naturdenkmal

Abb. 12: Darstellung des FNP mit Integrierter Landschaftsplanung der VG Sprendlingen-Gensingen mit Hervorhebung der Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)

Es handelt sich hierbei jedoch um Zielsetzungen, die im Flächennutzungsplan aufgenommen werden sollten. Da dies nicht erfolgte, sind hier nur Empfehlungen als Grundlage für evtl. benötigte Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten.

Im Norden des Plangebietes grenzen die rechtsgültigen Bebauungspläne „Alter Sportplatz“ und „Am Hohlweg“ an das Gebiet an.

3.1.4 Planung vernetzter Biotopsysteme[4]

Die „Planung vernetzter Biotopsysteme“ (PVBS) des Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz von 2019, Landkreis Mainz-Bingen, sieht für wesentliche Teile des Plangebietes die Entwicklung von mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte sowie von Strauchbeständen vor. Für Teilbereiche im Süden, Nordwesten und Nordosten wurden keine Aussagen getroffen.

Abb. 13: Darstellung der Zielkarte der PVBS mit Hervorhebung der Lage des Plangebietes unmaßstäblich) (blau – 2022 / rot - 2023) (unmaßstäblich)

3.2 Schutzgebiete / Schutzwürdige Biotope / Flächen nach §30 BNatSchG und nach § 15 LNatSchG[5]

Innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich keine rechtlich ausgewiesenen oder geschützten Flächen nach BNatSchG oder Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie keine Natura 2000-Gebiete.

Teile des Plangebietes befinden sich im schutzwürdigen Biotop BK-6113-**0452**-2006 „Ehemalige Tongrube O Sprendlingen“. Das schutzwürdige Biotop zeichnet sich durch das Vorhandensein von Tümpeln (FD1), Löss-Lehmwänden (GG2), Lehm-Tonabgrabungen (GD2) sowie von Gebüschstrukturen mittlerer Standorte (BB9) aus. Gemäß den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes stellt die nach Osten ragende Teilfläche des schutzwürdigen Biotops eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar.

Die vorliegende Planung der 1. Änderung wird Teilbereiche von kartierten Biotoptypen oder des schutzwürdigen Biotops aber nicht beanspruchen.

Abb. 14: Darstellung des schutzwürdigen Biotops 0452 (lila) mit Hervorhebung der Lage des Plangebietes der 1. Änderung (unmaßstäblich)

[4] Planung vernetzter Biotopsysteme, Landkreis Mainz-Bingen (www.luf.rlp.de)
[5] http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php

4 ENTWICKLUNGSPROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Da für die Etablierung eines Neubaugebietes bereits eine Genehmigung vorliegt und die Bauarbeiten im Gange sind, wird sich das Gebiet entsprechend der Planung des rechtswirksamen Bebauungsplans „Südlich der St. Johanner Straße“ zu einem Wohngebiet entwickeln. In den nordöstlich gelegenen Bereichen, die durch die Änderungsplanung hinzugekommen sind, würde sich der Umweltzustand unwesentlich verändern und tendenziell verbuschen. Es ist anzunehmen, dass die Flächen im Süden landwirtschaftlich genutzt bleiben.

5 SCHUTZGUTBEZOGENE BESTANDSERFASSUNG UND PROGNOSE ÜBER DIE ERWARTENDEN BEEINTRÄCHTIGUNGEN

Die Bestandssituation ist in dem beigefügten Bestandsplan dargestellt und wurden unter Pkt. 2.3 erläutert.

5.1 Schutzgut Boden und Fläche

Topographie / Geologie / Boden

Die Aussagen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan „Südlich der St. Johanner Straße“ gelten hier grundsätzlich unverändert.

Durch die Änderungsplanung wird sich aber eine Erweiterung des Plangebietes um etwa 4.280 m² ergeben (vgl. Tab. 1), was eine weitere Beanspruchung des Schutzgutes Fläche bedeutet.

Bedingt durch die Lage des Plangebietes am Rand des Siedlungsbereichs von Sprendlingen und der vorliegenden Nutzung der von der Änderung betroffenen Teilbereichen als Lagerfläche bzw. Parkplatz und als Grünland handelt es sich hierbei um leicht anthropogen geprägte Bodenstandorte. Insbesondere der Änderungsbereich im Nordosten ist aufgrund der starken Nutzung als Parkplatz- bzw. Lagerfläche aber als bereits beeinträchtig bzw. als teilversiegelt zu betrachten.

Die im Westen des Plangebietes versiegelten Flächen wurden im Rahmen der stattfindenden Bauarbeiten entsiegelt. Das gesamte Plangebiet stellt aktuell eine Baustelle dar, mit entsprechenden Beeinträchtigungen des Bodens.

Altablagerungen/Altlasten/Altstandorte

Altlastgebiete sind in Bereich des Plangebietes und Umfeld bekannt. Es handelt sich um Flächen, die als „hinreichend altlastenverdächtig“ (339 08 056-05 007 / 000 - 00 und 339 08 056-0213 / 000 - 00) in der Altflächendatei des Landes Rheinland-Pfalz aufgeführt werden. Die Fläche 339 08 056-0202 / 000 - 00 wird als „Altablagerung in Bearbeitung“ und die Fläche 339 08 056-1980 / 001 - 00 als „Verdachtsfläche, nicht verdächtig“ gelistet.

Eine Untersuchung der Altlastenproblematik erfolgte bereits im Rahmen der Aufstellung des rechtswirksamen Bebauungsplanes. Während für die Änderungsbereiche innerhalb des Plangebietes (ehemalige Fläche für die Wasserwirtschaft) die Problematik im damaligen Umweltbericht bereits abgehandelt wurde, fehlte für die Altlasten (Verdachtsfläche Randbereich Blumentopffabrik) im Bereich der Änderungsfläche im Nordosten eine konkrete Ausarbeitung. Im Bereich der Fläche für das neue Regenrückhaltebecken liegen keine Verdachtsflächen vor.

Gemäß den Aussagen des Berichts zur analytischen Untersuchung und umwelt-/abfalltechnische Beurteilung der Verdachtsflächen (Baugrundbüro Simon, 2020) wurde die Verdachtsfläche an der Blumentopffabrik als nicht belastet eingestuft. Bis auf die für das Projektareal typischen Hintergrundbelastungen an Chrom und Nickel liegen alle weiteren untersuchten Stoffe

im Bereich der in Rheinland-Pfalz bei vergleichbaren Ausgangssubstraten festgestellten geogenen Hintergrundwerten. Der Bericht sieht hierfür somit keinen Handlungsbedarf vor.

Radon

Die Aussagen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan „Südlich der St. Johanner Straße“ gelten hier unverändert.

Auswirkung auf das Schutzgut Boden und Fläche

Allgemeines Wohngebiet und Verkehrsflächen

Als Grundlage zur Ermittlung der Neuversiegelung werden die aktuell rechtsgültigen Nutzungen im Plangebiet herangezogen und mit der Änderungsplanung abgeglichen. Die im bestehenden Bebauungsplan ausgewiesenen Wohn- und Verkehrsflächen wurden bereits umweltrechtlich kompensiert. Die folgende Bilanzierung der Neuversiegelung gibt daher nur die Mehrversiegelung wieder, welche durch die Änderungsplanung entstehen wird.

Tabelle 2: Bilanzierung der Neuversiegelung (in m²)

Nutzungsarten	rechtsgültige Planung	1. Änderung	Saldo
Allgemeines Wohngebiet	*Gesamtfl. 22.420*	24.644	
WA 1 (GRZ 0,5)	*4.509*	4.917	**+ 408**
WA 2 (GRZ 0,6)	*1.641*	1.602	**- 39**
WA 3 (GRZ 0,5)	*1.811*	1.705	**- 106**
WA 4 (GRZ 0,5)	*1.575*	1.660	**+ 85**
WA 5 (GRZ 0,75)	*2.921*	4.058	**+ 1.137**
		Zwischensumme	*1.485*
Verkehrsflächen (samt Geh- und Fußwege)	*5.539*	5.731	**+ 192**
		Summe Mehrversiegelung	**+ 1.677**

Da im Bereich der Änderungsfläche im Nordosten bereits geschotterte bzw. mit Splitt versehene Lager- bzw. Parkplatzflächen (ca. 380 m²) vorhanden sind, wird hier, entsprechend der für diesen Bereich geltenden Grundflächenzahl (WA 5 - 0,75), nur eine Teilversiegelung in Höhe von 143 m² (380 m² x 0,75 / 2) angerechnet. Da die restlichen 25% der Schotterfläche zu nicht bebaubarer Grundstücksfläche (Gartenfläche) umgewandelt werden, findet hier de facto eine Teilentsiegelung in Höhe von rd. 48 m² (380 m² x 0,25 / 2) statt, welche von der Gesamtbilanzierung der Mehrversiegelung abzuziehen ist.

Insgesamt werden durch die Änderungsplanung daher rd. **1.390 m²** zusätzlich versiegelt, was zu einer erheblichen Beeinträchtigung u.a. der natürlichen Bodenfunktionen führen wird und die Notwendigkeit zur Ausarbeitung von entsprechenden Kompensationsmaßnahmen bedingt.

Regenrückhaltebecken

Der vorgesehene Standort für das neue Regenrückhaltebecken liegt in einem landwirtschaftlich genutzten Bereich, welcher von Weinrebkulturen und einer Ackerbrache eingenommen wird.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenfunktionen bereits etwas beeinträchtigt sind. Unter anderem ist mit einer Nutzung von Chemikalien (Pestizide und Düngemittel) sowie von einer regelmäßigen Bearbeitung der Bodenschichten zu rechnen. Es handelt sich hiermit um einen zu einem gewissen Grad bereits vorbelasteten Bodenstandort. Gemäß Planung wird die Rampe in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt, sodass eine Versiegelung nicht stattfinden wird.

Die Anlage des Regenrückhaltebeckens bedingt jedoch eine Veränderung des Bodengefüges, und Strukturen, da umfangreiche Bodenabgrabungen mit der Maßnahme verbunden sind. Ein großer Teil des Bodens wird zudem abtransportiert (Aushub). Dies wird ebenfalls als ein erheblicher Eingriff in den Bodenhaushalt in Höhe von rd. **2.900 m²** gewertet.

Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen

- anlagebedingte Versiegelung des Bodens durch die geplante Bebauung und die Verkehrsflächen
    - Verlust von Versickerungsflächen und Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
    - Erhöhter Oberflächenabfluss
- Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen u. a. durch Verdichtung, Abtrag und Flächenverlust im Rahmen der Bauarbeiten und durch Modellierungen der Bodenstrukturen
    - Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Verdichtungen und Umformungen
    - Belastung des Bodens durch Baustellenverkehr, Aushub, Erdmodellierungen, usw.

Bewertung der Wirkungsprognose Boden

Durch die Mehrversiegelung der zusätzlichen Wohnbebauung und der Verkehrsflächen werden sich weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden ergeben. Anhand der Planung werden die Bodenfunktionen der neu ausgewiesenen Plangebietsflächen sich weiter verschlechtern. Grundsätzlich handelt es sich bei den neu beanspruchten Flächen jedoch um einen bereits anthropogen beeinflussten Teilbereich der Ortslage.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und Fläche wird als Konfliktpunkt 1 (**K 1**) eingestuft.

5.2 Wasser

Die Aussagen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan „Südlich der St. Johanner Straße“ gelten hier unverändert.

Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen

Die Planung sieht weiterhin die Etablierung der Entwässerung im Trennsystem vor. Die parallel zur Aufstellung des rechtswirksamen Bebauungsplanes ausgearbeitete Entwässerungssatzung gibt vor, dass die Niederschlagsabflüsse auf den privaten Grundstücken grundsätzlich mittels Retentionszisternen mit einem Retentionsvolumen von 0,95m³/100 m² zu speichern und mit einer Drosselleistung von 0,5 l/s (bis 500 m² Grundstücksfläche) in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten sind. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nicht vorgesehen.

Zur Retention des im Bereich der Verkehrs- und Wohnflächen anfallenden Niederschlagswassers wird ein neues, höher dimensioniertes Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes hergestellt.

Zieht man in Betracht, dass die von den Änderungen betroffenen Flächen sich insgesamt auf etwa 3.000 m² belaufen und keine wesentliche Funktion zur Grundwasserneubildung vorhanden ist, werden nur geringfügige Beeinträchtigungen auftreten.

Bewertung der Wirkungsprognose Wasser

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind daher mit einer geringen Erheblichkeit einzustufen.

5.3 Klima und Luft

Die Aussagen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan „Südlich der St. Johanner Straße“ gelten hier unverändert.

Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen

Durch die Änderungsplanung werden die städtebaulichen Voraussetzungen für die Etablierung von weiteren Wohngebietsflächen erschaffen. Da es sich hier gewissermaßen um eine Arrondierung der Siedlungsfläche handelt und die geplanten Wohngebietsflächen ebenfalls Anteile von unbebauten Grünflächen aufweisen werden, lassen sich keine negativen Auswirkungen auf das lokale Klima ableiten, zumal die Änderungsplanung nur geringfügig zu einer weiteren Bebauung (in etwa 12% mehr gegenüber der ursprünglichen Gebietsfläche) führen wird.

Bewertung der Wirkungsprognose Klima

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind daher mit einer geringen Erheblichkeit einzustufen.

5.4 Fauna, Flora und biologische Vielfalt

Aktuell finden im Bereich des Neubaugebietes umfangreiche Bauarbeiten statt. Das Plangebiet wird vordergründig durch Rohboden gekennzeichnet, an den Rändern des Plangebietes gesellen sich punktuell Lagerflächen für Erde, Schutt, Baumaterialien sowie Baumaschinen hinzu. Die **Biotopstruktur** im Neubaugebiet ist daher als stark monoton zu bezeichnen.

Die Änderungsflächen im Nordosten und Süden stellen sich aber als ruderale Gräser- und Kräuterfluren sowie Ackerbrache bzw. Weinrebkultur mit einem gewissen Artenreichtum dar. Die von der Änderungsplanung betroffene Fläche für Wasserwirtschaft stellt dagegen eine planierte, abgeschobene Rohbodenstelle ohne eine nennenswerte ökologische Funktion (vgl. auch Pkt. 2.3) dar.

Die Realisierung der Planung bedingt demnach die Überbauung von ruderalen Gräser- und Kräuterfluren sowie von landwirtschaftlichen Flächen.

Es werden folgende Strukturen entfallen:

Tabelle 3: Bilanzierung der Verluste von Vegetationsflächen

Biotoptyp	Fläche/Anzahl
Gebüsch (BB 0)	ca. 20 m²
Baumhecke (BD 6)	ca. 90 m²
Einzelgehölze	3 Stk.
- 2 Spitzahorn (Stamm-Ø rd. 25 u. 30 cm)	
- 1 Weide (Stamm-Ø rd. 10 cm)	
Ackerbrache (HB 0)	ca. 1.150 m²
Rebkulturen in ebener Lage (HL 4)	ca. 1.750 m²
Ruderaler Krautsaum (KB 1)	ca. 595 m²

Des Weiteren besteht aufgrund der Nähe von Gehölzbeständen (4 Spitzahornbäume entlang der Sankt Johanner Straße und ca. 30 m lfd. m Baumhecke) zum Arbeits- bzw. Baufeld die Gefahr, dass diese beschädigt werden könnten, sodass mit einer Gefährdung der Vitalität der Gehölze zu rechnen ist.

Aufgrund der stattfindenden Bauarbeiten für das baurechtlich zugelassene Neubaugebiet erfolgt für die umliegenden Flächen eine starke anthropogene Überprägung.

Hinsichtlich der **Tierwelt** sind in dem durch Bauarbeiten und die stark befahrene L 413 geprägten Bereich des Plangebietes grundsätzlich keine bedeutsamen Lebensräume mehr vorhanden. Die Gehölzflächen östlich des Plangebietes, welche Bestandteile der bereits ausgewiesenen Kompensationsflächen zum rechtswirksamen Bebauungsplan darstellen, vermögen weiterhin ihre ökologische Funktion als Lebensraum für Vögel und weitere Tierarten zu erfüllen, sind an den westlichen Randbereichen jedoch ebenfalls durch die Bauarbeiten beeinträchtigt. Diese können aktuell vordergründig eine Funktion als Fortpflanzungsstätte für allgemein vorkommende und störungstolerante ggf. Vogelarten, Kleinsäuger und Insekten einnehmen.

Die ruderalen Krautfluren im Nordosten sowie die Ackerbrache im Süden stellen aufgrund der Störungen im Umfeld und der Biotopstruktur ebenfalls nur für bestimmte störungstolerante und anpassungsfähige Tierarten (vordergründig Insekten) einen Lebensraum dar. Im Rahmen der Bestandsaufnahme konnten Individuen des Hauhechel-Bläulings (*Polyommatus icarus*) an den Blütenständen gesichtet werden.

Mit einem Vorkommen von artenschutzfachlich wertgebenden Arten ist aufgrund der Standortgegebenheiten nicht auszugehen. Auch bedeutsame Arten (z.B. Rote Liste-Arten, besonderes geschützte Arten) werden aufgrund der bereits beeinträchtigten Wirkfaktoren im Bereich der Änderungsbereiche nicht vorkommen.

Zur Klärung des Vorkommens von planungsrelevanten Eidechsenarten erfolgte im Jahr 2023 eine Reptilienkartierung mit vier Kartiergängen, welche von Mitarbeitern des Planungsbüros LF-PLAN durchgeführt wurde. Die Kartierung konnte keinen Nachweis von Reptilien im Bereich der Änderungsplanung erbringen.

Die Beanspruchung von ruderalen Flächen wird aber zu einem Verlust von Lebensräumen für u.a. Insekten führen und es sind somit Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Fauna, Flora und biologischen Vielfalt zu verzeichnen. Die Auswirkungen auf planungsrelevante Arten werden im Kapitel 6 Artenschutzrechtliche Belange gesondert beschrieben und bewertet.

Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen

- Anlage- und baubedingter Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere
- Potenzielle Verdrängung von einzelnen Tieren und Störung von benachbarten Lebensräumen durch die Bauarbeiten und auch durch die spätere Nutzung
- Gefährdung von umliegenden Gehölzbeständen während der Bauarbeiten durch z.B. Verdichtungen, Befahren, Beschädigungen usw.

Bewertung der Wirkungsprognose biologische Vielfalt

Angesichts der kleinflächigen Größe der durch die Änderungsplanung neu beanspruchten Bereiche, verfügen diese nur über eine geringe bis mittlere Bedeutung für die lokale Fauna. Die betroffenen Flächen sind zudem bereits durch die Ortsrandlage und die nun stattfindenden Bauarbeiten beeinträchtigt. Das neue Plangebiet besitzt hierdurch keine hohe funktionale Bedeutung für die biologische Vielfalt. Die Auswirkungen der Planung sind aber als dauerhaft und nachhaltig einzustufen, da diese Lebensräume letztendlich entfallen werden. Besonders der Verlust von ruderalen Krautfluren in einem ansonsten siedlungstechnisch geprägten Teilbereich ist als eine relativ hohe Beeinträchtigung einzustufen. Zur Minderung des Verlustes von Lebensräumen sind entsprechende Maßnahmen notwendig.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes biologische Vielfalt wird als Konfliktpunkt 2 (**K 2**) eingestuft.

5.5 Ortsbild und Erholung

Das Plangebiet stellt sich als ein durch die laufende Baumaßnahme und die Ortsrandlage bereits anthropogen überprägter Bereich dar. Im Bereich des rechtswirksamen Plangebietes wurden die Gehölzflächen bereits gerodet, sodass eine landschaftsästhetische Funktion der Gehölze nicht mehr vorhanden ist.

Durch die Änderung der vorliegende Bauleitplanung, die eine Erweiterung der Wohnbauflächen zum Ziel hat, werden sich keine relevanten Veränderungen des Ortsbildes gegenüber dem jetzigen und geplanten Zustand ergeben. Die neuen Wohngebietsflächen werden sich in das angestrebte Neubaugebiet einfügen. Zudem sieht die Planung vor, dass die nicht bebaubaren Flächen innerhalb des Wohngebietes als Gartenflächen zu gestalten sind, was für eine Durchgrünung des Neubaugebietes sorgen wird.

Eine Bedeutung für die Erholung liegt nur bedingt vor. Es ist anzunehmen, dass der südlich des Neubaugebietes verlaufende Wirtschaftsweg für die örtliche Naherholung als Spazierstrecke herangezogen wird.

Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen?

Es sind für das Schutzgut Ortsbild und Erholung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Bewertung der Wirkungsprognose Ortsbild und Erholung

Eine Beeinträchtigung des Schutzguts Ortsbild und Erholung ist nicht gegeben.

5.6 Mensch und seine Gesundheit

Dieser Teilbereich der Gemeinde Sprendlingen ist aufgrund der Ortsrandlage und der Nähe zu Lärmimmissionsquellen (L 413, Elisabethenschule, Feuerwehrhaus) bereits überprägt. Eine besondere Nutzung des Plangebietes für den Menschen liegt durch die getätigten Abriss- und Bauarbeiten nicht mehr vor.

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um die Etablierung von Wohnbebauung, hiermit ist die Nutzung von bestimmten Stoffen und Techniken, die negative Auswirkungen auf das Umfeld haben könnten, nicht verbunden. Lärmintensiven gewerblichen Nutzungen sind nicht vorgesehen.

Im Rahmen der Aufstellung des rechtswirksamen Bebauungsplans wurde ein Schallgutachten (Prof. Dr. Peter Gordon, 2019) erarbeitet, welche die Lärmbelastungen des Plangebietes durch den Straßenverkehrslärm, durch die betrieblichen Prozesse von umliegenden landwirtschaftlichen Stätten und durch die Feuerwehr ermittelt und bewertet hat. Das Gutachten kam zum Schluss, dass zur Minderung der Lärmbelastungen passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Bau-Schalldämmmaßnahmen) notwendig sind. Weitere Informationen sind dem Gutachten zu entnehmen.

Gegenüber der bereits rechtswirksamen Situation wird die Realisierung der Änderungsplanung nur eine unerhebliche leichte Erhöhung der verkehrlichen Situation in diesem Bereich von Sprendlingen zur Folge haben.

Während der Bauarbeiten werden sich erhöhte Schadstoff-, Staub- und Lärmbelastungen einstellen. Diese sind jedoch zeitlich beschränkt und vernachlässigbar.

Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen?

- erhöhte Schadstoffemissionen und Lärmbelastungen während der Bauarbeiten
- projektspezifische leichte Erhöhung der Verkehrsbelastungen

Bewertung der Wirkungsprognose Mensch

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind daher mit einer geringen Erheblichkeit einzustufen.

5.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bereich der St. Johanner Straße sind Leitungen (Abwasser, Telekom, usw.) vorhanden.

Innerhalb des im Nordosten befindlichen Änderungsbereich sind Gebäudebereiche der ehemaligen Blumentopffabrik Eduard Weller vorhanden. Diese Fabrikanlage bestand aus einem mehrteiligen Gebäudekomplex mit verbretterten Hallen (Ständerwerk auf Backstein-Unterbau von 1929) mit technischer und anderer zugehöriger Einrichtung. Die noch verbliebene Gebäuderuine ist als Kulturdenkmal eingestuft.

Der westliche Teilbereich, welcher sich innerhalb der Grenzen der Änderungsplanung befindet, ist vor Jahren bereits eingestürzt und verbuscht zusehends. Dieses Areal wird von lose liegenden Brettern, Gebäudeschutt, verfallenen Gebäudemauern und dem Aufwuchs von Spitzahorn und Efeu gekennzeichnet. Im südlichen Teilbereich befinden sich baufällige Lagerhallen für die Tontöpfe, welche partiell ebenfalls bereits eingestürzt sind.

Die ehemals im Gebiet verlaufende 20kV-Freileitung wurde bereits abgebaut und entlang der L 413 unterirdisch verlegt.

Bei einer ordentlichen Durchführung der Baumaßnahmen im Bereich der St. Johanner Straße sind keine Auswirkungen auf evtl. im Straßenbereich und am Wohngebäude verlaufende Leitungen und Rohre zu verzeichnen.

Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen

- Überplanung von eingestürzten, baufälligen Teilbereichen eines denkmalgeschützten Gebäudekomplexes

Bewertung der Wirkungsprognose Kultur- und sonstige Sachgüter

Während für Sachgüter wie Leitungen keine Auswirkungen zu erwarten sind, wird die Planung Teilflächen eines denkmalgeschützten Gebäudekomplexes beanspruchen. Ebenso werden Gebäude errichtet, welche grundsätzlich aufgrund der Größe und Dimensionen das Potenzial haben, das Erscheinungsbild oder die Eigenart des Denkmals zu beeinträchtigen.

Das Denkmal ist jedoch nicht direkt ersichtlich und wird von Gehölzbeständen eingerahmt und kaschiert. Der Umgebungsschutz hinsichtlich des Denkmals ist daher als gering einzuschätzen, zumal der Gebäudekomplex in einem desolaten Zustand ist. Unabhängig von der Wirkung, die die Neubebauung auf das Denkmal ausüben könnte, ist festzustellen, dass das Denkmal an sich bereits aufgrund der Baumängel, des Gebäudezustandes und der Umgebungssituation (Straßenraum der L 413) nach den Ansichten des Verfassers nur eine geringwertige Eigenart besitzt.

Die Bewertung der Auswirkungen der Planung auf den Gebäudekomplex der Blumentopffabrik erfolgt jedoch durch das entsprechende Denkmalschutzamt.

5.8 Entwicklungsprognose für weitere Belange des Umweltschutzes

5.8.1 Nutzung natürlicher Ressourcen

Die baubedingte Nutzung natürlicher Ressourcen betrifft im Falle des vorliegenden Vorhabens insbesondere die Schutzgüter Fläche, Boden sowie biologische Vielfalt und Landschaft. Die Versiegelung bzw. Teilversiegelung der betroffenen Flächen führt zu einem vollständigen, bzw. teilweisen Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere. Diese Umwandlung von Frei- bzw. Gehölzflächen wird zu Auswirkungen auf alle aufgeführten Schutzgüter führen. Eine

detailliertere Bewertung der Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter erfolgte bereits im jeweiligen vorangegangenen Kapitel.

Eine baubedingte Nutzung der Ressourcen der Schutzgüter Fläche, Boden und Landschaft liegt somit vor. Mit der Festlegung der maximal zulässigen Grundflächenzahl samt zulässiger Überschreitung für allgemeine Wohngebiete auf 0,5 bzw. 0,75 wird dem Planungssatz einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung und dem Ziel einer auf das notwendige Maß zu beschränkenden Inanspruchnahme von Flächen Rechnung getragen.

5.8.2 Art und Menge der Emissionen

Durch die Baumaßnahmen werden Schall-, Luftschadstoff-, Geruchs- und Lichtemissionen auftreten, die zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Fauna, Klima und Luft führen können.

Die baubedingten Emissionen sind nur von temporärer Natur und werden nicht zu einer erheblich nachteiligen Auswirkung auf die Schutzgüter führen.

Projektspezifische Emissionen, die durch die zukünftige Nutzung des Plangebietes erzeugt werden, sind ebenfalls nicht dazu geeignet, erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu erzeugen.

5.8.3 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Art und Menge der anfallenden Abfälle sowie ihre Beseitigung können in diesem Verfahrensstadium nicht konkret benannt und beziffert werden. Auch die durch die Nutzung des Plangebietes verbundenen Abfälle können in ihrer Art und Menge nicht ermittelt werden.

Grundsätzlich können erhebliche Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie auf das Landschaftsbild durch die Einhaltung der gängigen Gesetze und Normen (z.B. Kreislaufwirtschaftsgesetz, Bodenschutzgesetzt, etc.) vermieden werden.

Bauabfälle, wie überschüssiges Baumaterial oder Abfallstoffe der Baumaterialverarbeitung, können über die örtliche Abfallverwertungsgesellschaft entsorgt werden. Es handelt sich hierbei um einmalig auftretende Abfälle.

Auf einen sparsamen Umgang mit Ressourcen und Abfällen wird aufmerksam gemacht.

5.8.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Erhebliche Risiken für die menschliche Gesundheit sowie die Umwelt ergeben sich bei solchen Projekten vordergründlich aus der Emission von möglichen gesundheitsgefährdenden Schadstoffen während des Baus.

Unter Einhaltung der gängigen Vorschriften wird jedoch dafür gesorgt, dass erhebliche Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von dem vorliegenden Projekt nicht ausgehen werden.

Von der zukünftigen Wohnnutzung gehen, soweit bekannt, keine gesundheitlichen Gefahren aus.

5.9 Kumulierung von Auswirkungen

Kumulierende Auswirkungen liegen dann vor, wenn die Auswirkungen von benachbarten Vorhaben in Verbindung stehen. Dies kann dazu führen, dass die Schwelle der Erheblichkeit überschritten wird, selbst wenn einzelne Vorhaben für sich alleine betrachtet keine erheblich negativen Umweltauswirkungen bedingen.

Weitere geplante Vorhaben liegen im Umfeld des Plangebietes nicht vor. Eine Kumulierung von Auswirkungen kann daher ausgeschlossen werden.

5.10 Eingesetzte Stoffe und Techniken

Negative Umweltauswirkungen, die durch die Nutzung bestimmter Stoffe und Techniken entstehen können, sind nicht zu erwarten. Bei Gewährleistung der gängigen Normen, Verfahren und Gesetze und einer fachgerechten Entsorgung von Bau- und Betriebsstoffen können die im Bereich der Bauarbeiten verursachten Auswirkungen als vernachlässigbar gelten.

Dies trifft ebenfalls auf die zukünftige Nutzung des Plangebietes zu. Durch die Einschränkung der Art der zulässigen baulichen Nutzungen wird bereits vorab sichergestellt, dass der Einsatz von umweltschädlichen Stoffen reduziert wird. Die Erzeugung von umweltschädlichen Stoffen wird im Rahmen einer Wohnnutzung nicht stattfinden. Auch bei der gewerblichen Nutzung sind bei einem sachgerechten Umgang mit umweltschädlichen Stoffen keine nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten.

5.11 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder (Natur-)Katastrophen und damit verbundene Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Plangebiet

Unter diesem Punkt erfolgt eine Erfassung von Umwelteinwirkungen, welche die Folge von Unfällen oder Katastrophen sind, die von dem vorliegenden Bauleitplan ausgehen können bzw. denen der Bauleitplan ausgesetzt ist.

Die vorliegende Planung sieht die Errichtung von Wohnbebauung vor. Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich durch eine wohnbauliche Nutzung keine über das bereits bestehende Ausmaß hinausgehenden Risiken für die vorhandenen Schutzgüter. Die Errichtung von Wohnbebauung führt nicht zu einer zusätzlichen Gefährdung der angrenzenden Siedlungsstruktur bzw. Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen. Gem. den vorliegenden Unterlagen liegen keine umweltgefährdenden Stoffe in erhöhter Konzentration im Bereich der ehemaligen Auffüllungsfläche vor.

Davon unberührt bleiben Fälle eines normalen Unfallrisikos (z.B. Feuer, Verkehrsunfall) bzw. von höherer Gewalt (z.B. Extremwetterereignisse).

5.12 Beschreibung der zu erwartenden Wechselwirkungen

Als zu erwartende Wechselwirkungen sind bei dem projektierten Vorhaben zu beschreiben:

- Die Überbauung führt durch die Versiegelung von aktuell unbebauter Fläche zu einem Funktionsverlust des Bodens als Filter gegenüber Schadstoffeintrag sowie zu einer geringfügigen Veränderung des Wasserhaushaltes und der Funktionen des lokalen Klimas.
- Die Überbauung und geänderte Nutzung der Fläche führt darüber hinaus zu einem Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna.
- Während der Bauarbeiten können Beeinträchtigungen der Wohnfunktion der umliegenden Siedlungsgebiete durch LKW-Verkehr, Bauarbeiten usw. auftreten.

Tabelle 4: Zusammenfassende Darstellung der Konflikte für die 1. Änderung

Konflikt-punkt	Konfliktbeschreibung
K 1	**Beeinträchtigung des Bodengefüges durch Versiegelung von biologisch aktiver Fläche durch die geplante Erweiterung der Wohngebietsfläche, Verkehrsfläche sowie durch Bodenarbeiten** K 1.1 Neuversiegelung durch die gepl. Bebauung und Verkehrsflächen **WA-Flächen** **ca. 1.248 m²** **Verkehrsflächen (Straße, Geh- und Fußwege):** **ca. 192 m²** abzüglich Teilentsiegelung: ca. 48 m² = Summe der Neuversiegelung **ca. 1.390 m²** K 1.2 Beeinträchtigung des Bodengefüges durch Abgrabungen, Abtrag, usw. durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens: **ca. 2.900 m²** Beeinträchtigungen: – Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und des Bodengefüges – Erhöhung des Oberflächenabflusses – Reduzierung der Grundwasserneubildung – Verlust an Versickerungsfläche – Verlust an Lebensraum für Fauna und Flora
K 2	**Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt durch die weitere Überplanung von Lebensräumen** **K 2.1** Verlust von Gehölzbeständen: – **ca. 110 m² Gehölzfläche (Gebüsche und Baumhecke) und 3 Einzelbäume bzw. -sträucher** **K 2.2** Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen (landwirtschaftliche Flächen u. Gräser-/ Kräuterfluren): – **ca. 3.495 m²** **K 2.3** Gefährdung von Gehölzbeständen: – **ca. 4 Stk. Laubbäume (Spitzahorn) und ca. 30 lfd. m Baumhecke** Beeinträchtigungen: – Verlust von Lebensräumen (Nahrungshabitate, Fortpflanzungsstätten, usw.) für die lokale Fauna durch die Überbauung – Auftreten von Störungen und Reizen durch die erhöhte menschliche Präsenz – Verdrängung bzw. Tötung von einzelnen Tieren durch die zukünftige Nutzung

6 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Darstellung der Beeinträchtigungen für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten (Prüfung zum Artenschutz)

Im Zusammenhang mit der Zerstörung 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.

Die Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt im Fachbeitrag Artenschutz zum vorliegenden Projekt durch das Büro LF-PLAN. Als Grundlage für die Artenschutzprüfung diente eine Relevanzprüfung sowie die Ergebnisse der bereits im Jahr 2019 durchgeführten faunistischen Kartierungen sowie der Reptilienkartierung im Jahr 2023. Bei der Relevanzprüfung wird das Plangebiet auf potenzielle Habitatfunktionen für planungsrelevante Arten i.S. des § 44 BNatSchG begutachtet.

Eine aktuelle Besiedlung durch **Reptilien** konnte im Rahmen der Kartierung 2023 nicht festgestellt werden.

Aus dem Fachbeitrag Artenschutz gingen als durch das Vorhaben beeinträchtigte Artengruppe die der Vögel hervor. Für alle anderen planungsrelevanten Arten wurde ein Vorkommen aufgrund fehlender Habitatstrukturen bzw. weil sie im Rahmen der Kartierungen nicht festgestellt wurden, ausgeschlossen.

Tabelle 5: Auflistung der potenziell im Gebiet vorkommenden planungsrelevanten Arten

Artengruppe	Artenspektrum[6]
Vögel	zahlreiche Arten (insb. ubiquitäre Arten)

Fazit der Prüfung zum Artenschutz

Das Plangebiet besitzt eine Biotopausstattung, die ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten ermöglicht bzw. ermöglichen kann, wobei die Habitatqualität aktuell als stark beeinträchtigt einzustufen ist.

Die Artenschutzprüfung ergab, dass betriebs- und baubedingte Auswirkungen nur für **einige Vogelarten** entstehen werden bzw. können.

Daher ist eine Zeitenbeschränkung für die Rodung von Gehölzen während der Brut- und Fortpflanzungszeiten von **Vögeln** festgesetzt worden. Darüber hinaus wurde auf die Problematik des Vogelschlags und auf hierfür mögliche Lösungsvorschläge hingewiesen.

Unter Einhaltung der aufgestellten Vermeidungsmaßnahmen ist ein Eintritt der Verbotstatbestände auszuschließen. Die Umsetzung des Vorhabens wird daher nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1bis 3 BNatSchG verstoßen.

[6] Vorkommende Arten in der TK 25-Nr. 6113 Bad Kreuznach (www.artefakt.rlp.de) und faun. Kartierungen (LF-PLAN/Dr. Stoltz)

7 BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN MIT DENEN NACHTEILIGE UMWELTAUSWIRKUNGEN VERMIEDEN, VERMINDERT ODER -SOWEIT MÖGLICH- AUSGEGLICHEN WERDEN

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 BNatSchG sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauungsplanung zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Zwar stellt die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild dar, sondern bereitet diesen lediglich vor. Dennoch sind vermeidbare Beeinträchtigungen durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die im vorliegenden Bericht **zusätzlich** als erforderlich angesehenen Maßnahmen sind in den Bebauungsplan in Form von landschaftspflegerischen Festsetzungen u.a. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB zu integrieren.

Allgemeine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

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

- Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß und
- Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort mittels Dachbegrünung,
- Vermeidung von schädlichen Stoffeinträgen in das Erdreich zum Schutz des Grundwassers und des Bodens während den Bauarbeiten,
- sachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Bodens, Schutz des Oberbodens gem. § 202 BauGB,
- Begrünung der Fassaden- und Dachflächen zur Minderung der Belastungen der Luftqualität und der Auswirkungen des Klimawandels im örtlichen Bereich, zur Auflockerung der Wirkung von bau-technischen Elementen auf das lokale Ortsbild sowie zur Schaffung von wirksamen Ersatzlebensräumen für Tier- und Pflanzenarten,
- naturnahe Gestaltung von anzulegenden Grünflächen und Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung zur Förderung der urbanen Fauna.

In der nachfolgenden Tabelle 6 erfolgt eine Übersicht der zur Kompensation und Vermeidung vorgesehenen Maßnahmen sowie deren Zuordnung zu den durch das projektierte Vorhaben zu erwartenden Eingriffen (Eingriff-Ausgleichsbilanz).

Als Grundlage für die verwendete Nummerierung der Maßnahmen wurde die bereits vorliegende Nummerierung des Umweltberichts zum rechtswirksamen Bebauungsplan herangezogen und ggf. angepasst.

Die in der Tabelle verwendeten Zeichen haben folgende Bedeutung:

K 1	Nummer eines Konfliktschwerpunktes
M 1	Nummer einer Maßnahme

Tabelle 6: Darstellung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für die 1. Änderung

Nr. der Maßnahme	Eingriffszuordnung
M 1 (Vermeidungsmaßnahme)	*K 2*

Beschreibung der Maßnahme:

Die erforderliche Rodung der Gehölzbestände ist nur vom 01. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase von Vögeln durchzuführen.

§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 39 und § 44 ff. BNatSchG
(privater Bereich)

Begründung der Maßnahme:

Vermeidung der Beeinträchtigung von Vögeln während der Brutphase / Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG

M 2 (Vermeidungsmaßnahme)	*K 2*

Beschreibung der Maßnahme:

Beachtung des Vogelschutzes zur Vermeidung einer erhöhten Kollisionsgefährdung bei Glasbauten

§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 39 und § 44 ff. BNatSchG
(privater Bereich)

Begründung der Maßnahme:

Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG

M 11 (Minderungsmaßnahme)	*K 1 und K 2*

Beschreibung der Maßnahme:

Möglichst naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens

- Ansaat der Böschungen des Regenrückhaltebeckens und der umliegenden Offenlandflächen mit krautreichem, standortgerechtem und zertifiziertem Regio-Saatgut
- Anpflanzung von landschafts- / standortgerechten Gehölzen auf mind. 15 % der Gesamtfläche
- extensive Pflege der Vegetationsbestände

Maßnahmenumfang:

Gesamtfläche: ca. 2.900 m²

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 20 BauGB
(öffentlicher Bereich)

Begründung der Maßnahme:

Etablierung von standortgerechten Lebensräumen für Flora und Fauna / Landschaftsgestalterisch verträgliche Ausbildung von bautechnischen Elementen

M 14 (Ausgleichsmaßnahme) *K 1 / K 2*

Beschreibung der Maßnahme:

Umwandlung einer ca. 6.400 m² großen Ackerfläche zu einem strukturreichen Grünlandbereich in Verbindung mit der Anlage eines Waldbestandes (Teilbereiche der Parzellen 158/3, 173 und 174, Gemarkung Sprendlingen)

- Etablierung einer artenreichen Wiesenfläche durch Ansaat der Ackerfläche
- Etablierung eines struktur- und artenreichen Krautsaumes entlang des südlichen Waldrandes
- Anpflanzung eines mind. 2.000 m² großen Waldbereichs sowie einer Strauchhecke mit standortgeeigneten und gebietsheimischen Gehölzen

Maßnahmenumfang:

- ca. 3.600 m² Wiesenfläche
- ca. 700 m² Krautsaum
- ca. 100 m² Strauchhecke
- ca. 2.000 m² Waldfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
(privater Bereich)

Begründung der Maßnahme:

Etablierung von standortgerechten Lebensräumen für Flora und Fauna / Reaktivierung beeinträchtigter Funktionen von Ackerfläche / Verbesserung der Bodenfunktion durch Extensivierung / Erhöhung der Artenvielfalt

Tabelle 7: Übersicht der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für die Änderungsplanung

Eingriff	Menge ca.	Kompensation:	Menge ca.
K 1 Beeinträchtigung des Bodens durch Versiegelung von biologisch aktiver Fläche durch die geplante Erweiterung der Wohngebietsfläche, Verkehrsfläche sowie Abgrabungen			
Neuversiegelung durch:		Entwicklung einer ext. zu pflegenden Grünfläche und Krautsaum (**M 14**)	ca. 4.300 m²
Überbauung	ca. 1.195m²		
Verkehrsflächen	ca. 192 m²		
Veränderung der Bodenstrukturen durch die Anlage des RRB	ca. 2.900 m²		
Summe:	**ca. 4.290 m²**	Summe:	ca. 4.300 m²
K 2 Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt durch die weitere Überplanung von Lebensräumen			
Verlust von Gehölzbeständen	ca. 110 m²	Naturnahe Gestaltung des RRB (**M 11**)	ca. 2.820 m²
Verlust von Vegetationsflächen	ca. 3.495 m²	Entwicklung von Grünfläche, Krautsaum und Gehölzen (**M 14**)	ca. 4.400 m²
pot. Beeinträchtigung von Vögeln		Zeitenbeschränkung von Rodungen (**M 1**)	
		Beachtung des Vogelschutzes (**M 2**)	

8 VORSCHLÄGE ZU UMWELTRELEVANTEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ZUR 1. ÄNDERUNG (§ 9 ABS. 1 Nr. 20, 24 und 25a+b BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Südlich der St. Johanner Straße“ werden für die vorliegende Änderung unverändert beibehalten. Dies betrifft jedoch nicht alle der bereits bestehenden grünordnerischen Festsetzungen, da die Voraussetzungen sich geändert haben. Im Folgenden werden daher die neuen Festsetzungen dargelegt.

Aufgrund der Verschiebung der vorgesehenen Waldfläche entfällt in der Maßnahme M 14 nun die Beschreibung des forstrechtlichen Ausgleichs. Dieser wird jetzt in einer neu auszuweisenden Kompensationsfläche ausgeglichen (M 14). Es erfolgt ebenfalls eine Anpassung der für die hierdurch ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft benötigten Parzellen.

1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

M 3: Im Plangebiet sind für die Straßen- und Außenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum (z.B. LED) nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Eine Ausstrahlung der Lampen nach oben sowie eine flächige Ausstrahlung von Wänden ist zu vermeiden.

Diese mit **M 3** gekennzeichnete Maßnahme dient der Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten und der Minderung von Lichtverschmutzung.

M 5: Zufahrten, Wege (z.B. Fußgängerwege), Park- und Abstellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen, wie großfugige Pflasterbeläge, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc. auszubilden.

Diese mit **M 5** gekennzeichnete Maßnahme dient der Reduzierung der Neuversiegelung von biologisch aktiver Fläche sowie der Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit.

M 12: Im Bereich einer ehemaligen Tongrube auf den Parzelle 183/1 ist das ökologische Potenzial einer stark beschatteten und südexponierten Löss-Lehmwand durch die Entfernung von beschattenden Gehölzen aufzuwerten, darüber hinaus werden somit neue Flächen für eine naturnahe Sukzession etabliert. Die Bäume sind oberflächennah zu fällen. Aufgrund der starken Neigung von Robinien zu Stockausschlag nach einem Schnitt sind diese durch die Methode der Ringelung zu entfernen.

Ein Aufreißen oder eine Beschädigung des anstehenden Bodens durch z.B. die Entfernung von Wurzelstöcken oder ein Befahren mit schweren Maschinen ist in diesen Bereichen zu unterlassen.

Entlang des Löss-Lehmwandfußes sind zur Schaffung von Rohbodenstellen in einer Breite von 3 m die ersten 10 cm des Bodens abzutragen und der Sukzession zu überlassen. Punktuell sind zur Schaffung von Feucht-Standorten Mulden mit einer Tiefe von max. 50 cm zu erstellen und anschließend zu verdichten. Die Maßnahme ist nur außerhalb der gem. Plandarstellung gekennzeichneten Gebiete von nicht altlastverdächtige Altablagerungen durchzuführen.

Die Flächen sind alle 3 Jahre auf unerwünschten und starken Bewuchs zu kontrollieren. Bei einer Verschattung der Löss-Lehmwände sind die Gehölzbestände zurückzuschneiden. Die Realisierung der Maßnahme ist durch eine fachlich qualifizierte Person zu begleiten.

Diese mit **M 12** gekennzeichnete Maßnahme dient der Wiederherstellung von Lebensräumen für die Fauna, der Aufwertung des ökologischen Potenzials eines bedeutsamen und seltenen Biotops und der Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt.

M 13: Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft östlich des Bebauungsplangebietes (Parzelle 183/1, Teilflächen der Parzellen 168 und 263/1, Gemarkung Sprendlingen). Die Offenlandflächen sind zu arten- und strukturreichen Grünlandflächen zu entwickeln. Die Flächen sind nach Entfernung von Gehölzaufwuchs mittels Mahd dauerhaft extensiv zu pflegen und zu erhalten.

Zur Etablierung einer vielseitigen Habitatstruktur und von Überwinterungsräumen für Insekten erfolgt die Grünlandmahd zeitlich und räumlich gestaffelt. Pro Mahdvorgang sind abwechselnd nur 2/3 der gesamten Grünlandfläche zu mähen.

Zur Herstellung einer ökologischen Durchgängigkeit zwischen den Grünlandflächen im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gem. Plandarstellung Schneisen in den bestehenden Gehölzbestand anzulegen. Diese sind durch Mulchen des Gehölzbestandes (Forstmulcher) im Winterhalbjahr herzustellen, anschließend der Sukzession zu überlassen und sporadisch zur Offenhaltung zu pflegen.

Robinien sind langfristig durch „Ringelung“ zu entfernen. Von einer geraden Linienführung der Schneisen ist abzusehen, vielmehr sind diese mit Einbuchtungen und Vorsprüngen zu versehen. Punktuell sind als bedeutende Niststrukturen Einzelsträucher und Strauchgruppen auf der Fläche zu belassen.

Zur Eindämmung der invasiven Goldrute sind deren Bestände zweischürig im Mai und August (vor der Blüte) zu mähen. Das Mahdgut ist anschließend abzutransportieren. Die Maßnahme ist solange durchzuführen, bis ein Rückgang der Bestände zu verzeichnen ist.

Die Grenzstrukturen zwischen Grünlandflächen und vorhandenen Gehölzbeständen sind durch die Anlage von Kleinstrukturen und die Etablierung von Pionierstandorten ökologisch aufzuwerten. Hierfür sind ca. alle 50 lfd.m entweder Steinhaufen oder Totholzhaufen mit einer Größe von mind. 1 m³ entlang der Gehölzränder anzulegen. Zur Etablierung von Pionierstandorten sind die Ränder der Gehölzflächen in einer Breite von mind. 3 m mittels der Methode des Forstfräsens von Bewuchs zu befreien und der Sukzession zu überlassen. Einzelne Sträucher sind zu erhalten, um strukturierte Ränder zu erzeugen. Die Maßnahme kann erst nach Bekämpfung der Goldrute und im Winterhalbjahr durchgeführt werden.

Die verbleibenden Biotopstrukturen, insbesondere der Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten.

Diese mit **M 13** gekennzeichnete Maßnahme dient der Vermeidung der Verbuschung von ökologisch bedeutsamen Biotopen, der Etablierung von neuen Lebensräumen für Flora und Fauna und zur Erhöhung der Artenvielfalt.

M 14: Auf Teilbereichen der Parzellen 158/3, 173 und 174 (Gemarkung Sprendlingen) ist eine Umwandlung von ackerbaulich genutzter Fläche zu Grünland, zu einem Waldbestand und zu einem artenreichen Krautsaum vorzunehmen.

Die Umwandlung zu Grünland erfolgt durch eine entsprechende Ansaat der Fläche mittels einer zertifizierten und kräuterreichen (mind. 30 % Kräuteranteil) Regio-Wiesensaatgutmischung. Die Wiesenfläche ist anschließend extensiv zu pflegen.

Entlang des südlichen Waldrandes ist ein mind. 5 m breiter struktur- und artenreicher Krautsaum mittels Ansaat mit einer zertifizierten und krautreichen (mind. 90 % Kräuteranteil) Regio-Saatgutmischung zu etablieren. Zur Vermeidung der Verbuschung ist der Krautsaum anschließend dauerhaft zu pflegen und offenzuhalten. Zur Schaffung von Strukturen sind Stammabschnitte, Erdhaufen, Wurzelstubben als Totholz bzw. Totholzhaufen (Größe ca. 1 m³) im Krautsaum anzubringen (in 10 m Abstand zueinander).

Im Osten der Fläche ist eine etwa 100 m² große Strauchhecke mit gebietsheimischen und standortgerechten Straucharten anzupflanzen. Es sind bevorzugt dornige und früchtetragende Arten zu pflanzen. Die Strauchbepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Gemäß Plandarstellung ist auf der Fläche ein Waldbestand mit einer Größe von 2.000 m² anzupflanzen. Hierzu sind standortgeeignete und gebietsheimische Gehölze zu verwenden. Die genutzten Arten, die Pflanzqualität, die Pflanzmethode, Stückzahl sowie die Beachtung von sonstigen Vorgaben (z.B. Abstände zu benachbarten Nutzungen) sind mit dem zuständigen Forstamt abzustimmen.

Diese mit **M 14** gekennzeichnete Maßnahme dient der Etablierung von neuen Lebensräumen für Flora und Fauna, zur Reaktivierung beeinträchtigter Funktion von Ackerflächen, der Verbesserung der Bodenfunktionen, der Kompensation von Gehölzverlusten und der Erhöhung der Artenvielfalt.

2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

M 8: Flachdächer und flach geneigte Dächer von Nebenanlagen, Garagen, Carports, usw. mit einem Neigungswinkel von bis zu 15° sind dauerhaft mit einer Dachbegrünung anzulegen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke hat 8 cm zu betragen. Zur Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt ist vorzugsweise eine extensive Dachbegrünung vorzusehen.

Davon ausgenommen sind, soweit erforderlich, Dachflächenbereiche bis zu 40% der gesamten Dachfläche, die für technische Ein- und Ausbauten, insbesondere solche zur Belüftung und Belichtung oder für Dachterrassen genutzt werden.

Diese mit **M 8** gekennzeichnete Maßnahme dient der Reduzierung des Oberflächenabflusses und der Rückhaltung sowie Verdunstung des anfallenden Regenwassers, der Kühlung der Umgebungsluft im Sommer (Verhinderung von Aufheizungen) und der Schaffung sowie Erhöhung von neuen siedlungsinternen Lebensräumen.

M 9: Die nicht überbauten Grundstücksflächen gemäß der Maßgabe des GRZ innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien erlaubt. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, etc.) sind nur bis zu 10% der Gesamtsumme der nicht überbauten Flächen (ohne Vorgartenfläche) auf dem jeweiligen Grundstück zulässig.

Die Vorgärten sind zu mindestens 60% gem. den obigen Ausführungen als unbefestigte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Eine Gestaltung der Vorgärten mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen ist nur bis zu einem Fünftel der gärtnerisch anzulegenden Vorgartenfläche zulässig. Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen kann dieser Wert in Abstimmung mit der Ortsgemeinde Sprendlingen ausnahmsweise unterschritten werden, jedoch nicht unter 25 %.

Eine Nutzung der Vorgartenflächen als Lager- bzw. Abstellfläche ist nicht zulässig.

Stellplätze für Müll und Ähnliches sind z. B. durch Pergolen, Palisaden oder Mauern aus naturnahen Materialien oder Bepflanzungen gegen Sicht abzuschirmen.

Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einer standortgerechten Strauchbepflanzung gemäß beigefügter Gehölzliste anzulegen. Die Anpflanzung von durchgehenden Hecken zur Abgrenzung der Grundstücke hat durch gebietsheimische Laubgehölze zu erfolgen. Eine punktuelle Verwendung von gebietsheimischen Nadelgehölzen in den Hecken ist zulässig.

Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche in den Allgemeinen Wohngebieten ist ein schmalkroniger Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Diese mit **M 9** gekennzeichnete Maßnahme dient der landschaftsgestalterischen Einbindung und Durchgrünung des Neubaugebietes, der Etablierung von neuen siedlungsinternen Lebensräumen für die lokale Fauna sowie der Schaffung von neuen Landschaftselementen.

M 10: Die Fläche für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses sowie die sonstige öffentliche Grünfläche im Nordosten des Plangebietes ist (sofern technische Anforderungen nicht entgegenstehen) mit einer kräuterreichen (mind. 30 % Kräuteranteil), standortgerechten und zertifizierten Regio-Saatgutmischung einzusäen und unter Beachtung der Funktionsfähigkeit der Abwasseranlage extensiv zu pflegen und zu unterhalten. Gem. Plandarstellung sind auf der öffentlichen Grünfläche an der St. Johanner Straße drei Laubbaum-Hochstämme anzupflanzen. Der Mindestabstand der Bäume untereinander beträgt 10 m.

Diese mit **M 10** gekennzeichnete Maßnahme dient der landschaftsgestalterischen Einbindung von technisch konstruktiven Anlagen, der Schaffung von neuen Lebensräumen und Förderung der urbanen Biodiversität sowie der Rückhaltung von Niederschlagswasser.

M 11 Im Bereich der geplanten Niederschlagswasser-Rückhaltefläche im Süden sind die Böschungsflächen sowie die umliegenden Offenlandflächen zur Einbindung in das Ortsbild mit einer krautreichen, gebietsheimischen und zertifizierten Regio-Saatgutmischung (Kräuteranteil mind. 30 %) zu Vegetationsflächen anzusäen. Eine Andeckung der Sohle mit Oberboden sollte zur Vermeidung eines zusätzlichen Nährstoffeintrags in den Vorfluter unterbleiben oder in nur geringer Mächtigkeit (5-10 cm Einbaustärke) erfolgen. Zuwegungen sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

Zur Eingrünung des Regenrückhaltebeckens ist entlang der Böschungsoberkante und oberhalb der Wasserspiegellinie eine Strauchhecke mit standortgerechten und gebietsheimischen Gehölzen zu anzupflanzen. Die Strauchhecke ist zweireihig zu gestalten und vorwiegend mit früchtetragenden und dornigen Arten zu bestocken. In der Hecke sind mind. zwei Laubbäume als Heister anzupflanzen. Weitere Gehölze können in Form von Einzelsträuchern innerhalb der Fläche angepflanzt werden. Die Bepflanzung hat mindestens 15 % der Gesamtfläche zu betragen.

Die Konkretisierung der Pflanzstandorte und der Arten ist ggf. in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwerk der Ausführungsplanung zu überlassen.

Die Räumung des Beckens sowie weitere Unterhaltungsmaßnahmen sind auf das technisch notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Offenlandflächen sind extensiv zu pflegen.

Diese mit **M 11** gekennzeichnete Maßnahme dient der naturnahen und landschaftsgestalterisch gerechten Ausbildung bautechnischer Elemente und der Verbesserung der Lebensraumfunktion für Flora und Fauna.

2. 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 pflanzenden Gehölze beträgt:

- Laubbaum-Hochstämme - 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 – 18 cm mit Ballen
- Obstbaum-Hochstämme - STU 10-12 cm mit Ballen
- Heister (in Gehölzhecken) - verpflanzt, Höhe 150 – 200 cm
- Sträucher - verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Nach § 40 BNatSchG Abs. 1 Nr. 4 darf ab dem 01.03.2020 in der freien Natur nur noch gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut ausgebracht werden, das innerhalb der gleichen Herkunftsgebiete gewonnen wird. Dies gilt zwar nur für die freie Landschaft, zur Erhöhung der Artenvielfalt innerhalb besiedelter Gebiete sollte aber auch im Wohngebiet die Reglung berücksichtigt werden.

<u>Gehölze</u> = Vorkommensgebiet 4 – Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben

<u>Saatgut</u> = Herkunftsgebiet 9 – Oberrheingrabe mit Saarpfälzer Bergland

<u>Pflanzabstände</u>

Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 m untereinander zu pflanzen. Der Reihenabstand ist mit mindestens einem Meter vorzusehen.

<u>Zeitpunkt der Pflanzungen</u>

Alle festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen im Allgemeinen Wohngebiet sollten spätestens <u>2 Jahre</u> nach Bezugsfertigkeit der Baukörper bzw. nach Anlage der Gartenflächen realisiert werden.

Die Pflanzungen der öffentlichen Grünflächen sollten spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung bzw. nach Beendigung der Erdarbeiten erfolgen.

<u>Hinweis zur Pflege von Gehölzstrukturen</u>

Die angepflanzten Strauch- und Gehölzhecken außerhalb von Gartenflächen sollten alle 10 bis 25 Jahre durch Stockhieb <u>abschnittsweise</u> verjüngt werden. Die Durchführung des Stockhiebes ist nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.

<u>Dachbegrünung</u>

Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und

Pflege von Dachbegrünungen“ (www.fll.de)) in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

3. Hinweise und Empfehlungen

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

M 1: Die Rodung von Gehölzbeständen ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln erlaubt.

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

M 2: Zur Vermeidung erhöhter Kollisionsverluste von Vögeln an Fenstern und/oder sonstigen Glaselementen sind „vogelfreundliche“ Verglasungen und Gestaltungselemente aus Glas zu berücksichtigen. Für weitere Informationen/Hinweise siehe auch „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012)) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen.

Diese mit **M 2** gekennzeichnete Maßnahme dient der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie von Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten.

M 4: Im benachbarten Gehölzbestand im Osten der Tongrube sind vor Beginn der Brutphase von Vögeln Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter anzubringen. Aufgrund des nachgewiesenen Vorkommens von Höhlen- und Nischenbrütern im Plangebiet sind mind. 8 Nistkästen (Ausgleichsverhältnis 1:2) vorzusehen. Die Auswahl der Bäume und die Anbringung der Nistkästen sind von einer fachkundigen Person durchzuführen.

Folgende Hinweise sind bei der Maßnahme zu berücksichtigen:

- Mindesthöhe zur Anbringung beträgt 3 m, ein freier Einflug muss gewährleistet sein,
- Verwendung dauerhaft beständiger Nisthilfen,
- ggf. Vorsehen eines Marderschutzes,
- Anbringung von vier Nisthilfen für Höhlenbrüter; Einflugloch Ø 26 und 32 mm,
- Anbringung von zwei Starenhöhlen; Einflugloch Ø 45 mm,
- Anbringung von zwei Kleiberhöhlen; Einflugloch Ø 32 mm.

Die Nistkästen sind regelmäßig einmal jährlich in der Zeit von Oktober bis März zu kontrollieren und ggf. zu reinigen bzw. zu reparieren. Nicht mehr nutzbare Nisthilfen sind zu ersetzen.

Diese mit **M 4** gekennzeichnete Maßnahme dient der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie von Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten.

Hinweise zum Baumschutz

Die im Maßnahmenplan gekennzeichneten Gehölzbestände sind bei Bauarbeiten im Umfeld aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen gemäß DIN 18 920 zu schützen.

Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:

- keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich,
- Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich,
- Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld,
- Abgrenzung des Baufelds,
- keine Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen in der Nähe des Gehölzbestandes.

Hinweise zum Bodenschutz

Nach § 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) hat eine Verwertung von Bodenmaterial als Auffüllmaterial ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind auch die Bestimmungen des Bodenschutzrechts zu beachten.

Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes nach § 7 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) i.V.m. § 9 bis § 13 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten. Weitere Grundlage für behördliche Entscheidungen bildet die von der Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) erstellte Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV.

Die Vorsorgewerte nach BBodSchV sowie die Z0-Feststoff- und Eluatwerte-neu nach LAGA-TR-Boden-neu (Stand 2004) sind einzuhalten. Bei einer eventuellen landwirtschaftlichen Folgenutzung sind die Vorsorgewerte der BBodSchV auf 70 % zu reduzieren.

Wasserrechtliche Hinweise

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.

Landespflegerische Hinweise und Empfehlungen

Der Unteren Naturschutzbehörde ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplans eine Vereinbarung zwischen den betroffenen Parteien vorzulegen, der die Sicherung und Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen garantiert.

<u>Fassadenbegrünung</u>

Gebäudefassaden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden sind durch das Anpflanzen von Kletter- oder Schlingpflanzen (gegebenenfalls je nach Art mit zusätzlichen Rankhilfen / Ranksystemen) zu mindestens einem Drittel des betroffenen Fassadenabschnittes zu begrünen.

Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2 m Wandlänge. Die offene sowie luft- und wasserdurchlässige Pflanzscheibe muss mind. 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief sein.

Diese mit **M 7** gekennzeichnete Maßnahme dient der gestalterischen Gliederung von baulichen Anlagen, der Erhöhung der siedlungsinternen Biotopstruktur, der Schaffung von neuen Lebensräumen, der Einbindung der Neubauten in das gärtnerisch geprägte Umfeld sowie der Reduzierung der Wärmespeicherfähigkeit von baulichen Anlagen durch Vegetation.

<u>Pflegemaßnahmen</u>

Grünland:

Die auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Parzellen 168, 183/1 und 263/1, Gemarkung Sprendlingen) zu etablierenden Grünlandflächen sind folgendermaßen zu pflegen:

- Herbstmahd (August bis Oktober),
- Abtransport des Mahdgutes, möglichst nach dem Abtrocknen,

- Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden.

Die Abschnitte, die von Gehölz frei geschlagen wurden und der Verbindung der Grünlandflächen dienen, sind alle 3 Jahre zu mulchen.

Krautsaum:

Die Mahd des Krautsaums (Parzelle 174, Gemarkung Sprendlingen) ist einschürig im Frühjahr durchzuführen. Dies dient der Schaffung von Überwinterungsquartieren und Nahrungsangeboten im Winter.

Gartengestaltung

Gartengrundstücke sind zur Förderung der Artenvielfalt möglichst naturnah anzulegen. Dabei sind folgende Leitsätze bei der Gartengestaltung zu berücksichtigen:

- Anlage von extensiv genutzten Grünflächen wie Wildblumenwiese bzw. -rasen,
- Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden und Mineraldüngern,
- Verwendung naturnaher Materialien,
- Anlage von Saumstrukturen aus gebietsheimischen Wildstauden,
- Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleinsäuger durch eine entsprechende Zaungestaltung (mind. 10 cm vom Boden absetzen, kein durchgehender Sockel),
- Anbringung von Nisthilfen für Gebäudebrüter und Quartieren für Fledermäuse,
- Anpflanzung von schmalkronigen Bäumen entlang der St. Johanner Straße unter Berücksichtigung der Architektur im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA2 zur Etablierung einer Baumreihe (Auflockerung des Straßenbildes).

Einfriedungen

Als Einfriedungselemente sind im Allgemeinen Wohngebiet Natursteinmauern, Sichtmauerwerke, Holzzäune und frei wachsende oder geschnittene Hecken - auch in Kombination - zu verwenden. Einfriedungen in Form von Drahtzäunen sind nur in Kombination mit Hecken erlaubt. Durchgehende Hecken und reihenförmige Pflanzungen aus Thuja, Fichten und/oder ähnlichen Nadelgehölzen sowie blickdichte Einfriedungen aus anderen Materialien sollten vermieden werden.

Bei Vorgärten sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Weitere Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Terrassierungselemente

Bei der Anlage von Terrassierungselementen bzw. (Stütz)Mauern sind naturnahe Materialien (z.B. Findlinge, Gabionen, sandsteinfarben eingefärbte Bauteile) zu verwenden. Eine Bepflanzung der Terrassierungselemente ist mit Sträuchern, Stauden oder Kletterpflanzen gem. der Gehölzliste im Anhang vorzunehmen. Betonbauteile oder sonstige Materialien sind nur zulässig, wenn sie durch eine Bepflanzung aus Kletter- oder Rankpflanzen eingegrünt werden.

Gestaltung von Gebäudefassaden

Verwendung von Materialien bzw. Anstrichen mit einem hohen Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung) bei Fassaden- und Dachkonstruktionen zur Minimierung von „Wärmeinseleffekten“ im Bereich von Gebäuden gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO RP. Der Grad der Reflexion (Albedo-Wert) der zu verwendenden Materialien darf den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.

Baurechtliche Empfehlungen

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.wecobis.de/fileadmin/images/Sonderthemen/ZukunftBAU_Brosch%c3%bcre.pdf verwiesen.

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

Im gesamten WA-Gebiet sind auf Hauptgebäuden mit einer Dachfläche von mind. 20 m² Photovoltaikanlagen mit einer Erzeugungsleistung von mind. 2 kWp zu installieren. Ein kombinierter Einsatz von Photovoltaikanlagen mit Dachbegrünung ist aufgrund des gesteigerten Wirkungsgrades sinnvoll und zulässig. Auf eine hinsichtlich der Ertragsleistung der Anlagen optimierte Gebäudestellung ist zu achten.

Die Verpflichtung wird auch erfüllt, wenn auf anderen baulichen Anlagen auf einem Baugrundstück die geforderte Erzeugungsleistung erreicht wird.

Anstelle der Photovoltaikmodule zur Solarstromerzeugung können ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren installiert werden.

Diese mit **M 6** gekennzeichnete Maßnahme dient der Reduzierung des lokalen CO_2-Ausstoßes und trägt zum Klimaschutz bei.

Grenzabstände von Pflanzungen

Für die Abstände von Einfriedungen, Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, die §§ 42, 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

4. Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (gem. § 9 Abs. 1a BauGB) (1. Änderung)

Die Herstellung der benötigten Kompensationsflächen und Maßnahmen in den dafür vorgesehenen Bereichen wird als Ausgleich für die **zusätzlichen** Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Änderungsplanung gem. § 9 Abs. 1a BauGB zu

- 9,5 % dem allgemeinen Wohngebiet WA 1,
- 0 % dem allgemeinen Wohngebiet WA 2,
- 0 % dem allgemeinen Wohngebiet WA 3,
- 2 % dem allgemeinen Wohngebiet WA 4,
- 20 % dem allgemeinen Wohngebiet WA 5,
- 4,5 % den Verkehrsflächen und
- 64 % dem Regenrückhaltebecken zugeordnet.

Die Kompensation der Versiegelung und des Verlustes von Biotopen wird automatisch durch die oben genannten Maßnahmen und im Rahmen der getätigten Zuordnung abgehandelt.

9 ÜBERSICHT DER WICHTIGSTEN PLANUNGSVARIANTEN

Weitere Planungsalternativen wurden nicht ausgearbeitet, da es sich bei dem vorliegenden Projekt um die Erweiterung eines rechtswirksamen Bebauungsplanes handelt.

10 ÜBERWACHUNG / MONITORING

Erhebliche Umweltauswirkungen der Planung sind nach § 4c BauGB zu überwachen, um erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen im Rahmen der Durchführung der Planung festzustellen und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Die

Fachbehörden sind zudem nach § 4 (3) BauGB verpflichtet, im Rahmen bestehender Überwachungssysteme die Gemeinden über unvorhergesehene Umweltauswirkungen zu unterrichten.

Die Realisierung der festgelegten landschaftspflegerischen Maßnahmen ist zwingend erforderlich. Erfolgt keine Umsetzung der Maßnahmen oder nur unzureichend, sind erhebliche negative Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten.

Eine Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie des Zustandes von Kompensationsmaßnahmen ist im Rahmen von Kontrollen durch die entsprechenden Stellen (Bauaufsichtsbehörde, Untere Naturschutzbehörde, usw.) zu erfolgen. Ggf. ist im Rahmen der Bauausführung eine Umweltbaubegleitung einzusetzen.

Eine Überwachung findet in der Kontrolle der Festsetzungen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren und im Rahmen der Kontrollen der Bauaufsicht statt. Die Umsetzung der grünordnerisch relevanten Bebauungsplan-Festsetzungen auf den Bauflächen wird im Rahmen des Bauantragsverfahren bzw. der Bauabnahme kontrolliert.

11 TECHNISCHE VERFAHREN / SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN

Für die Zusammenstellung des Umweltberichts wurden die Ergebnisse des Abfall- und umwelttechnischen Berichts des Baugrundbüros Simon – Ingenieurgesellschaft mbH, des Schallgutachtens von Prof. Dr. Peter Gordan sowie des Berichts zur historischen Erkundung des Standortes „Südlich der St. Johanner Straße“ von Dr. Grimm Umweltdienstleistungen herangezogen. Die Auswertung übergeordneter fachplanerischer Unterlagen sowie die vor Ort erhobenen Daten waren zudem ausreichend.

12 FAZIT

Durch die 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Südlich der St. Johanner Straße“ soll eine gewisse Arrondierung erfolgen, sodass an das Bebauungsplangebiet angrenzende Flächen als Allgemeines Wohngebiet und als Fläche für die Wasserwirtschaft neu ausgewiesen werden. Zudem erfolgt innerhalb des Bebauungsplangebietes eine Umwidmung von Flächen: gemäß der Änderungsplanung sollen Flächen für die Wasserwirtschaft sowie Verkehrsflächen zu Wohngebietsflächen umgewandelt werden. Die hiermit verbundene Verschiebung der Führung der Verkehrsflächen wird ebenfalls durch die Änderungsplanung geordnet.

Durch das Vorhaben werden einzig die Schutzgüter Boden sowie biologische Vielfalt beeinträchtigt. Die Änderungsplanung bedingt eine Mehrversiegelung von Boden in Höhe von rd. **1.390 m²** sowie die Zerstörung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Baubedingte Beeinträchtigungen werden im Rahmen der Bauarbeiten durch akustische und optische Störungen auftreten, diese sind jedoch temporär beschränkt. Eine nutzungsbedingte Beeinträchtigung, die über die bereits genehmigte bestimmungsgemäße Nutzung hinausgeht, ist nicht zu erwarten.

Darüber hinaus erfolgt durch die Änderungsplanung eine Verschiebung der forstrechtlichen Ausgleichsfläche.

Die Kompensation der zusätzlichen Eingriffe erfolgt durch die Etablierung von extensiv zu nutzenden Wiesenflächen, eines artenreichen Krautsaumes und durch die Anpflanzung einer Strauchhecke auf Teilflächen der Parzellen 158/3, 173 und 174 (Gemarkung Sprendlingen). In diesem Bereich erfolgt zudem die Anpflanzung eines Waldbestandes, sodass der forstrechtliche Ausgleich weiterhin erbracht werden kann.

Durch die Maßnahme werden die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und biologische Vielfalt ausgeglichen.

Zur Ermittlung potenzieller artenschutzrechtlicher Konflikte, insbesondere für die Tiergruppe der Reptilien, wurde durch das Büro LF-PLAN ein Fachbeitrag Artenschutz erarbeitet. Zusätzlich dazu erfolgte im Jahr 2023 eine Reptilienkartierung im Bereich der neu durch die Planung beanspruchten Flächen. Die Kartierung konnte ein Vorkommen von Reptilien nicht feststellen.

Gemäß dem Fachbeitrag Artenschutz können durch die Umsetzung der Änderungsplanung Tötungen oder Verletzungen von Exemplaren der Tiergruppe der Vögel durch Rodungen von Gehölzbeständen während der Brutzeit oder durch Vogelschlag an Glasflächen auftreten. Ein Eintritt des Verbotstatbestand der Tötung bzw. Verletzung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist somit anzunehmen. Zur Vermeidung des Konfliktes wurde eine Zeitenbeschränkung für die Rodungsmaßnahmen auferlegt und es wurde eine Beachtung von Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag festgelegt.

Störungen, die den Erhaltungszustand der lokalen Populationen erheblich verschlechtern könnten, sind nicht anzunehmen. Im Umfeld des Plangebietes sind weiter Gehölzstrukturen, auf welche Vögel ausweichen könnten, vorhanden, sodass der geringfügige Wegfall von Gehölzbeständen keinen Verbotstatbestand darstellt. Ein Eintritt der Verbotstatbestände der Störung und der Zerstörung von Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG) ist somit zu verneinen.

Durch die Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der auftretenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu erwarten.

Aufgestellt Rodenbach

Juni 2023

13 LITERATUR

Gesetze

BAUGB: BAUGESETZBUCH, in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

BBODSCHG: GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS, in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

BNATSCHG: BUNDESNATURSCHUTZGESETZ, in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 1362)

LNATSCHG, Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

Literatur und sonstige Quellen

ARTeFAKT- Fakten zu Arten in Rheinland-Pfalz (2022): unter „http://artefakt.naturschutz.rlp.de/“, herausgegeben vom Landesamt für Umwelt

BAUGRUNDBÜRO SIMON INGENIEURGESELLSCHAFT (2020): Sprendlingen, St. Johanner Straße (Neubaugebiet „An der Rich“) Flur 10, Flurstücke 169/1, 169/6 sowie Teilflächen der Flurstücke 161, 162/2-4, 166/2-4, 168 u. 264/1, Bereich B-Plan – Umwelt-/Abfalltechnische Untersuchung

GEOPORTAL WASSER (2023): 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 (2023): unter https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=15, herausgegeben vom Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz

LANIS-RLP (LANDSCHAFTSINFORMATIONSSYSTEM RHEINLAND-PFALZ) (2023): 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

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

LFUG & FÖA (1997): Planung vernetzter Biotopsysteme. Bereich Landkreis Mainz-Bingen. Hrsg.: Ministerium für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz & Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz. Oppenheim unter www.lfu.rlp.de

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

PROF. DR. P. GORDAN (2019): Der Schutz gegen schädliche Geräuschemissionen – Bebauungsplan „Südlich der St. Johanner Straße“, Sprendlingen

RIS RAUMINFORMATIONSSYSTEM (2023): unter „https://extern.ris.rlp.de/“, herausgegeben vom Ministerium des Inneren und für Sport

UMWELTDIENSTLEISTUNGEN DR. GRIMM (2019): Historische Erkundung des Standortes „Südlich der St. Johanner Straße“ 55576 Sprendlingen, Gemarkung „An der Rich“, Flur 10, Flurstücke 169/1, 169/6 sowie Teil von 161, 162/2, 162/3, 162/4, 166/2, 166/3, 166/4, 168 u. 264/1 (ehem. Ziegelei Dr. Schnell und Blumentopffabrik Weller)

UMWELTDIENSTLEISTUNGEN DR. GRIMM (2020): Plangebiet in Sprendlingen, südlich der St. Johanner Straße, historische Erkundung, Ergänzung für die Ausgleichsflächen (ohne ehem. Ziegelei Weller), Mainz

UMWELTDIENSTLEISTUNGEN DR. GRIMM (2021): Umwelttechnische Detailerkundung „Schwerölunfall 1980“ auf dem Gelände der ehem. Ziegelwerks Dr. Adolf Schnell, Sprendlingen, St. Johanner Str. 67, Mainz

ANHANG 1 - GEHÖLZLISTE

Vorschläge für standortgerechte, gebietsheimische Gehölzarten, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden sollten.

Bei der Pflanzung von Straßenbäumen und bei Pflanzungen in privaten Flächen ist die Auswahl von Sorten einheimischer Arten aus der Straßenbaumliste der Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag (GALK) und der Klima-Arten-Matrix (KLAM) nach ROLOFF ET. AL (o.J.) zulässig.

A - Private Grünflächen

Baumarten II. Ordnung (Klein-/Schmalkronige Bäume)

Acer campestre i. V. Sorten	-	Kegel-Feldahorn
Acer platanoides ‘Columnare’	-	Säulen-Spitzahorn
Acer plat. ‘Emerald Queen’	-	Spitzahorn
Acer. plat ‘Globosum’	-	Kugelahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Carpinus betulus ‘Fastigiata’	-	Säulen-Hainbuche
Crataegus ‘Paul’s Scarlet’	-	Rotdorn
Betula pendula ‘Fastigiata’	-	Birke

Obstgehölze (Auswahl)

Alte regionale Obstsorten		
Apfelsorten	-	Danziger Kantapfel
	-	Graue Herbstrenette
	-	Ontario
Birnensorten	-	Conference (Konferenz Birne)
	-	Alexander Lucas
	-	Williams Christ
	-	Harrow Sweet
Quittensorten		Cydora robusta
Zwetschge:	-	Hauszwetschge

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna ‘Compacta‘	-	Kugelzwerg-Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa spec.	-	Wildrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

bodendeckende Sträucher / Stauden

Euonymus fortunei	-	Kriechspindel
Geranium macrorrhizum	-	Storchschnabel
Hedera helix	-	Efeu
Lavandula angustifolia	-	Lavendel
Potentilla fruticosa	-	Fünffingerstrauch
Rosa spec.	-	bodendeckende Rose
Vinca minor	-	Immergrün

Kletterpflanzen

- Selbstklimmer:

Parthenocissus tricuspidata Veitchii'	-	Wilder Wein
Hedera helix	-	Efeu

- Gerüstkletterpflanzen:

Clematis Hybr.	-	Waldrebe
Polygonum aubertii	-	Knöterich
Lonicera heckrottii	-	Geißblatt

Stauden für Mauern

- Sonnige Standorte

Dianthus cathusianorum	-	Kartäusernelke
Euphorbia spec.	-	Wolfsmilch-Arten
Saxifraga spec.	-	Steinbrech-Arten
Sedum spec,	-	Wildarten des Mauerpfeffers
Sempervivum spec.	-	Hauswurz-Arten

- Halbschattige bis schattigeStandorte

Asplenium ruta-muraria	-	Mauer-Streifenfarn
Cymbalaria muralis	-	Zimbelkraut
Sedum spec.	-	Mauerpfeffer-Arten
z.B. *Sedum spurium*		

B - Landschaftsgehölze

Baumarten II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aria	-	Mehlbeere

Wildobst

Malus sylvestris	-	Wildapfel
Prunus communis	-	Wildbirne

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix div. spec.	-	Strauchweiden
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

zusätzliche Gehölzarten für das Regenrückhaltebecken

Bäume

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche

Sträucher

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Hasel
Salix aurita	-	Öhrchenweide
Salix purpurea	-	Purpur-Weide
Salix viminalis	-	Korb-Weide
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Bebauungsplan

„Südlich der St. Johanner Straße“
1. Änderung

Gemeinde Sprendlingen

Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Auftraggeber:

Erschließungs- und Baulandentwicklungs-GmbH Sprendlingen
Hasengasse 8-12
55411 Bingen am Rhein

Stand: Juni 2023

Aufgestellt:

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

INHALTSVERZEICHNIS

1 Einleitung ... 3

2 Faunistische Kartierung ... 4

2.1 Reptilienkartierung ... 4

2.1.1 Kurze Charakterisierung des Untersuchungsgebietes ... 4

2.1.2 Methodik ... 4

2.1.3 Ergebnisse der Reptilienkartierung und Betrachtung ... 5

2.1.4 Zusammenfassende Betrachtung der Ergebnisse für Reptilien ... 5

2.1.5 Darlegung potenzieller Konflikte ... 5

3 Artenschutzprüfung ... 6

3.1 Rechtliche Grundlagen ... 6

3.2 Baubeschreibung und Wirkfaktoren des Vorhabens ... 8

3.2.1 Anlage- und baubedingte Wirkfaktoren ... 8

3.2.2 Betriebsbedingte Wirkfaktoren ... 8

3.3 Relevanzprüfung ... 9

3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ... 11

3.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung ... 11

3.5 Bestandsdarstellung sowie Darlegung der Betroffenheit der relevanten Arten ... 12

3.5.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ... 12

3.5.2 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ... 12

3.6 Zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ... 17

3.6.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ... 17

3.7 Keine zumutbare Alternative ... 17

4 Fazit ... 18

5 Literatur- und Quellenverzeichnis ... 19

1 Einleitung

Am östlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Sprendlingen erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der St. Johanner Straße“ mit einer Größe von ca. 3 ha, welcher bereits rechtswirksam ist.

Durch den Bebauungsplan wurden Teilbereiche der ehemaligen Ziegelei Dr. Schnell sowie die umliegenden Siedlungs- und Gehölzflächen als Allgemeines Wohngebiet sowie als öffentliche Grünflächen und als Regenrückhaltebecken ausgewiesen. Darüber hinaus erfolgte eine Ausweisung einer ehemaligen Deponiefläche im Südwesten des Bebauungsplangebietes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, indem zahlreiche naturschutzfachliche Maßnahmen umgesetzt werden.

Aktuell sind die Bauarbeiten zur Erschließung des Wohngebietes im Gange und die Flächen gestalten sich als Lager- und Bauflächen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der St. Johanner Straße“ soll die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes im Nordosten erweitert werden. Die vorliegende Planung sieht zudem noch vor, ein aktuell als Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesenen Bereich im Westen ebenfalls zum Allgemeinen Wohngebiet hinzuzunehmen. Darüber hinaus erfolgt südlich des Neubaugebietes eine Erweiterung des Bebauungsplangebietes für eine neue Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Da die Planung den Nahbereich von Gebäuderuinen und Krautsäumen tangiert (potenzielle Lebensräume von Reptilien), wurde zur grundsätzlichen Prüfung, ob und mit welchen Reptilien zu rechnen ist und ob sich gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte artenschutzrechtliche Konflikte einstellen werden, eine faunistische Begutachtung der Änderungsbereiche und des Umfeldes statt.

Zur Ermittlung planungsrelevanter Arten wurde daher 2023 durch das Büro LF-Plan eine faunistische Kartierung für die Artengruppe der **Reptilien** durchgeführt.

Der vorliegende Bericht stellt die Ergebnisse der Untersuchung dar.

Des Weiteren wird im zweiten Teil des vorliegenden Berichts die Artenschutzprüfung durchgeführt, in welche die Wirkungsprognose des Vorhabens auf planungsrelevante Arten und die potenziell daraus entstehenden artenschutzrechtliche Konflikte erörtert.

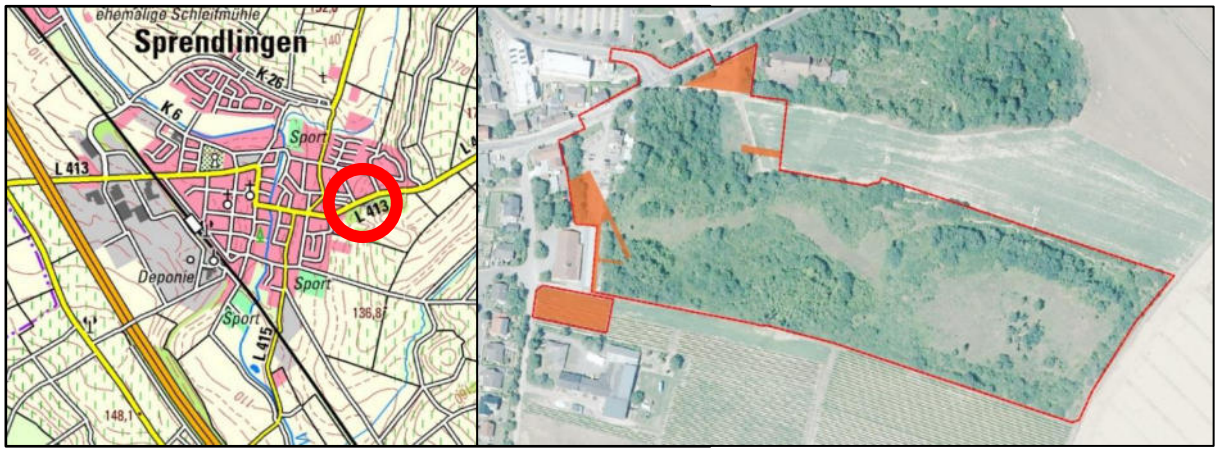


Abb. 1: Lage und Darstellung des Plangebietes (rote Umrandung) mit Hervorhebung der Änderungsbereiche (**orange**) (Quelle: LANIS)

2 Faunistische Kartierung

2.1 Reptilienkartierung

2.1.1 Kurze Charakterisierung des Untersuchungsgebietes

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich mehrere für Reptilien geeignete Habitate. Einige dieser potentiellen Habitate sind durch die Planung betroffen. Generell bieten sonnenexponierte Bereiche am Rand von Gehölzstrukturen, liegengelassene und verrottende Holz- und Gartenabfälle, Holzlager, Steinmauern mit Fugen, Stein- und Sandschüttungen, Randbereiche von Wegen und Straßen Aufenthaltsorte für verschiedene Reptilienarten. Die untersuchten Bereiche können auf Abb. 2 eingesehen werden.

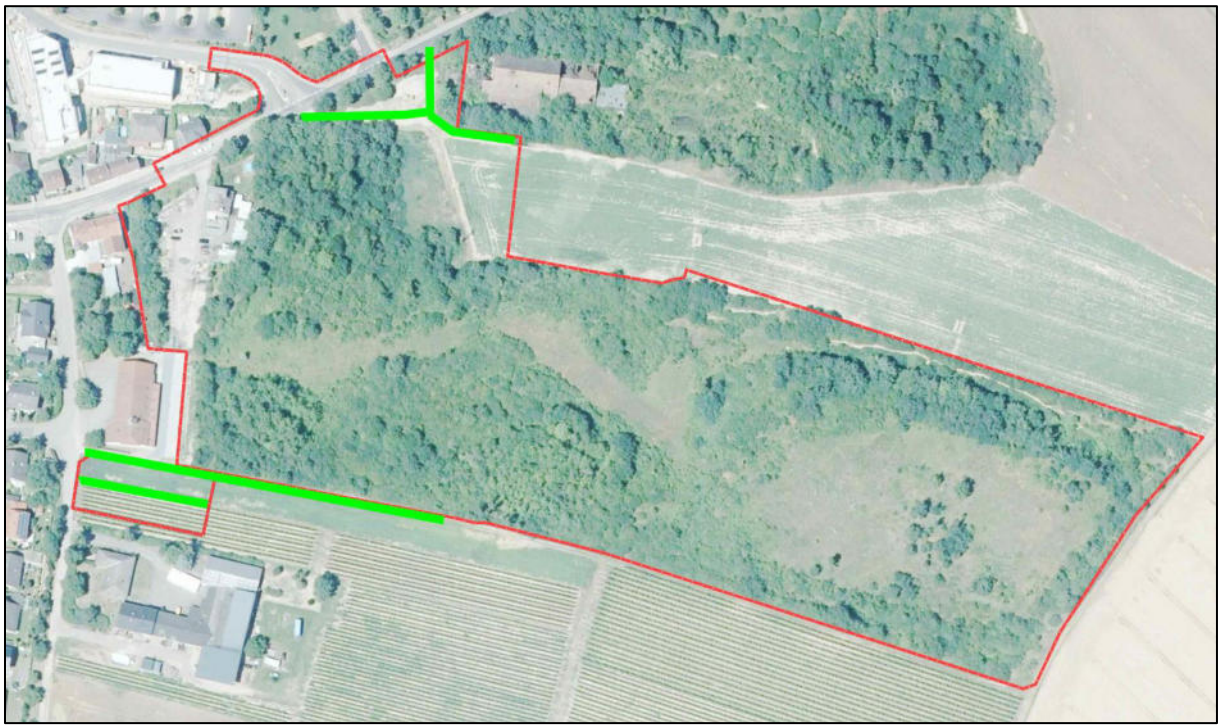


Abb. 2: Darstellung der untersuchten Bereiche (grüne Markierung) im Plangebiet) (Quelle: LANIS, eigene Bearbeitung)

2.1.2 Methodik

Zur Erfassung von potenziell vorkommenden Reptilienarten sowie um die Funktion der vorliegenden Biotope und Strukturelemente nachzuweisen, wurden standardmäßig entsprechend den Aktivitätsphasen der Tiere 4 Begehungen von Mai bis Mitte Juni 2023 durchgeführt.

Für den Nachweis eines Vorkommens von Reptilienarten erfolgte eine Sichtbeobachtung entlang der als Reptilienhabitat in Frage kommenden Lebensräume (s. Abb. 22). Die Begehungen erfolgten an sonnigen, warmen Tagen zur Hauptaktivitätszeit der Eidechsen, wobei zur möglichst genauen Erfassung der Eidechsen auch Begehungstermine am späten Nachmittag angelegt wurden, um die unterschiedlichen Aktivitätszeiträume abzudecken.

Um eine möglichst genaue Erhebung zu erzielen, wurde zudem das Untersuchungsgebiet mind. zweimal pro Begehung abgelaufen und visuell untersucht. Es erfolgte ein langsames und ruhiges Absuchen der Strukturen, wobei gleichzeitig ein Schattenwurf der zu untersuchenden Areale vermieden wurde.

Die Dauer der einzelnen Begehungen betrug im Schnitt rd. eine Stunde.

Die Begehungen erfolgten an folgenden Tagen:

Tab. 1: **Kartiertage**

Datum	Wetterbedingungen
04. Mai 2023	sonnig / 15°C
15. Mai 2023	sonnig / 16°C
28. Mai 2023	sonnig / 18°C
12. Juni 2023	sonnig / 24°C

2.1.3 Ergebnisse der Reptilienkartierung und Betrachtung

Zu keinen der Begehungsterminen konnten Reptilien festgestellt werden.

2.1.4 Zusammenfassende Betrachtung der Ergebnisse für Reptilien

Innerhalb des Untersuchungsgebietes konnten einige Bereiche mit einer günstige Habitatqualität für Eidechsen festgestellt werden. Die Kartierung konnte aber kein Vorkommen trotz augenscheinlicher, potentieller Lebensräume bestätigen.

Zusätzlich zu den Ortsbegehungen wurden öffentlich zugängliche Quellen (z.B. ARTeFAKT[1], ArtenAnalyse[2], usw.) ausgewertet, um ein potentielles Vorkommen in der Region abzuschätzen und eventuell bereits gemeldete Sichtungen mit einzubeziehen. Die einzigen Fundorte für Reptilien liegen in etwa 1,4 km im Bereich des Wißberges südöstlich des Plangebietes.

2.1.5 Darlegung potenzieller Konflikte

Da während der Übersichtskartierung keine Reptilien gefunden wurden, ist zu erwarten, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungs-, Störungs- und Schädigungsverbot) eintreffen werden.

[1] https://artefakt.naturschutz.rlp.de/

[2] https://www.artenanalyse.net/

3 Artenschutzprüfung

3.1 Rechtliche Grundlagen

Zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH-Richtlinie - (ABl. EG Nr. L 206/7) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten vom 30.11.2009 - Vogelschutzrichtlinie - (ABl. EU Nr. L 20/7) verankert.

Die §§ 44 und 45 BNatSchG setzen diese europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, in nationales Recht um. Hierdurch hat der Gesetzgeber die Spielräume, die die Europäische Kommission bei der Interpretation der artenschutzrechtlichen Vorschriften zulässt, rechtlich abgesichert.

Die generellen artenschutzrechtlichen **Verbotstatbestände** des **§ 44 Abs. 1** sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

1. *wildlebenden Tieren der **besonders geschützten** Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wildlebende Tiere der **streng geschützten** Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der **besonders geschützten** Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wildlebende Pflanzen der **besonders geschützten** Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören*

(Zugriffsverbote)."

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG durch die Sätze 1 bis 5 ergänzt, somit wird eine akzeptable und im Vollzug praktikable Lösung bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 erzielt.

„Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und*

Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,

2. *das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,*

3. *das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.“*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Entsprechend § 44 Abs. 5 Satz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, nur für die in **Anhang IV der FFH-Richtlinie** aufgeführten **Tier- und Pflanzenarten** sowie die **heimischen europäischen Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie**.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt bzw. können nicht ausgeschlossen werden, müssen für eine Projektzulassung die **Ausnahmevoraussetzungen** des **§ 45 Abs. 7 BNatSchG** erfüllt sein. Artikel 16 Abs. 1 FFH-Richtlinie und Art. 9 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie sind hierbei zu beachten.

Als für Bauvorhaben einschlägige Ausnahmevoraussetzungen muss gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG nachgewiesen werden, dass:

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialen oder wirtschaftlichen Art, vorliegen,
- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, nicht gegeben sind,
- keine Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der Population einer Art zu erwarten ist bzw. bei derzeitig schlechtem Erhaltungszustand eine Verbesserung nicht behindert wird.

Unter Berücksichtigung des Art. 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie bedeutet dies bei Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie:

- das Vorhaben darf zu keiner Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes führen und
- das Vorhaben darf bei Arten, die sich derzeit in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden, diesen nicht weiter verschlechtern und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindern.

Bei europäischen Vogelarten darf das Vorhaben den aktuellen Erhaltungszustand nicht verschlechtern (Aufrechterhaltung des Status Quo).

3.2 Baubeschreibung und Wirkfaktoren des Vorhabens

Eine einführende Baubeschreibung ist bereits in der Einleitung erfolgt (siehe Pkt. 1). Weiterführende Darstellungen und technische Einzelheiten sind den Unterlagen des Bebauungsplanverfahrens zu entnehmen.

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren aufgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

3.2.1 Anlage- und baubedingte Wirkfaktoren

- Flächenverlust und Veränderung der Bodenstrukturen und -funktionen
- Unterbrechung von Wegebeziehungen bzw. Fragmentierung von Lebensräumen
- Zerstörung von Lebensräumen (Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Nahrungshabitate, usw.) durch den Verlust von Gehölz- und Randstrukturen
- Störungen durch Lärm, optische Reize, Lichtemissionen und Erschütterungen während der Bauarbeiten
- Gefährdung von einzelnen Tieren durch Kollisionen mit Baumaschinen bzw. durch bauliche Tätigkeiten (baubedingte Mortalität)

3.2.2 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Störungen der umliegenden Lebensräume durch die Erhöhung der menschlichen Präsenz und der damit verbundenen Emissionen und Beunruhigungen (Lärm, Verkehr, Spaziergänger, etc.).

3.3 Relevanzprüfung

In der Artenschutzprüfung werden alle europäisch geschützten Arten behandelt, deren Vorkommen im Wirkraum des Projektes zu erwarten ist. Arten, deren Habitatansprüche im Untersuchungsgebiet nicht erfüllt sind, werden nicht betrachtet.

Aus den Arten, die aufgrund verschiedener Quellenangaben (z.B. ARTeFAKT im TK-Blatt 6113 „Bad Kreuznach“, Artdatenportal) für das Untersuchungsgebiet gelistet wurden, wurden im Rahmen einer **Relevanzprüfung** diejenigen Arten "herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbeständliche Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer detaillierten artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen.

Die Berücksichtigung der relevanten Vogel- und Fledermausarten erfolgt des Weiteren mittels des Heranziehens der Ergebnisse der im Jahr 2019 durchgeführten Vogelkartierung durch das Büro LF-PLAN und der Fledermauskartierung durch Herren Dr. rer. nat. Michael Stolz. Es wird zudem auf den Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan „Südlich der St. Johanner Straße“ verwiesen.

Die sich aus der oben beschriebenen Vorgehensweise ergebenden Arten werden dann mit den vorliegenden Wirkfaktoren der 1. Änderung betrachtet.

Tabelle 2: **Auflistung der potenziell im Gebiet vorkommenden planungsrelevanten Arten**

Artengruppe	Artenspektrum[3]	mögliche Auswirkungen	Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 -4 BNatSchG	Artenschutzrechtliche Grundlage
Insekten	Quendel-Ameisenbläuling Nachtkerzenschwärmer	im Plangebiet nicht anzutreffen (fehlende Habitate)	nein	Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie
Muscheln	Bachmuschel	im Plangebiet nicht anzutreffen (fehlende Habitate)	nein	Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie
Amphibien	Geburtshelferkröte Gelbbauchunke Kamm-Molch Knoblauchkröte Kreuzkröte Wechselkröte Laubfrosch Moorfrosch	im Plangebiet nicht anzutreffen (fehlende Habitate)	nein	Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

[3] Vorkommende Arten in der TK 25-Nr. 6113 Bad Kreuznach (www.artefakt.rlp.de)

Artengruppe	Artenspektrum[3]	mögliche Auswirkungen	Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 -4 BNatSchG	Artenschutzrechtliche Grundlage
Reptilien	Zauneidechse Schlingnatter Mauereidechse	im Rahmen der Reptilienkartierung nicht ermittelt	nein	Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie
Reptilien	Würfelnatter Westliche Smaragd-eidechse	im Plangebiet nicht anzutreffen (fehlende Habitate)	nein	Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie
Vögel	alle heimischen europäischen Arten	Verlust von Lebensstätten temporäre Störungen durch den Baubetrieb Tötung von Individuen	potenziell möglich	VS-Richtlinie
Säugetiere	alle Fledermausarten	keine Quartiere im Wirkbereich vorhanden keine essenzielle Nahrungshabitate im Plangebiet vorhanden	nein	Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie
	Biber Feldhamster Haselmaus Wildkatze	im Plangebiet nicht anzutreffen (fehlende Habitate)	nein	Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Ergebnis der Relevanzprüfung

Von vornherein ausgeschlossen werden konnten die lt. ARTeFAKT im TK-Blatt 6113 "Bad Kreuznach“ vorkommenden Artengruppen der Amphibien, Insekten, Muscheln und einige Säugetier- bzw. Reptilienarten, da im Bereich des Plangebietes keine geeigneten Habitate der Arten zu finden sind.

Für die Artengruppe der Vögel, Fledermäuse und Reptilien wurden im Jahr 2019 und für die Reptilien zusätzlich noch im Jahr 2023 (siehe auch Pkt. 2) faunistische Untersuchungen durchgeführt. Damit liegen Daten auf Grundlage einer fundierten wissenschaftlichen Methode

bezüglich Fledermäusen, Reptilien und Vögeln vor. Die Untersuchungen konnten kein Vorkommen von Reptilienarten im zusätzlich zu beanspruchenden Bereich der Änderungsplanung nachweisen, sodass auch für diese Gruppe keine Beeinträchtigungen vorliegen werden und sie nicht weiter betrachtet werden müssen.

Exkurs Fledermäuse

Die im Jahr 2019 durchgeführte Fledermauskartierung wies einzig für die **Zwergfledermaus** eine regelmäßige Nutzung des Plangebietes nach. Die weiteren festgestellten Arten (**Großer Abendsegler**, **Kleiner Abendsegler** und (Graues) **Langohr**) wurden als nur zeitweise im Plangebiet jagende Exemplare eingestuft. Bei der **Rauhautfledermaus** handelt es sich sogar nur um vereinzelt ziehende Exemplare. Bei keiner der Arten wurden erhöhte Aktivitätsnachweise am Beginn und Ende der nächtlichen Aktivitätsphase der Fledermäuse ermittelt, sodass ein Vorkommen von Quartieren im nahen Umfeld nicht zu vermuten ist.

Auch für die Tiergruppe der Fledermäuse kann somit eine Betroffenheit durch das Vorhaben ausgeschlossen werden, da durch die Bebauungsplanänderung keine baulichen Maßnahmen an Gebäuden oder Baumbeständen mit einer Quartiereignung vorgesehen sind und keine essenziellen Nahrungshabitate beansprucht werden.

Zwar können durch die zukünftige Bautätigkeit und die Bauarbeiten Störungen auftreten, diese sind jedoch aufgrund der Entfernung der vermuteten Quartierstrukturen (Gebäude im Umfeld) zu den zukünftigen Bauflächen nicht als erheblich einzustufen und werden nur für die Dauer der Bauarbeiten vorliegen. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen wird sich hierdurch somit nicht erheblich verschlechtern. Eine Betrachtung der Tiergruppe der Fledermäuse ist somit nicht notwendig.

Fazit

Es verbleibt somit als zu betrachtende planungsrelevante Tiergruppe einzig die Gruppe der Vögel.

3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

3.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände in Kap. 3.5 erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen.

Anhand folgender Maßnahmen werden die Auswirkungen auf die Avifauna minimiert:

V 1: Baufeldräumung außerhalb der Brutphase von Vögeln

Die Rodung von Gehölzbeständen ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen. Hierdurch kann eine Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen (Eier) oder eine Tötung bzw. Verletzung von Individuen (z.B. Nestlinge) vermieden werden.

V 2: Vogelschutz bei Gebäuden

Beachtung des Vogelschutzes bei Glasbauten (siehe auch Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid, H. Doppler, W. Heyen. D & Rössler, M. (2012)).

3.5 Bestandsdarstellung sowie Darlegung der Betroffenheit der relevanten Arten

Im Folgenden werden in Formblättern artbezogen Bestand sowie Betroffenheit der im Untersuchungsraum relevanten Tierarten beschrieben, die einzelnen Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. 5 BNatSchG sowie, falls notwendig, die naturschutzfachlichen Ausnahmevoraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG abgeprüft.

3.5.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

3.5.1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Geschützte Pflanzenarten können im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden und besitzen daher keine Relevanz für dieses Projekt.

3.5.1.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im Rahmen der faunistischen Kartierung und der Relevanzprüfung konnte ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten der Artengruppen Insekten, Amphibien, Reptilien und Säugetiere durch das Fehlen von artspezifischen Habitaten ausgeschlossen werden. Aufgrund der fehlenden Relevanz für dieses Projekt ist keine weitere Betrachtung der oben genannten Artengruppen notwendig.

3.5.2 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Aufgrund der bereits getätigten Rodungen hat sich die Habitatqualität im Plangebiet und seinem Umfeld stark verschlechtert. Das im Jahr 2019 ermittelte Artenspektrum setzte sich jedoch vorwiegend aus ubiquitären Arten zusammen, welche eine hohe Störungstoleranz und Anpassungsfähigkeit besitzen. Es kann daher angenommen werden, dass trotz der aktuellen Störungen durch die Bauarbeiten und die geänderten Habitatstrukturen ein Großteil der Arten weiterhin im Wirkbereich des Vorhabens vorkommen werden.

Hinsichtlich der Waldohreule ist anzumerken, dass aktuell durch die vorliegenden Bauarbeiten bereits Beeinträchtigungen vorhanden sind, die auch längere Zeit andauern werden. Es liegen somit bereits Vorbelastungen vor, die ein zukünftiges oder aktuelles Brutgeschehen bereits eindämmen werden. Es ist nicht anzunehmen, dass durch die Änderungsplanung weitere und schwerwiegende Störungen auftreten werden. Eine Beanspruchung des Gehölzes mit der damals festgestellten Fundstelle der Waldohreule erfolgt nicht. Da die Standortbedingungen für ein Brutgeschehen als ungünstig einzustufen sind, wird die Waldohreule nur als Nahrungsgast eingestuft.

Während der Änderungsbereich im Nordosten Gehölze und Gebäuderuinen aufweist und somit als potenzielle Fortpflanzungsstätte für z.B. Amsel oder auch Gebäudebrüter wie den Hausrotschwanz eingestuft werden kann, sind für die Änderungsbereiche im aktuellen Baufeld (Fläche für Wasserwirtschaft) und im Umfeld der Ackerbrache (geplantes Regenrückhaltebecken) aufgrund der anthropogenen Störungen (Bauarbeiten und menschliche Präsenz) keine besonderen Funktionen vorhanden.

Dies gilt ebenfalls für Bodenbrüter. Da sämtliche Änderungsbereiche durch Verkehr, menschliche Präsenz (u.a. durch Spaziergänger) und die Bauarbeiten stark beeinträchtigt werden, ist eine Eignung als Fortpflanzungsstätte für Bodenbrüter (z.B. Feldlerche) nicht gegeben.

Für das Vorhabengebiet ist somit mit einem Vorkommen von folgenden Arten auszugehen:

Tabelle 3: **Potenziell im Gebiet vorkommende Vogelarten mit Angabe von Schutzstatus, der Häufigkeit und dem Vorkommen im Projektgebiet**

Vogelarten[4]	RL RLP	RL D	Schutz	Pot. Nutzung des Plangebietes
Amsel			§	Brutverdacht
Bachstelze			§	Brutverdacht
Baumfalke		3	§§§	Nahrungsgast
Bluthänfling	V	V/Vw	§	Nahrungsgast
Buchfink			§	Brutverdacht
Buntspecht			§	Nahrungsgast
Dorngrasmücke			§	Brut
Eichelhäher			§	Brut
Elster			§	Brut
Fasan				Nahrungsgast
Feldsperling	3	V	§	Brutverdacht
Fitis			§	Nahrungsgast
Gartenbaumläufer			§	Nahrungsgast
Gartengrasmücke			§	Brutverdacht
Girlitz			§	Nahrungsgast
Goldammer			§	Brut
Grünfink			§	Brutverdacht
Grünspecht			§§	Nahrungsgast
Hausrotschwanz			§	Brutverdacht
Haussperling	3	V	§	Nahrungsgast
Heckenbraunelle			§	Brutverdacht
Klappergrasmücke	V		§	Brutverdacht
Kleiber			§	Nahrungsgast
Kleinspecht		V	§	Nahrungsgast
Kohlmeise			§	Nahrungsgast
Kuckuck	V	V/3w	§	(Brut)
Mäusebussard			§§§	Nahrungsgast
Mehlschwalbe	3	V	§	Nahrungsgast
Mönchsgrasmücke			§	Brut
Nachtigall			§	(Brut)
Rabenkrähe			§	Nahrungsgast
Ringeltaube			§	Brut

[4] *Vorkommende Arten in der TK 25-Nr. 6113 Bad Kreuznach (https://artefakt.naturschutz.rlp.de/) und Vogelkartierung 2019*

Vogelarten[4]	RL RLP	RL D	Schutz	Pot. Nutzung des Plangebietes
Rotkehlchen			§	Brut
Rotmilan	V	3/Vw	§§§	Nahrungsgast
Saatkrähe		Vw	§	Nahrungsgast
Singdrossel			§	Nahrungsgast
Star	V		§	Nahrungsgast
Stieglitz			§	Brut
Turmfalke			§§§	Nahrungsgast
Türkentaube			§	Nahrungsgast
Turteltaube	2	3/Vw	§§§	Nahrungsgast
Waldohreule			§§§	Nahrungsgast
Zaunkönig			§	Brut
Zilpzalp			§	Brut

Erläuterungen zur Tabelle

fett streng geschützte Art, s. unten

kursiv im Rahmen der Vogelkartierung 2019 festgestellte Art

(Brut) Biotopstruktur entspricht nicht dem bevorzugten Brutlebensraum aber ein Brutvorkommen ist dennoch u.U. möglich

RLP Rote Liste Rheinland-Pfalz / **RLD** Rote Liste Deutschland (Einstufung gem. www.artefakt.rlp.de)

G Gefährdung unbekannten Ausmaßes
V Arten der Vorwarnliste
2 stark gefährdet
3 gefährdet
w wandernde Vogelarten

Schutz
§ besonders geschützte Art
§§ streng geschützte Art
§§§ streng geschützte Art gem. EG-ArtSchVO

Bestandstrend[5]
a abnehmend
aa stark abnehmend
o unverändert
z zunehmend

Einzelart- und gruppenbezogene Beurteilung:

Während gefährdete Vogelarten (Arten der RL D und RL RLP) i. d. R. Art-für-Art behandelt werden, werden die ungefährdeten und ubiquitären Arten grundsätzlich in Gruppen (ökologischen Gilden; z. B. Vogelarten der Wälder, Vogelarten der Siedlungen) zusammengefasst – es sei denn, die spezifische Bestands- und Betroffenheitssituation erfordert eine Art-für-Art-Betrachtung.

Hinweis zur Eingruppierung verschiedener gefährdeter bzw. geschützter Vogelarten

Da sich die Betroffenheit für alle der ermittelten, potenziell im Plangebiet vorkommend und zum größten Teil ubiquitären Vogelarten und die hierzu vorgesehenen Maßnahmen gleichermaßen darstellen, werden diese zusammen respektiv in einem Formblatt (Vögel) behandelt.

Der Tatsache entsprechend, dass einzelne beobachtete Tiere sowie Nahrungsgäste keine besondere Bindung zum Plangebiet besitzen und durch die geplante Baumaßnahme potenziell

[5] *Rote Liste Brutvögel Rheinland-Pfalz – Bestandsentwicklung in 27 Jahren (Trend 27)*

nur gering beeinflusst werden, erfolgt für diese Arten keine besondere Prüfung der Verbotstatbestände. Dies gilt u.a. für die streng geschützten Arten Grünspecht, Mäusebussard, Rotmilan, Waldohreule, Turteltaube, Turmfalke und Baumfalke und für die Arten Bluthänfling, Buntspecht, Fasan, Fitis, Gartenbaumläufer, Girlitz, Haussperling, Kleiber, Kleinspecht, Kohlmeise, Mehlschwalbe, Rabenkrähe, Saatkrähe, Singdrossel, Star, Türkentaube, und Zilpzalp.

V1: sämtliche Vogelarten

V1

Gruppe: sämtliche Vogelarten **europäisch geschützte Vogelarten**

z.B. Amsel, Dorngrasmücke, Eichelhäher, Elster, Goldammer, Kleiber, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Zilpzalp

Bestandsdarstellung

Vorkommen im Untersuchungsgebiet

☒ nachgewiesen ☒ potenziell möglich

Im Rahmen einer avifaunistischen Kartierung durch das Büro LF-PLAN (2019) im Bereich des Plangebietes wurden einige der oben aufgeführten Arten nachgewiesen.

Erhaltungszustand der lokalen Population:

Erhaltungszustand RLP: *schlechter E: Feldsperling / unzureichender E.: Kuckuck, Klappergrasmücke / günstiger E.: sämtliche verbleibende Arten* [6]

Darlegung der Betroffenheit der Art

Prognose und Bewertung des **Tötungstatbestandes** gem. § 44 Abs.1, Nr. 1 (i. V. m. Abs. 5) BNatSchG:

☒ Tötung/Verletzung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen ist anzunehmen

☐ es erfolgt keine Tötung/Verletzung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen

Erläuterung:

Aufgrund der Rodungsarbeiten während sensibler Zeiträume (z.B. Brutphase) können Tötungen und Verletzungen von einzelnen Vogelindividuen zustande kommen. Ein Eintritt des Tötungstatbestandes ist somit anzunehmen.

Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass bei einer Verwendung von großflächigen (> 2 m²) Glaselementen an den zukünftigen Gebäuden es zu Kollisionen von Vögeln mit den Glasflächen kommen kann. Hierdurch ist eine Steigerung der Mortalität anzunehmen, die aber von der Gestaltung der Glasflächen abhängt. Im Grunde lässt sich sagen, dass spiegelndes und transparentes Glas (z.B. bei Eckverglasungen) mit Grün- oder Gehölzflächen im Umfeld die Gefahr eines Vogelschlages deutlich erhöht. Da zum aktuellen Zeitpunkt keine konkreten Informationen bzgl. der Architektur der neuen Gebäude vorliegen, wird hierbei pauschal eine Erhöhung der Mortalität für Vögel angenommen.

Sind konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich?

☒ ja ☐ nein

- Rodung des Gehölzbestandes nur im Winterhalbjahr (V 1)
- Beachtung des Vogelschutzes bei Glasbauten (V 2)

Sind CEF-Maßnahmen erforderlich?

☐ ja ☒ nein

Tötungstatbestand ist erfüllt: ☐ **ja** ☒ **nein**

[6] Gesamtbewertung Erhaltungszustände gem. Rote Liste Brutvögel (2014)

Prognose und Bewertung des **Störungstatbestandes** gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 (i. V. m. Abs. 5) BNatSchG:

☐ Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

☒ Die Störung führt zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Erläuterung:

Durch v. a. bau- und betriebsbedingten Lärm und visuelle Effekte kann es während der Baumaßnahme zu Störungen von Brutvögeln der Gehölzbestände im Umfeld des Eingriffsbereiches kommen. Bei den von den Baumaßnahmen betroffenen Vogelpopulationen der hier abgehandelten Vogelgruppe handelt es sich aber um solche Arten, welche als störungstolerant und anpassungsfähig gelten und noch einen guten Erhaltungszustand besitzen.

Sind konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich?

☐ ja ☒ nein

Sind CEF-Maßnahmen erforderlich?

☐ ja ☒ nein

Störungstatbestand ist erfüllt: ☐ **ja** ☒ **nein**

Prognose und Bewertung der **Zerstörung von Lebensräumen** (Schädigungstatbestand) gem. § 44 Abs.1, Nr. 3 (i. V. m. Abs. 5) BNatSchG:

☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten / ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt.

☒ ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt

Erläuterung:

Es gehen durch das Vorhaben zwar einige Gehölzbestände verloren; es wird aber nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung durch das Wegfallen von potenziellen Niststrukturen gerechnet, zumal es sich bei den festgestellten Arten um ubiquitäre und anpassungsfähige Vogelarten handelt. Darüber hinaus sind im weiteren Umfeld zusätzliche flächige Gehölzbestände vorhanden, die als weitere Fortpflanzungsstätten fungieren können.

Sind konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich?

☐ ja ☒ nein

Sind CEF-Maßnahmen erforderlich?

☐ ja ☒ nein

Schädigungstatbestand ist erfüllt: ☐ **ja** ☒ **nein**

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

☐ treffen zu: (☐ Nr. 1 ☐ Nr. 2 ☐ Nr. 3) **(Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)**

☐ treffen nicht zu **(artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)**

☒ treffen nicht zu unter Berücksichtigung der aufgestellten Maßnahmen **(artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)**

3.6 Zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Gemäß § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG können hinsichtlich der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten von den Verboten des § 44 BNatSchG Ausnahmen zugelassen werden.

Nachfolgend wird zusammenfassend dargelegt, ob folgende **naturschutzfachliche Ausnahmevoraussetzungen** erfüllt sind.

a) im Falle betroffener Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie

- Darlegung, dass die Gewährung einer Ausnahme für die Durchführung des Vorhabens zu keiner Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes im Land Rheinland-Pfalz führt bzw. dass sich der jetzige ungünstige Erhaltungszustand im Endergebnis nicht weiter verschlechtern wird. Dabei wird auf die ausführlichen Darlegungen zur Wahrung des Erhaltungszustandes der Arten in Kap. 5 Bezug genommen.
- Keine zumutbare Alternative gegeben ist.

b) im Falle betroffener europäischer Vogelarten

- Darlegung, dass die Gewährung einer Ausnahme für die Durchführung des Vorhabens zu keiner Verschlechterung des jetzigen Erhaltungszustandes im Land Rheinland-Pfalz führt. Dabei wird auf die ausführlichen Darlegungen zur Wahrung des Erhaltungszustandes der Arten in Kap. 5 Bezug genommen.
- Keine zumutbare Alternative gegeben ist.

Die zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses sind im allgemeinen Erläuterungsbericht, Anlage 1.1 dargelegt.

3.6.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

3.6.1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Keine Relevanz für dieses Projekt.

3.6.1.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Da für Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind, ist die Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG aktuell nicht erforderlich.

3.6.1.3 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Da für die europäischen Vogelarten unter Berücksichtigung der aufgestellten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind, ist die Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.

3.7 Keine zumutbare Alternative

Da keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG einschlägig sind, kann die Prüfung über zumutbare Alternativen entfallen.

4 Fazit

Das Plangebiet ist durch die Lage am Siedlungsrand und im Wirkbereich der L 413 bereits anthropogen geprägt. Trotzdem befinden sich einige (potenzielle) Lebensräume für planungsrelevante Arten, insbesondere Reptilien innerhalb der Plangebietsgrenzen. Beispielsweise sind hierbei die Gebäuderuinen und Krautsäume im Bereich von geschotterten Flächen zu nennen.

Da die Möglichkeit bestand, dass im neuen Plangebiet Vorkommen von Reptilien vorhanden sein könnten, wurde zur Ermittlung des Reptilienbestandes im Plangebiet im Jahr 2023 eine Reptilienkartierungen im Bereich der Änderungsflächen durchgeführt.

Die Reptilienkartierung konnte kein Vorkommen von Reptilien feststellen.

Die Artenschutzprüfung ergab, dass betriebs-, bau- und anlagenbedingte Auswirkungen nur auf **Vögel** entstehen werden.

Durch die Festsetzung der Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeiten von **Vögeln** (V 1) wird ein Eintritt der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden. Darüber hinaus muss bei der planerischen Umsetzung auf den Vogelschutz bei Gebäuden (V 2) geachtet werden.

Durch die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird sichergestellt, dass individuenbezogene Verbotstatbestände nicht eintreten und die lokalen Populationen weiterhin einem günstigen Erhaltungszustand aufweisen und ein Eintritt der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1- 3 BNatSchG nicht vorhanden sein wird.

5 Literatur- und Quellenverzeichnis

Gesetze, Normen und Richtlinien

EU-KOMMISSION (2007):

Leitfaden zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie 92/43/EWG“; dt. Übersetzung „Guidance document on the strict protection of animal species of community interest provided by the Habitats Directive 92/43/EEC (endgültige Fassung, Febr. 2007).

BNATSCHG – GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ):

in der Bekanntmachung der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2023 (BGBl. I S. 2240); Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. Berlin.

RICHTLINIE DES RATES 92/43/EWG

vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie); ABl. Nr. L 206 vom 22.07.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie des Rates 97/62/EG vom 08.11.1997 (ABl. Nr. 305)

RICHTLINIE 2009/147/EG

des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie); kodifizierte Fassung; Amtsblatt der Europäischen Union L 20/7 vom 26.01.2010

RICHTLINIE 97/62/EG

des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. - Amtsblatt Nr. L 305/42 vom 08.11.1997.

VERTRAG ÜBER DIE EUROPÄISCHE UNION

konsolidierte Fassung – ABl.C 202 vom 07.06.2018

Literatur

ALBRECHT, K., HÖR, T., HENNING F.W., TÖPFER-HOFMANN, G. & GRÜNFELDER, C. (2015):

Leistungsbeschreibungen für faunistische Untersuchung. – Forschung Straßenbau und Verkehrstechnik, H. 1115, Bonn: 306 S.

ARBEITSGRUPPE STRASSENENTWURF (2019):

Hinweise zu Risikomanagement und Monitoring im Straßenbau (HRM), Arbeitskreis 2.9.1: „Monitoring landschaftspflegerischer Maßnahmen im Straßenbau“ – Arbeitsausschuss Landschaftsgestaltung (unter Mitarbeit von: Reiter, S. (Leitung), Albrecht, K., Böttcher, M., Engels, M., Garniel, A., Jung, T., Koch, T., Köhler, S., Lau, M., Lüttmann, J., Otto, I., Runge, H., Schröder, L., Stein, W., Stöckel, S., Unterseher, B., Wehner-Heil, A.). Rostock, u.a.

BEZZEL, E. (1986):

Singvögel; Band 1 – Singvögel; Band 2 – Spechte, Eulen, Greifvögel, Tauben, Hühner u.a. (1984); München, Wien, Zürich; BLV Verlagsgesellschaft, Spektrum der Natur.

BFN / BUNDESANSTALT FÜR NATURSCHUTZ (2005):

Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie; Naturschutz und Biologische Vielfalt, Heft 20; Bonn-Bad Godesberg.

BITZ, A., FISCHER, K., et al (1996):

Die Amphibien und Reptilien in Rheinland-Pfalz, Bd. 1 und 2, Landau

GNOR E.V. (2014-2017)

Die Vogelwelt von Rheinland-Pfalz Bände 1, 2, 3, 4.1, 4.2, Mainz.

KÖNIG H.& WISSING H. (2007):
Die Fledermäuse der Pfalz, GNOR - Eigenverlag, Landau.

LANDESBETRIEB MOBILITÄT RHEINLAND-PFALZ (HRSG) (2020):
Leitfaden CEF-Maßnahmen - Hinweise zur Konzeption von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) in Rheinland-Pfalz; Bearbeiter FÖA Landschaftsplanung GmbH (Trier): J. Bettendorf, N. Böhm, U. Jahns-Lüttmann, J. Lüttmann, J. Kuch, M. Klußmann, K. Mildenberger, F. Molitor, J. Reiner. Schlussbericht.

LIMBRUNNER, BEZZEL, RICHARZ, SINGER (2007):
Enzyklopädie der Brutvögel Europas, Franckh-Kosmos Verlags-GmbH & Co. KG, Stuttgart.

MKULNV NRW (2017) (Hrsg.):
Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in NRW- Bestandserfassung und Monitoring. Schlussbericht zum Forschungsprojekt des MKULNV NRW Az.: III-4-615.17.03.13.

SIMON, L. et al. (2014):
Rote Liste der Brutvögel in Rheinland-Pfalz; Hrsg.: Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz, Mainz

SINGER D. (1988):
Die Vögel Mitteleuropas, Kosmos-Naturführer, Franckh’sche Verlagshandlung, Stuttg.

Internet

https://geodaten.naturschutz.rlp.de
https://artefakt.naturschutz.rlp.de
www.natura2000.rlp.de
www.naturschutz.rlp.de
www.bfn.de
www.artenfinder.rlp.de
https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ /
https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=artdatenportal
www.luwg.rlp.de
www.artenanalyse.net
https://www.rote-liste-zentrum.de

LEGENDE

Bestand

- Böschung
- Fahrbahn
- Weg
- Wohn- / Nebengebäude
- Freiwillige Feuerwehr Sprendlingen
- Zaun
- Mauer
- Flurstücksgrenze / -nummer
- Flurgrenze

Planung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Verkehrsfläche
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- ft Fußweg
- Baugrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- ÖG Öffentliche Grünfläche
- reg Regenrückhaltebecken
- Wartungsweg und Gabionenwand am Regenrückhaltebecken
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Beläge:

Pfl Pflastersteine
Rgs Rasengittersteine

BIOTOPTYPEN

gem. Biotoptypenkatalog des Landesamtes für Umwelt, RLP (Stand 06/2020)

B - KLEINGEHÖLZE

- BA 1 Feldgehölz aus einheimischen Baumarten
- BF 2 Baumgruppe
- BB 0 Gebüsch, Strauchgruppe
- BB 9 Gebüsche mittlerer Standorte
- BJ 0 Siedlungsgehölz
- BB 2 Einzelstrauch, Laubgehölz
- BD 6 Baumhecke
- BD 5 Schnitthecke, Laubgehölze
- BF 1 Baumreihe
- BF 3 Laubbaum

Zusatzmerkmale:

- o/4 schwaches Totholz, liegend
- tt verbuschend

E - GRÜNLAND

- EE 5 Gering bis mäßig verbuschte Grünlandbrache

H - WEITERE ANTHROPOGENBEDINGTE BIOTOPE

- HA 0 Acker
- HB 0 Ackerbrache
- HJ 1 Ziergarten
- HL 0 Rebkulturen und Rebbrachen

K - Saum bzw. linienf. Hochstaudenflur

- KB 1 Ruderaler trockener Saum bzw. linienförmige Hochstaudenflur

NUTZUNGSSCHABLONE

WA1	
GRZ 0,4	GFZ 0,8
O (KD)	0-45°
II	GH max. 10,5 m

WA2	
GRZ 0,4	GFZ 0,8
O (R)	0-45°
II	GH max. 10,5 m

WA3	
GRZ 0,4	GFZ 0,8
O (DN)	0-45°
II	GH max. 10,5 m

WA4	
GRZ 0,4	GFZ 0,8
O (DN, OHR)	0-45°
II	GH max. 10,5 m

WA5	
GRZ 0,6	GFZ 1,8
a	0-45°
III	GH max. 13,5 m

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschoßflächenzahl
o / a	offene / abweichende Bauweise
(DN)	nur Einzel-, Doppel- bzw. Reihenhäuser
0-45°	Dachneigung
GH max.	max. Gebäudehöhe
II	Anzahl der Vollgeschosse

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bauleitpläne VG Sprendlingen-Gensingen

- Geltungsbereich rechtskräftiger Bauleitplanungen

Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz - Bodenschutzkataster -

- altlastenverdächtige Altstandorte
- nicht altlastenverdächtige Altablagerungen

FNP VG Sprendlingen-Gensingen, Stand 04/2002

- Mischgebiet
- Gewerbegebiet

SCHUTZGEBIETE / GESCHÜTZTE FLÄCHEN UND STRUKTUREN

Quelle: LanIS RLP (https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php

- Schutzwürdiger Biotopkomplex gem. **Biotopkataster** Rhld-Pf., TK 6113 Bad Kreuznach 0452 - Ehemalige Tongruben O Sprendlingen, Stand 2006
- KD **Kulturdenkmal** nach DSchPflG Rh.-Pf. Ehemalige Blumentopffabrik Eduard Weiler

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN für die 1. Änderung

- M ... Nummer einer landschaftspflegerischen Maßnahme
- Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel (nur vom 1. Okt. bis 28. Febr.)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Etablierung einer artenreichen Wiesenfläche durch Ansaat
- Etablierung eines struktur- und artenreichen Krautsaumes
- Anpflanzung eines Waldbereiches mit standortgeeigneten und gebietsheimischen Gehölzen
- Anpflanzung einer Strauchhecke mit standortgeeigneten und gebietsheimischen Gehölzen
- Freistellen von südexponierten Lehmwänden und Etablierung von Pionierstandorten
- Etablierung einer mosaikreichen Offenlandfläche mit strukturreichen Randbereichen und Einzelstrukturen
- Befreiung der Flächen von anstehendem Gehölz durch Mulchen

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung standortheimischer Laubbaum-Hochstämme auf der öffentlichen Grünfläche
- Anpflanzung standortheimischer Laub- bzw. Obstbaum-Hochstämme
- Anpflanzung standortheimischer / ortstypischer Strauchgruppen und Ansaat der Böschung
- nicht überbaubare, gärtnerisch anzulegende Grundstücksfläche
- Entwicklung zu extensiv gepflegter Gräser- / Kräuterflur

Hinweise zum Baumschutz

- während des Baubetriebes gem. DIN 18 920 zu schützender Gehölzbestand
- Entwicklung eines neuen Gehölzrandes durch fachgerechten Rückschnitt

SONSTIGE MASSNAHMEN

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (§5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

ERLÄUTERUNG DER LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN MASSNAHMEN für die 1. Änderung

M 1 *Vermeidungs-maßnahme* — Die erforderliche **Rodung der Gehölzbestände** ist nur vom 01. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase von Vögeln durchzuführen.

M 2 *Vermeidungs-maßnahme* — **Beachtung des Vogelschutzes** zur Vermeidung einer erhöhten Kollisionsgefährdung bei Glasbauten

M 3 *Vermeidungs-maßnahme* — **Verwendung von Lampen mit geeignetem Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich** für Außenbeleuchtung im gesamten Plangebiet

M 4 *Vermeidungs-maßnahme* — **Anbringung von Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter**

M 5 *Vermeidungs-maßnahme* — **Verwendung von versickerungsfähigen Belägen**
Auf den privaten Grundstücksflächen ist bei der Neuanlage von Zufahrten, Wegen, Stellplätzen und ähnlichen Objekten die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wie großfugige Pflasterbeläge, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc. vorzusehen.

M 6 *Empfehlung* — Im Plangebiet sind **Photovoltaikanlagen auf den Dächern der errichteten Hauptgebäude** vorzusehen.

M 7 *Empfehlung* — **Fassadenbegrünung**
Gebäudefassaden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind dauerhaft mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

M 8 *Vermeidungs-maßnahme* — **Begrünung von Dachflächen**
Flachdächer und flach geneigte Dächer von Nebenanlagen, Garagen, Carports, usw. mit einem Neigungswinkel von bis zu 15 ° sind dauerhaft mit einer Dachbegrünung anzulegen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke hat mindestens 8 cm zu betragen.

M 9 *Minderungs-maßnahme* — **Begrünung bzw. gärtnerische Anlage der nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen**
Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Sträuchern gem. Gehölzliste zu bepflanzen.
Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist ein schmalkroniger Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstamm gem. beigefügter Gehölzliste zu pflanzen und zu erhalten.

M 10 *Minderungs-maßnahme* — **Begrünung der Entwässungsmulde im Nordosten des Plangebietes**
Die Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses im Nordosten des Plangebietes ist (sofern technische Anforderungen dem nicht entgegenstehen) mit einer kräuterreichen (mind. 30 % Kräuteranteil), standortgerechten und zertifizierten Regio-Saatgutmischung einzusäen und unter Beachtung der Funktionsfähigkeit der Abwasseranlage extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
Gem. Plandarstellung sind auf der öffentlichen Grünfläche an der St. Johanner Straße drei Laubbaum-Hochstämme anzupflanzen. Der Mindestabstand der Bäume untereinander beträgt 10 m.

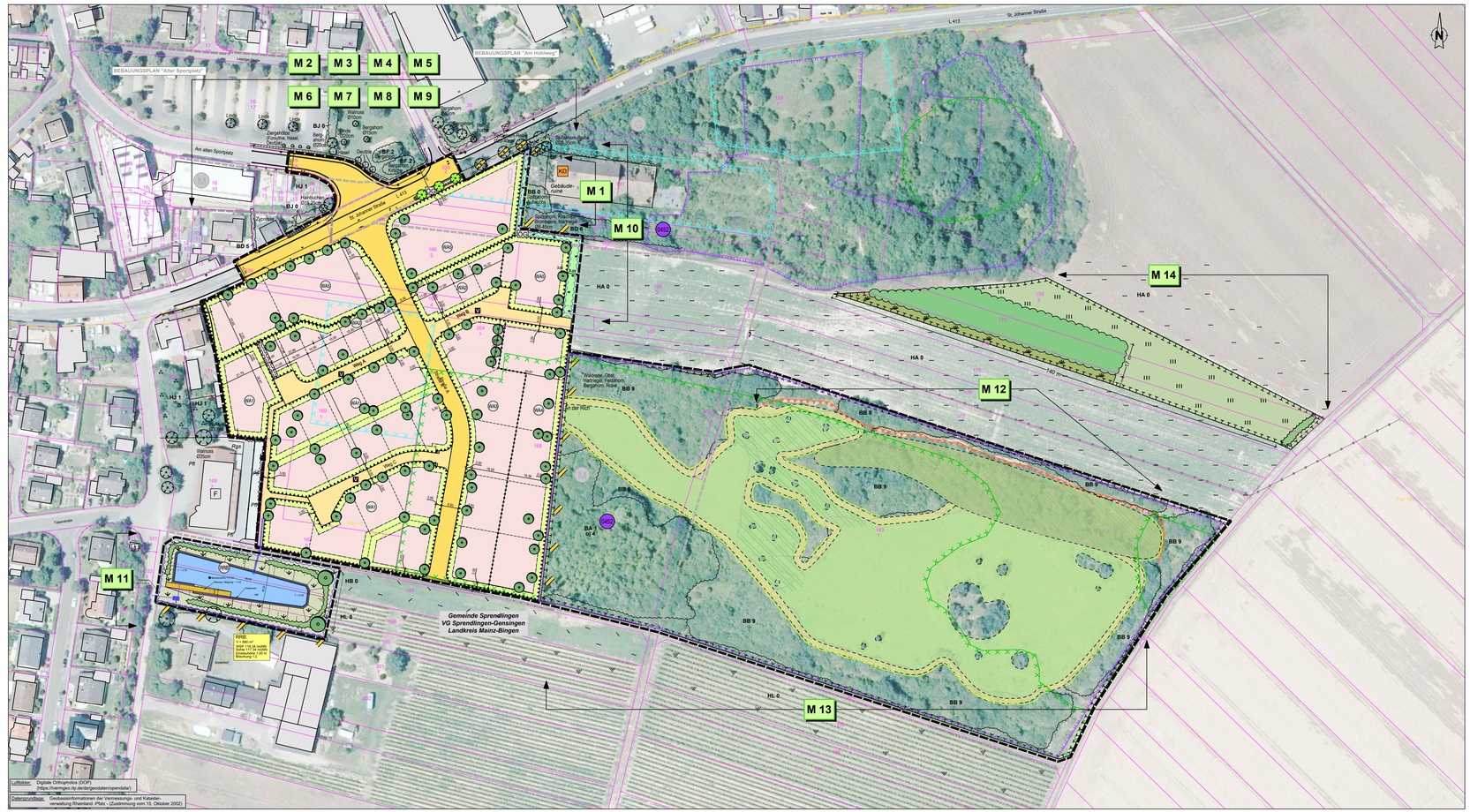
M 11 *Minderungs-maßnahme* — **Möglichst naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens**
- Ansaat der Böschungen des Regenrückhaltebeckens und der umliegenden Offenlandflächen mit krautreichem, standortgerechtem und zertifiziertem Regio-Saatgut
- Anpflanzung von landschafts- / standortgerechten Gehölzen auf mind. 15 % der Gesamtfläche
- extensive Pflege der Vegetationsbestände

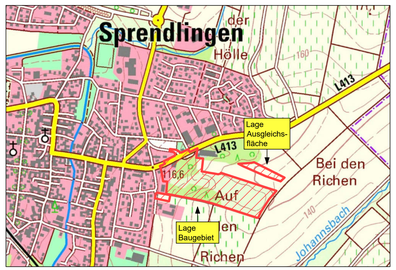
ERLÄUTERUNG DER LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN MASSNAHMEN für die 1. Änderung (Fortsetzung)

M 12 *Ausgleichs-maßnahme* — **Freistellen von südexponierten Löss-Lehmwänden / Etablierung von Pionierstandorten**
Ökologische Aufwertung einer südexponierten Löss-Lehmwand auf der Parzelle 183/1 (Gemarkung Sprendlingen) und Schaffung von Sukzessionsstandorten durch Entfernung von beschattenden Gehölzbeständen und die Etablierung von Pionierstandorten durch Bodenabtrag entlang des Wanderfußes.
Pflegehinweise: Zurückdrängen von aufkommendem Gehölzaufwuchs durch wiederkehrende Schnittmaßnahmen bzw. Mulchen

M 13 *Ausgleichs-maßnahme* — **Etablierung einer mosaikreichen Offenlandfläche mit punktuellen Gehölzbeständen**
Etablierung eines krautreichen Offenlandbereiches unter Berücksichtigung der vorhandenen Gehölzstrukturen im Areal der östlich liegenden ehemaligen Tongrube (Parzelle 183/1, Teilflächen der Parzellen 168 und 263/1, Gemarkung Sprendlingen). Erweiterung und Verbindung der Offenlandflächen durch bereichsweises Mulchen von aufkommenden Gebüschstrukturen. Schaffung von artenreichen Gehölzrändern durch Sukzession und Anlage von Kleinstrukturen.

M 14 *Ausgleichs-maßnahme* — **Umwandlung einer Ackerfläche zu einem strukturreichen Grünlandbereich und Anlage eines Waldbestandes auf den Parzellen 158/3, 173 und 174, Gemarkung Sprendlingen**
- Etablierung einer artenreichen Wiesenfläche durch Ansaat der Ackerfläche
- Etablierung eines struktur- und artenreichen Krautsaumes entlang des südlichen Waldrandes
- Anpflanzung eines mind. 2.000 m² großen Waldbereichs sowie einer Strauchhecke mit standortgeeigneten und gebietsheimischen Gehölzen





ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 10 000

PLANUNGSBÜRO FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE UND FREIRAUMGESTALTUNG

LF-PLAN
Im Heidefeld 3
67688 Rodenbach
Tel. 06374 / 9299019
Fax 06374 / 9299024
e-mail lf-plan@t-online.de

Projekt:
BEBAUUNGSPLAN "Südlich der St. Johanner Straße" Ortsgemeinde Sprendlingen 1. Änderung

Fachbeitrag Naturschutz

Maßnahmenplan

Auftraggeber:
Erschließungs- und Baulandentwicklungs GmbH Sprendlingen
Hasengasse 8-12
55411 Bingen am Rhein

Bearbeitet:	Diermayr / Li	Maßstab:	1 : 1.000
Datum:	Juli 2023	Plan-Nr.:	2
Proj.-Nr.:	760 / 18		

113.5 / 59.4

LEGENDE

Bestand

- Böschung
- Fahrbahn
- Weg
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Wohn- / Nebengebäude
- Freiwillige Feuerwehr Sprendlingen
- Zaun
- Mauer
- Flurstücksgrenze / -nummer
- Flurgrenze

Planung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (rechtskräftiger Bebauungsplan)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (1. Teiländerung)
- WA – Allgemeines Wohngebiet
- V – Verkehrsfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußweg
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- ÖG – Öffentliche Grünfläche
- RRB – Regenrückhaltebecken
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Wegfall der Fußwege bzw. Grünfläche aufgrund 1. Änderung des Bebauungsplanes

Beläge:

Pfl - Pflastersteine
Rgs - Rasengittersteine

NUTZUNGSSCHABLONE

WA1	
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o E/D	0-45°
II	GH max. 10,5 m

WA2	
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o R	0-45°
II	GH max. 10,5 m

WA3	
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o E/D/R	0-45°
II	GH max. 10,5 m

WA4	
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o E/D/R	0-45°
II	GH max. 10,5 m

WA5	
GRZ 0,6	GFZ 1,8
a	0-45°
III	GH max. 13,5 m

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschoßflächenzahl
o / a	offene / abweichende Bauweise
E/D/R	nur Einzel-, Doppel- bzw. Reihenhäuser
0-45°	Dachneigung
GH max.	max. Gebäudehöhe
II	Anzahl der Vollgeschosse

BIOTOPTYPEN

gem. Biotoptypenkatalog des Landesamtes für Umwelt, RLP (Stand 06/2020)

B - KLEINGEHÖLZE

- BA 1 Feldgehölz aus einheimischen Baumarten
- BF 2 Baumgruppe
- BB 0 Gebüsch, Strauchgruppe
- BB 9 Gebüsche mittlerer Standorte
- BJ 0 Siedlungsgehölz
- BB 2 Einzelstrauch, Laubgehölz
- BD 6 Baumhecke
- BD 5 Schnitthecke, Laubgehölze
- BF 1 Baumreihe
- BF 3 Laubbaum

E - GRÜNLAND

- EE 5 Gering bis mäßig verbuschte Grünlandbrache

H - WEITERE ANTHROPOGENBEDINGTE BIOTOPE

- HA 0 Acker
- HB 0 Ackerbrache
- HJ 1 Ziergarten
- HL 4 Rebkulturen in ebener bis schwach geneigter Lage

K - Saum bzw. linienf. Hochstaudenflur

- KB 1 Ruderaler trockener Saum bzw. linienförmige Hochstaudenflur

Zusatzmerkmale:

oj4 schwaches Totholz, liegend
tt verbuschend

SCHUTZGEBIETE / GESCHÜTZTE FLÄCHEN UND STRUKTUREN

Quelle: [1]Lanis RLP (https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php

- 0452 – Schutzwürdiger Biotopkomplex gem. **Biotopkataster** Rhld-Pf., TK 6113 Bad Kreuznach[1]
  0452 - Ehemalige Tongruben O Sprendlingen, Stand 2006
- KD – **Kulturdenkmal** nach DSchPflG Rh.-Pf.
  Ehemalige Blumentopffabrik Eduard Weller

KONFLIKTE

Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden

- K 1.1 – Versiegelung von biologisch aktiver Fläche durch die geplante Erschließung
- pot. Versiegelung von biologisch aktiver Fläche durch die geplante Erschließung
- Versiegelung von biologisch aktiver Fläche durch die geplante Bebauung im Bereich der 1. Teiländerung
- K 1.2 – Veränderung des Bodengefüges durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens

Beeinträchtigung des Schutzgutes Flora, Fauna und biologische Vielfalt

- K 2.1 – Verlust von Einzelgehölzen und Gehölzbeständen
- K 2.2 – Verlust von Lebensstätten von Flora und Fauna durch die Bebauung
- Verlust von Lebensstätten von Flora und Fauna durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens
- K 2.3 – Gefährdung von Gehölzstrukturen während des Baubetriebs

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bauleitpläne VG Sprendlingen-Gensingen

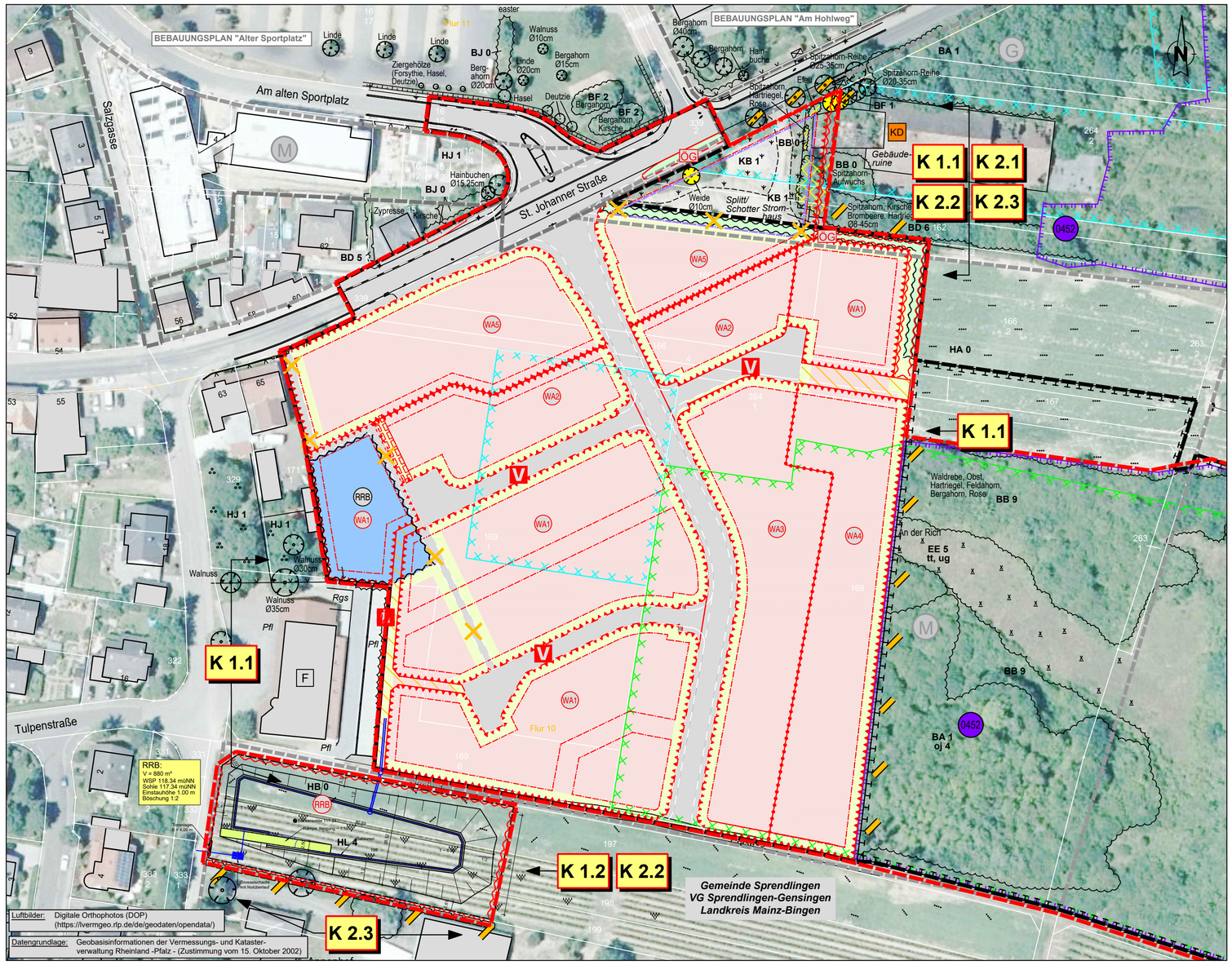
- Geltungsbereich rechtskräftiger Bauleitplanungen

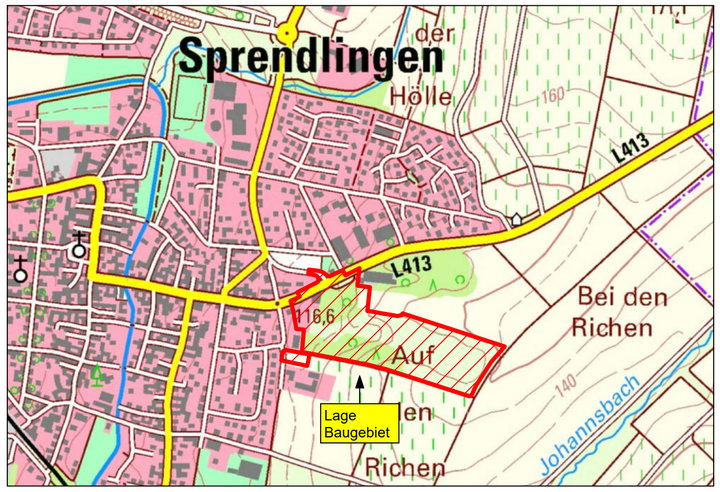
Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz
- Bodenschutzkataster -

- altlastenverdächtige Altstandorte
- nicht altlastenverdächtige Altablagerungen

FNP VG Sprendlingen-Gensingen, Stand 04/2002

- M – Mischbaufläche
- G – Gewerbefläche





ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 10 000

PLANUNGSBÜRO FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE UND FREIRAUMGESTALTUNG

LF-PLAN
Im Heidefeld 3
67688 Rodenbach
Tel. 06374 / 9299019
Fax 06374 / 9299024
e-mail lf-plan@t-online.de

Projekt:
BEBAUUNGSPLAN
"Südlich der St. Johanner Straße"
Ortsgemeinde Sprendlingen
1. Änderung

Fachbeitrag Naturschutz

Bestands- und Konfliktplan

Auftraggeber:
Erschließungs- und Baulandentwicklungs GmbH Sprendlingen
Hospitalstraße 15
55232 Alzey

Bearbeitet:	Diermayer / Li	Maßstab: 1 : 1.000	Plan-Nr.: 1
Datum:	Juli 2023		
Proj.-Nr.:	760 / 18		

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
Dienststelle Alzey

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz- Otto-Lilienthal-Straße 4 - 55232 Alzey

Verbandsgemeindeverwaltung
Sprendlingen-Gensingen

Hausanschrift:
Haus der Landwirtschaft
Otto-Lilienthal-Straße 4
55232 Alzey

Telefon: 06731 / 9510-50
Telefax: 06731 / 9510-510

E-Mail:
raumordnung.alzey@lwk-rlp.de
Internet: www.lwk-rlp.de

Aktenzeichen (Im Schriftverkehr stets angeben)	Auskunft erteilt / Durchwahl	E-Mail	Datum
14-04.03	Frau Wirtz 0671/ 793-154	elisabeth.wirtz@lwk-rlp.de	31. August 2023

Bauleitplanverfahren der Ortsgemeinde Sprendlingen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Südlich der St Johanner Straße 1.Änderung und Erweiterung“ Unterrichtungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 03.08.2023, Ihr Aktenzeichen: 07/610-13/151

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Vorhaben bestehen seitens der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz grundsätzlich keine Bedenken.

Sehr kritisch hingegen betrachten wir die geplante externe Ausgleichsmaßnahme M 14 in der Gemarkung Sprendlingen (Flur 10, Nr. 158/3, 173. 174) und lehnen diese Maßnahme ab.

Beschreibung der Maßnahme:

Umwandlung einer ca. 6.400 m² großen Ackerfläche zu einem strukturreichen Grünlandbereich in Verbindung mit der Anlage eines Waldbestandes (Teilbereiche der Parzellen 158/3, 173 und 174, Gemarkung Sprendlingen)

- Etablierung einer artenreichen Wiesenfläche durch Ansaat der Ackerfläche
- Etablierung eines struktur- und artenreichen Krautsaumes entlang des südlichen Waldrandes
- Anpflanzung eines mind. 2.000 m² großen Waldbereichs sowie einer Strauchhecke mit standortgeeigneten und gebietsheimischen Gehölzen

Maßnahmenumfang:

- ca. 3.600 m² Wiesenfläche
- ca. 700 m² Krautsaum
- ca. 100 m² Strauchhecke
- ca. 2.000 m² Waldfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
(privater Bereich)

Durch die Maßnahme wird an dieser Stelle erheblich in die Agrarstruktur eingegriffen. Die bestehende Bewirtschaftungseinheit wird verkleinert, sodass die verbleibende Restfläche samt Strommasten eine nahezu unwirtschaftliche Fläche darstellt. Durch die geplante Aufforstung würde eine zusätzliche Beschattung der angrenzenden Flächen entstehen, was zur Ertragsminderung führt. Wir empfehlen die erforderliche Kompensation im Wald zu erbringen, eine Aufforstung ist u.E. an dieser Stelle nicht standorttypisch.

Gemäß § 15 Abs.3 BNatSchG weisen wir daraufhin, dass bei den naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zwingend auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist. Wir empfehlen hierzu eine Zusammenarbeit mit der Stiftung Kulturlandschaft Rheinland-Pfalz, deren Aufgabe es ist beim Thema Ausgleichsflächen die ideale Lösung für die jeweilige Kommune, die Landwirte und den Naturschutz zu finden. Die Geschäftsstelle der Stiftung Kulturlandschaft befindet sich in Kaiserslautern und ist unter der Telefonnummer 0631/ 840 99 431 zu erreichen.

Die Verlegung des Regenrückhaltebeckens darf zu keiner Einschränkung für den angrenzenden Betrieb Annenhof führen. Die Wasserführung darf sich für die Betriebslage im Vergleich zur jetzigen Situation nicht verschlechtern.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

E. Wirtz

Elisabeth Wirtz

Forstamt Rheinhessen | Friedrichstraße 26 | 55232 Alzey

VG Sprendlingen-Gensingen
Fachbereich Planen und Bauen
Elisabethenstraße 1
55576 Sprendlingen

Forstamt Rheinhessen
Friedrichstraße 26
55232 Alzey
Telefon 06731 996740
Telefax 06731 9967420
forstamt.rheinhessen@wald-rlp.de
wald.rlp.de

06.09.2023

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Mobil
63 121 Bitte immer angeben!		Nadine Roßwinkel nadine.rosswinkel@wald-rlp.de	06731 99674 12 0173 7049483

Vollzug des BauGB
Bauleitverfahren für die 1. Änderung und Erweiterung des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Südlich der St. Johanner Straße" der Ortsgemeinde Sprendlingen

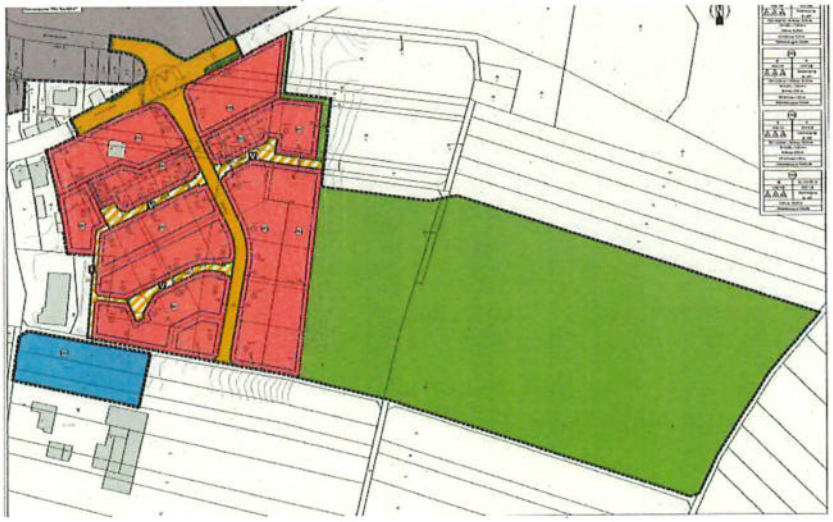
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der vorgelegten Planungsunterlagen zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Südlich der St. Johanner Straße" der Ortsgemeinde Sprendlingen teilen wir Ihnen aus forstbehördlicher Sicht Folgendes mit:

Vorhaben:

Am östlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Sprendlingen erfolgte im Jahr 2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der St. Johanner Straße" mit einer Größe von ca. 3 ha, welcher seit 2022 rechtswirksam ist.



Durch die nunmehr vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der St. Johanner Straße" soll die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes im Nordosten erweitert werden. Durch die Änderungsplanung wird sich eine Erweiterung des Plangebietes um etwa **4.280 m²** ergeben. Die vorliegende Planung sieht

zudem noch vor, ein aktuell als Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesenen Bereich im Westen ebenfalls zum Allgemeinen Wohngebiet hinzuzunehmen. Darüber hinaus erfolgt südlich des Neubaugebietes eine Erweiterung des Bebauungsplangebietes für eine neue Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser. Aufgrund der Umwandlung der Fläche für die Wasserwirtschaft zu Allgemeinem Wohngebiet wird entlang der westlichen Grenze zum Feuerwehrhaus ein Fußweg neuangelegt, während andere geplante Wegeverbindungen wiederum zum Allgemeinen Wohngebiet hinzugenommen werden. Im Nordosten ist zudem eine neue Stichstraße vorgesehen.

Forstfachliche Bewertung:

Durch die geplante 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Südlich der St. Johanner Straße" wird keine neue Waldfläche im Sinne des § 3 (1) Landeswaldgesetzes von Rheinland-Pfalz – LWaldG - beansprucht.

Auf dem Gebiet des aktuell rechtswirksamen Bebauungsplans wurde bereits gerodet und es finden aktuell Erdarbeiten (Planierungen, Modellierungen) statt. Der Großteil des Plangebietes der 1. Änderung stellt daher aktuell eine Baustelle mit dazu gehörigen Lager- und Baustelleneinrichtungsflächen dar.

Umwandlungsgenehmigung und Waldrechtlicher Ausgleich:

Mit Bescheid des Forstamtes Rheinhessen vom 10.03.2023, AZ.: 63310 wurde der Erschließungs- und Baulandentwicklungs GmbH Sprendlingen, in Bingen am Rhein, der Ihnen nachrichtlich in Kenntnis gebracht wurde, die Umwandlungsgenehmigung unter Maßgabe folgender Nebenbestimmungen erteilt:

- Für die genehmigte Waldinanspruchnahme mit insgesamt 4.104 m² ist eine flächengleiche Ersatzaufforstung im gleichen Naturraum „Nördliches Oberrheintiefland" dem Forstamt Rheinhessen bis zum 31.03.2026 auf aufforstungsfähigen Flächen nachzuweisen. Die Ersatzaufforstung ist mit einer Mischung aus standortgerechten Laubbäumen anzulegen. Der Antrag auf Genehmigung der Erstaufforstung ist dem Forstamt Rheinhessen rechtzeitig vorzulegen.

Im Maßnahmenplan des rechtswirksamen Bebauungsplanes aus 2022 waren auch 4.000 m² Neuanlage von Waldflächen festgesetzt worden. Diese Ersatzaufforstungsverpflichtung wurde aber nie erfüllt. (siehe Auszug aus den Textlichen Festsetzungen (S. 15): „Weiterhin sind 4.000 m² Waldflächen innerhalb des Maßnahmenbereichs anzulegen. Hierzu sind standortgeeignete und gebietsheimische Gehölze zu nutzen. Die genutzten Arten, die Pflanzqualität sowie Stückzahlen sind mit dem zuständigen Forstamt abzustimmen. Laut Maßnahmenplan im Fachbeitrag Naturschutz sind dafür zwei Teilflächen vorgesehen."

Im Maßnahmenplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes entfällt eine Aufforstungsfläche im Bereich der Grundstücke 166, 167, 264/1 und 168, die nunmehr als Maßnahme M 10 überplant wurden.

Maßnahme M 10: *Die Fläche für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses sowie die sonstige öffentliche Grünfläche im Nordosten des Plangebietes ist (sofern technische Anforderungen nicht entgegenstehen) mit einer kräuterreichen (mind. 30 % Kräuteranteil), standortgerechten und zertifizierten Regiosaatgutmischung einzusäen und unter Beachtung der Funktionsfähigkeit der Abwasseranlage extensiv zu pflegen und zu unterhalten.*

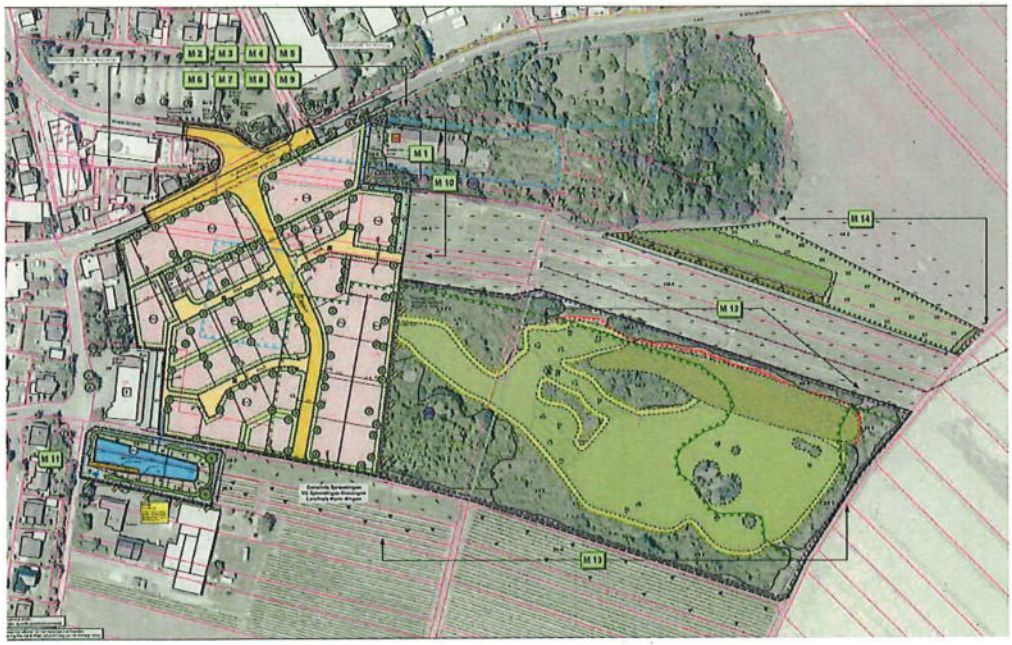
Maßnahme M 14: *Umwandlung einer ca.* ***6.400 m² großen Ackerfläche*** *zu einem strukturreichen Grünlandbereich in Verbindung mit der Anlage eines Waldbestandes (Teilbereiche der Parzellen 158/3, 173 und 174, Gemarkung Sprendlingen):*

- *Etablierung einer artenreichen Wiesenfläche durch Ansaat der Ackerfläche*
- *Etablierung eines struktur- und artenreichen Krautsaumes entlang des südlichen Waldrandes*
- *Anpflanzung eines mind. 2.000 m² großen Waldbereichs sowie einer Strauchhecke mit standortgeeigneten und gebietsheimischen Gehölzen.*

In der Maßnahme **M 14 sind nur noch 2.000 m² Neuaufforstungsfläche** vorgesehen.

Maßnahmenumfang:

- ca. 3.600 m² Wiesenfläche
- ca. 700 m² Krautsaum
- ca. 100 m² Strauchhecke
- **ca. 2.000 m² Waldfläche**



Fazit:

Wir stimmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Südlich der St. Johanner Straße" der Ortsgemeinde Sprendlingen nur unter der Bedingung zu, dass auf der **Maßnahme M 14** eine **4.000 m² große Erstaufforstung** durchführt wird, da durch den BBPlan + 1. Änderung BBPlan „Südlich der St. Johanner Straße" auch 4.000 m² Waldfläche insgesamt verlorengehen.

Aufgrund § 1 Abs. 1 Nr.1 LWaldG ist der Wald in der Gesamtheit und Gleichwertigkeit seiner Wirkungen dauerhaft zu erhalten, zu schützen und gegebenenfalls zu mehren. Der Wald nimmt im Naturhaushalt wichtige ökologische Funktionen wahr – insbesondere für Boden, Wasser und Klima – und ist Lebensraum einer vielfältigen Pflanzen- und Tierwelt. Aus diesem Rechtsgrundsatz ergibt sich das gesetzliche Gebot der Walderhaltung, d. h. dass für alle unvermeidbaren und genehmigungsfähigen Waldinanspruchnahmen eine flächengleiche Ersatzaufforstung zu fordern ist. Dies gilt besonders für das extrem waldarme Rheinhessen.

Zur Kompensation der ökologischen Funktionen der Rodungsfläche soll die neue Waldfläche mit einer Mischung aus standortgerechten Laubbaumarten der natürlichen Waldgesellschaften angelegt werden. Hierfür kommen je nach Standortsbedingungen (je nach Bodenverhältnissen, Wasserversorgung) insbesondere die Baumarten Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde, Feldahorn, Speierling und Elsbeere in Frage. Für den Schutz vor Wildverbiss ist ein Wildschutzzaun erforderlich. Bei der Beschaffung des Pflanzmaterials sind die Bestimmungen des Forstvermehrungsgutgesetzes vom 22.05.2002 in seiner aktuellen Fassung zu beachten. Die konkrete Planung der Ersatzaufforstung bitten wir mit dem Forstamt abzustimmen.

Da im Bebauungsplan Aufforstungsflächen auf der Maßnahmenfläche M 14 festgesetzt werden, ist genau dort auch der Nachweis der Ersatzaufforstung zur Erfüllung der Ersatzaufforstungsverpflichtung zu erbringen. Da das Erstaufforsten von Nicht-Wald-Flächen ebenfalls ein Genehmigungstatbestand nach § 14 Abs. 1 Nr. 2 LWaldG darstellt, ist eben ein Aufforstungsantrag für die Grundstücksflächen der Maßnahmenfläche M 14 mit einer Aufforstungsfläche von 4.000 m² Größe nach Rechtskraft des Bebauungsplanes beim Forstamt Rheinhessen zu stellen. Forstliche Details werden im Genehmigungsbescheid geklärt.

Für Rücksprachen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

N. Roßwinkel

Nadine Roßwinkel

RheinlandPfalz
STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 42 40 |
55032 Mainz

VG-Verwaltung Sprendlingen-Gensingen
Elisabethenstraße 1
5576 Sprendlingen

Per Mail: h.azizpour@vg-sg.de

REGIONALSTELLE WASSERWIRTSCHAFT, ABFALLWIRTSCHAFT, BODENSCHUTZ

Kleine Langgasse 3
55116 Mainz
Telefon 06131 2397-0
Telefax 06131 2397-155
Poststelle.Referat33@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

11. September 2023

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
5133-0002#2022/0052-011133	03.08.2023	Lisa Sopp Lisa.Sopp@sgdsued.rlp.de	+49 6131 2397-154 +49 6131 2397-155

BBP "Südlich der St. Johanner Straße", 1. Änderung und Erweiterung, OG Sprendlingen

Hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 03.08.2023 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

1.1 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.

1.2 Grundwassernutzung

Grundwassernutzungsanlagen (Brunnen) im Planbereich sind hier nicht bekannt.

Konto der Landesoberkasse:
Deutsche Bundesbank, Filiale Ludwigshafen
IBAN: DE79 5450 0000 0054 5015 05
BIC: MARKDEF1545

Ust-ID-Nr.:
DE 305 616 575

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr
Freitag 9.00–12.00 Uhr

Im Rahmen des Verwaltungsverfahrens werden personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen finden Sie hierzu auf unserer Internetseite https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/
Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd, siehe https://sgdsued.rlp.de/service/elektronische-kommunikation

1.3 Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen unteren Wasserbehörde einzuholen.

1.4 Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen

Die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung (u.a. Toilette, Gartenbewässerung, Waschmaschine) wird ausdrücklich empfohlen. Es sollten daher die nachfolgenden Hinweise ergänzend mit aufgenommen werden:

- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.

Des Weiteren weise ich darauf hin, dass gemäß TrinkwV eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist.

1.5 Regenerative Energie

Über die Erlaubnisfähigkeit von z. B. Erdwärmesondenanlagen kann erst nach erfolgter Sanierung der festgestellten Belastungen entschieden werden.

Grundsätzlich darf es durch den Bau und Betrieb von Geothermieanlagen nicht zu Schadstoffverschleppungen (insbesondere in tiefere grundwasserführende Schichten) kommen.

Für die Errichtung und den Betrieb von Erdwärmesonden muss ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Wasserbehörde durchgeführt werden.

2. Abwasserbeseitigung

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Es liegt ein Antrag für die Erteilung einer Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Wiesbach vor, jedoch noch nicht die Genehmigungsplanung für den Bau des RRB und der Regenwasserkanalisation im Baugebiet.

3. Bodenschutz

Durch die geplante „1. Änderung des Bebauungsplans“, mit einer veränderten Lage und Dimension des RRB, einer Vergrößerung der ausgewiesenen Bauflächen und Modifikationen der Kompensationsmaßnahmen, ergeben sich aus Sicht des Bodenschutzes folgenden Beurteilungen:

- Die Stellungnahmen der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz v. 18.11.2022, v. 25.02.2021 und 10.11.2021 sind weiterhin gültig und entsprechend zu beachten.

- Gegenüber dem eingereichten Bebauungsplan mit Stand vom 09.09.2022 wurden die genannten Modifikationen für **die textlichen Festsetzungen unter Punkt D6 vollständig übernommen**.

- In der **Begründung ist der Punkt 7.9 (auf den in den textlichen Festsetzungen verweisen wird) nicht mehr vorhanden**. Ob die Äderungsvorschläge unseres Schreibens vom 09.09.2022 innerhalb der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Südlich der St. Johanner Straße", OG Sprendlingen berücksichtigt wurden, ist mir nicht bekannt. Die Gültigkeit unserer Änderungsvorschläge besteht weiterhin.

- **Ob die Änderungsvorschläge** unseres Schreibens vom 18.11.2022 **bezüglich des Umweltberichts zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen wurden ist nicht bekannt**. Die eingereichte Fassung des Umweltberichts zur „1. Änderung des Bebauungsplans“ mit Stand vom Juni 2023 weicht

von dieser ab und ist indes in der Auflistung der von dem Planungsbereich betroffenen Altablagerungen und Altstandorten unvollständig. Folgende bodenschutzrelevanten Flächen sind gemäß dem geänderten BBP betroffen:

REGNUM	BEZEICHNUNG	BEURTEILUNG
339 08 056 - 0202 / 000 - 00	Ablagerungsstelle Sprendlingen, Ziegelei Dr. Schnell (1)	Altablagerung (in Bearbeitung)
339 08 056 - 0214 / 000 - 00	Ablagerungsstelle Sprendlingen, Verfüllung um 2000	Altablagerung, nicht altlastverdächtig
339 08 056 - 0203 / 000 - 00	Ablagerungsstelle Sprendlingen, Ziegelei Dr. Schnell (2)	Altablagerung, altlastverdächtig
339 08 056 - 0204 / 000 - 00	Ablagerungsstelle Sprendlingen, Blumentopffabrik	Altablagerung, altlastverdächtig
339 08 056 - 5002 / 000 - 00	ehem. Blumentopffabrik Weller, Sprendlingen, St. Johanner Str.	Altstandort, altlastverdächtig
339 08 056 - 5006 / 000 - 00	ehem. Ziegelei/Backsteinfabrik Schnell, Sprendlingen, St.-Johanner-Str.	Altstandort, altlastverdächtig
339 08 056 - 5007 / 000 - 00	ehem. Ziegelei Dr. Schnell, Sprendlingen	Altstandort, hinreichend altlastverdächtig
339 08 056 - 0213 / 000 - 00	Ablagerungsstelle Sprendlingen, Ziegelei Dr. Schnell (3), Verfüllung 2015	Altablagerung, hinreichend altlastverdächtig

Grundsätzlich sind alle in der Tabelle aufgeführten Flächen, hinsichtlich der geplanten Nutzung der Teilflächen, unter Berücksichtigung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse in dem zu erstellenden Sanierungskonzept zu berücksichtigen. Das Sanierungskonzept ist, wie unter D5 beschrieben, mit der SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz vorab abzustimmen.
In dem beigefügten Lageplan, sind alle von der 1. Änderung des BBP „Südlich der St. Johanner-Straße“, betroffenen bodenschutzrelevanten Flächen dargestellt.

- In den textlichen Festsetzungen und dem Umweltbericht der 1. Änderung des BBP „Südlich der St. Johanner-Straße“ wird unter den Punkten „E13“ und „3. Hinweise“ auf die LAGA TR-Boden (Stand 2004) verwiesen. Die LAGA TR-Boden ist seit dem Inkrafttreten der der sogenannten Mantel-Verordnung am 01.08.2023 nicht mehr gültig. Zum einen wurde die Bundes-Bodenschutz- und

Altlastenverordnung neu gefasst und zum anderen wurde ganz neu die Ersatzbaustoffverordnung eingeführt (siehe hierzu auch das Rundscheiben des rheinland-pfälzischen Umweltministeriums vom 09.02.2023). Es ist vorgesehen, zugunsten dieser neuen Regelungen die derzeit noch gültigen ALEX Informationsblätter 24, 25 und 26 zurückzunehmen. Grob lässt sich festhalten, dass in den §§ 6 bis 8 BBodSchV n. F. die Regelungen der Blätter 24 und 25 zu finden sind und die ErsatzbaustoffV das Blatt 26, also die Verwertung von mineralischen Stoffen in technischen Bauwerken, ersetzt.

Wenn alle o. g. Punkte berücksichtigt werden, bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken gegen die o. g. Änderung des Bebauungsplans.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Silvia Müller

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

5133-0002#2022/0052-0111 33.0004 VG Sprendlingen-Gensingen BBP "Südlich St. Johanne

Ausgangsdokument

Adressaten des Dokuments

Serienbrief Adressaten

-

Anlage 1
BBP "Südlich der St. Johanner Straße", 1. Änderung und Erweiterung, OG Sprendlingen
Hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Mein Aktenzeichen
5133-0002#2022/0052-0111
33

RheinlandPfalz
STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

Legende

Bodenschutzrelevate Flächen BIS-BoKat, mit Stand vom 08.09.2023

MAINZ · BINGEN
Kreisverwaltung

Kreisverwaltung Mainz-Bingen · Postfach 1355 · 55206 Ingelheim am Rhein

Verbandsgemeindeverwaltung
Sprendlingen-Gensingen
z. Hd. Herrn Hossein Azizpour
Postfach 1240
55573 Sprendlingen

Es schreibt Ihnen

Herr Leon Yessad
Bauen und Umwelt
FB Bauen Abt. 21a
Zimmer B-113
Tel. 06132 / 787 - 2133
E-Mail 1 yessad.leon@mainz-bingen.de
E-Mail 2 bauleitplanung@mainz-bingen.de

Ihre Nachricht vom: 07.08.2023
Ihr Aktenzeichen: 07/610-13/51

unser Aktenzeichen **21-2/610-13-0707**

1. September 2023

Bauleitplanung der Ortsgemeinde Sprendlingen
Entwurf zum Bebauungsplan „Südlich der St. Johanner Straße" – 1. Änderung
Hier: Beteiligungsverfahren gem. § 4(1) BauGB
Bezug: Ihr Schreiben vom 04.08.2023, eingegangen am 07.08.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus der Sicht der von unserem Hause zu vertretenden öffentlichen Belange werden zum o.g. Verfahren folgende Anregungen vorgetragen:

1. Aufgrund derzeitigen Nichtbesetzung der Stelle, erfolgt keine Stellungnahme aus dem Bereich der Unteren Landesplanungsbehörde.
2. Aus Sicht des **Jugendamtes** sind Die Sicherstellung der Deckung von Rechts- und Betreuungsansprüchen im Sinne des KitaG ist zu beachten.
3. Aus Sicht der **Unteren Naturschutzbehörde** werden zum Bauleitplan folgende Anregungen vorgetragen:
   Die Änderung des Bebauungsplanes dient im Wesentlichen der Verlagerung des Regenrückhaltebeckens und der damit einhergehenden Vergrößerung des Geltungsbereichs im südwestlichen Abschnitt.
   Zur Planzeichnung:
   I. Die öffentliche Grünfläche ist um die überlagernde Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu ergänzen.
   II. Die Maßnahmen M 12, M 13 und M 14 sind in der Planzeichnung zu kennzeichnen.
   III. Die Altstandorte sind nachrichtlich in der Planzeichnung zu ergänzen.
   Zu den Textliche Festsetzung D 1.5:

Sie finden unsere Hinweise zu den Informationspflichten nach Art. 13 DSGVO unter:
https://www.mainz-bingen.de/de/datenschutz/Informationspflicht.php

IV. Derzeit wird nicht erläutert, wie die Maßnahme M 14, die außerhalb des Plangebietes liegt, gesichert werden soll. Wir bitten um weitergehende Angaben.

Textliche Festsetzung D 3:

V. Gemäß § 9 (1a) BauGB sind Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festzusetzen. Wir bitten um entsprechende Kennzeichnung in der Planzeichnung.

4. Aus **städtebaulicher** Sicht bestehen folgende Anmerkungen

I. Bebauungspläne sind gem. § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

II. Der Geltungsbereich des Urplans " Südlich der St. Johanner Straße " wird durch die vorliegende Änderung erweitert. Bereits durch den Urplan wurde ein Teilbereich des Bebauungsplanes „Alter Sportplatz" überplant. Die Bezeichnung des gegenständlichen Bebauungsplanes sollte demzufolge angepasst werden (z. B. Bebauungsplan „Südlich der St. Johanner Straße" 1. Änderung i.V.m. „Alter Sportplatz" 1. Änderung).

III. In den textlichen Festsetzungen ist anzugeben, dass diese Bestandteile des Bebauungsplanes sind.

IV. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (fette gestrichelte Linie) wird in der Planzeichnung teilweise durch Bestandsgebäude überdeckt, dies ist bitte zu berichtigen.

V. Am Beginn der textl. Festsetzungen fehlt die Konkretisierung, in welchem Umfang diese Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der dazugehörigen textlichen Festsetzungen ersetzt werden.

VI. Für die verwendeten Zeichen der Nutzungsschablonen in der Planzeichnung fehlt eine erklärende Legende.

VII. Gem. § 17 BauNVO wird als Orientierungswerte für Obergrenzen für WA eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Wie bereits im Urplan werden im Bereich WA5 eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,8 festgesetzt, dies bedingt eine städtebauliche Begründung zur Sicherstellung der langfristigen städtebaulichen Ordnung.

VIII. In der Planzeichnung fehlen in den „öffentlichen Straßenverkehrsflächen" und den „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" die geplanten Höhen als Fixpunkte sowie an den Ecken der Baufenster. Erfahrungsgemäß sind neben den absoluten Angaben der Nutzungsschablone in Metern und den relativen Höhenangaben in NHN (Isohypsen) ebenfalls die geplante Straßendeckenhöhe anzugeben, da ansonsten lediglich das gewachsene Gelände als Bezugspunkt herangezogen werden darf. Ebenfalls sind die Höhenbezugspunkte zwecks Planungssicherheit innerhalb der Nutzungsschablone einheitlich zu führen.

IX. Die Böschungen gemäß Punkt B8 der textlichen Festsetzungen wurden in der Planzeichnung nicht zeichnerisch dargestellt.

X. Die nachrichtliche Darstellung der Altlastenflächen in der Planzeichnung und in der Legende fehlen.

XI. Der Bebauungsplan verhindert nicht (z.B. durch „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" nach Punkt 6.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung), dass von den geplanten Grundstücken der Bereiche WA5 jeweils direkt auf die Landesstraße L 413 ein- und ausgefahren werden kann. Wurde dies mit dem Landesbetrieb Mobilität abgestimmt?

XII. Unter E. Hinweise in den textlichen Festsetzungen enthalten verschiedene Punkte (z. B. E15 Einfriedungen, E18 Gebiete für die Errichtung von PV-Anlagen usw.) konkrete Festsetzungen, bei den zu prüfen ist, ob diese unter B. Planungsrechtliche Festsetzungen, C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen oder D. Grünordnerische und landespflegerische Textfestsetzungen festzusetzen sind und nochmals zu prüfen.

Gültige Satzungen sind von der Gemeinde vorzulegen und ggf. zu beachten, auch bei zukünftigen Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes.

Bitte achten Sie auf die Aktualität der verwendeten Rechtsgrundlagen.

Sollten sich bei der Planüberarbeitung Fragen ergeben, stehen wir gerne zu einem Gespräch bereit.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

L. Yessad