

ORTSGEMEINDE LUSTADT

BEBAUUNGSPLAN „ALTORTBEREICH – UNTERDORF“

BEGRÜNDUNG ENTWURF

JULI 2026

INHALT

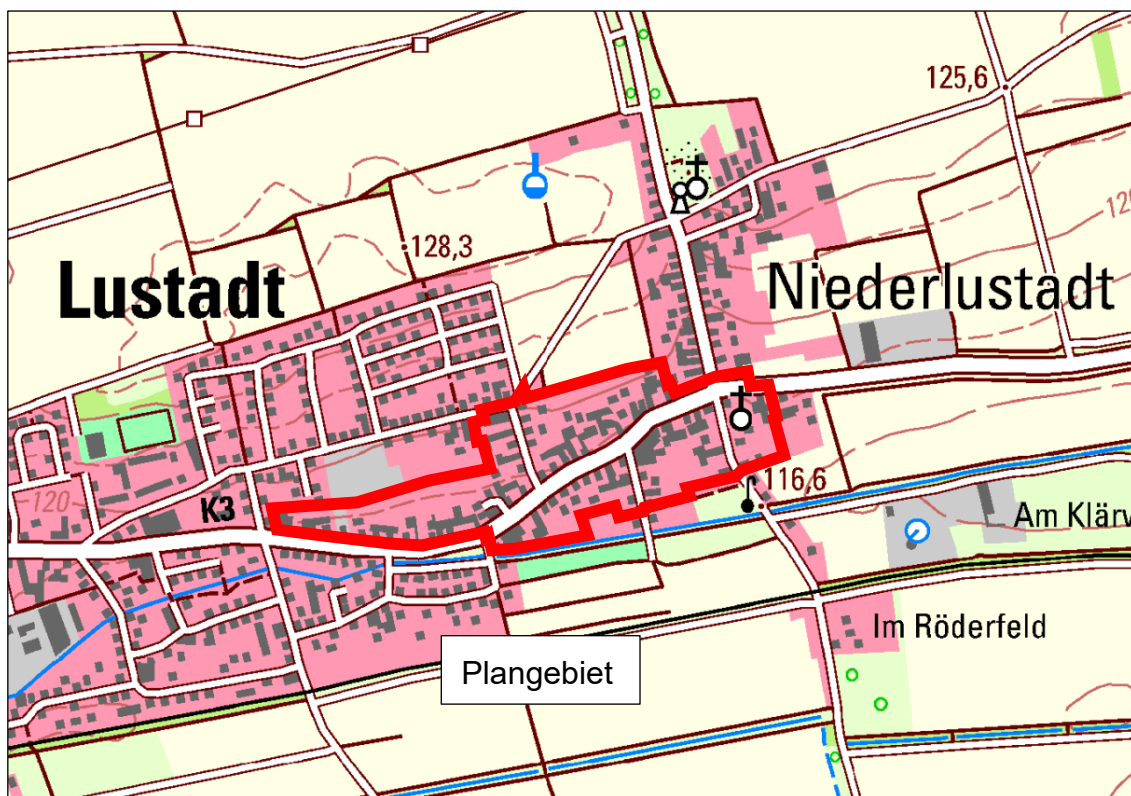
1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	5
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung 6	
3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
3.1 Einheitlicher Regionalplan	7
3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan.....	7
4. Bestehendes Baurecht und angrenzende Bebauungspläne	9
4.1 Bestehendes Baurecht	9
4.2 Angrenzende Bebauungspläne.....	10
4.2.1 Bebauungsplan „Mittlerer Ortsbereich – Am Hofgraben“	10
4.2.2 Bebauungsplan „Östlich der Raiffeisenstraße Abschnitt A“	10
4.2.3 Bebauungsplan „Im Sträßel“	11
5. Bestandssituation im Plangebiet	13
5.1 Vorhandene und umgebende Nutzung	13
5.2 Fachrechtliche Schutzgebiete	14
5.2.1 Naturschutzrecht	14
5.2.2 Wasserrecht	14
5.2.3 Denkmalschutz	14
5.3 Hochwasser- und Starkregengefährdung	15
5.4 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	16
5.5 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	16
5.6 Immissionsschutz	16
5.7 Bodenschutz	17
5.8 Radon	17
5.9 Artenschutz	18
6. Planung	20
6.1 Städtebauliche Konzeption	20
6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	21
6.2.1 Art der baulichen Nutzung	21
6.2.2 Maß der baulichen Nutzung	22
6.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen	23
6.2.4 Bauweise	25
6.2.5 Hauptbaukörper im rückwärtigen Grundstücksbereich	26
6.2.6 Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten	26
6.2.7 Private Grünfläche	27
6.2.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	27

6.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	29
6.3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	29
6.3.2	Dachgestaltung	29
6.3.3	Werbeanlagen.....	30
6.3.4	Einfriedungen.....	30
6.3.5	Zahl notwendiger Stellplätze	30
6.4	Grünordnung.....	30
6.4.1	Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Bereich der Dörflichen Wohngebiete.....	30
6.4.2	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	31
6.5	Verkehrliche Erschließung	32
6.6	Ver- und Entsorgung.....	32
6.6.1	Versorgung und Ableitung des Schmutzwassers	32
6.6.2	Umgang mit dem Niederschlagswasser	32
6.6.3	Wasserhaushaltsbilanz	32
7.	Bodenordnung.....	34
8.	Umweltbericht.....	35
8.1	Beschreibung der Planung	35
8.1.1	Anlass und Aufgabenstellung	35
8.1.2	Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes.....	35
8.1.3	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	36
8.1.4	Flächenbedarf der Planung	37
8.2	Übergeordnete Vorgaben	37
8.2.1	Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes	37
8.3	Fachrechtliche Unterschutzstellungen	40
8.3.1	Naturschutzrecht.....	40
8.3.2	Wasserrecht.....	40
8.3.3	Denkmalschutz	40
8.4	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	41
8.4.1	Beschreibung des Untersuchungsrahmens	41
8.4.2	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	41
8.5	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	43
8.5.1	Naturräumliche Gliederung	43
8.5.2	Geologie und Relief.....	43
8.5.3	Schutzgut Boden.....	44
8.5.4	Schutzgut Luft/Klima	44
8.5.5	Schutzgut Wasser	44
8.5.6	Schutzgut Arten- und Biotoppotential.....	45
8.5.7	Schutzgut Fläche	48

8.5.8	Schutzgut Siedlungsbild	48
8.5.9	Schutzgut Mensch und Erholung	49
8.5.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	49
8.5.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	49
8.6	Alternativenprüfung.....	52
8.6.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	52
8.6.2	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen.....	53
8.7	Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens	54
8.7.1	Beschreibung der Umweltauswirkungen	54
8.8	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	55
8.8.1	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	55
8.8.2	Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.....	56
8.8.3	Maßnahmen zum Immissionsschutz	56
8.9	Zusätzliche Angaben	57
8.9.1	Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)	57
8.9.2	Energie.....	58
8.9.3	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	58
8.9.4	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	58
8.9.5	Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	58
8.9.6	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.....	59
8.9.7	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....	59
8.9.8	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	59
8.9.9	Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogen Quellen.....	59
8.9.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	60
9.	Zusammenfassende Erklärung	61
9.1	Zielsetzung der Planung	61
9.2	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	61
9.3	Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	61
9.4	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	61

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst große Teile der bestehenden Bebauung der Ortsgemeinde Lustadt in der Gemarkung Niederlustadt. Die insgesamt 10,7 ha umfassende Fläche erstreckt sich über große Teile entlang der Unteren Hauptstraße sowie der Lohngasse, der Heidengasse, der Holzgasse und der Kehrstraße.



Lage im Raum

Im Nordwesten wird das Plangebiet im Bereich südlich eines ehemaligen Gartenbaubetriebes, im Nordosten südlich der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke sowie südlich der Bebauung entlang der Lindenstraße begrenzt. Im Südwesten wird das Plangebiet durch die nördliche äußere Straßenkante der Unteren Hauptstraße sowie dem Hofgraben begrenzt. Im Südosten wird es im Bereich nördlich eines Bolzplatzes begrenzt. Im Westen endet der Geltungsbereich vor der Bebauung entlang des Mühlwegs, im Osten endet er anschließend an die dörfliche Bebauung im Umfeld der Kirche.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus folgendem Lageplan:



Abgrenzung Geltungsbereich, ohne Maßstab

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB).

2. **Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung**

In der Ortsgemeinde Lustadt, in der Gemarkung Niederlustadt besteht entlang der Unteren Hauptstraße, der Lohngasse, der Heidengasse, der Holzgasse und der Kehrstraße eine ortstypische Bebauung, welche sich überwiegend durch eine Haus-Hof-Bebauung mit einer anschließenden Scheunen- bzw. Nebengebäudebebauung und meist nachfolgender Gartennutzung kennzeichnet.

Dieser Bereich ist baulich insbesondere durch die ehemalige, landwirtschaftliche Nutzung und die teilweise damals dort ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe geprägt. Da es sich bei diesem Gebiet um einen der ältesten Bereiche innerhalb der Ortslage von Lustadt handelt, kann dieser auch als sog. "Altortsbereich" bezeichnet werden.

Aufgrund von mehrfach eingereichten Bauanträgen für eine Bebauung in zweiter Reihe sowie für Nachverdichtungen von Wohnbebauung auf den privaten Grundstücken im Altortgebiet der Ortsgemeinde Lustadt kann man schlussfolgern, dass dieser Trend von Baugesuchen in den nächsten Jahren weiter ansteigt. Zudem besteht seit Jahren eine permanente Nachfrage nach Wohnraum in der Ortsgemeinde Lustadt.

Um eine Folgenutzung und geordnete Nachverdichtung, z. B. durch den Ausbau von Scheunen zu Wohnzwecken oder das Bauen in 2. Reihe zu ermöglichen und zu regeln, hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Lustadt beschlossen, den Bebauungsplan „Altortbereich - Unterdorf“ aufzustellen. Anhand dieses Bebauungsplans kann eine gebietsverträgliche, städtebaulich nachhaltige und sinnvolle

Bebauung sowie Nachverdichtung ferner ein geordneter Übergang zur offenen Landschaft bzw. zu den Gartenbereichen geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 10,7 Hektar.

Wesentliche Ziele der Ortsgemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Altortbereich - Unterdorf“ sind:

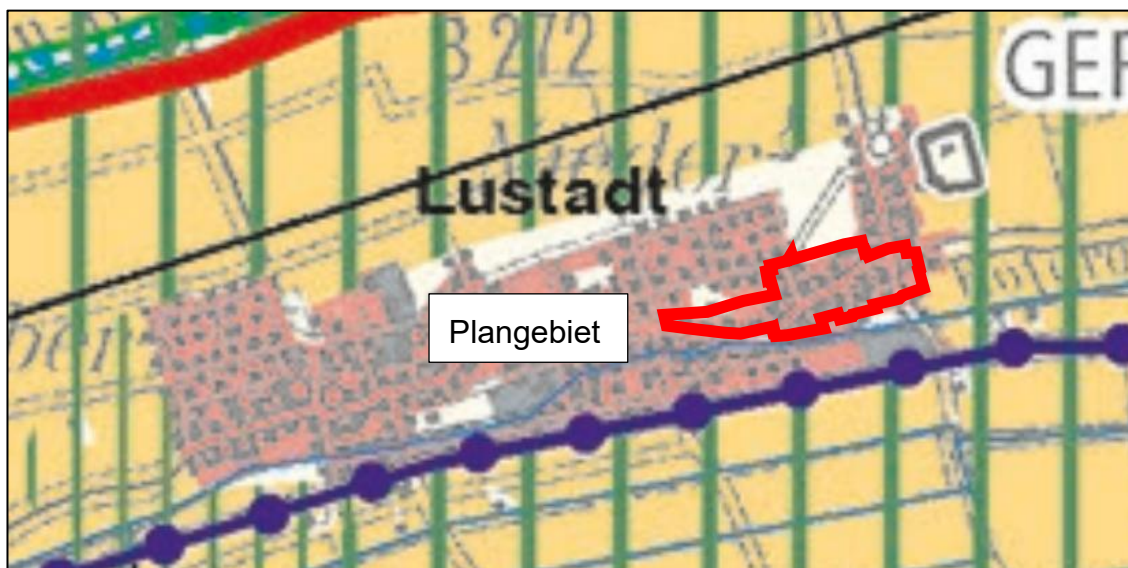
- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung des vorhandenen Bestandes und die Schaffung von städtebaulich verträglicher Nachverdichtungen für Wohnnutzung,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

3.1 Einheitlicher Regionalplan

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein Neckar ist der Ortsgemeinde Lustadt keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Gemäß den Zielen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar hat sich die Ortsgemeinde Lustadt bei der Ausweisung von Wohnbauland auf die für die Eigenentwicklung der Ortsgemeinde erforderlichen Flächen zu beschränken.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt. Der Bebauungsplan passt sich somit an die Ziele der Raumordnung an.

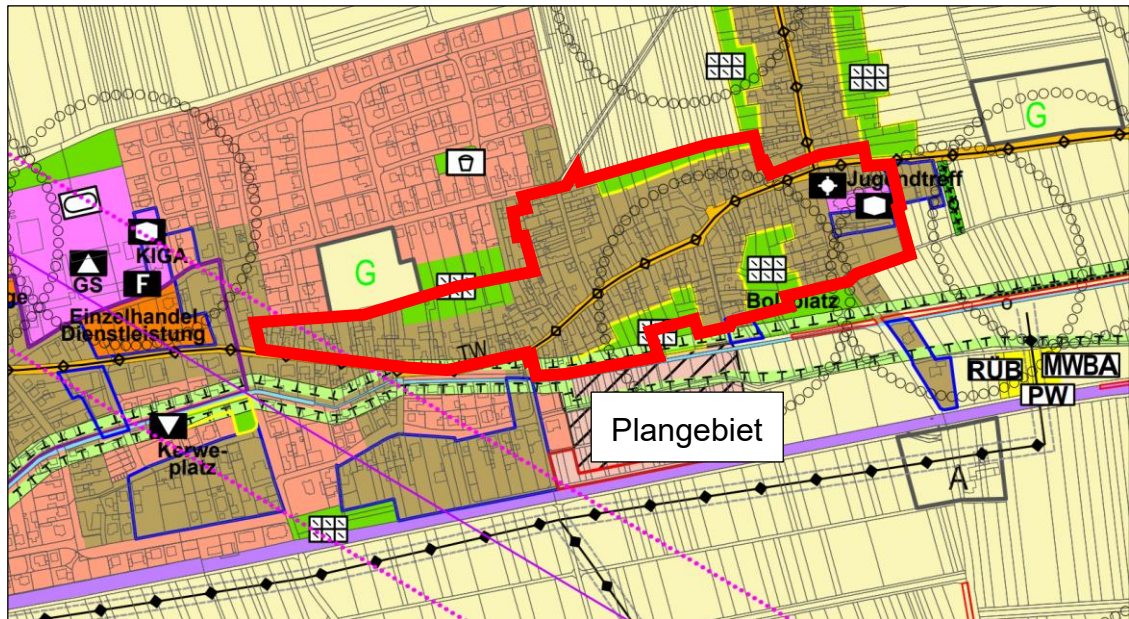


Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar – 1. Änderung

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2035 der Verbandsgemeinde Lingenfeld ist das Plangebiet zum weit überwiegenden Teil als gemischte Baufläche im Bestand darge-

stellt. Im Norden sind Grünflächen als flächenhafte Begrünungen im Bestand dargestellt. Außerdem sind im Nordwesten sowie im Süden drei Grünflächen in Form von Hausgärten dargestellt. Im Osten des Plangebiets ist zudem eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Kirchen bzw. kirchliche Zwecke und eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke mit der Zweckbestimmung Jugendtreff dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2035 der Verbandsgemeinde Lingenfeld

Darüber hinaus verläuft südlich des Plangebiets der Hofgraben als Gewässer III. Ordnung. Entlang dessen sind in einem zusammenhängenden Band geplante Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Form von Kompensationssuchräumen dargestellt. Außerdem sind südlich und südöstlich des Plangebiets mehrere archäologische Fundstellen als nachrichtliche Übernahmen dargestellt worden.

Da im Westen des Plangebiets eine Richtfunktrasse verläuft, befindet sich ein Teilbereich des Plangebiets im Westen innerhalb des zugehörigen Schutzkorridors.

Entlang der Unteren Hauptstraße, der Kehrstraße und der Lindenstraße sind unterirdische Leitungen für Trinkwasser dargestellt.

Im Umfeld befinden sich neben weiteren gemischten Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft auch einige Wohnbauflächen. Im Nordwesten grenzt eine landwirtschaftliche Fläche in Form einer früheren Gärtnerei an das Plangebiet.

Der Bebauungsplan kann demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Bestehendes Baurecht und angrenzende Bebauungspläne

4.1 Bestehendes Baurecht

Im östlichen Bereich des zukünftigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Altortbereich – Unterdorf“ besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Lindenstraße/Holzgasse“, welcher aus dem Jahr 1995 stammt. Dieser setzt für seinen gesamten Geltungsbereich ein Dorfgebiet fest. Innerhalb des Dorfgebiets sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

Daneben werden das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Gestaltung der baulichen Anlagen geregelt.

Es ist eine Wandhöhe von maximal 6,5 m festgesetzt. Die Dachform- und Neigung wird auf Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 40° bis 50° beschränkt. Garagen können eine geringere Dachneigung, jedoch mindestens 30°, aufweisen.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Lindenstraße/Holzgasse“

Für den restlichen Geltungsbereich des Plangebietes bestehen bislang keine Bebauungspläne. Dem entsprechend liegt dieser Teil des Gebiets planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich. Daher richtet sich das dortige Baurecht derzeit nach § 34 BauGB. Demnach ist dort ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

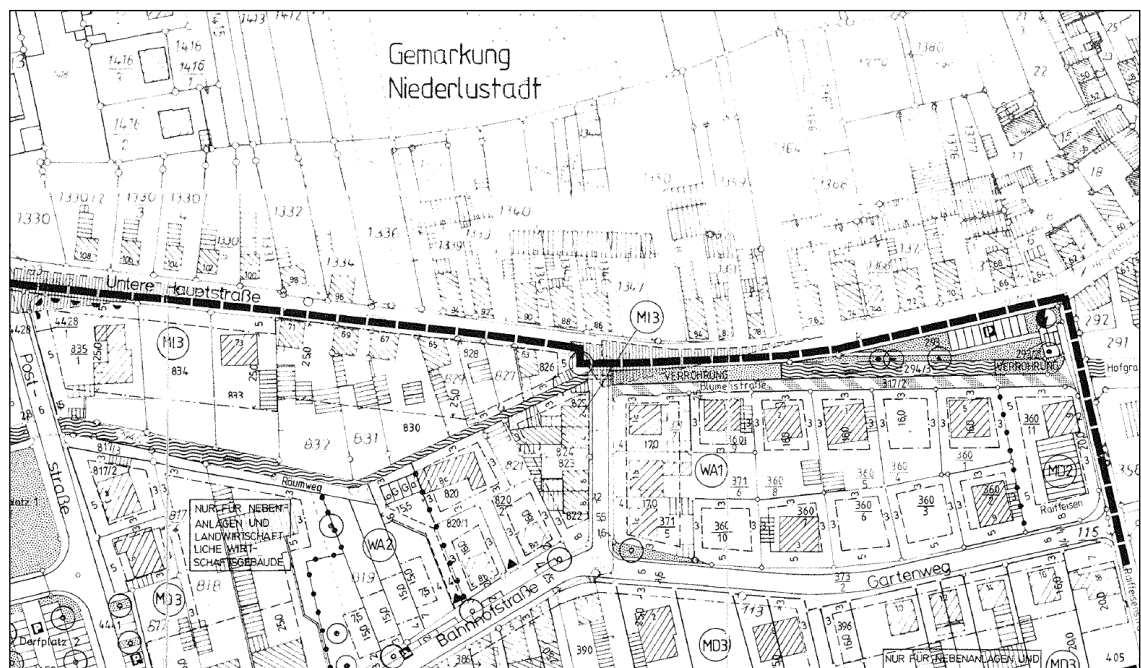
4.2 Angrenzende Bebauungspläne

4.2.1 Bebauungsplan „Mittlerer Ortsbereich – Am Hofgraben“

Im Süden bzw. im Südwesten grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Mittlerer Ortsbereich – Am Hofgraben“ von 1988, der 1993 erneut ausgefertigt wurde, an das Plangebiet. Dieser setzt für seinen Geltungsbereich sowohl Allgemeine und Dörfliche Wohngebiete als auch Mischgebiete fest.

Daneben sind durchgängig maximal zwei Vollgeschosse und GRZ von 0,4 sowie GFZ von 0,8 festgesetzt.

Als Dachformen sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer sowie versetzte Pultdächer zulässig. Die festgesetzte Dachneigung beträgt 28° bis 45°.

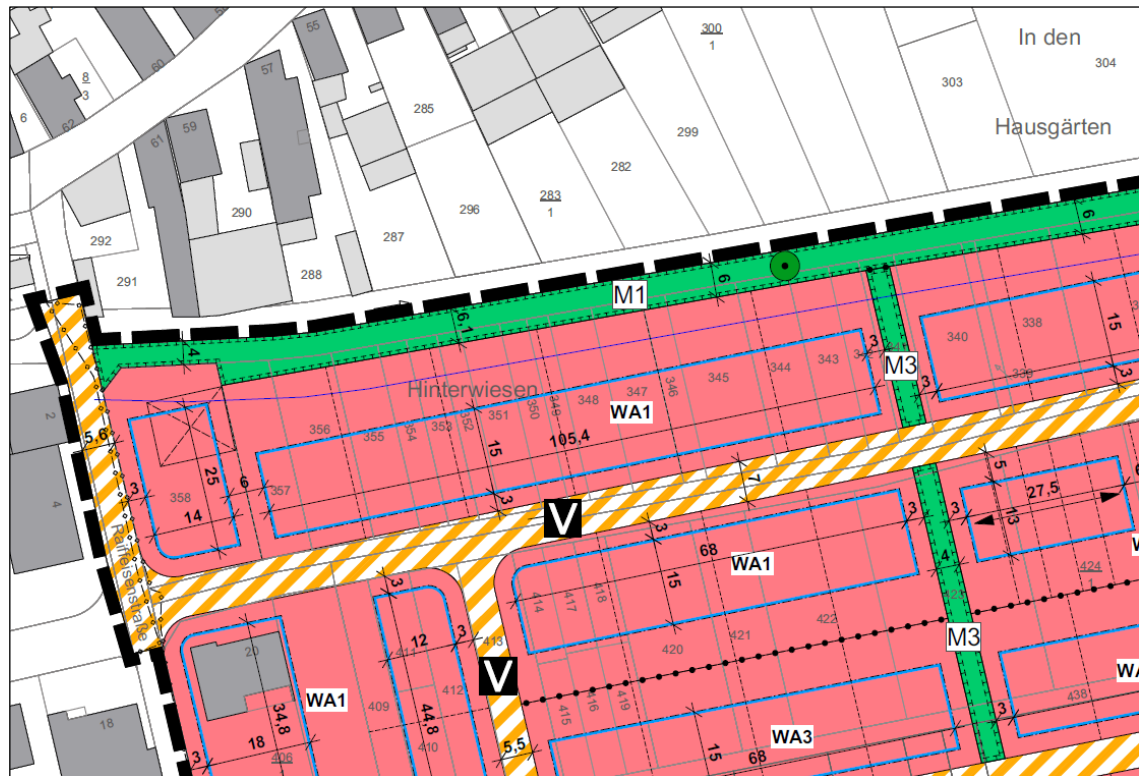


Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Mittlerer Ortsbereich – Am Hofgraben“

4.2.2 Bebauungsplan „Östlich der Raiffeisenstraße Abschnitt A“

Der ebenfalls im Süden an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan „Östlich der Raiffeisenstraße Abschnitt A“ von 2024 setzt für eine größtenteils unbebaute Fläche im Außenbereich südlich des Hofgrabens Allgemeine Wohngebiete fest. Es sind im Wesentlichen GRZ von 0,4, GFZ von 0,8, maximal II Vollgeschosse und Traufhöhen von 6,5 m und Firsthöhen von maximal 10,5 m festgesetzt. Die

bislang überwiegend unerschlossenen Flächen werden im Plan durch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erschlossen. Die Baufenster sind in zusammenhängenden Bändern entlang den festgesetzten Straßen zusammengefasst und an unterschiedlichen Stellen durch festgesetzte öffentliche Grünflächen unterbrochen.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Östlich der Raiffeisenstraße Abschnitt A“

4.2.3 Bebauungsplan „Im Sträßel“

Im Norden grenzt der Geltungsbereich des Änderungs- und Erweiterungsplan „Im Sträßel“ an. Dieser setzt überwiegend Allgemeine Wohngebiete und vereinzelt Dorfgebiete mit einer GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 fest. Es sind maximal II Vollgeschosse zulässig. Bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen ist unter anderem eine Dachneigung von 25° bis 38° festgesetzt. Es sind nur Sattel- und Walmdächer sowie versetzte Pultdächer zulässig. Dachaufbauten sind nur bei eingeschossigen Gebäuden und nur als Sattelauben zulässig.

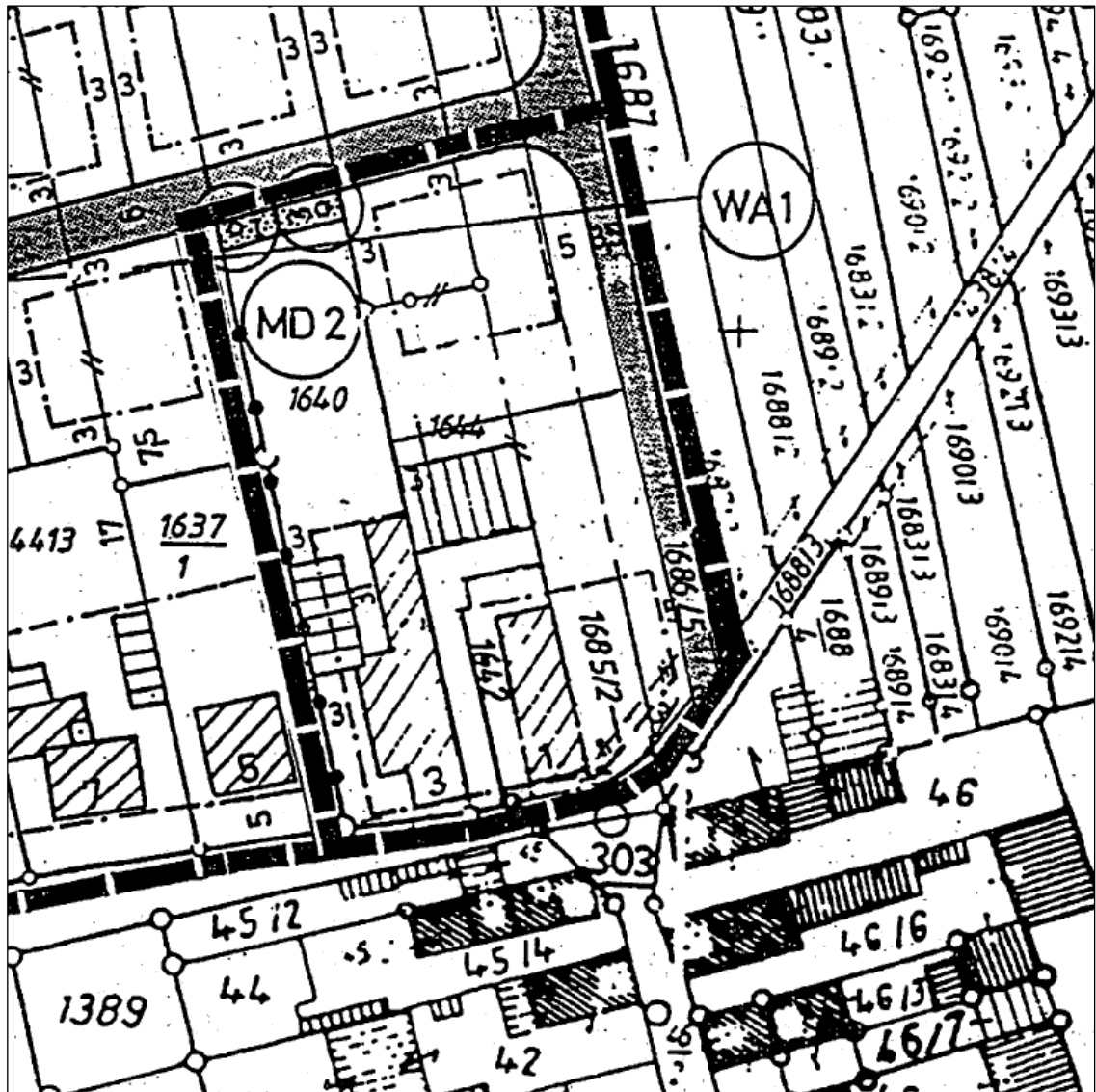
Daneben gibt es weitergehende Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Garagen, Dachausgestaltung und -aufbauten, Höhe der Oberkante der Kellerdecke, Kniestöcke, Einfriedungen und Werbeanlagen.

Ortsgemeinde Lustadt, Begründung zum Bebauungsplan „Altortbereich – Unterdorf“
Entwurf zur Offenlage vom 10.07.2026



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Sträßel Änderung und Erweiterung“

Dieser Bebauungsplan erfuh verschiedene Änderungen. Der Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans 1. Änd. u. Erweiterungsplan Im Sträßel grenzt ebenfalls an das Plangebiet. Hier ist ein Dorfgebiet festgesetzt. Innerhalb dieses Geltungsbereichs befindet sich auch die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „1. Änd. u. Erweiterungsplan Im Sträßel, die weiterhin das Dorfgebiet festsetzt.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans 1. Änd. u. Erweiterungsplan Im Sträßel“

5. Bestandssituation im Plangebiet

5.1 Vorhandene und umgebende Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bereits weitgehend bebaute Flächen innerhalb der Ortslage von Lustadt in der Gemarkung Niederlustadt. Neben der durchgängigen Wohnnutzung sind im Plangebiet nur wenige ergänzende gewerbliche Nutzungen zu finden. Das Umfeld ist im überwiegenden ebenfalls durch Wohnnutzung geprägt. Im Osten befindet sich im Plangebiet eine Kirche sowie ein Jugendtreff. Im Nordwesten grenzt vereinzelt Wohnbebauung sowie ein ehemaliger Gartenbaubetrieb an das Plangebiet an. Im Nordosten befinden sich im Plangebiet Grünflächen, die an im Außenbereich befindliche Ackerflächen grenzen und im Süden weitere Grünflächen in Form von Hausgärten. Am südlichen Rand mittig des Plangebiets grenzt der Hofgraben.

5.2 Fachrechtliche Schutzgebiete

5.2.1 Naturschutzrecht

Im Plangebiet befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

Darüber hinaus befindet sich die Gemeinde vollständig im gentechnikfreien Gebiet gemäß § 19 LNatSchG.

5.2.2 Wasserrecht

Im Plangebiet befinden sich keine wasserschutzrechtlichen Schutzgebiete.

Nördlich von Lustadt gelegen, befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet im Entwurf. Dieses liegt etwa 380 m vom Plangebiet entfernt.

Darüber hinaus grenzt der Hofgraben unmittelbar südlich an das Plangebiet an. Gemäß § 31 Abs. 1 Landeswassergesetz bedarf die Errichtung, Betrieb und wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, einer wasserrechtlichen Genehmigung.

5.2.3 Denkmalschutz

Baudenkmäler

Im Plangebiet befinden sich mehrere in der Denkmalliste der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz aufgeführte denkmalgeschützten Anwesen oder sonstige unter Denkmalschutz stehende Einzelobjekte:

- Heidengasse 2. Fachwerkhaus, bez. 1729.
- Heidengasse 3. Fachwerkhaus, tlw. massiv, 18. Jh.
- Heidengasse 4. Fachwerkhaus, wohl noch 17. Jh.
- Heidengasse 5. Fachwerkhaus, 18. Jh.
- Ev. Kirche Holzgasse 3. Neugotischer Backsteinsaal, bez. 1873.
- Holzgasse 6. Eingeschossiges Fachwerkhaus mit Kniestock, 18. Jh.
- Lindenstraße 2. Fachwerkhaus, 18. Jh., 2. Hälfte 19. Jh. massiv überformt.
- Untere Hauptstraße 1. Ehem. Schule; siebenachsiger Massivbau, wohl 3. Viertel 19. Jh.
- Untere Hauptstraße 9. Eingeschossiges Fachwerkhaus mit Kniestock, tlw. massiv, bez. 1765.
- Untere Hauptstraße 11. Fachwerkhaus, tlw. massiv, bez. 1746.
- Untere Hauptstraße 30. Eingeschossiges Fachwerkhaus mit Kniestock, bez. 1716.
- Untere Hauptstraße 35. Fachwerkhaus, tlw. massiv, bez. 1798.
- Untere Hauptstraße 43. Eingeschossiges Fachwerkhaus mit Kniestock, wohl spätes 18. Jh.
- Untere Hauptstraße 47. Eingeschossiges Fachwerkhaus mit Kniestock, bez. 1768.

In unmittelbarer Umgebung, außerhalb des überplanten Gebietes, ist in der Denkmalliste des Landkreises Germersheim zudem folgendes Einzeldenkmal aufgeführt:

- Lindenstraße 1. Fachwerkhaus, tlw. massiv, spätes 18. Jh.

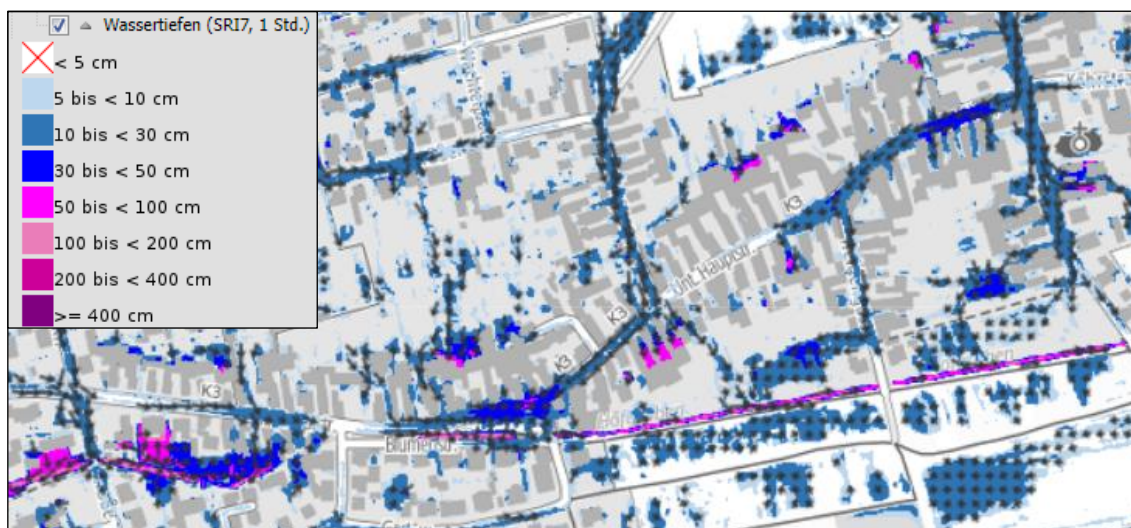
Bodendenkmäler

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwei archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich um vorgeschichtliche und andere historische Siedlungsfunde (Fundstelle Niederlustadt 8) sowie einen Schatzfund aus dem 16. Jh. (Fundstelle Niederlustadt 14). Darüber hinaus ist aufgrund der Befunde stets mit weiteren Denkmälern und Funden zu rechnen. Bodeneingriffe sind daher auf ein Minimum zu beschränken.

5.3 Hochwasser- und Starkregengefährdung

In Bezug auf Hochwasserereignisse liegt das Planungsgebiet außerhalb der bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis überflutungsgefährdeten Flächen. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes zum Hochwasserschutz sind für das Planungsgebiet damit nicht relevant.

Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ergibt sich für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung. Die im Internet veröffentlichten Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Für Bebauungsplanverfahren ist nach Angaben der Obersten Wasserbehörde in der Regel ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) heranzuziehen. Für dieses Regenereignis ergibt sich folgendes Bild:



Sturzflutgefahren im Planungsgebiet für ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>

Es zeigen sich Abflusskonzentrationen entlang der bestehenden Straßen, aber auch Abflussbahnen zwischen den Anwesen Hauptstraße 45 und 47, Heidengasse 8 und 12 sowie Holzgasse 6 und 8. Diese gilt es frei zu halten.

Weiterhin ist aufgrund der in Teilen des Plangebiets gegebenen Gefährdung bei Starkregenereignissen eine angepasste Bauweise, etwa durch eine Höherlegung der Bauflächen oder durch einen Verzicht auf eine Unterkellerung, zu empfehlen.

Im Übrigen wird auf das örtliche Hochwasser – und Starkregenvorsorgekonzept der Ortsgemeinde Lustadt hingewiesen.

5.4 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Im Bereich der bereits bebauten Ortslage ist das Plangebiet bereits vollständig über die Untere Hauptstraße sowie die Lohngasse, die Heidengasse, die Holzgasse und die Kehrstraße erschlossen. Weitergehende Maßnahmen an den vorhandenen Verkehrsflächen oder der leitungsgebundenen Erschließung sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

5.5 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet zeigt sich aktuell als im straßenseitigen Grundstücksbereich stark verdichtetes Siedlungsgebiet mit einer ortstypischen Bebauung, welche sich überwiegend durch eine Haus-Hof-Bebauung mit einer anschließenden Scheunen- bzw. Nebengebäudebebauung kennzeichnet. Besonders im Nordwesten, Nordosten und Südosten erstrecken sich durch die sehr tiefen Flurstücke in den rückwärtigen Grundstücksbereichen beträchtliche private Grünflächen, welche überwiegend als Rasenflächen und Hausgärten ausgestaltet sind. Auf den Rasenflächen befinden sich punktuell auch höherwertige Vegetationsstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern, die den heimischen Vogelarten und Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes einen entsprechenden Lebensraum bieten.

Entlang der Lohngasse und Heidengasse befinden sich die Gartenflächen zum überwiegenden Teil in kleinerem Ausmaß jenseits der Scheunen und Nebengebäuden. Teilweise sind im Bestand auch vollständig überbaute Grundstücke (z.B. westlich der Heidengasse) vorhanden.

5.6 Immissionsschutz

Bei den wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Quellen von Verkehrsschall handelt es sich um die Untere Hauptstraße – die Kreisstraße K3 welche sich in zentraler Lage von West nach Ost durch das Plangebiet erstreckt.

Sport- und Freizeitlärm ist durch den Rasenplatz/Bolzplatz, der im Südosten an das Plangebiet angrenzt, nicht auszuschließen.

Gewerblicher Lärm ist nach Aufgaben des im Nordwesten an das Plangebiet angrenzenden Gartenbaubetriebs nicht mehr zu erwarten.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Bestandsüberplanung eines vollständig bebauten Teils der Ortslage. Dabei werden keine schutzwürdigen Nutzungen zugelassen, die nicht auch vor Rechtskraft des Bebauungsplans be-

reits zulässig waren. Es rücken gegenüber dem aktuellen Bestand bzw. dem bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplans bestehenden Baurecht auch keine schutzwürdigen Nutzungen näher an diese Schallquellen heran. Im Rahmen des Bebauungsplans werden damit keine neuen oder zusätzlichen immissionschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst. Insofern wird kein tiefergehender Untersuchungsbedarf gesehen.

5.7 Bodenschutz

Im Plangebiet liegen nach Stand des Bodenschutz- und Altlastenkatasters sowie der Erfassung altlastverdächtiger Flächen weder Altlasten noch altlastverdächtige Flächen vor.

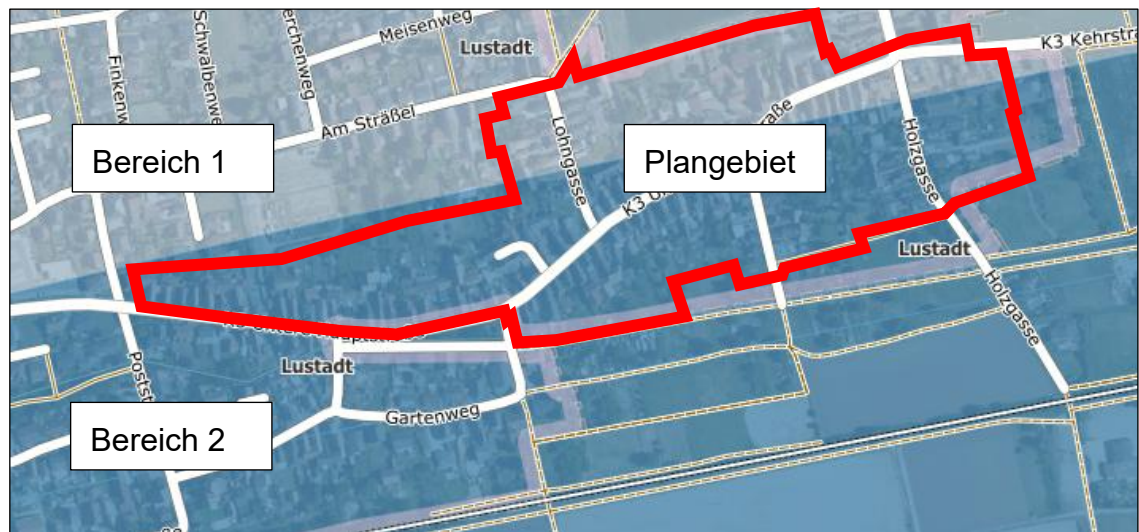
5.8 Radon

Radon ist ein natürlich vorkommendes, radioaktives Edelgas, das durch den Zerfall der in Spuren in der Erdkruste vorhandenen Elemente Uran und Thorium entsteht. Das gasförmige Radon kann mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

Während das aus der Erdkruste freigesetzte Radon sich außerhalb von Gebäuden rasch in der Außenluft verdünnt und praktisch keine gesundheitsgefährdenden Konzentrationen bildet, können sich – in Abhängigkeit von der natürlichen Radonbelastung des Untergrundes, der verwendeten Bauweise und dem Lüftungsverhalten - innerhalb von Gebäuden wesentlich höhere Radonkonzentrationen in der Raumluft ansammeln. Radioaktive Stoffe wie Radon und seine Zerfallsprodukte senden ionisierende Strahlen aus, die die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können. Beim Atmen werden die luftgetragenen Schwebstoffe mit den anhaftenden Radon-Folgeprodukten hauptsächlich in den Bronchien der Lunge abgelagert. Die radioaktiven Radon-Folgeprodukte zerfallen dort in der direkten Nähe der Zellen und schädigen dadurch das empfindliche Lungengewebe. Sind Menschen langfristig und dauerhaft dieser Strahlung ausgesetzt, können daraus erhöhte Risiken einer Erkrankung an Lungenkrebs resultieren.

Gemäß der geologischen Radonkarte Rheinland-Pfalz, erarbeitet vom Landesamt für Umwelt liegen im Plangebiet zwei Bereiche mit unterschiedlichen Werten vor. Bereich 1 liegt in der nördlichen bzw. nordöstlichen Fläche des Plangebiets. Bereich 2 erstreckt sich von Bereich 1 aus in südliche Richtung über den Rest des Plangebiets.

In Bereich 1 liegt die im Boden vorhandene Radonkonzentration mit 28 kBq/m³ im mittleren Bereich. In Bereich 2 ist die im Boden vorhandene Radonkonzentration mit 30,8 kBq/m³ im mittleren Bereich. Die Permeabilität, also die Durchlässigkeit des Bodens für aus dem Boden austretendes Radon ist in Bereich 1 mit 2,0⁻¹² m² im Mittelfeld und in Bereich 2 mit 5,5⁻¹² m² jedoch relativ hoch. In der Folge ist das Radonpotenzial in Bereich 1 mit einem Wert von 15,8 im unteren Bereich und in Bereich 2 mit einem Wert von 31,8 im mittleren Bereich.



Radonpotenzial Lustadt, Gemarkung Niederlustadt, Quelle: geologische Radonkarte Rheinland-Pfalz, GDA Wasser Rlp

Das Radonpotential ist eine physikalische Größe, die sich aus der Radonkonzentration in der Luft im Porenraum des Erdbodens sowie aus der Gasdurchlässigkeit (Permeabilität) dieses Erdbodens zusammensetzt. Das Radonpotential hat keine physikalische Einheit. Je höher das Radonpotential ist, desto wahrscheinlicher ist eine Überschreitung des Referenzwerts in Gebäuden. Bei einem Radonpotential von 44 wird erwartet, dass der Referenzwert in Gebäuden dreimal häufiger überschritten wird als im Bundesdurchschnitt. Das Landesamt für Umwelt empfiehlt ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100.000 Bq/m³ oder einem Radonpotential über 44 besondere Maßnahmen beim Neubau von Gebäuden zu erwägen. Dieser Wert wird im gesamten Plangebiet unterschritten.

5.9 Artenschutz

Soweit im Plangebiet selbst oder im Wirkungsbereich der Planung geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Aufgrund der Struktur des Plangebiets als durchgrüntes ländliches Wohngebiet mit größtenteils weitläufigen rückwärtigen Hausgärten und einem bereits einige Jahrzehnte alten Gebäudebestand ist das Vorkommen geschützter Arten, insbe-

sondere von heimischen Vogelarten, Eidechsen sowie von geschützten Fledermausarten, nicht gänzlich auszuschließen. Bei den Arten, die im Plangebiet vorkommen, handelt es sich dabei durchgängig um siedlungsholde und störungstolerante Arten, die sich dem Menschen als Zivilisationsfolger angeschlossen haben oder seine Nähe zumindest tolerieren.

Da der Bebauungsplan – anders als ein Bebauungsplan zur Baulanderschließung im Außenbereich – nicht auf eine sofortige Umsetzung ausgerichtet ist, sondern lediglich den rechtlichen Rahmen für die organische und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der nächsten Jahre und Jahrzehnte bieten soll, erscheint eine Aufnahme des aktuellen Artenbestandes wenig sinnvoll. Auf ein artenschutzrechtliches Gutachten wird daher verzichtet, da die Ergebnisse im Fall einer späteren privaten Baumaßnahme voraussichtlich ohnehin veraltet und damit nutzlos wären.

Da die Eigenart eines durchgrünten ländlichen Wohngebietes im Rahmen der weiteren baulichen Entwicklung grundsätzlich erhalten bleiben soll und der nördliche und südliche Teil des Plangebietes mit den ausgedehnten Gartenflächen als private Grünfläche festgesetzt werden soll, ist zu erwarten, dass sich die Lebensraumeigenschaften des Plangebiets durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht wesentlich verändern. Damit ist zu erwarten, dass das Plangebiet auch in Zukunft den aktuell vorkommenden Arten einen vergleichbaren Lebensraum bietet. Selbst wenn es im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens zum zeitweisen oder dauerhaften Verlust einzelner Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten kommen sollte, so bieten die umgebenden, ähnlich strukturierten Wohnbaugrundstücke im Plangebiet sowie in der weiteren Umgebung ausreichend Ausweichmöglichkeiten, so dass die Lebensraumeignung des Gesamtlebensraumes im Zusammenhang des Plangebiets und der umgebenden Wohngebiete weiterhin gewahrt ist. Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des gesamten Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte. Da die artenschutzrechtlichen Verbote der §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, erfolgt das Abarbeiten der artenschutzrechtlichen Thematik somit sinnvollerweise auf der Ebene des konkreten Vorhabens.

Um die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im weiteren Genehmigungsverfahren zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan ein Hinweis auf das Artenschutzrecht enthalten.

Gemäß § 24 Landesnaturschutzgesetz ist vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

Die Ortsgemeinde Lustadt sieht sich mit einer starken Nachfrage nach Wohnraum konfrontiert. Dieser Nachfrage möchte die Ortsgemeinde vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung Rechnung tragen, bevor weitere Bauflächen im Außenbereich erschlossen werden. Allerdings muss auch eine Bauflächenentwicklung im Innenbereich städtebaulich verträglich ausgestaltet sein.

Um eine Folgenutzung und geordnete Nachverdichtung, z. B. durch den Ausbau von Scheunen zu Wohnzwecken oder das Bauen in 2. Reihe zu ermöglichen und zu regeln, hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Lustadt beschlossen, den Bebauungsplan „Altortbereich - Unterdorf“ aufzustellen. Anhand dieses Bebauungsplans kann eine gebietsverträgliche, städtebaulich nachhaltige und sinnvolle Bebauung sowie Nachverdichtung ferner ein geordneter Übergang zur offenen Landschaft bzw. zu den Gartenbereichen geschaffen werden.

Eine gebietsverträgliche, städtebaulich nachhaltige und sinnvolle Bebauung sowie Nachverdichtung soll durch folgende planerische Ziele und Vorgaben erreicht werden:

- Festlegung der Nutzung als ein dörfliches Wohngebiet gemäß § 5 a BauNVO.
- Die zulässige Gebäudehöhe soll sich je nach Umgebung an die vorhandenen Gebäudehöhen angleichen. Hierzu sind im weiteren Verlauf der Planung finale Höhen je Nutzungsbereich festzulegen.
- Die Geschossigkeit soll die max. Anzahl von zwei Vollgeschossen nicht überschreiten. Ausnahmsweise können abweichend auch drei Vollgeschosse zugelassen werden, wenn das Vorhaben dem Umbau eines bereits im Bestand vorhandenen und genehmigten bzw. rechtmäßig errichteten Gebäudes dient.
- Die geplante GRZ soll anhand des § 17 BauNVO festgelegt werden.
- Bei der Festlegung der überbaubaren Grundstückflächen sollen die Grundstücke in straßenseitige und rückwärtige Grundstücksbereich unterteilt werden. Zudem soll die besondere Haus-Hof-Bauweise mit einer einseitigen Grenzbebauung, im rückwärtigen Grundstücksbereich auch eine geschlossene Bauweise maßstäblich sein.
- Die Bestimmung der beabsichtigten Baufenster orientiert sich an der vorhandenen Bebauung auf den Grundstücken im Geltungsbereich.
- Im Geltungsbereich sollen bei straßenseitigen Gebäuden nur geneigte Dachformen zugelassen werden. Im rückwärtigen Bereich sollen auch andere Dachformen zulässig sein.
- Die notwendige Anzahl von herzustellenden Stellplätzen soll der rechtskräftigen Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Lustadt entsprechen.
- Der rückwärtigen Grundstücksbereiche, welche sich außerhalb des Baufensters befinden, sollen als private Grünfläche mit einer gartenbaulichen Nutzung festgesetzt werden.

Wesentlicher Teil der Konzeption des Bebauungsplanes ist daher eine Differenzierung zwischen straßenseitigen und rückwärtigen Grundstücksbereich. Als rückwärtiger Grundstücksbereich gelten dabei die Grundstücksteile, die mindes-

tens 15 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Während die straßenseitige Bebauung für die Gestaltung des Ortsbildes bzw. des öffentlichen Raumes maßgebend ist, hat der rückwärtige Grundstücksbereich in der Regel nur eine wesentlich geringere gestalterische Ausstrahlung.

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der städtebaulichen Eigenart der Fläche als Teil des historischen Siedlungskerns von Lustadt mit der für die Pfalz typischen, aus einer kleinbäuerlichen Nutzung entstandenen Haus-Hof-Bebauung sowie entsprechend der konkreten Nutzung und erkennbaren zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten werden die Bauflächen im Plangebiet als dörfliches Wohngebiet festgesetzt.

Mit der Festsetzung als Dörfliches Wohngebiet soll zum einen die bestehende Wohnnutzung gesichert, zum anderen aber auch die Umnutzung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude und Nebengebäude für andere, mit dem Gebietscharakter verträglichen sonstigen Nutzungen ermöglicht werden. Die Ausweisung eines Dorfgebiets gemäß § 5 BauNVO kommt dabei für diesen Teil des Ortskerns nicht in Betracht, da Dorfgebiete vorrangig auch der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dienen sollen. Daher wird von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lindenstraße/Holzgasse“, welcher aus dem Jahr 1995 stammt, abgewichen. Die Neuan siedlung eines modernen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs innerhalb der Fläche erscheint zudem nicht realistisch und wird daher aufgrund der damit verbundenen Emissionen sowie des erheblichen Flächenbedarfs nicht zugelassen.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes, in welchem noch ein Teil des großvolumigen rückwärtigen Scheunenkranzes vorhanden ist, sind jedoch - in Verbindung mit den angrenzenden Gartenflächen - noch immer die baulichen Möglichkeiten zur Ansiedlung oder dem Fortbestand eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs vorhanden, welche durch die Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes planungsrechtlich abgesichert wird.

Aufgrund des Flächenbedarfs im Bereich einer schwerpunktmäßig für Wohnen vorgesehenen Flächen werden auch Gartenbaubetriebe nicht zugelassen. Tankstellen sind im aufgrund des zu erwartenden Kundenverkehrs unzulässig.

Sonstige Gewerbebetriebe sowie eine außerlandwirtschaftlichen Tierhaltung werden zum Schutz der Wohnnutzung aufgrund der mit diesen Nutzungen möglicherweise verbundenen Störwirkungen nur ausnahmsweise zugelassen. Damit soll insbesondere sichergestellt werden, dass diese Nutzungen nicht überhandnehmen können. Es soll vermieden werden, dass diese Nutzungen in der Summe – auch wenn jede einzelne für sich genommen nicht erheblich störend ist – doch zu einer erheblichen Störung der Wohnnutzung führen können

Weitergehende Änderungen an den gemäß § 5a BauNVO regelmäßig zulässigen Nutzungen werden nicht als erforderlich erachtet.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse und zur zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Grundflächenzahl

Mit einer festgesetzten GRZ von 0,5 bleibt die Festsetzung hinter der Obergrenze für den Orientierungswert des § 17 BauNVO zurück. Eine Grundflächenzahl von 0,5 reicht jedoch zur Umsetzung einer ortstypischen Bebauung in Haus-Hof-Bauweise grundsätzlich aus. Mit der Begrenzung der Grundflächenzahl soll einer übermäßigen Verdichtung entgegengewirkt werden.

Die festgesetzte GRZ darf dabei gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO regelmäßig durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden. Diese zulässige Überschreitung der GRZ wird dabei gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise auch auf Terrassen und überdachte Terrassen ausgeweitet, da diese Anlagen – auch wenn sie baulich mit dem Hauptgebäude verbunden sind – nur eine begrenzte städtebauliche Wirkung entfalten.

Dieses Maß der baulichen Nutzung wird auch im Rahmen einer geordneten Nachverdichtung im Plangebiet als ausreichend bewertet und bietet aufgrund der größtenteils großzügigen Grundstückszuschnitte bei den meisten Baugrundstücken auch noch ausreichend Spielraum für eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes. Lediglich bei wenigen, im Bestand bereits sehr stark versiegelten Baugrundstücken bleibt die zulässige GRZ hinter der aktuellen Nutzung zurück. Soweit der Bestand in zulässiger Weise hergestellt wurde, verfügen die vorhandenen baulichen Anlagen zunächst über Bestandsschutz. Erst bei einer wesentlichen Änderung sind die Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten und damit Flächen zu entsiegeln, bis das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht mehr überschritten wird. Der extrem hohe Versiegelungsgrad, insbesondere durch Nebenanlagen, Stellplätze und befestigte Flächen, der sich auf einigen Baugrundstücken im Bestand findet, wird im Rahmen des Bebauungsplans als städtebaulicher Missstand bewertet, der sich nicht weiter verfestigen soll.

Gebäudehöhen

Die für fast alle Bauflächen festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,5 m ist vom Bestand abgeleitet und so gewählt, dass sie von mindestens 90% der vorhandenen Gebäude nicht überschritten wird. Die wenigen höheren Gebäude überschreiten die festgesetzte Gebäudehöhe entweder nur geringfügig oder sind als städtebauliche Ausreißer zu bewerten, die nicht als Maßstab für die zukünftige Entwicklung im Plangebiet herangezogen werden sollen.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Gebäudebestands, der bereits heute die künftigen Höhenvorgaben überschreitet, wird geregelt, dass beim Anbau an bestehende Gebäude bzw. bei der Erweiterung oder dem Ersatz bestehender Gebäude ausnahmsweise eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe zugelassen werden kann, wenn die festgesetzte Gebäudehöhe bereits

bei dem bestehenden Gebäude überschritten ist und diese durch den Anbau bzw. die Erweiterung um maximal 0,30 m überschritten wird. Mit der zulässigen Erhöhung um 0,30 m wird den Erfordernissen eines zeitgemäßen Wärmeschutzes Rechnung getragen. Mit dieser Festsetzung werden Eingriffe in bestehende Baurechte vermieden.

Im Bereich des Alten Schulhauses an der Ecke Hauptstraße/Holzgasse soll eine Neubebauung ermöglicht werden, die ein Pendant zum Alten Schulhaus, das eine Gebäudehöhe von ca. 13,20 m aufweist, bilden kann. Daher werden dort Gebäudehöhen von bis zu 12,0 m zugelassen.

Zahl der Vollgeschosse

Um sicher zu stellen, dass sich die neu entstehende Bebauung in Bezug auf Bauhöhe und Baumasse in die umgebend angrenzende Bebauung einfügt, wird die Zahl der Vollgeschosse für den gesamten Geltungsbereich auf maximal zwei beschränkt.

Um den baulichen Bestand planungsrechtlich zu sichern, wird jedoch festgesetzt, dass ausnahmsweise auch III Vollgeschosse zugelassen werden, wenn das Vorhaben dem Umbau eines bereits im Bestand vorhandenen und genehmigten bzw. rechtmäßig errichteten Gebäudes dient. Die Ausnahmeregelung kann jedoch nicht angewandt werden bei Erweiterungen oder Ersatzneubauten von bestehenden Gebäuden mit III Vollgeschossen. Somit wird ein Umbau bestehender Scheunen mit bis zu drei Vollgeschossen grundsätzlich ermöglicht; ein Abbruch und Neubau eines dann dreigeschossigen Gebäudes soll jedoch verhindert werden, da ansonsten eine übermäßige bauliche Verdichtung nicht ausgeschlossen werden kann.

Der Ortsgemeinde ist bewusst, dass ein Teil des vorhandenen Gebäudebestands nur über ein Vollgeschoss verfügt. Auch wenn die Eingeschossigkeit zum Teil durchaus zum Teil prägend ist, wird dennoch auch für diese Gebäude eine Aufstockung zugelassen. Damit wird einerseits eine bauliche Nachverdichtung im Bestand ohne zusätzliche Versiegelung ermöglicht, andererseits wird aber auch den bisherigen Baurechten nach § 34 BauGB Rechnung getragen, da sich durchgängig eine zweigeschossige Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und somit schon das Recht für eine Aufstockung besteht. Eine Rücknahme bestehender Baurechte wird diesbezüglich nicht als angemessen erachtet.

Geschossflächenzahl

Mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur Zahl der Vollgeschosse und zu den Trauf- und Gebäudehöhen ist die zulässige Kubatur der Gebäude soweit umschrieben, dass auf eine ergänzende Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet werden kann.

6.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert und zu großzügigen, entlang der Erschließungsstraße orientierten Bau-

fenstern zusammengefasst. Die erwünschte Stellung von Gebäuden an der Straße wird durch die Ausweisung von Baulinien entlang der erschließenden Straßen in Verbindung mit den Regelungen zur Bauweise und der Festsetzung zu Hauptbaukörpern im straßenseitigen und im rückwärtigen Grundstücksbereich sichergestellt.

Die Baulinien orientieren sich dabei am bestehenden Straßenraum, der sich zum Teil auf die privaten Grundstücksbereiche erstreckt.

Kriterien bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen sind:

- Sicherung bestehender Gebäude,
- Vermeidung von grundlegenden Einschränkungen bestehender, bislang auf Grundlage von § 34 BauGB gegebener Baurechte,
- Ermöglichung eines Bauens in zweiter Reihe, soweit städtebaulich verträglich,
- Erhalt der größeren zusammenhängenden Gartenzonen Richtung Norden und Süden,
- Verhinderung eines Ausfransens der Ortsränder in Richtung Norden und Süden,
- Berücksichtigung vorhandener Abflussbahnen bei Starkregenereignissen.

Die Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich damit im Wesentlichen an der Hinterkante der Bestandsbebauung und ermöglicht daher keine über bereits bislang gegebene Baurechte nach § 34 BauGB gegebene Baurechte hinaus.

Da einzelne Gebäude im Bestand in die öffentlichen Verkehrsflächen hineinragen, wird geregelt, dass bei bestehenden Wohngebäuden, die die Baugrenzen um maximal 1 m überschreiten, eine Überschreitung in vergleichbarem Maß bei einer Erweiterung oder wesentlichen Änderung des Gebäudes zugelassen werden kann. Damit soll eine Erneuerung bzw. Weiterentwicklung des Bestands ermöglicht werden. Die Festsetzung gilt jedoch ausdrücklich nicht für Ersatzneubauten, da solche Überbauungen nur im Bestand toleriert werden können, sich nicht aber dauerhaft verfestigen sollen.

Für untergeordnete Bauteile, die städtebaulich nicht prägend in Erscheinung treten, wie insbesondere Terrassen, Balkone, Lichtschächte, Kellerabgänge und Treppenhäuser, wird eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen auf einer Breite von je maximal 5,0 m um bis zu 1,0 m zugelassen. Die Baulinien, die ohnehin nur unmittelbar entlang bestehender Straßenkanten festgesetzt sind, dürfen nicht überschritten werden. Hier würde es ansonsten zu einer städtebaulich nicht gewollten Überbauung des öffentlichen Straßenraums kommen.

6.2.4 Bauweise

Definition der Grundstücksbereiche

Als straßenseitigen Grundstücksbereich gelten Grundstücksteile mit weniger als 15 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße.

Im straßenseitigen Grundstücksbereich befindet sich das straßenseitig und meist zusätzlich an einer seitlichen Grundstücksgrenze angebaute Wohnhaus. Die meisten straßenseitigen Hauptgebäude sind giebelständig zur Straße ausgerichtet. Einige Hauptgebäude sind traufständig zur Straße ausgerichtet. Der straßenseitige Grundstücksbereich umfasst darüber hinaus einen Teil des zentralen Hofes, um den die Haupt- und Nebengebäude angeordnet sind sowie – je nach Tiefe des Haupthauses – auch bereits einen Teil der meist ebenfalls giebelständig an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebauten Nebengebäude. Meist schließen sich die Nebengebäude entlang der seitlichen Grundstücksgrenze direkt an die rückwärtige Giebelwand des Hauptgebäudes an. Der Hof ist zur gegenüberliegenden Seite entweder durch weitere Nebengebäude oder durch die Rückwand der Haupt- und Nebengebäude des Nachbarhofes umschlossen.

Als rückwärtiger Grundstücksbereich gelten Grundstücksteile mit mehr als 15 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße. Hier befindet sich meist der von landwirtschaftlichen Nebengebäuden umgebene zentrale Hof der Hakenhöfe, der in der Regel rückwärtig durch eine traufständige, an beide seitliche Grundstücksgrenzen angebaute Scheune abgeschlossen wird. Hinter dem Scheunenriegel erstrecken sich die rückwärtigen Hausgärten, die hier ein zusammenhängendes Band bilden.

Festsetzung zur abweichenden Bauweise

In Bereichen, in denen jeweils nur an die linke oder an die rechte seitliche Grundstücksgrenze angebaut wird, werden die den Bestand und das typische Siedlungsbild sichernden abweichenden Bauweisen a1 und a2 mit dem Anbau an die jeweils linke oder rechte seitliche Grundstücksgrenze festgesetzt. Eine Baulinie regelt bereits den Anbau an die straßenseitige Grundstücksgrenze, jedoch wird klarstellend bzw. erläuternd in Hinsicht auf die Dachausrichtung eine giebelständige Orientierung zur Straßenkante der Erschließungsstraße festgesetzt.

Im Bestand gibt es vereinzelt Grundstücke, bei denen an beide seitliche Grenzen mit je einem eigenständigen Baukörper oder mit einem Gebäude an beide seitlichen Grenzen angebaut ist. Die betreffenden Grundstücke werden entweder differenziert den Bauweisen a1 und a2 oder nur einer der beiden Bauweisen a1 oder a2 zugeordnet, wenn im Bestand ein vorhandenes, an die Grenze angebautes Gebäude so schmal ist, dass eine Wiederrichtung nicht zu erwarten bzw. städtebaulich sinnvoll ist.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich der abweichenden Bauweisen a1 und a2, sind, den Bestand absichernd, Gebäude entweder zwingend giebelständig an der gleichen seitlichen Grundstücksgrenze wie das straßenseitige Hauptgebäude oder traufständig an beide seitlichen Grundstücksgrenzen anzubauen. Auf einen Anbau an die seitliche Grundstücksgrenze, an die nicht auch durch das straßenseitige Gebäude anzubauen ist, kann allerdings verzichtet werden, da auch dann

die ortstypische Bebauungsstruktur gewahrt bleibt. Zudem kann so ein verbesserter Zugang in die rückwärtigen Gartenflächen ermöglicht werden.

Grundsätzlich kann von der giebelständigen oder traufständigen Ausrichtung in allen abweichenden Bauweisen abgewichen werden, wenn der Neubau dem Ersatz eines nicht giebelständigen oder nicht traufständigen Gebäudes dient.

In Bereichen in denen die Haus-Hof-Bauweise im Bestand bereits aufgelöst oder die bestehenden Gebäude den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen einhalten sowie auch zum Teil in den Bereichen der rückwärtigen Grundstücke, wird keine Bauweise festgesetzt. Damit sind dort grundsätzlich die abstandrechtlichen Bestimmungen der LBauO einzuhalten, wobei ein Grenzanbau zulässig bleibt, wenn an der Nachbargrenze gegebenenfalls auf die Grenze gebaut wurde oder der Grenzanbau durch Baulast gesichert ist. Die Baurechtsbehörde kann zudem im Rahmen einer Ermessensentscheidung geringere Tiefen der Abstandsflächen gemäß § 8 Abs. 10 LBauO zulassen, z.B. wenn die Gestaltung des Straßenbildes oder städtebauliche Verhältnisse dies erfordert.

6.2.5 Hauptbaukörper im rückwärtigen Grundstücksbereich

Auch wenn es Ziel des Bebauungsplanes ist, eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich zu ermöglichen, soll es nicht zu Leerständen bei den straßenseitig stehenden Gebäuden kommen. Die Ortsgemeinde kann durch Festsetzungen im Bebauungsplan keine Nutzung von straßenseitigen Gebäuden vorschreiben. Einer „Ausdünnung“ des straßenseitigen Gebäudebestandes kann jedoch vorgebeugt werden, in dem durch eine bedingende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB im dörflichen Wohngebiet eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich durch Hauptgebäude nur zugelassen wird, wenn das betreffende Baugrundstück auch straßenseitig mit einem Hauptbaukörper bebaut ist.

Durch diese Festsetzung soll der Ortsbildprägenden Bebauung entlang der Straße eindeutig der Vorrang vor einer weiteren baulichen Entwicklung im rückwärtigen Bereich eingeräumt und ein langfristiges „Ausfransen“ des Ortsbildes durch Aufgabe der ersten Baureihe verhindert werden. Die Möglichkeit zur Errichtung weiterer Baukörper im rückwärtigen Grundstücksbereich ist als Ergänzung des Bestands, nicht als Ersatz anzusehen.

Um schwierigen Grundstückssituationen Rechnung zu tragen, ist ausnahmsweise ist auch ohne bestehendes Hauptgebäude im straßenseitigen Grundstücksbereich ein Hauptgebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig, wenn aufgrund bestehender Grundstücksverhältnisse oder einzuhaltender bauordnungsrechtlicher Abstände keine Bebauung im straßenseitigen Grundstücksbereich möglich ist.

6.2.6 Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten

Zum Schutz der rückwärtigen Gartenflächen gegenüber einer stärkeren Nutzung durch bauliche Nebenanlagen und einer Anordnung der Stellplätze und Garagen innerhalb der Gartenflächen wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze ausschließlich zwischen der Straßenbegrenzungslinie an der zur Zufahrt genutzten

Grundstücksseite und der rückwärtigen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen sowie innerhalb der Baufenster zulässig sind.

Im Sinne eines Bestandsschutzes für die bereits hergestellten Anlagen wird der Erhalt, die geringfügige Erweiterung sowie der Ersatz bereits bestehender Garagen, Stellplätze und genehmigungspflichtiger Nebenanlagen ausdrücklich zugelassen.

Garagen sind zukünftig zusätzlich mit der Zufahrtsseite um mindestens 5 m hinter die Straßenkante zurückzustellen. Damit ist sichergestellt, dass das Fahrzeug zum Öffnen und Schließen des Garagentores auf dem eigenen Grundstück abgestellt werden kann. Darüber hinaus wird die städtebaulich unschöne und erdrückend wirkende Situation von großformatigen Garagentoren direkt an der Straßenkante vermieden.

Innerhalb der im Plan festgesetzten privaten Grünflächen werden angesichts der dort gegebenen gartenbaulichen Nutzung, die erhalten bleiben soll, Nebenanlagen nur unter der Voraussetzung zugelassen, dass sie einer gartenbaulichen Nutzung (Gartengeräteschuppen, Unterstand, etc.) oder einer außerlandwirtschaftlichen Tierhaltung dienen. Die maximal zulässige Größe von Nebengebäuden ist dabei auf 20 m³ Rauminhalt begrenzt, um eine dominierende Wirkung von Nebengebäuden zu vermeiden.

6.2.7 Private Grünfläche

Teile der Flächen am südlichen und am nördlichen Ortsrand, sowie im Nordwesten im Bereich der tiefen Grundstücke, die rückwärtig durch große zusammenhängende Hausgärten geprägt sind, werden als private Grünfläche festgesetzt, um den bestehenden Grünraum an diesen Stellen zu sichern. Eine weitere bauliche Nutzung erscheint auch aufgrund der fehlenden Erschließung und der erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild städtebaulich nicht vertretbar.

Nähere Festsetzungen zur Ausgestaltung der Grünflächen – über die Regelungen zu Nebenanlagen hinaus - werden jedoch nicht als städtebaulich erforderlich angesehen.

6.2.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Planung selbst ruft keine zusätzlichen relevanten lärmbezogenen Umweltauswirkungen hervor.

Bei der einzigen wesentlich auf das Plangebiet einwirkende Schallquelle handelt es sich um die Untere Hauptstraße (Kreisstraße K3). Die Kreisstraße K3 weist jedoch gemäß Angaben der Verkehrsstärkenkarte des Landesbetriebes Mobilität im Bereich Niederlustadt eine Querschnittsbelastung von 2.821 Kfz/Tag bei einem Schwerverkehrsanteil von 3 % auf. Aufgrund dieser Verkehrsbelastungen ist davon auszugehen, dass Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich werden.

Eine Auswertung der Lärmkartierung 2022 des Landesamts für Umwelt zeigt jedoch, dass nur in einem schmalen Streifen entlang der Unteren Hauptstraße (Kreisstraße K 3) im schalltechnisch kritischeren Nachtzeitraum Überschreitun-

gen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu erwarten sind, denen nicht bereits durch handelsübliche Fenster, die den Anforderungen der Schallschutzklasse II entsprechen, begegnet werden kann.



Lärmkartierung 2022 des Landesamts für Umwelt, Nachtwerte

Da aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der bestehenden Bebauungssituation ausscheiden, wird für nach Rechtskraft dieses Bebauungsplan errichteten Gebäude in einem Abstand von weniger als 20 m zum Fahrbahnrand der Unteren Hauptstraße (K 3) festgesetzt, dass für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ mit E DIN 4109-1:2017-01 und der DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten sind. Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 und die Einhaltung der sich daraus ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind für das konkrete Vorhaben entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 mit E DIN 4109-1:2017-01 und DIN 4109-2:2018-01 unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile zu ermitteln.

Für alle Gebäude, die eine Entfernung von mehr als 20 m zum Fahrbahnrand der Unteren Hauptstraße (K 3) aufweisen, sind unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans die Anforderungen des § 16 Abs. 2 LBauO einzuhalten. Demnach müssen Gebäude einer ihrer Lage und Nutzung entsprechenden Schallschutz haben.

Zur Vermeidung einer Lärmbelastung durch technische Einrichtungen baulicher Anlagen wird vorgegeben, dass technische Einrichtungen wie Verdampfer, Wärmepumpen oder Lüftungsanlagen entweder baulich in die Gebäude oder Gara-

gen/Nebenanlagen zu integrieren sind oder im Freien schalltechnisch abzuschirmen sind.

6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Zuge der planerischen Zurückhaltung sollen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auf das städtebaulich notwendige Maß beschränkt werden. Zur Sicherung des vorhandenen Siedlungsbildes werden daher gestalterische Festsetzungen ausschließlich zur Fassadengestaltung, zu technischen Einrichtungen, zur Dachgestaltung, zu Werbeanlagen sowie zu Einfriedungen getroffen.

6.3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Vermeidung einer Überprägung der Straßenräume und der Baugrundstücke durch technische Einrichtungen wird vorgegeben, dass technische Einrichtungen wie Verdampfer, Wärmepumpen oder Lüftungsanlagen entweder baulich in die Gebäude oder Garagen/Nebenanlagen zu integrieren sind oder im Freien durch Einhausung der Sicht zu entziehen sind. Zudem dürfen sie nicht zwischen der Straßenkante und der straßenseitigen Fassade aufgestellt werden.

6.3.2 Dachgestaltung

Wesentliches Ziel der Planung ist es, im Plangebiet einerseits eine verträgliche und geordnete Nachverdichtung durch das Aufstocken oder Anbauen der bestehenden Gebäude sowie in begrenztem Umfang durch eine ergänzende Bebauung in 2. Reihe zu ermöglichen, dabei andererseits jedoch die Eigenart eines durchgrünten dörflichen Gebiets und das bestehende Siedlungsbild im Plangebiet soweit wie möglich zu erhalten.

Ausgehend von Bestand werden im straßenseitigen Grundstücksbereich Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 50° festgesetzt. Für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen sind zusätzlich auch Flachdächer und geneigte Dächer mit geringerer Dachneigung und Pultdächer zulässig, da diese Anlagen deutlich weniger auf das Siedlungsbild einwirken.

Im Gegensatz zum straßenseitigen Grundstücksbereich wird im rückwärtigen Grundstücksbereich keine städtebauliche Anforderlichkeit für enge Festsetzungen zur Dachgestaltung gesehen, da diese Gebäude aufgrund ihrer Position hinter der straßenseitigen Bebauung deutlich weniger auf das Siedlungsbild einwirken.

Daher werden dort ebenso Flachdächer und alle geneigten Dächer zugelassen, um moderne Bauformen nicht zu verhindern.

Den Bestand sichernd sind ausnahmsweise auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig, wenn das Bauvorhaben dem Umbau eines bereits im Bestand vorhandenen und genehmigten bzw. rechtmäßig errichteten Gebäudes dient. Die Ausnahmeregelung kann nicht angewandt werden bei Erweiterungen oder Ersatzneubauten von bestehenden Gebäuden mit anderer Dachform und / oder Dachneigung, um das Siedlungsbild der dörflichen Gebäude mit größtenteils einheitlichen Dachformen zu schützen.

Durch Regelungen zu Dachaufbauten und Nebengiebeln wird sichergestellt, dass die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden. Auf Beschränkungen zu Dacheinschnitten wird verzichtet, da diese gestalterisch wesentlich weniger wirksam sind wie Dachaufbauten.

6.3.3 Werbeanlagen

Zur Vermeidung gestalterischer Beeinträchtigungen des Ortsbilds sind Werbeanlagen mit einer Fläche von mehr als 1,0 m², Werbeanlagen im Lichtraumprofil an Straßen, auskragende Werbeanlagen mit mehr als 1,0 m Länge, Werbeanlagen mit Blinklichtern, laufenden Schriftbildern sowie in Stufen schaltbaren Lichtern und akustische Werbeanlagen unzulässig.

6.3.4 Einfriedungen

Zur Vermeidung gestalterisch dominierender Einfriedungen wird geregelt, dass im rückwärtigen Grundstücksbereich sowie innerhalb der im Plan festgesetzten privaten Grünflächen Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig sind.

Bei einigen Grundstücken ist die Fläche zwischen den Gebäuden und der Straßenbegrenzungslinie gepflastert und wird damit baulich-gestalterisch in den angrenzenden Straßenraum einbezogen. Aufgrund dessen wird festgesetzt, dass das Einfrieden in dieser Fläche unzulässig ist.

6.3.5 Zahl notwendiger Stellplätze

Die Zahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus der „Satzung der Ortsgemeinde Lustadt über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze“ in der jeweils aktuellen Fassung. Ein Regelungsbedarf im Bebauungsplan besteht somit nicht.

6.4 Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

6.4.1 Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Bereich der Dörflichen Wohngebiete

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine weitgehend bebaute Fläche innerhalb der Ortslage von Lustadt, die derzeit größtenteils dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist. Durch die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans sollen städtebauliche Fehlentwicklungen z.B. durch eine zu hohe Nachverdichtung vermieden und die Zulässigkeit von Bauvorhaben abschließend geregelt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Bauflächen erschlossen oder wesentliche bauliche Möglichkeiten eingeräumt, die nicht auch vor Aufstellung des Bebauungsplans bereits möglich waren. Durch den Bebauungsplan sind daher keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die in ähnlicher Weise nicht auch bei einem Verbleib im unbeplanten Innenbereich zu erwarten wären.

6.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Auch wenn durch den Bebauungsplan keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft entstehen, werden zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft folgende Regelungen vorgesehen:

- Der Ausschluss von Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei soll ein Auswaschen dieser Metalle von der Dachoberfläche und in der Folge ein Ansammeln in den Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung sowie in Boden und Grundwasser vermeiden.
- Durch die festgesetzte wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen kann der Eingriff in die Grundwasserneubildung minimiert und die Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung entlasten.
- Die Beschränkung der Außenbeleuchtung auf warmweiße LED dient dem Schutz nachaktiver Insekten, die insbesondere auf die blauen Frequenzbandanteile des sichtbaren Lichts reagieren und davon angezogen werden.
- Um den Lebensraum der Tiere der Siedlung nicht unnötig einzuschränken und zu durchschneiden sind bauliche Einfriedungen grundsätzlich für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten.
- Der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten soll die Lebensraumeignung der Frei- und Gartenflächen innerhalb des Plangebiets für die heimischen Tierarten der Siedlung und Gärten (insbesondere für Insekten, heimische Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger) erhalten und gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken. Moderne, nach Abtragung der durchwurzelten Bodenschicht in der Regel durch ein Geotextil unterlegte, Schotter- oder Kiesgärten gelten zwar als „pflegeleicht“, sowohl in ihrer ökologischen Wertigkeit als auch in ihrer kleinklimatischen Wirkung sind diese Flächen jedoch eher mit einer vollständig versiegelten Pflaster- oder Asphaltfläche zu vergleichen. Gerade bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen heizen sich die Steinschüttungen über Tag in der Sonne stark auf. Die gespeicherte Wärme wird dann – vergleichbar den Steinen eines Saunaofens – bis in die Nacht hinein an die Umgebung abgegeben und wirkt so der nächtlichen Abkühlung der bepflanzten Gartenflächen entgegen.
- Zur Minderung der Erwärmung und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wird geregelt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 ° Neigung und mit einer Fläche von mindestens 8 m² von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie von Garagen und Carports extensiv zu begrünen sind, soweit sie nicht als Terrasse, Oberlichter, Dachausstiege etc. genutzt werden. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen. Zur Begrünung sind heimi-

sche Stauden, Gräser, einer biologisch wirksamen Kräutersaat-Mischung und Sedum zu verwenden.

Zur Klarstellung wird geregelt, dass eine Solarnutzung grundsätzlich mit einer Dachbegrünung verträglich ist.

6.5 Verkehrliche Erschließung

Im Bereich der bereits bebauten Ortslage ist das Plangebiet bereits vollständig über die Untere Hauptstraße, die Lohngasse, die Heidengasse, die Holzgasse und die Kehrstraße erschlossen. Weitergehende Maßnahmen an den vorhandenen Verkehrsflächen sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

6.6 Ver- und Entsorgung

6.6.1 Versorgung und Ableitung des Schmutzwassers

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur und Kanalisation in den Straßen vollständig erschlossen. Ausbauerfordernisse an der übergeordneten Infrastruktur entstehen hierdurch nicht.

6.6.2 Umgang mit dem Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ortsnahe 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.

Eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt in die vorhandene Kanalisation.

Bei der Neuerrichtung zusätzlicher baulicher Anlagen oder beim Ersatz der bestehenden Bebauung sind die Regelungen des WHG anzuwenden und die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück im Rahmen des Bauantrages entsprechend nachzuweisen.

6.6.3 Wasserhaushaltsbilanz

Der Beachtung und dem Erhalt des lokalen Wasserhaushalts kommt zwischenzeitlich eine besondere Rolle bei städtebaulichen Planungen zu. Grundlage dafür sind die fachlichen Vorgaben der DWA-Arbeitsblätter A 102-1 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer, Dezember 2020“ und A 102-4 / BWK-M 3-4 Teil 4 „Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, März 2022“.

Mit der Wasserhaushaltsbilanz wird die Veränderung des Wasserhaushalts bezogen auf die Ausgangssituation vor der Realisierung von Maßnahmen betrachtet, d.h. die Betrachtung bezieht sich auf den Urzustand des Vorhabenbereichs. Zielsetzung dieser fachlichen Vorgaben ist, dass im Zuge von Planungen der lo-

kale Wasserhaushalt gegenüber dem Urzustand des Geländes so weit wie möglich erhalten bleiben oder wieder an diesen angenähert werden soll. Neben dem Verschlechterungsverbot gemäß den §§ 27 bzw. 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) rückt damit auch das Verbesserungsgebot in den Fokus. Der geplante Zustand ist dabei – durch geeignete und verhältnismäßige Maßnahmen – soweit möglich dem Urzustand anzunähern.

Die Entwässerungsplanung der privaten Bauvorhaben liegt allerdings in der Verantwortung der jeweiligen Bauherren, die dabei die geltenden Regelungen des § 55 WHG zu beachten haben. Ziffer 5.3.3 des DWA-Merkblattes M102-4 fordert dabei eine Wasserhaushaltsbilanz nur für Bilanzgebiete ab einer befestigten Fläche von ca. 800 m². Der Ortsgemeinde ist bewusst, dass es im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf einer größeren Anzahl von Einzelgrundstücken zu Nachverdichtungen kommen kann, die jeweils jedoch voneinander unabhängig realisiert werden und in der Regel eine befestigte Fläche von 800 m² unterschreiten werden. Die Ortsgemeinde sieht keine Veranlassung, die Einzelflächen als Gesamtmaßnahme gemeinsam zu betrachten. Sollte es im Rahmen eines Bauvorhabens dazu kommen, dass ein Bilanzgebiet mit einer befestigten Fläche von mehr als 800 m² entsteht, obliegt es den privaten Vorhabenträgern, die geforderte Wasserhaushaltsbilanz zu erstellen.

Die im Bestand vorhandenen Dachflächen und versiegelten Flächen werden zudem entsprechend den Entwässerungskonzepten zum Zeitpunkt der Erstbebauung zum weit überwiegenden Teil in die vorhandenen Kanäle eingeleitet. Sowohl die vorhandenen baulichen Anlagen als auch die Einleitungen in die Kanalisation genießen Bestandsschutz. Überdies ist davon auszugehen, dass die Baugrundstücke in Bezug auf Schmutz- und Niederschlagswasser im beitragsrechtlichen Sinne als erschlossen gelten. Die Möglichkeiten der Einflussnahme auf die Niederschlagswasserbewirtschaftungen sind demnach begrenzt.

Um den Anforderungen der Wasserwirtschaft gerecht zu werden, wurden im Bebauungsplan jedoch bereits zahlreiche Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushalts festgesetzt:

- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig, um ein Auswaschen der Metalle und damit ein Anreichern in Boden und Grundwasser zu vermeiden.
- Nach Rechtskraft des Bebauungsplans hergestellte PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- Dachflächen von Nebengebäuden und Garagen mit Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15° sind zu begrünen.
- Sogenannte „Schottergärten“ sind unzulässig.

Die Ortsgemeinde Lustadt bewertet die vorgesehenen Maßnahmen als ausreichend, um der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushaltes“ in einem vollständig bebauten Gebiet gerecht zu werden, ohne die Grundstückseigentümer dabei über Gebühr einzuschränken und zu belasten. Weitergehende Vorgaben, damit der Wasserhaushalt im bebauten Zustand dem unbebauten Referenzzu-

stand möglichst nahekommt, werden in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange aufgrund der damit verbundenen Eingriffe in die Eigentumsrechte als nicht angemessen erachtet. Zudem sind in der altbebauten Ortslage auch Belange des Ortsbilds zu beachten. So ist insbesondere eine zwingende Dach- oder Fassadenbegrünung mit der Zielsetzung einer Erhaltung der charakteristischen und prägenden Bebauungsstrukturen nicht ohne weiteres vereinbar.

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs sind nicht erforderlich.

8. Umweltbericht

8.1 Beschreibung der Planung

8.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

In der Ortsgemeinde Lustadt, in der Gemarkung Niederlustadt besteht entlang der Unteren Hauptstraße, der Lohngasse, der Heidengasse, der Holzgasse und der Kehrstraße eine ortstypische Bebauung, welche sich überwiegend durch eine Haus-Hof-Bebauung mit einer anschließenden Scheunen- bzw. Nebengebäudebebauung und meist nachfolgender Gartennutzung kennzeichnet.

Dieser Bereich ist baulich insbesondere durch die ehemalige, landwirtschaftliche Nutzung und die teilweise damals dort ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe geprägt. Da es sich bei diesem Gebiet um einen der ältesten Bereiche innerhalb der Ortslage von Lustadt handelt, kann dieser auch als sog. "Altortsbereich" bezeichnet werden.

Aufgrund von mehrfach eingereichten Bauanträgen für eine Bebauung in zweiter Reihe sowie für Nachverdichtung von Wohnbebauung auf den privaten Grundstücken im Altortgebiet der Ortsgemeinde Lustadt kann man schlussfolgern, dass dieser Trend von Baugesuchen in den nächsten Jahren weiter ansteigt. Zudem besteht seit Jahren eine permanente Nachfrage an Wohnraum in der Ortsgemeinde Lustadt.

Um eine Folgenutzung und geordnete Nachverdichtung, z. B. durch den Ausbau von Scheunen zu Wohnzwecken oder das Bauen in 2. Reihe zu ermöglichen und zu regeln, hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Lustadt beschlossen den Bebauungsplan „Altortbereich - Unterdorf“ aufzustellen. Anhand dieses Bebauungsplans kann eine gebietsverträgliche, städtebaulich nachhaltige und sinnvolle Bebauung sowie Nachverdichtung ferner ein geordneter Übergang zur offenen Landschaft bzw. zu den Gartenbereichen geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 10,7 Hektar.

8.1.2 Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bereits weitgehend bebaute Fläche innerhalb der Ortslage von Lustadt in der Gemarkung Niederlustadt. Neben der durchgängigen Wohnnutzung, geprägt durch eine ortstypische Bebauung, welche sich überwiegend durch eine Haus-Hof-Bebauung mit einer anschließenden Scheunen- bzw. Nebengebäudebebauung und meist nachfolgender Gartennutzung kennzeichnet, sind im Plangebiet nur wenige ergänzende gewerbliche Nutzungen zu finden. Das Umfeld ist im überwiegenden ebenfalls durch Wohnnutzung geprägt. Im Osten befindet sich im Plangebiet eine Kirche sowie ein Jugendtreff. Im Nordwesten grenzt vereinzelt Wohnbebauung sowie ein ehemaliger Gartenbaubetrieb an das Plangebiet an. Im Nordosten befinden sich im Plangebiet Grünflächen, die an im Außenbereich befindliche Ackerflächen grenzen und im Süden weitere Grünflächen in Form von Hausgärten. Am südlichen Rand mittig des Plangebiets grenzt der Hofgraben.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus folgendem Lageplan:



Abgrenzung Geltungsbereich, ohne Maßstab

8.1.3 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan dient der geordneten baulichen Weiterentwicklung eines Teils der bereits erschlossenen und bebauten Ortslage von Lustadt.

Ziel des Bebauungsplans „Altortbereich - Unterdorf“ ist es in erster Linie, eine Folgenutzung und geordnete Nachverdichtung, z. B. durch den Ausbau von Scheunen zu Wohnzwecken oder das Bauen in 2. Reihe zu ermöglichen und zu regeln. Zudem soll ein geordneter Übergang zur offenen Landschaft bzw. zu den Gartenbereichen geschaffen werden.

Eine gebietsverträgliche, städtebaulich nachhaltige und sinnvolle Bebauung sowie Nachverdichtung soll durch folgende planerische Ziele und Vorgaben erreicht werden:

- Festlegung der Nutzung als ein Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5 a BauNVO.
- Die zulässige Gebäudehöhe soll sich je nach Umgebung an die vorhandenen Gebäudehöhen angleichen. Hierzu sind im weiteren Verlauf der Planung finale Höhen je Nutzungsbereich festzulegen.
- Die Geschossigkeit soll die max. Anzahl von zwei Vollgeschossen nicht überschreiben. Ausnahmsweise können abweichend auch drei Vollgeschosse zugelassen werden, wenn das Vorhaben dem Umbau eines bereits im Bestand vorhandenen und genehmigten bzw. rechtmäßig errichteten Gebäudes dient.
- Die geplante GRZ soll anhand des § 17 BauNVO festgelegt werden.
- Bei der Festlegung der überbaubaren Grundstückflächen sollen die Grundstücke in straßenseitige und rückwärtige Grundstücksbereich unterteilt werden. Zudem soll die besondere Haus-Hof-Bauweise mit einer einseitigen Grenzbebauung, im rückwärtigen Grundstücksbereich auch eine geschlossene Bauweise maßstäblich sein.
- Die Bestimmung der beabsichtigten Baufenster orientiert sich an der vorhandenen Bebauung auf den Grundstücken im Geltungsbereich.

- Im Geltungsbereich sollen bei straßenseitigen Gebäuden nur geneigte Dachformen zugelassen werden. Im rückwärtigen Bereich sollen auch andere Dachformen zulässig sein.
- Der rückwärtigen Grundstücksbereiche, welche sich außerhalb des Bauftensers befinden, sollen als private Grünfläche mit einer gartenbaulichen Nutzung festgesetzt werden.

Wesentlicher Teil der Konzeption des Bebauungsplanes ist daher eine Differenzierung zwischen straßenseitigen und rückwärtigen Grundstücksbereich. Als rückwärtiger Grundstücksbereich gelten dabei die Grundstücksteile, die mindestens 15 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Während die straßenseitige Bebauung für die Gestaltung des Ortsbildes bzw. des öffentlichen Raumes maßgebend ist, hat der rückwärtige Grundstücksbereich in der Regel nur eine wesentlich geringere gestalterische Ausstrahlung.

Im Wesentlichen ergeben sich für den Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Dörfliches Wohngebiet.
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,5.
- maximal II Vollgeschosse.
- Beschränkung der Gebäudehöhe auf in der Regel 10,5 m, soweit die Gebäude im Bestand nicht höher sind. Nur punktuell werden Gebäude mit 12,0 m Höhe zugelassen.
- Überwiegend Festsetzung der abweichenden Bauweise mit einseitigem Grenzanbau, jeweils entsprechend dem aktuellen Bestand.

8.1.4 Flächenbedarf der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits vollständig erschlossenen und bebauten Teil der Ortslage von Lustadt. Durch den Bebauungsplan werden daher keine bisher unbeplanten Außenbereichsfläche überplant oder sonstige zusätzliche Flächen in die privaten Baugrundstücke mit einbezogen.

Gegenüber der heutigen Bestandssituation ergeben sich damit keine relevanten Änderungen der zulässigen Flächennutzungen, die Auswirkungen auf die Umwelt erwarten lassen oder einen erhöhten Schutzanspruch für sich beanspruchen könnten.

8.2 Übergeordnete Vorgaben

8.2.1 Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für den Bebauungsplan sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes maßgebend:

Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB.

Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- der sachgerechte Umgang mit Abwässern, hier durch die Vorgabe einer Versickerung bzw. Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden

Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Artenschutzrecht

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Wasserrecht

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz des Bundes sind Gewässer insbesondere in ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern. Weiterhin sind an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 WHG „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.“

Immissionsschutzrecht

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

8.3 Fachrechtliche Unterschutzstellungen

8.3.1 Naturschutzrecht

Im Plangebiet befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

Darüber hinaus befindet sich die Gemeinde vollständig im gentechnikfreien Gebiet gemäß § 19 LNatSchG.

8.3.2 Wasserrecht

Im Plangebiet befinden sich keine wasserschutzrechtlichen Schutzgebiete.

Nördlich von Lustadt gelegen, befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet im Entwurf. Dieses liegt etwa 380 m vom Plangebiet entfernt.

Darüber hinaus grenzt der Hofgraben unmittelbar südlich an das Plangebiet an. Gemäß § 31 Abs. 1 Landeswassergesetz bedarf die Errichtung, Betrieb und wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, einer wasserrechtlichen Genehmigung. Die von diesem wasserrechtlichen Genehmigungsvorbehalt berührten Flächen sind im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet.

8.3.3 Denkmalschutz

Baudenkmäler

Im Plangebiet befinden sich mehrere in der Denkmalliste der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz aufgeführte denkmalgeschützten Anwesen oder sonstige unter Denkmalschutz stehende Einzelobjekte:

- Heidengasse 2. Fachwerkhaus, bez. 1729.
- Heidengasse 3. Fachwerkhaus, tlw. massiv, 18. Jh.
- Heidengasse 4. Fachwerkhaus, wohl noch 17. Jh.
- Heidengasse 5. Fachwerkhaus, 18. Jh.
- Ev. Kirche Holzgasse 3. Neugotischer Backsteinsaal, bez. 1873.
- Holzgasse 6. Eingeschossiges Fachwerkhaus mit Kniestock, 18. Jh.
- Lindenstraße 2. Fachwerkhaus, 18. Jh., 2. Hälfte 19. Jh. massiv überformt.
- Untere Hauptstraße 1. Ehem. Schule; siebenachsiger Massivbau, wohl 3. Viertel 19. Jh.
- Untere Hauptstraße 9. Eingeschossiges Fachwerkhaus mit Kniestock, tlw. massiv, bez. 1765.
- Untere Hauptstraße 11. Fachwerkhaus, tlw. massiv, bez. 1746.
- Untere Hauptstraße 30. Eingeschossiges Fachwerkhaus mit Kniestock, bez. 1716.
- Untere Hauptstraße 35. Fachwerkhaus, tlw. massiv, bez. 1798.
- Untere Hauptstraße 43. Eingeschossiges Fachwerkhaus mit Kniestock, wohl spätes 18. Jh.
- Untere Hauptstraße 47. Eingeschossiges Fachwerkhaus mit Kniestock, bez. 1768.

In unmittelbarer Umgebung, außerhalb des überplanten Gebietes, ist in der Denkmalliste des Landkreises Germersheim zudem folgendes Einzeldenkmal aufgeführt:

- Lindenstraße 1. Fachwerkhaus, tlw. massiv, spätes 18. Jh.

Bodendenkmäler

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwei archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich um vorgeschichtliche und andere historische Siedlungsfunde (Fundstelle Niederlustadt 8) sowie einen Schatzfund aus dem 16. Jh. (Fundstelle Niederlustadt 14). Darüber hinaus ist aufgrund der Befunde stets mit weiteren Denkmälern und Funden zu rechnen. Bodeneingriffe sind daher auf ein Minimum zu beschränken.

8.4 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

8.4.1 Beschreibung des Untersuchungsrahmens

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Es wurden hierzu keine Anregungen vorgetragen.

8.4.2 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist allgemein mit folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

Baubedingte Wirkungen

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend erschlossen, alle Baugrundstücke sind bereits mit Gebäuden bebaut. Bauliche Maßnahmen ergeben sich damit nur noch auf den privaten Baugrundstücken zum Anbau, Umbau, zur Erweiterung oder zum Ersatz der bestehenden Gebäude oder Nebenanlagen, sowie beim zulässigen Bauen in 2. Reihe.

Baubedingte Wirkungen charakterisieren sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und private Infrastrukturen auf dem Baugrundstück). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

- temporäre Flächeninanspruchnahme durch das Lagern von Baumaterial,
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen (Erschütterungen, Vibrationen, Befahrung von Flächen),
- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen,
- Unfallgefahren.

Diese baubedingten Wirkungen wären in nahezu gleichem Umfang auch bei Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten, da vergleichbare Baurechte für den weit überwiegenden Teil des Plangebiets bei der Bewertung als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB bestehen.

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst (zum Beispiel durch Zerschneidung und Beschattung) und wirken dauerhaft.

- Veränderung des natürlichen Bodengefüges und der natürlichen Topografie in Folge der Bautätigkeit
- dauerhafte Veränderung des Siedlungsbildes.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits weitestgehend erschlossenen und bebauten Teil der Ortslage von Lustadt handelt, sind die für ein Baugebiet typischen anlagenbedingten Wirkungen bereits grundsätzlich eingetreten.

Durch die angestrebte Nachverdichtung im Plangebiet kommt es zu einer quantitativen Zunahme der bereits eingetretenen anlagenbedingten Wirkungen, die maximal proportional zur zusätzlichen Bebauung sein wird. Dabei ist zu beachten, dass für den weit überwiegenden Teil des Plangebiets auch vor Aufstellung des Bebauungsplans bereits Baurechte in ähnlichem Umfang auf der Basis § 34 BauGB bestanden, so dass die entsprechende Zunahme der anlagenbedingten Wirkungen überwiegend auch bei Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten wäre.

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus (zum Beispiel Lärm, Emissionen, erhöhter Nutzungsdruck) und wirken für die Dauer der Nutzung.

- Geräusche / Lärm durch Verkehr, die Betriebsgeräusche von dörflichem wohngebietsverträglichem Gewerbe und sonstigen im Dörflichen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sowie die normalen Lebensäußerungen der Wohnnutzung
- Schadstoffimmissionen durch Heizen, Verkehr und mit der Wohnnutzung verträgliches Gewerbe
- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch Verkehr sowie öffentliche und private Außenbeleuchtung

Auch die grundlegenden betriebsbedingten Wirkungen sind durch die bestehenden baulichen Nutzungen bereits vorhanden oder wären aufgrund der bestehenden Baurechte gemäß § 34 BauGB in gleicher Weise und Intensität auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans zulässig bzw. zu erwarten. Vergleichbar den baubedingten und anlagenbedingten Wirkungen ist auch für die betriebsbedingten Wirkungen eine begrenzte quantitative Zunahme der bereits eingetretenen bzw. unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Auswirkungen zu erwarten.

Ein qualitativer Sprung ist auch in Bezug auf die betriebsbedingten Wirkungen nicht zu erwarten.

8.5 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

8.5.1 Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich zählt das Gebiet zum „nördlichen Oberrheintiefland“ in der Haupteinheit "Vorderpfälzer Tiefland" und liegt innerhalb der Schwegenheimer Lössplatte sowie überwiegend innerhalb des südlich davon verorteten Queichschwemmkegels.

Die Schwegenheimer Lössplatte schließt im Westen bei etwa 130 bis 170 m ü.NN an die Nördliche Oberhaardt an und fällt allmählich zur Rheinniederung hin bis auf ein Niveau von 105 bis 110 m ü.NN ab. Der Westen ist mit Ausnahme des nordwestlichen Randbereichs durch langgestreckte, flache ost-west-gerichtete Kuppen stärker bewegt und weist häufig in sich Höhenunterschiede von 8 bis 12 m auf. Im Osten ist das Relief wesentlich ausgeglichener, fast eben.

Die Lössplatte wird durch zahlreiche, zum Rhein orientierte Bachsenken gegliedert, die sich besonders im mittleren Bereich häufen. Entsprechend differenziert ist auch die Verteilung der Auenböden innerhalb der 3 bis 6 m mächtigen Lössdecke.

Der Landschaftsraum ist fast völlig waldfrei.

Der Schwemmkegel der Queich schließt westlich von Landau in der Vorhügelzone der Oberhaardt an und fällt von etwa 145 m ü.NN auf 108 m am steilen Rand zur Rheinniederung ab. Der Niveauunterschied zu der nördlich gelegenen Schwegenheimer Lössplatte liegt westlich noch bei 10 m, wird jedoch in Richtung Osten geringer. Die Oberfläche ist durch die schwach eingesenkten schmalen Talauen der Queich und ihrer Nebenbäche sowie der Bäche, die im Schwemmkegel selbst austreten durchzogen.

Der Randbereich zu der Schwegenheimer Lössplatte ist durch lehmige Sandböden und Lehm Böden bis hin zu Lösslehm Böden geprägt. Insbesondere im Ostteil des Schwemmkegels sind diese Schichten von dicht beieinander liegenden, teils schmal ausgezogenen, teils breiten Dünen und Flugsanddecken überlagert.

Das Gewässernetz ist durch ein ausgeprägtes Regulierungssystem mit Teilungswehren, Mühlgräben, Bewässerungs- und Entwässerungsgräben gekennzeichnet. Das ursprüngliche Bachsystem ist heute kaum noch erkennbar.

Der Bellheimer Wald bildet einen zusammenhängenden Waldkomplex im Osten. Insbesondere im Kernbereich des Schwemmkegels, der durch hohe Grundwasserstände geprägt ist und großflächige Feuchtgebiete aufweist, dominiert Grünland. Im Westen schließen Waldflächen an, die von Wiesenstreifen entlang der Bäche und Gräben durchzogen sind.

8.5.2 Geologie und Relief

Die Ortsgemeinde Lustadt befindet sich im Bereich des Oberrheingrabens, einer ab dem Eozän angelegten Grabenstruktur.

Der tektonisch bedingte Graben untergliedert sich in einzelne Bruchschollen, die im Zuge der Dehnung der Bruchstruktur unterschiedliche Absenkungsbeträge erfahren haben.

Das Plangebiet selbst befindet sich im Bereich der durch die pleistozänen, v. a. sandigen und kiesigen Flussablagerungen bzw. jüngere pleistozäne Niederterassenschotter geprägten Geologie.

Die Fläche des Planungsgebiets stellt sich im Bereich der bebauten Flächen als weitestgehend eben dar.

8.5.3 Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet sind durch die vorhandene Bebauung und Nutzung als innerörtliches Siedlungsgebiet nahezu durchgehend anthropogen überformt, so dass natürliche Bodenstrukturen innerhalb der bebauten Bereiche allenfalls noch punktuell anzutreffen sind. Durch die bestehende Versiegelung sind die natürlichen Bodenfunktionen bereits weitgehend eingeschränkt oder stark gestört.

Lediglich in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind die natürlichen Bodenfunktionen zum Teil noch erhalten.

8.5.4 Schutzgut Luft/Klima

Die Ortslage von Lustadt ist dem Klimabezirk des mittleren Oberrheingrabens zuzurechnen. Das Klima im mittleren Oberrheingraben zeichnet sich durch milde Winter und warme Sommer aus.

Eine klimatische Vorbelastung ergibt sich aus der Lage in der Rheinebene und den damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Die Vertikalzirkulation wird dabei durch warme Luftschichten in geringer Höhe der Atmosphäre unterbunden, was zu drückender Schwüle im Sommer und Inversionslagen im Herbst und Winter führt. Entsprechend bedeutsam sind daher Abkühlungsflächen, die das Lokalklima positiv beeinflussen. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme beträgt ca. 600-650 mm.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits bebauten Teil der Ortslage von Lustadt mit einem für einen Teil der historischen Ortslage typischen Versiegelungsgrad durch Verkehrsflächen, Hautgebäude sowie die zugehörigen Nebenanlagen. In sommerlichen Hitzeperioden trägt die vorhandene Versiegelung zur Überwärmung der Ortslage bei, während die vorhandenen Gebäude der Ortslage die Flurwinde der freien Landschaft ausbremsen und den Luftaustausch mit den die Ortslage umgebenden Ackerflächen vermindern.

Gerade in diesen sommerlichen Hitzeperioden kommen dem Plangebiet jedoch die in Teilabschnitten im Norden und Süden angrenzenden private Grünfläche und Ackerflächen zugute. Diese wirken sich positiv und ausgleichend auf das Siedlungsklima aus und wirken durch die nächtliche Abkühlung auf diesen Flächen der Überhitzung des Tages entgegen.

8.5.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gewässer. Direkt südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Hofgraben.

Der Dorfbach verläuft von Westen nach Osten durch die Ortsgemeinde. Innerhalb der Ortslage ist der Graben zum Teil verrohrt.

Die Grundwasserneubildung ist aufgrund der bestehenden Versiegelung durch die vorhandene Bebauung und die zugehörigen Verkehrsflächen und Nebenanlagen bereits deutlich eingeschränkt.

8.5.6 Schutzgut Arten- und Biotoppotential

Das Plangebiet ist ein innerörtliches, historisches Baugebiet mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern, Stellplätzen und Garagen. Die nicht bebauten Freiflächen befinden sich zum weit überwiegenden Teil an der straßenabgewandten Grundstücksseite, da die Gebäude größtenteils straßenseitig grenzständig errichtet sind. Die rückwärtigen Freiflächen werden teils als Nutzgarten, teils als Zier- und Erholungsgarten genutzt. Das Erscheinungsbild bleibt durch Pflege über die Zeit hinweg unverändert. Spontane Vegetationsstrukturen fehlen weitgehend. Die Bodenversiegelung liegt überwiegend zwischen 50 und 60 %.

Eine größere zusammenhängende Grün- und Gartenzone findet sich in Teilabschnitten im Nordwesten, Nordosten und im Süden des Plangebiets, welche sich als zum Teil extensiv genutzte und teilweise von Obstbäumen oder Laubbäumen überstandene Wiesenfläche zeigt. Bauliche Anlagen wie Gartenschuppen, Sitz- und Grillplätze oder Holzlagerplätze nehmen nur eine geringe Fläche ein. Mit seiner Vegetation bildet besonders dieser Teil des Planungsgebietes einen Lebensraum für typische Arten der Siedlung und des Siedlungsrandes.

Der Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan (Planungsbüro Piske, Mai 2025) beschreibt die vorkommenden Biotoptypen wie folgt:

Baumgruppe, Baumreihe, Einzelbaum (BF1, BF2, BF3)

Es befinden sich nur zwei Bäume (eine Platane und eine Hainbuche, mit mittlerer bis alter Ausprägung) im öffentlichen Verkehrsraum der Unteren Hauptstraße innerhalb des Plangebiets.

Drüber hinaus befinden sich eine Baumreihe mit jünger Ausprägung westlich der Holzgasse, die straßenbegleitende Stellplätze gliedern.

Bäume im privaten Gartenbereich sind aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit des privaten Grundstücks nicht kartiert.

Die Bedeutung der in Plan vorhandenen Einzelbäume wird als hoch eingestuft.

Fettwiese (EA2)

Die Freifläche mit ca. 550 m² auf dem Grundstück 51/3 ist geprägt von einer eher artenarmen Fettwiese.

Fettweide, Neueinsaat (EB1) (außerhalb des Plangebiets)

Auf der zwischen der Bebauung entlang der Unteren Hauptstraße und dem Hofgraben gelegenen Flurstück Flur Nr. 304 befindet sich eine Fettweide für Tierhal-

tung. Bei der Fettweide handelt es sich um nährstoffreiche Grünlandflächen auf frischen bis feuchte Böden, die saisonal oder ganzjährig beweidet werden. Dieser Fläche kommt eine mittlere Wertigkeit zu.

Graben mit intakter Fließgewässervegetation (FN1) (außerhalb des Plangebiets)

Südlich außerhalb des Plangebiets fließt der Hofgraben. Der östliche Teilabschnitt des Hofgrabens wurde in die amtliche Biotopkartierung im Jahr 2009 erfasst (Biotop-Nr. BT-6715-0061-2009). Dieser Biotop ist als FFH-Lebensraumtyp 3260 – Fließgewässer der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculus fluitantis* und des *Callitriche-Batrachion* bezeichnet.

Im Bereich nördlich der Blumenstraße sowie im Bereich ab der Raiffeisenstraße in Richtung Osten weist der Hofgraben überwiegend naturnahe Grabenufer auf. Im Bereich westlich der Bahnhofstraße ist der Hofgraben zum Teil kanalisiert. Im Teilabschnitt südlich der Unteren Hauptstraße befinden sich unterschiedlichen Bäumen und Sträucher, die der Uferbereich begleiten, wie z.B. Schwarz-Birke, Silber-Ahorn, Feldahorn, Stieleiche, Roteiche *Ligustrum*, Schneeball und Hainbuche.

Streuobstgarten, strukturarm (HK1)

Bei dem Streuobstgarten handelt es sich um ein junge bis mittlere Baumbestand auf das südliche Teilgrundstück 300/3 nördlich des Hofgrabens. Die Wiese fläche ist nährstoffreich und wird intensiv gepflegt.

Die Bedeutung des Streuobstgarten wird aufgrund der begrenzte Flächengröße und Baumzustand (junge Bäume) jedoch als mittel eingestuft.

Ziergarten (HJ1) (strukturarm/ strukturreich)/ Nutzgarten (HJ2)

Die als klassischer reiner Ziergarten bzw. als klassischer Freizeitgarten genutzten Flächen machen einen erheblichen Anteil des Plangebiet aus. Der Übergang zwischen den Biototypen ist fließend. Grundsätzlich zeigen sich die Flächen zu einem erheblichen Teil als teils locker durch Bäume und Sträuchern, im Fall der Streuobstgärten mit Obstbäumen bestandene Rasen- und Wiesenflächen mit unterschiedlichem Pflege- und Nutzungsgrad. In der Mehrzahl sind die Gartenflächen über die vorhandenen Gehölze hinaus eher als strukturarm zu bewerten.

Nur ein geringer Anteil der Gartenflächen ist als strukturreich anzusprechen. Auch bei den strukturreicheren Flächen ist der Übergang zwischen dem reinen Ziergarten zum Freizeitgarten / Bauerngarten fließend.

Gartenbrache (HJ4)

In der Unteren Hauptstraße (Hausnummer 41), der Holzgasse (Hausnummer 8 und 10) und der Lohngasse befinden sich derzeit brachliegende Grundstücke zwischen der bestehenden Wohnbebauung.

Blumenhandel (HJ5)

Auf das Grundstück 1339, 1339/2, 1338, 1336 (Unteren Hauptstraße 94) befindet sich ein Blumenhandel. Dieser besteht aus mehreren Pflanzbeeten, Gewächshäusern, Park- und Lagerplätze, Scheunen/Garagen und einem Hauptgebäude zum Verkauf diverser Pflanzen. Der gesamte Betrieb fasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Ca. 0,16 ha große Fläche befindet sich innerhalb des Plangebiets. Die Flächen innerhalb des Plangebiets sind überwiegend versiegelt und werden zum Aufstellen der Pflanzen genutzt.

Trittrassen, Rasenplatz, Parkrasen (HM4)/ Nutzrasen (HM7)

Ein Teil der Flächen zeigt sich als reiner Nutzrasen oder Trittrassen, die sich im privaten Gartenbereich befinden. Beim Trittrassen sind Rotschwingel, Schafschwingel, Wiesenrispe und Deutsches Weidelgras die dominierenden Gräser, die eine hohe Trittfestigkeit und Beanspruchung aufweisen. Währenddessen sind Nutzrasen im großflächigen Privatgartenbereich zu finden, deren Artenzusammensetzung eine breitere Vielfalt an Gräsern für unterschiedliche Zwecke umfasst.

Pflanzbeete (HM5)

Pflanzenbeete sind überwiegend zwischen der Giebelseite des Gebäudes und der öffentlichen Verkehrsfläche auf den straßenseitigen Grundstücksbereiche angelegt. In der Mehrzahl sind die Pflanzenbeet eher als artenarm zu bewerten. Dieser Fläche kommt – auch aufgrund ihrer Verinselung – nur eine geringe Wertigkeit zu.

Gebäude (HN1); Hofplätze mit hohem Versiegelungsgrad (HT1); Hofplätze mit geringem Versiegelungsgrad (HT2)

Das Plangebiet zeigt sich aktuell als im straßenseitigen Grundstücksbereich stark verdichtete und überwiegend bebaute Siedlungsfläche mit einer ortstypischen Bebauung, welche sich überwiegend durch eine Haus-Hof-Bebauung mit einer anschließenden Scheunen- bzw. Nebengebäudebebauung kennzeichnet. Dabei bestehen die Höfe aus unterschiedlichen Bodenmaterialien wie beispielsweise Asphalt, Pflaster, Kies, Rasensteinen oder anderen stark versiegelnden Materialien. Teilweise sind im Bestand vollständig überbaute Grundstücke (z.B. westlich der Heidengasse) vorhanden.

Insbesondere der ältere Gebäudebestand – und hier vor allem die oftmals leer stehenden oder kaum noch genutzten Scheunen und Nebengebäude, bieten einen potenziellen Lebensraum für gebäudebrütende Vogelarten, für Fledermäuse sowie verschiedene sonstige Kleinsäuger.

Geschotterter Parkplatz (HV2)

Im Osten des Plangebiets liegt ein Schotterrasen bzw. geschotterter Parkplatz vor. Diese Fläche wird zum Teil als Abstellplatz für Pkw und andere Fahrzeuge genutzt. Innerhalb des Plangebiets weisen diese Flächen auch aufgrund der re-

gelmäßigen Störung durch den Fahrzeugverkehr eine geringe Lebensraumeignung für die Tiere der Siedlung und der angrenzenden offenen Landschaft auf.

Verkehrsstraße (VA)

Durch das Plangebiet verläuft die Hauptstraße der Ortsgemeinde und es ist durchzogen von vielen kleineren Nebenstraßen. Diese versiegelten Flächen werden von Verkehrsrasenflächen, Pflanzbeeten, einzelnen Bäumen und Baumgruppen begleitet.

Zu den Vorkommen von Tieren werden folgende Aussagen getroffen:

Wie in der Beschreibung der Biotoptypen dargelegt, erstreckt sich entlang der Straßen eine nahezu völlig versiegelte Zone der Haus-Hof-Bebauung. Rückwärtig folgen die dazugehörigen Gartenflächen mit einer großen Bandbreite in Bezug auf den Pflegegrad und die Nutzungsintensität. Auch die strukturarmen Zier- und Bauerngärten weisen mit ihren locker mit einzelnen Bäumen und Sträuchern bestandenen Rasenflächen ein deutlich höheres Lebensraumpotenzial für heimische Vogelarten sowie weitere Tierarten der Siedlung auf als die umliegende Bebauung. Auch bauliche Strukturen wie vorhandenen Gartenschuppen, Brennholzstapel und sonstigen Materialstapel bieten Unterschlupfmöglichkeiten.

Das Plangebiet bietet damit guten Lebensraum für störungstolerante Vogelarten und Kleintiere der Siedlung und der offenen Landschaft auf.

Eine nähere Erfassung der Tierarten ist im Rahmen der Erstellung des Fachbeitrags Naturschutz nicht erfolgt.

8.5.7 Schutzgut Fläche

Die Planung dient der geordneten Weiterentwicklung der bereits bebauten Ortslage. Es werden daher keine bisher unbebauten Flächen in Anspruch genommen. Durch die geordnete Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Ortslage kann vielmehr benötigter Wohnraum geschaffen werden, ohne dass es zu weiteren Eingriffen in den bisher unbebauten Außenbereich kommt. Zusätzliche Versiegelungen für öffentliche Erschließungsstraßen werden nicht erforderlich.

8.5.8 Schutzgut Siedlungsbild

Landschaftliche Einbindung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil der bebauten Ortslage von Lustadt. Die Bebauung durch ein- bis maximal zweigeschossige Gebäude zeichnet sich durch einen hohen Grad an städtebaulicher Ordnung aus. Die an der jeweiligen Erschließungsstraße orientierten Gebäude stehen zum überwiegenden Teil mit gleich orientierter Hauptfstrichtung an der Straßenkante. Die Dachneigung der nahezu ausschließlich verwendeten Satteldächer bewegt sich im Bereich von 30 – 50°. Im rückwärtigen Grundstücksbereich hinter dem Wohnhaus befinden sich meist großzügige Hausgärten, die über den Straßenzug hinweg eine zusammenhängende Grünzone bilden. Das Plangebiet ist im Bereich der bebauten Fläche weitgehend eben ohne deutlich spürbare Geländespürungen.

Prägende Vegetationsstrukturen

Prägende Vegetationsstrukturen sind im nur im Norden und im Süden des Planungsgebietes im Bereich des Übergangs in die freie Landschaft vorhanden.

8.5.9 Schutzgut Mensch und Erholung

Schutzwürdigkeit der bestehenden Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich immissionsschutzrechtlich schutzwürdigen Nutzungen in Form einer Wohnnutzung.

Vorbelastung Schall

Für das Plangebiet liegen relevante Vorbelastungen durch Verkehrslärmimmissionen der von Westen nach Osten durch das Plangebiet verlaufenden Kreisstraße K3 (Untere Hauptstraße, Kehrstraße) vor.

Vorbelastung Luftschadstoffimmissionen

Das Planungsgebiet unterliegt keiner über das im bebauten Gebiet von Lustadt ohnehin bestehende Maß hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung. Gewerbebetriebe mit relevanten Luftschadstoffemissionen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Vorbelastung Lichtimmissionen

Lichtimmissionen sind bislang für das Planungsgebiet nicht relevant.

Grün- und Freiflächen:

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grün- und Freiflächen vorhanden.
Im Südosten grenzt ein Bolzplatz an das Plangebiet an.

Wegebeziehungen:

Wegebeziehungen innerhalb des Geltungsbereichs beschränken sich auf die öffentlichen Straßen. Ergänzende Fußwege bestehen nicht.

8.5.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter innerhalb des Plangebiets bestehen in Form mehrerer Baudenkmäler (vgl. Kapitel 8.3.3). Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor.

Bei den im Plangebiet vorhandenen Sachgütern handelt es sich um die vorhandenen öffentlichen Straßen und sonstigen öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen sowie um die vorhandenen privaten Gebäude und Nebenanlagen.

8.5.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen

zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten. Nachfolgend sind in der Tabelle die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt:

Ortsgemeinde Lustadt, Begründung zum Bebauungsplan „Altortbereich – Unterdorf“
Entwurf zur Offenlage vom 10.07.2026

Wirkfaktor ↑ wirkt auf ↓	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Vielfalt in Struktur und Ausstattung der Umwelt, Erholungswirkung	Grundlage für alle Nutzungsformen (z.B. Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Biotiklima)	bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten
Tiere/Pflanzen	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraumes	Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Lebensgrundlage	Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren	bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen	(Teil-) Lebensraum (z.B. für Fledermäuse, Vögel), Veränderung der Habitatqualität
Boden	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienentzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Bodenbildung, Humuseintrag		Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Eintrag von Schadstoffen aus Luft und Oberflächen durch Niederschlag	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Erosion durch Wind und Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden		Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung
Wasser	Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Regenwassernebenutzung, Reduzierung Grundwasserschutz	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer; Speicher und Regler (Grundwasserneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung		Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernebenutzung und Änderung des Wasserhaushalts
Klima/Luft	Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizen, Wandlung von kaltauflaufproduzierender Fläche zu Siedlungsfläche	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft, Schadstofffilter	Wärmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperaturausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität		Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen
Landschaft	Bebauung, Neugestaltung des Gebiets	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtlandschaften			Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter	Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen; werden vom Menschen geschaffen	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern		Beschleunigung von Korrosion und Faulnis	Beschleunigung Verwitterung		

8.6 Alternativenprüfung

8.6.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei **Nichtdurchführung der Planung** als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Die Nutzung des Plangebiets als Dörfliches Wohngebiet bleibt grundsätzlich unverändert. Die bereits im Gang befindliche Nachverdichtung läuft größtenteils, insbesondere im westlichen Teil des Plangebiets auf der Basis des § 34 BauGB ohne weitergehende Steuerung oder Einschränkung ab. Dabei ist zu erwarten, dass vermehrt große, für das Gebiet untypische Geschosswohnungsbauten entstehen, bei denen die Herstellung der notwendigen Stellplätze zu Lasten der rückwärtigen Gartenflächen erfolgt.
Tiere und Pflanzen	Durch die weitestgehend ungesteuerte Nachverdichtung ist zu erwarten, dass vermehrt auch die rückwärtigen Gartenzonen für Stellplätze und Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. Der zusammenhängende Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird damit tendenziell geringer. Eine Zerschneidung verbleibender Lebensräume ist zu erwarten.
Boden	Durch die weitestgehend ungesteuerte Nachverdichtung kommt es auf den betreffenden Baugrundstücken zu einer Zunahme der versiegelten Fläche und dementsprechend zum Verlust der Bodenfunktionen.
Wasser	Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von den versiegelten Flächen in den bestehenden Mischwasserkanal bleibt unverändert. Bei Flächen die erstmals neu versiegelt werden, sind die Regelungen des § 55 Abs. 2 WHG zu beachten und das anfallende Niederschlagswasser vorrangig zur Versickerung zu bringen. Der bestehende Eingriff in die Grundwasserneubildung bleibt damit im Wesentlichen erhalten, wird aber nicht weiter verschärft.
Luft / Klima	Durch die fortschreitende Nachverdichtung größtenteils im westlichen Teil des Plangebiets auf der Basis des § 34 BauGB, kommt es zu einer weiteren Zunahme der versiegelten Flächen. Dabei ist ohne steuernde Wirkung eines Bebauungsplans – abgesehen von dem rechtskräftigen Bebauungsplan im Osten des Plangebiets - zu erwarten, dass die zusammenhängenden rückwärtigen Gartenzonen weiter zerschnitten werden, was sich negativ auf die kleinklimatisch ausgleichende Wirkung dieser Flächen auswirkt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Fläche	Das Planungsgebiet bleibt unverändert als Wohngebiet innerhalb der Ortslage erhalten.
Landschaftsbild	Die fortschreitende Nachverdichtung führt spätestens mittel- bis langfristig zu einer höheren baulichen Dichte. Das Einfügegebot des § 34 BauGB und das Baurecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan im östlichen Teil des Plangebiets stellen dabei sicher, dass in Bezug auf das Siedlungsbild keine groben städtebaulichen Missstände entstehen.
Biologische Vielfalt	Das Wohngebiet bietet unverändert Lebensraum für die typischen Tierarten der Siedlung. Mit dem Fortschreiten der weitestgehend ungesteuerten Nachverdichtung wird dieser Lebensraum auf den betreffenden Baugrundstücken entsprechend kleiner. Da ein Schutz der rückwärtigen Gartenflächen vor einer zunehmenden Nutzung durch Nebenanlagen und Stellplätze nicht gesichert ist, besteht die Gefahr, dass die verbleibenden Lebensräume zerschnitten werden und zumindest teilweise verinseln, was sich entsprechend negativ auf die biologische Vielfalt auswirken kann.
Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.
FFH- und Vogelschutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen

8.6.2 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil der bereits vollständig erschlossenen und bebauten Ortslage in der Gemarkung Niederlustadt.

Vorhabenalternativen in Form von Standortalternativen oder grundlegender Nutzungsalternativen sind damit aufgrund der bereits bestehenden baulichen Nutzung im Plangebiet nicht gegeben.

Denkbar wären Nutzungsalternativen in Form einer deutlich intensiveren Nachverdichtung unter weitgehender Aufgabe der zusammenhängenden rückwärtigen Gartenflächen.

Eine weitere Nutzungsalternative wäre andererseits die Beschränkung der baulichen Zulässigkeit auf den aktuellen Bestand ohne wesentlichen Spielraum für Erweiterung und Ergänzung der bestehenden Gebäude. Beides entspricht jedoch nicht dem Planungsziel der Ortsgemeinde.

8.7 Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens

8.7.1 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine weitgehend bebaute Fläche innerhalb der Ortslage von Lustadt in der Gemarkung Niederlustadt, die sich in einer Phase der Umstrukturierung und der unregelmäßigen Nachverdichtung befindet. Planungsrechtlich ist die Fläche überwiegend als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu bewerten. Für den Osten des Plangebiets besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Lindenstraße/Holzgasse“ aus dem Jahr 1995. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll hauptsächlich die bereits stattfindende Nachverdichtung des Plangebiets gesteuert, die Entstehung und Verfestigung städtebaulicher Überentwicklungen vermieden und die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben abschließend in einem qualifizierten Bebauungsplan fixiert werden. Die Zulässigkeit baulicher Nutzungen geht dabei im weit überwiegenden Teil des Plangebiets sowohl in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung als auch in Bezug auf die Fläche, die überbaut werden darf, nicht über das vor Aufstellung des Bebauungsplans bestehenden Baurecht gemäß § 34 BauGB hinaus. Auf diesen Flächen sind im Vergleich zu einer Weiterentwicklung ohne Aufstellung des Bebauungsplans keine zusätzlichen versiegelten Flächen oder negativen Umwelteinwirkungen zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei <u>Durchführung</u> des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Die Nutzung des Plangebiets als innerörtliches Wohngebiet bleibt grundsätzlich unverändert. Die fortschreitende Nachverdichtung wird durch die Regelungen des Bebauungsplans auf ein für die Siedlungsstruktur verträgliches Maß begrenzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sorgen dafür, dass insbesondere die für den Erhalt der Wohnqualität wichtigen rückwärtigen Gartenflächen dauerhaft zur Verfügung stehen und störende Nutzungen durch Garagen, Stellplätze und größere Nebenanlagen in diesem Bereich vermieden werden.
Tiere und Pflanzen	Durch die fortschreitende Nachverdichtung kommt es zu einer Zunahme der Versiegelung im Plangebiet und damit zu einer Verringerung der Fläche, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Verfügung steht. Die zulässige Versiegelung wird dabei durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wirksam begrenzt. Gleichzeitig ist sichergestellt, dass die rückwärtigen Gartenzonen der Baugrundstücke auch künftig als zusammenhängender Lebensraum erhalten bleiben. Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen im nördlichen und zum Teil im südlichen Plangebietsbereich wird sichergestellt, dass diese Fläche dauerhaft erhalten und auch von Nebenanlagen freigehalten wird.
Boden	Durch die im Rahmen des Bebauungsplans zulässige Nachverdichtung kommt es auf den betreffenden Baugrundstücken zu einer Zunahme der versiegelten Fläche und dementsprechend zum Verlust der Bodenfunktionen. Die zulässige Versiegelung ist durch die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung abschließend begrenzt.
Wasser	Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal auf den bestehenden versiegelten Flächen bleibt unverändert. Bei Flächen, die erstmals neu versiegelt werden, sind die Regelungen des § 55 Abs. 2 WHG zu beachten und das anfallende Niederschlagswasser vorran-

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei <u>Durchführung</u> des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
	gig zur Versickerung zu bringen. Der bestehende Eingriff in die Grundwasserneubildung bleibt damit im Wesentlichen erhalten.
Luft / Klima	Durch die fortschreitende Nachverdichtung kommt es zu einer weiteren Zunahme der versiegelten Flächen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist dabei sichergestellt, dass die zusammenhängenden rückwärtigen Gartenflächen mit ihrer ausgleichenden Wirkung auf das Siedlungsklima zum weit überwiegenden Teil erhalten bleiben. Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen im nördlichen und zum Teil im südlichen Plangebietsbereich ergeben sich hier ebenfalls positive Effekte bzgl. des Siedlungsklimas.
Fläche	Das Plangebiet bleibt unverändert als Wohngebiet innerhalb der Ortslage erhalten. Es erfolgt keine Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft.
Siedlungsbild	Die fortschreitende Nachverdichtung führt spätestens mittel- bis langfristig zu einer höheren baulichen Dichte. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist sichergestellt, dass die Weiterentwicklung des Siedlungsbilds geordnet abläuft. Es erfolgt keine Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft.
Biologische Vielfalt	Das Wohngebiet bietet weiterhin Lebensraum für die typischen Tierarten der Siedlung. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist sichergestellt, dass insbesondere die rückwärtigen Gartenzonen dauerhaft als zusammenhängender Lebensraum zur Verfügung stehen. Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen im nördlichen und zum Teil im südlichen Bereich wird sichergestellt, dass diese Fläche dauerhaft erhalten und auch von Nebenanlagen freigehalten wird.
Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.
FFH- und Vogelschutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen

8.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

8.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine nahezu vollständig bebaute Fläche innerhalb der Ortslage von Lustadt in der Gemarkung Niederlustadt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll in erster Linie die bereits ablaufende und geplante Nachverdichtung städtebaulich abschließend geregelt und der grundlegende Charakter des Plangebiets als durchgrüntes dörfliches Wohngebiet erhalten werden.

Um die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft dessen ungeachtet soweit möglich zu begrenzen, werden im Rahmen des Bebauungsplans verschiedene Festsetzungen zur Vermeidung oder Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft getroffen:

- Der Ausschluss von Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei soll ein Auswaschen dieser Metalle von der Dachober-

fläche und in der Folge ein Ansammeln in den Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung sowie in Boden und Grundwasser vermeiden.

- Durch die festgesetzte wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen kann der Eingriff in die Grundwasserneubildung minimiert und die Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung entlasten.
- Die Beschränkung der Außenbeleuchtung auf warmweiße LED dient dem Schutz nachaktiver Insekten, die insbesondere auf die blauen Frequenzbandanteil des sichtbaren Lichts reagieren und davon angezogen werden.
- Um den Lebensraum der Tiere der Siedlung nicht unnötig einzuschränken und zu durchschneiden sind bauliche Einfriedungen grundsätzlich für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten.
- Der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten soll die Lebensraumeignung der Frei- und Gartenflächen innerhalb des Plangebiets für die heimischen Tierarten der Siedlung und Gärten (insbesondere für Insekten, heimische Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger) erhalten und gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken. Moderne, nach Abtragung der durchwurzelten Bodenschicht in der Regel durch ein Geotextil unterlegte, Schotter- oder Kiesgärten gelten zwar als „pflegeleicht“, sowohl in ihrer ökologischen Wertigkeit als auch in ihrer kleinklimatischen Wirkung sind diese Flächen jedoch eher mit einer vollständig versiegelten Pflaster- oder Asphaltfläche zu vergleichen. Gerade bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen heizen sich die Steinschüttungen über Tag in der Sonne stark auf. Die gespeicherte Wärme wird dann – vergleichbar den Steinen eines Saunaofens – bis in die Nacht hinein an die Umgebung abgegeben und wirkt so der nächtlichen Abkühlung der bepflanzten Gartenflächen entgegen.
- Zur Minderung der Erwärmung und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wird geregelt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 ° Neigung und mit einer Fläche von mindestens 8 m² von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie von Garagen und Carports extensiv zu begrünen sind, soweit sie nicht als Terrasse, Oberlichter, Dachausstiege etc. genutzt werden. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen. Zur Begrünung sind heimische Stauden, Gräser, einer biologisch wirksamen Kräutersaat-Mischung und Sedum zu verwenden.

Zur Klarstellung wird geregelt, dass eine Solarnutzung grundsätzlich mit einer Dachbegrünung verträglich ist.

8.8.2 Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Ein Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft wird nicht erforderlich.

8.8.3 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Die Planung selbst ruft keine zusätzlichen relevanten lärmbezogenen Umweltauswirkungen hervor.

Bei den einzige wesentlich auf das Plangebiet einwirkende Schallquelle handelt es sich um die Untere Hauptstraße (Kreisstraße K3). Die Kreisstraße K3 weist

jedoch gemäß Angaben der Verkehrsstärkenkarte des Landesbetriebes Mobilität im Bereich Niederlustadt eine Querschnittsbelastung von 2.821 Kfz/Tag bei einem Schwerverkehrsanteil von 3 % auf. Aufgrund dieser Verkehrsbelastungen ist davon auszugehen, dass Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen erforderlich werden.

Eine Auswertung der Lärmkartierung 2022 des Landesamts für Umwelt zeigt jedoch, dass nur in einem schmalen Streifen entlang der Unteren Hauptstraße (Kreisstraße K 3) im schalltechnisch kritischeren Nachtzeitraum Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu erwarten sind, denen nicht bereits durch handelsübliche Fenster, die den Anforderungen der Schallschutzklasse II entsprechen, begegnet werden kann.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der bestehenden Bebauungssituation ausscheiden, wird für nach Rechtskraft dieses Bebauungsplan errichtete Gebäude in einem Abstand von weniger als 20 m zum Fahrbahnrand der Unteren Hauptstraße (K 3) festgesetzt, dass für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ mit E DIN 4109-1:2017-01 und der DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten sind. Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 und die Einhaltung der sich daraus ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind für das konkrete Vorhaben entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 mit E DIN 4109-1:2017-01 und DIN 4109-2:2018-01 unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile zu ermitteln.

Für alle Gebäude, die eine Entfernung von mehr als 20 m zum Fahrbahnrand der Unteren Hauptstraße (K 3) aufweisen, sind unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans die Anforderungen des § 16 Abs. 2 LBauO einzuhalten. Demnach müssen Gebäude einen ihrer Lage und Nutzung entsprechenden Schallschutz haben.

Zur Vermeidung einer Lärmbelastung durch technische Einrichtungen baulicher Anlagen wird vorgegeben, dass technische Einrichtungen wie Verdampfer, Wärmepumpen oder Lüftungsanlagen entweder baulich in die Gebäude oder Garagen/Nebenanlagen zu integrieren sind oder im Freien schalltechnisch abzuschirmen sind.

8.9 Zusätzliche Angaben

8.9.1 Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Schmutzwasseraufkommen. Aufgrund der Nutzung als Dörfliches Wohngebiet handelt es sich dabei um typische häusliche Abwässer sowie die in der Regel ähnlichen Abwässer ergänzender Nutzungen, die im Dörflichen Wohngebiet zulässig sind. Die Menge des zusätzlich anfallenden Schmutzwassers ist dabei proportional zur Anzahl der zusätzlich entstehenden Wohnungen bzw. sonstigen Nutzungen. Die

Ableitung des zusätzlichen Schmutzwassers erfolgt über den bereits bestehenden Mischwasserkanal.

Gleiches gilt auch in Hinblick auf das zu erwartende Abfallaufkommen. Die Sammlung und Verwertung oder Entsorgung des zusätzlich anfallenden Abfalls erfolgt ebenfalls über die bereits bestehende Wertstoffsammlung und Müllentsorgung.

8.9.2 Energie

Mit Umsetzung des Vorhabens können Nutzungen mit zusätzlichem Energiebedarf entstehen. Der zusätzliche Energiebedarf ist dabei ebenfalls grundsätzlich proportional zur Zahl der zusätzlich entstehenden Wohnungen oder sonstigen Nutzungen. Nähere Angaben zum zu erwartenden Energiebedarf können auf Ebene des Bebauungsplanes jedoch nicht getroffen werden.

8.9.3 Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Trotz einer bereits über Jahrzehnte andauernden Forschung zum anthropogen induzierten Klimawandel können die genauen, innerhalb der kommenden Jahrzehnte zu erwartenden Folgen des Klimawandels auf globaler sowie auf kleinräumlicher Ebene bisher nicht abschließend oder eindeutig prognostiziert werden.

Einig sind sich die Prognosen für Deutschland in Bezug auf die Erwartung einer grundsätzlich höheren Durchschnittstemperatur, die sich insbesondere in wärmeren Wintern, längeren sommerlichen Hitzeperioden und einer Verschiebung der jährlichen Niederschläge hin zu feuchteren Wintern und trockeneren Sommern zeigt. Die Zahl der Extremwetterlagen wie bspw. Stürme, Hagel, unwetterartige Gewitter, kleinräumliche Starkregen und im Vergleich zur Durchschnittstemperatur strengen winterlichen Kälteeinbrüchen wird voraussichtlich weiter zunehmen.

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage, Eigenart und Nutzung als Dörfliches Wohngebiet keine erhöhte Exposition oder Empfindlichkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.

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

Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung als durch eine Wohnnutzung geprägte Baugebiet sind keine ungewöhnlichen oder wesentlichen Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt zu erwarten, die über das normale Lebensrisiko in der Ortsgemeinde Lustadt hinausgehen.

8.9.5 Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen oder andersartigen Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgelöst, als auch bei einer Ent-

wicklung ohne den Bebauungsplan zu erwarten wären. Dementsprechend löst der Bebauungsplan auch keine Kumulationswirkungen aus.

In Bezug auf die bestehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter ist das Plangebiet bereits heute im Zusammenhang mit den umliegenden Flächen der Ortslage Lustadt zu sehen.

8.9.6 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse aufgetreten.

8.9.7 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes sowie die Datenerhebung erfolgte mittels mehrfacher Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Datensammlungen, Fachliteratur und -gesetze. Weitergehende technische Verfahren waren nicht erforderlich.

8.9.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet und der vorgesehenen Nutzung sind Auswirkungen, die nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren, nicht zu erwarten.

8.9.9 Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen

Für den Umweltbericht wurden folgende Quellen herangezogen:

- Landesinformationssystem der Naturschutzverwaltung, aufgerufen unter: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/
- Geoexplorer Wasser des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, aufgerufen unter: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>
- Lärmkartierung 2022 des Landesamts für Umwelt, aufgerufen unter https://map-umgebungslaerm.rlp-umwelt.de/laermkartierung/index.php?service=laermkartierung_2022
- Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Altortbereich-Unterdorf“ der Ortsgemeinde Lustadt, Planungsbüro Piske, Ludwigshafen, 12.05.2025.

8.9.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits nahezu vollständig bebaute Fläche, die bislang überwiegend dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen ist. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans sollen nun abschließendes Planungsrecht und damit sowohl für die Verwaltung als auch für die Bauherren klare Rechtsverhältnisse für die Genehmigung von Bauvorhaben geschaffen werden. Im Rahmen des Bebauungsplans soll einerseits die bauliche Weiterentwicklung sowie die bedarfsgerechte Ergänzung oder der Ersatz einzelner Gebäude ermöglicht werden. Gleichzeitig soll das geordnete und harmonische Siedlungsbild soweit möglich erhalten bleiben.

Da keine zusätzlichen Bauflächen erschlossen werden und auch innerhalb der bereits bebauten Flächen keine wesentlichen zusätzlichen Baumöglichkeiten eingeräumt werden, sind bei der Verwirklichung des Bebauungsplans im Bereich der bereits vorhandenen Bebauung keine zusätzliche Versiegelung und keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die nicht bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans bereits zulässig gewesen wären.

Zudem werden durch die Planung keine Nutzungen neu zugelassen, die nicht bereits bislang zulässig waren. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes löst somit in Bezug auf den Immissionsschutz keine neuen Konfliktsituationen aus.

9. Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 a BauGB ist dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen, die erläutert, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

9.1 Zielsetzung der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits nahezu vollständig bebaute Fläche, die bislang überwiegend dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen ist. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans sollen nun abschließendes Planungsrecht und damit sowohl für die Verwaltung als auch für die Bauherren klare Rechtsverhältnisse für die Genehmigung von Bauvorhaben geschaffen werden. Im Rahmen des Bebauungsplans soll einerseits die bauliche Weiterentwicklung sowie die bedarfsgerechte Ergänzung oder der Ersatz einzelner Gebäude ermöglicht werden. Gleichzeitig soll das geordnete und harmonische Siedlungsbild soweit möglich erhalten bleiben.

9.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange sind im Planungsverfahren durch eine Erhebung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft, eine Erfassung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe und durch Festsetzungen zur Vermeidung und Verminderung dieser Eingriffe berücksichtigt.

9.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

....wird im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt....

9.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil der bereits vollständig erschlossenen und bebauten Ortslage von Lustadt in der Gemarkung Niederlustadt.

Vorhabenalternativen in Form von Standortalternativen oder grundlegender Nutzungsalternativen sind damit aufgrund der bereits bestehenden baulichen Nutzung im Plangebiet nicht gegeben.

Denkbar wären Nutzungsalternativen in Form einer deutlich intensiveren Nachverdichtung unter weitgehender Aufgabe der zusammenhängenden rückwärtigen Gartenflächen.

Eine weitere Nutzungsalternative wäre andererseits die Beschränkung der baulichen Zulässigkeit auf den aktuellen Bestand ohne wesentlichen Spielraum für Erweiterung und Ergänzung der bestehenden Gebäude. Beides entspricht jedoch nicht dem Planungsziel der Ortsgemeinde.