

ORTSGEMEINDE LUSTADT

BEBAUUNGSPLAN „ALTORTBEREICH - UNTERDORF“

FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

MAI 2025

INHALT

1. Einleitung	4
1.1 Lage des Planungsgebietes	4
1.2 Anlass der Planung	4
1.3 Rechtsgrundlagen	5
1.4 Umweltbezogene Informationen	6
2. Planerisch-rechtliche Vorgaben	6
2.1 Raumordnung	6
2.2 Flächennutzungsplan	7
2.3 Schutzgebiete	8
2.3.1 Naturschutzrecht	8
2.3.2 Wasserrecht	8
2.3.3 Denkmalschutz	8
2.4 Artenschutzrecht	9
3. Geltendes Baurecht	10
4. Bestandsbeschreibung und -bewertung	11
4.1 Aktuelle Nutzungen	11
4.2 Naturräumliche Gliederung	12
4.3 Geologie und Boden	13
4.3.1 Geologie	13
4.3.2 Boden	13
4.4 Klima / Luft	13
4.5 Wasser	14
4.6 Biotoptypen / Pflanzen und Tiere	15
4.6.1 Biotoptypen	15
4.6.2 Tiere	19
4.6.3 Heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV)	19
4.7 Siedlungs- und Landschaftsbild	19
4.8 Erholungspotenzial	20
4.9 Kultur- und Sachgüter	20
4.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	20
5. Beschreibung des Vorhabens	22
5.1 Städtebauliche Konzeption	22

5.2 Flächenbedarf der Planung	22
6. Konfliktanalyse	22
6.1 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	23
6.1.1 Baubedingte Wirkungen	23
6.1.2 Anlagenbedingte Wirkungen	23
6.1.3 Nutzungsbedingte Wirkungen	24
6.2 Eingriffe in die Naturgüter	24
6.2.1 Schutzgut Fläche	24
6.2.2 Boden	24
6.2.3 Wasser	25
6.2.4 Klima / Luft	25
6.2.5 Pflanzen und Tiere	25
6.2.6 Landschaftsbild	25
6.2.7 Erholung	26
6.3 Zusammenfassung der Konflikte	26
7. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	26
8. Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen	31
9. Vorschläge zur Übernahme in den Bebauungsplan	34
9.1 Übernahme von Maßnahmen in die Planzeichnung	34
9.2 Übernahme von Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen	34
9.3 Übernahme von Hinweisen in den Bebauungsplan	35
10. Zusammenfassung	36

Pläne:

- Bestandsplan
- Konflikt- und Maßnahmenplan

1. Einleitung

1.1 Lage des Planungsgebietes

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.

Im Nordwesten wird das Plangebiet im Bereich südlich des 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.

1.2 Anlass der Planung

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. Mit dem Bebauungsplan soll eine gebietsverträgliche, städtebaulich nachhaltige und sinnvolle Bebauung sowie Nachverdichtung ermöglicht sowie ein geordneter Übergang zur offenen Landschaft bzw. zu den Gartenbereichen geschaffen werden.

1.3 Rechtsgrundlagen

Gemäß § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden die *„für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (...) auf der Grundlage der Landschaftsrahmenpläne für die Gebiete der Gemeinden in Landschaftsplänen, für Teile eines Gemeindegebiets in Grünordnungsplänen dargestellt“*.

Die Inhalte der Grünordnungspläne ergeben sich aus § 11 in Verbindung mit § 9 Absatz 3 BNatSchG. Demnach sollen die Grünordnungspläne folgende Angaben enthalten, soweit dies für die Darstellung der für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen erforderlich ist:

„Angaben über

- 1. den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft,*
- 2. die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege,*
- 3. die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft nach Maßgabe dieser Ziele einschließlich der sich daraus ergebenden Konflikte,*
- 4. die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere*
 - a) zur Vermeidung, Minderung oder Beseitigung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft,*
 - b) zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft im Sinne des Kapitels 4 sowie der Biotope, Lebensgemeinschaften und Lebensstätten der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten,*
 - c) auf Flächen, die wegen ihres Zustands, ihrer Lage oder ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeit für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Einsatz natur- und landschaftsbezogener Fördermittel besonders geeignet sind,*

- d) *zum Aufbau und Schutz eines Biotopverbunds, der Biotopvernetzung und des Netzes „Natura 2000“,*
- e) *zum Schutz, zur Qualitätsverbesserung und zur Regeneration von Böden, Gewässern, Luft und Klima,*
- f) *zur Erhaltung und Entwicklung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft,*
- g) *zur Erhaltung und Entwicklung von Freiräumen im besiedelten und unbesiedelten Bereich.“*

Die Grünordnungspläne werden als naturschutzfachlicher Beitrag für die Bauleitplanung erstellt. Ihr Inhalt ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen und kann als Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

1.4 Umweltbezogene Informationen

Der Fachbeitrag Naturschutz baut auf folgenden umweltbezogenen Informationen auf:

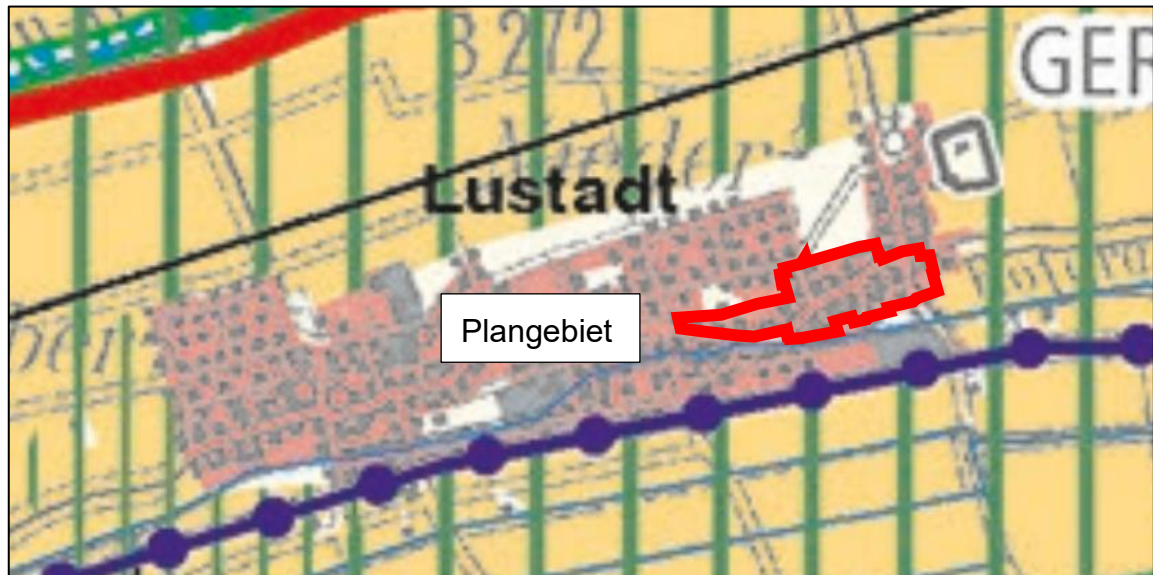
- Kartenviewer des Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19
- Landesinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/
- Geoportal Wasser des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, aufgerufen unter: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>

2. Planerisch-rechtliche Vorgaben

2.1 Raumordnung

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.

2.2 Flächennutzungsplan

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

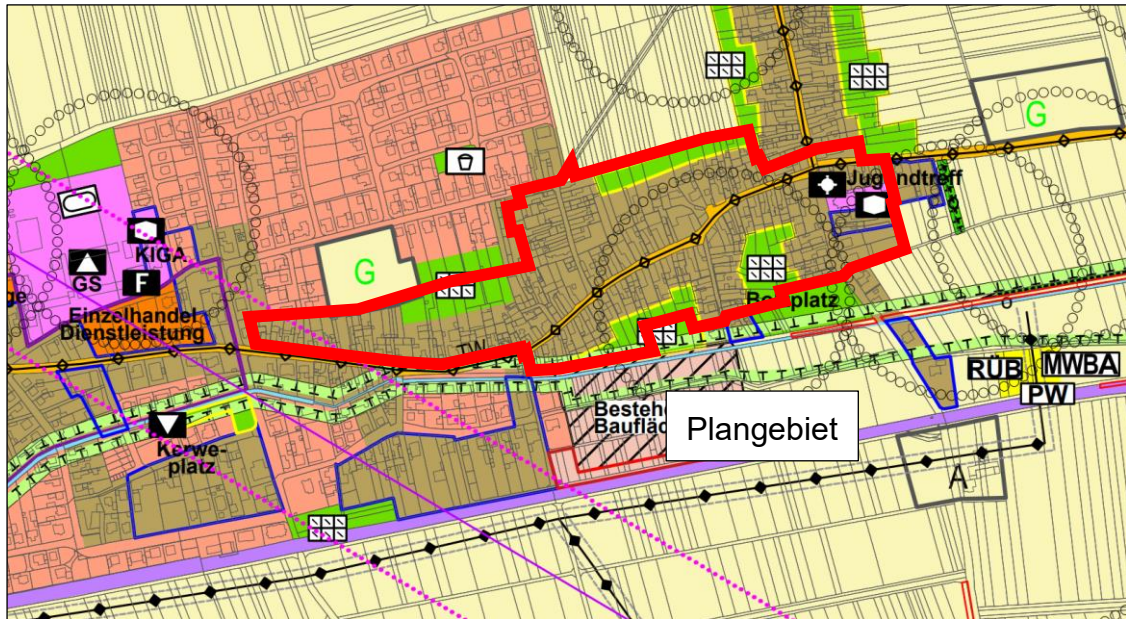
Darüber hinaus verläuft südlich des Plangebiets der Hofgraben als Gewässer III. Ordnung. Entlang dessen sind in einem zusammenhängenden Band geplante Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Form von Kompensationssuchräumen dargestellt. Außerdem sind 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 Gärtnerei an das Plangebiet.

Der Bebauungsplan kann demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2035 der Verbandsgemeinde Lingenfeld.

2.3 Schutzgebiete

2.3.1 Naturschutzrecht

Im Plangebiet befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

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

2.3.2 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.

2.3.3 Denkmalschutz

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.
- Holzgasse 3 Ev. Kirche, neugotischer Backsteinsaal, bez. 1873

Archäologische Befunde sind südöstlich im Plangebiet bekannt. Gemäß Flächennutzungsplan der VG Lingenfeld werden weitere archäologische Befunde innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen. Darüber hinaus ist aufgrund der Befunde stets mit weiteren Denkmälern und Funden zu rechnen.

Aufgrund der bestehenden Bebauung und der damit einhergegangenen Eingriffe in den Boden sind zumindest in den oberen Bodenschichten auch keine archäologischen Funde mehr zu erwarten.

2.4 Artenschutzrecht

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Lebensräume ist nicht auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes innerhalb des Plangebietes 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.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert;
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Eine Legalausnahme von den Tatbeständen enthält § 44 Abs. 5 BNatSchG.

Im Rahmen unvermeidbarer Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung resp. nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs gelten die Verbote zurzeit nur für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für heimische Vogelarten. Bei diesen Arten stellen die unvermeidbare Verletzung und Tötung von Individuen sowie die Beschädigung / Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zudem keine Verbotstatbestände dar, sofern der Eingriff/das Vorhaben das Tötungs- und

Verletzungsrisiko nicht signifikant erhöht ist sowie die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Soweit erforderlich können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sog. CEF-Maßnahmen, festgesetzt werden.

Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG sind nur in Einzelfällen möglich und darüber hinaus nur, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert.

Des Weiteren gelten die nach § 39 Abs. 5 S. 2 BNatSchG festgesetzten Fristen für Baum- und Gehölzrodungen. Danach sind diese nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar gestattet. Gleichsinnig ist dies auch auf Gebäude und Offenlandflächen anzuwenden, sofern diese als Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Frage kommen.

3. Geltendes 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. Bestandsbeschreibung und -bewertung

4.1 Aktuelle Nutzungen

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 größerer 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.

Im Planungsgebiet gibt es mehrere Leerstände, wie z.B. das Anwesen Untere Hauptstraße 37. Auch eine größere Anzahl von Nebengebäuden und Scheunen stehen entweder leer oder werden nur noch in allenfalls geringem Umfang als Abstellräume genutzt.

4.2 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 üNN an die Nördliche Oberhaardt an und fällt allmählich zur Rheinniederung hin bis auf ein Niveau von 105 bis 110 m üNN 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 üNN 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 Lehmböden bis hin zu Lösslehmböden 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.

4.3 Geologie und Boden

4.3.1 Geologie

Das Planungsgebiet liegt im zentralen Bereich des nahezu 300 km langen Oberrheingrabens, der Teil einer überregionalen Bruchzone ist, die Europa von Nordosten nach Südwesten durchzieht. Im Oberrheingraben erfolgten in der Folge Sedimentablagerungen verschiedenen Ursprungs. Die Sedimente bestehen überwiegend aus Kiesen, sandigen Kiesen, Schluffen, Tonen und Torfen. Die Rheinniederung war bis zur Rheinregulierung durch weit ausschwingende Mäander des Rheins gekennzeichnet.

Das Plangebiet befindet sich westlich des Lingenfelder Altrheins, eines im Rahmen der Rheinbegradigung entstandenen Altrheinarms.

4.3.2 Boden

Die Bodenflächen des Plangebiet zeigen sich zum weit überwiegenden Teil versiegelt und Hausbeständen. Zur Bodenart, dem Ertragspotenzial sowie der der nutzbaren Feldkapazität sind im Kartenviewer des Landesamts für Geologie und Bergbau keine Daten hinterlegt.

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

4.4 Klima / Luft

Das Klima im Untersuchungsgebiet ist dem Klimabezirk des mittleren Oberrheingrabens zuzurechnen und 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.

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 Siedungsklima aus und wirken durch die nächtliche Abkühlung auf diesen Flächen der Überhitzung des Tages entgegen.

Das Grünvolumen der Bäume, Sträucher und Heckenstrukturen im Plangebiet trägt darüber zur Sauerstoffproduktion und Luftfilterung bei.

Aufgrund der begrenzten Größe des Plangebiets, der Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und der erheblich größeren Wirkung der südlich angrenzenden offenen Landschaft auf das Kleinklima ist die Wirkung des Plangebiets für das Ortsklima nicht als wesentlich zu bewerten. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme beträgt gemäß Geoexplorer des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität ca. 600-650 mm.

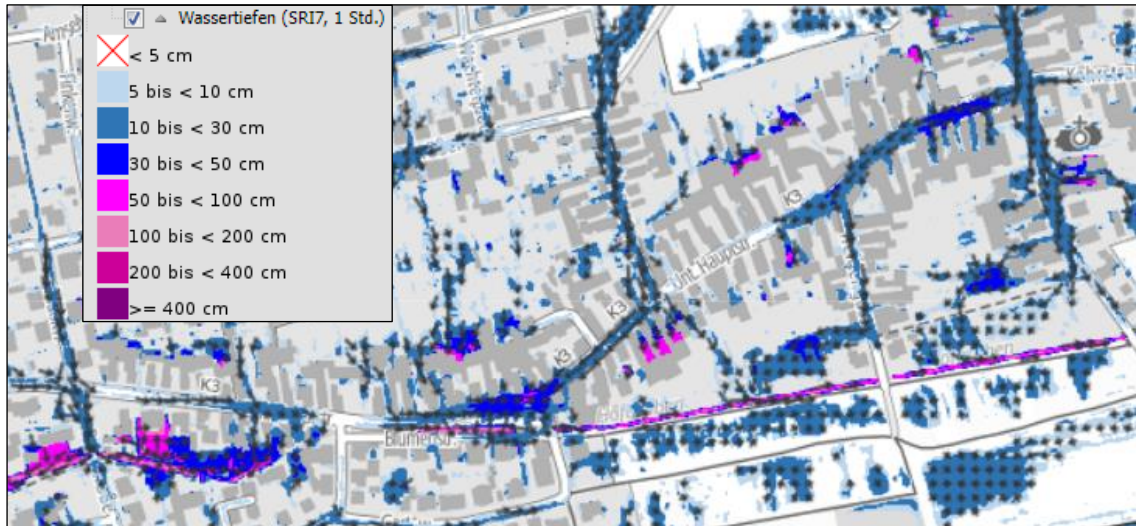
4.5 Wasser

Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld befinden sich keine Gewässer. Der Hofgraben, ein Gewässer 3. Ordnung, grenzt unmittelbar südlich an das Plangebiet.

Die Grundwasserneubildung ist im Plangebiet weitgehend beeinträchtigt. Das im Bereich der straßenseitigen Bebauung anfallende Niederschlagswasser wird in die Kanalisation abgeleitet.

Nur von einem Teil der in den rückwärtigen Bereichen vorhandenen befestigten Flächen, Schuppen und Unterständen wird das anfallende Niederschlagswasser direkt im Traufbereich der Gebäude versickert oder läuft breitflächig von den versiegelten Flächen ab und versickert auf den angrenzenden Vegetationsflächen.

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:



Sturzflutgefährdung 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, Heidegasse 8 und 12 sowie Holzgasse 6 und 8.

4.6 Biototypen / Pflanzen und Tiere

Bei den gärtnerisch genutzten Flächen im Plangebiet handelt es sich hinsichtlich der Biotopstrukturen um ein reichhaltig strukturiertes Areal innerhalb der bereits bebauten Ortslage, das daher insgesamt keinen bedeutsamen Lebensraum für Arten der Kulturlandschaft darstellt. Die Nutzungsintensität, der Strukturreichtum und die Lebensraumeigenschaften für die Tiere der Siedlung schwanken dabei stark.

4.6.1 Biototypen

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme wurden die im Plangebiet vorhandenen Biototypen und Habitatstrukturen während einer Begehung am 24.04.2025 detailliert erfasst und nach dem Biototypenschlüssel Rheinland-Pfalz erhoben.

Bei der Planungseinheit handelt es sich neben den dominierenden Hofplätzen mit unterschiedlichem Versiegelungsgraden (HT1/HT3) hauptsächlich um folgende Biototypen: Baumgruppe/Baumreihe/Einzelbäume (BF1/BF2/BF3), Fettwiese (EA2), gärtnerisch genutzte Fläche (Ziergarten (HJ1), Nutzgarten (HJ2)), Trittrassen/Rasenplatz/Parkrasen (HM4), Nutzrasen (HM7), Pflanzenbeete (HM5), Streuobstgärten (HK1), Aufschüttung (HF), Verkehrsrasenfläche (HC3).

Bei den rückwärtig der Bebauung liegenden Flächen im Plangebiet handelt es sich um relativ reichhaltig strukturierte Areale innerhalb oder am Rand der bereits bebauten Ortslage. Die Gartenflächen stellen daher – zusammen mit den oftmals

leer stehenden oder wenig genutzten Scheunen und Nebengebäuden - einen bedeutsamen Lebensraum für Arten der Kulturlandschaft innerhalb eines Landschaftsraums dar, der außerhalb der Ortslagen überwiegend durch eine weitgehend ausgeräumte und intensiv genutzte Agrarlandschaft geprägt ist. Die Nutzungsintensität, der Strukturreichtum und die Lebensraumeigenschaften schwanken dabei allerdings stark.

Im Plangebiet kommen gemäß der Bestandsaufnahme die folgenden Habitattypen mit folgenden Wertigkeiten vor:

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 Tierhaltung. 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 Ranunculon fluitantis und des Callitricho-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-Ahron, 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 Wiesefläche 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 Biotoptypen 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.

Gartenbaubetrieb (HJ5)

Auf das Grundstück 1339, 1339/2, 1338, 1336 (Unteren Hauptstraße 94) befindet sich ein Gartenbaubetrieb. 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.

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

Ein Teil der Flächen zeigt sich als reiner Nutzrasen oder Trittrasen, die sich im privaten Gartenbereich befinden. Beim Trittrasen sind Rotschwengel,

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.

Pflanzbeet (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 regelmäßigen 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.

4.6.2 Tiere

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.

4.6.3 Heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV)

Gemäß der Karte der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation, herausgegeben von Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz¹, würde sich nach Aufgabe der anthropogenen (landwirtschaftlichen) Nutzung ein wärmeliebender Perlgras-Buchenwald auf basenreichem Feuchtstandort einstellen.

4.7 Siedlungs- und Landschaftsbild

Das von den öffentlichen Straßen aus wahrnehmbare Siedlungsbild im Plangebiet wird im Wesentlichen von der weitgehend geschlossen wirkenden Bebauung geprägt. Die rückwärtig gelegenen Grünflächen sind vom öffentlichen Straßenraum aus nur in geringem Maße einsehbar und prägend daher den von öffentlichen Flächen wahrnehmbaren Siedlungsraum allenfalls in untergeordnetem Maß. Grünstrukturen entlang der Straßen sind nur kleinflächig und punktuell vorhanden.

Die rückwärtig gelegenen Gartenflächen bilden im Teilbereich östlich der Lohn-gasse bzw. östlich der Raiffeisenstraße einen Übergangsbereich in die offene Landschaft aus. Der Siedlungsrand stellt sich hier als strukturreich dar. Ein klassischer Scheunenkrantz mit einer mehr oder weniger durchgängigen Reihen von Scheunen ist allerdings nicht ausgeprägt. Vielmehr ist die rückwärtige Bebauung überwiegend stark ausgefrant und durch einzelne Neubauten überformt.

Im Teilbereich westlich der Lohn-gasse sind die rückwärtigen Gartenflächen Teil einer innerörtlichen Grünzone, die vom öffentlichen Raum allerdings kaum wahrnehmbar ist und daher nur eine geringe Bedeutung für das Siedlungsbild hat.

¹ Aufgerufen unter: <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>; Stand vom 13.03.2024

4.8 Erholungspotenzial

Die vorhandenen Hausgärten weisen ein erhebliches Erholungspotenzial auf und tragen zur Wohnqualität der zugehörigen Bebauung nördlich und südlich der unteren Hauptstraße bei. Auch wenn die Flächen als private Gartenflächen keiner öffentlichen Nutzung zugänglich sind, tragen sie darüber hinaus als begrünte und relativ reich strukturierte Übergangszone zwischen Ortslage und freier Landschaft zu einem positiven Orts- und Landschaftsbild bei.

Sonstige Flächen mit einer Bedeutung für das Erholungspotenzial sind im Unterdorf von Lustadt nicht vorhanden.

4.9 Kultur- und Sachgüter

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.

Als Kulturgüter anzusprechen sind die in der Denkmalliste der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz aufgeführten denkmalgeschützten Anwesen oder sonstige unter Denkmalschutz stehenden 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.
- Holzgasse 3 Ev. Kirche, neugotischer Backsteinsaal, bez. 1873

Archäologische Befunde sind südöstlich im Plangebiet bekannt. Gemäß Flächennutzungsplan der VG Lingenfeld werden weitere archäologische Befunde innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen. Darüber hinaus ist aufgrund der Befunde stets mit weiteren Denkmälern und Funden zu rechnen.

Aufgrund der bestehenden Bebauung und der damit einhergegangenen Eingriffe in den Boden sind zumindest in den oberen Bodenschichten auch keine archäologischen Funde mehr zu erwarten.

4.10 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:

Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Altortbereich-Unterdorf“ in Lustadt
Erläuterungsbericht vom 12.05.2025

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 Grundwassereubildung durch Versiegelung und Regenwassernutzung, 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 Grundwassereubildung durch Niederschlag und Verdunstung		Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushalts
Klima/Luft	Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizen, Wandlung von kaltproduzierender 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	Einfluss auf Erholungswert der Landschaft (Gerüche, Schadstoffe, Reizklima)		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 Fäulnis	Beschleunigung Verwitterung		

5. Beschreibung des Vorhabens

5.1 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.

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. Auch ein Ausgleich von zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan ausgelöst werden, ist damit nicht erforderlich.

5.2 Flächenbedarf der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits vollständig erschlossenen und bebauten Teil der Ortslage von Lustadt. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich im Wesentlichen an dem bereits vorhandenen Gebäudebestand. Durch den Bebauungsplan werden damit keine baulichen Vorhaben zugelassen, die nicht in gleicher oder ähnlicher Weise bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplans zulässig gewesen wären.

Gegenüber der heutigen Bestandssituation ergeben sich damit keine relevanten Änderungen der zulässigen Flächennutzungen, die Auswirkungen auf die Umwelt erwarten lassen.

6. Konfliktanalyse

Zur Vorhersage von Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft wird das Vorhaben in seiner zeitlichen (bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen) Dimension und bezogen auf jedes Schutzgut beschrieben. Ziel ist es, die jeweilige Erheblichkeit zu bestimmen und gegebenenfalls Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen abzuleiten.

6.1 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

6.1.1 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 unplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB bestehen.

6.1.2 Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst (zum Beispiel durch Versiegelung, 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.

6.1.3 Nutzungsbedingte 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.

6.2 Eingriffe in die Naturgüter

6.2.1 Schutzgut Fläche

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits vollständig erschlossenen und bebauten Teil der Ortslage von Lustadt. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich im Wesentlichen an dem bereits vorhandenen Gebäudebestand. Durch den Bebauungsplan werden damit keine baulichen Vorhaben zugelassen, die nicht in gleicher oder ähnlicher Weise bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplans zulässig gewesen wären.

Gegenüber der heutigen Bestandssituation ergeben sich damit keine relevanten Änderungen der zulässigen Flächennutzungen, die Auswirkungen auf die Umwelt erwarten lassen.

6.2.2 Boden

Durch die im Rahmen des Bebauungsplans zulässige Nachverdichtung kommt es auf den betreffenden Baugrundstücken zu einer Zunahme der versiegelten Fläche. Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe) verloren.

Neben der unmittelbaren Flächeninanspruchnahme ist im Rahmen der Errichtung der Anlagen von einer Befahrung der Flächen mit Baufahrzeugen auszugehen.

6.2.3 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 vorrangig zur Versickerung zu bringen. Durch Maßnahmen des Niederschlagswassermanagements (Verdunstung, Versickerung, Rückhaltung) können die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung bzw. auf das angrenzende Gewässernetz jedoch vermieden oder zumindest reduziert werden.

6.2.4 Klima / Luft

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.

Hinsichtlich des Klimas sind durch die Planung keine relevante Veränderungen zu erwarten.

6.2.5 Pflanzen und Tiere

Durch die fortschreitende Nachverdichtung kommt es zu einer begrenzten Zunahme der Versiegelung im Plangebiet und damit zu einer Verringerung der Fläche, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Verfügung steht. Betroffen von einer zusätzlichen Versiegelung sind überwiegend Gartenflächen in unterschiedlicher struktureller Ausstattung.

Neben der zusätzlichen Versiegelung wird der zu erwartende Ersatz bestehender Nebengebäude und Scheunen zu einem Verlust potenzieller Lebensräume für Arten des Siedlungsraums und der Kulturlandschaft führen. Weiterhin ist von einer Intensivierung der Nutzung der rückwärtigen Flächen auszugehen. In den bislang oftmals ruhigen und unbeleuchteten Flächen kommt es insbesondere durch eine verstärkte Wohnnutzung in zweiter Reihe zu verstärkten Störungen von nachtaktiven Tieren sowie von Insekten durch eine verstärkte Außenbeleuchtung.

6.2.6 Landschaftsbild

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits vollständig erschlossenen und bebauten Teil der Ortslage von Lustadt. Die fortschreitende Nachverdichtung kann zu einer höheren baulichen Dichte sowie zu einer Veränderung der Siedlungsränder führen.

6.2.7 Erholung

Nachteilige Auswirkungen auf die Erholungsinfrastruktur sind nicht zu erwarten.

6.3 Zusammenfassung der Konflikte

Wesentliche Konflikte ergeben sich durch die fortschreitende Nachverdichtung innerhalb der jetzt schon vollständig erschlossenen und bebauten Ortslage.

Nr.	Beschreibung	Schutzgut
K 1	Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung	Boden
K 2	Veränderung des Wasserhaushalts durch zusätzliche Versiegelungen	Wasser
K 3	Verlust von Gartenflächen in unterschiedlicher struktureller Ausstattung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen	Arten- und Biotope
K 4	Verlust potenzieller Lebensräume für Arten des Siedlungsraums und der Kulturlandschaft durch den Ersatz bestehender Nebengebäude und Scheunen	Arten- und Biotope
K 5	Verstärkte Störwirkungen in den rückwärtigen Freiflächen durch eine Wohnnutzung in zweiter Reihe und durch eine verstärkte Außenbeleuchtung	Arten- und Biotope
K 6	Verlust kleinklimatisch bedeutsamer Freiflächen und Vegetationsbestände	Klima
K 7	Veränderung des Siedlungs- und Landschaftsbildes durch die Zulässigkeit baulicher Anlagen und Einfriedungen	Siedlungs- und Landschaftsbild

7. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Minderung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- **Maßnahme M 1: Schutz der zusammenhängenden rückwärtigen Gartenflächen vor einer Bebauung**

Durch die Festsetzung als private Grünflächen können im Norden sowie im Süden des Altortbereichs drei zusammenhängende Freiflächen dauerhaft planungsrechtlich vor einer Überbauung geschützt und gesichert werden.

Ziele:

Erhalt der bestehenden, kleinteiligen privaten Gartennutzung mit ihrem Lebensraumpotenzial für Pflanzen und die Tiere der Siedlung und des Siedlungsrandes.

Erhalt der bestehenden Erholungsfunktion im Zusammenhang mit der angrenzenden Wohnbebauung.

Erhalt einer begrünten und kleinteilig mit Gehölzen strukturierten Fläche innerhalb der Ortslage.

Sicherung der klimatischen Funktion der Fläche.

Freihaltung des Gewässerrandstreifens entlang des Hofgrabens.

Begünstigte Schutzgüter: Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Erholung, Kleinklima

Wirkhorizont: sofort,

Fläche: ca. 1,6 ha Fläche bleiben mit ihrer jetzigen, positiven Wirkung auf Landschaftsbild und Erholung und mit ihrem bestehenden Lebensraumpotenzial für Pflanzen und Tiere erhalten.

- **Maßnahme M 2: Begrenzung der Versiegelung**

Um ein sinnvolles Maß der Nachverdichtung geordnet zuzulassen, wird die maximal zulässige Versiegelung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 der jeweiligen Grundstücksfläche festgesetzt. Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % für Nebenanlagen und Stellplätze etc. überschritten werden.

Ziele:

Erhaltung von unversiegelten Flächen und Vegetationsflächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie als Vegetationsfläche mit ihren positiven Wirkungen auf das lokale Kleinklima sowie auf Sauerstoffproduktion und Luftfilterung.

Begünstigte Schutzgüter: Boden, Tiere und Pflanzen, Kleinklima, Wasserhaushalt.

Wirkhorizont: sofort

Fläche: Zusätzlich zu den durch Maßnahmen 1 gesicherten Freiflächen bleiben mindestens weitere 25 % der Baugrundstücksflächen unversiegelt erhalten.

- **Maßnahme M 3: Festlegung einer an der vorhandenen Bebauungskante orientierten rückwärtigen Bebauungsgrenze**

Um eine substanzielle Ausdehnung der Bebauung über das bislang bereits auf Grundlage von § 34 BauGB zulässige Maß hinaus zu vermeiden, ist die rückwärtige Baugrenze entlang der bestehenden Bebauungskante festzulegen. Zudem sollen weitere bauliche Anlagen nur innerhalb der festgesetzten und in der Planzeichnung ersichtlichen Baugrenzen errichtet werden dürfen

Ziele:

Vermeidung einer Ausdehnung der Bebauung in die rückwärtigen Gartenbereiche.

Schutz des Siedlungsbildes vor größeren baulichen Anlagen in der Gartenzone. Gleichzeitig sollen in den rückwärtigen Gartenbereichen nur die typischen baulichen Anlagen zulässig sein, ohne die eine kleinteilige private Gartennutzung in der Regel nicht auskommt.

Sicherung von wohnungsnahen Erholungsflächen und Außenspielflächen für die Anwohner der angrenzenden Wohnbebauung Erhaltung von unversiegelten Flächen und Vegetationsflächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie als Vegetationsfläche mit ihren positiven Wirkungen auf das lokale Kleinklima sowie auf Sauerstoffproduktion und Luftfilterung.

Begünstigte Schutzgüter: Boden, Tiere und Pflanzen, Kleinklima, Wasserhaushalt.

Wirkhorizont: sofort

Fläche: Nicht überbaubare Grundstücksfläche auf insgesamt ca. 21.000 m² (zusätzlich zu den gesondert festzusetzenden privaten Grünflächen)

- **Maßnahme 4: Sicherung des Wasserhaushalts**

Durch eine Versickerung des auf den baulichen Nebenanlagen und versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers soll der Eingriff in die Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebiets ausgeglichen und Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt vermieden werden.

Durch eine wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen kann der Eingriff in die Grundwasserneubildung minimiert und die Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung entlastet werden.

Begrünung von Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 ° Neigung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie von Garagen und Carports.

Ziele:

Erhaltung des Wasserhaushalts, Annäherung an den ursprünglichen natürlichen Zustand

Begünstigte Schutzgüter: Wasserhaushalt

Wirkhorizont: sofort

- **Maßnahme M 6: Freihaltung von Abflussbahnen**

In der Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, zeigen sich Abflussbahnen zwischen den Anwesen Hauptstraße 45 und 47, Heidengasse 8 und 12 sowie Holzgasse 6 und 8. Diese Abflussbahnen sind durch eine Ausklammerung aus den überbaubaren Grundstücksflächen zu sichern.

Ziele:

Vermeidung von Überflutungsgefahren.

Begünstigte Schutzgüter: Wasserhaushalt

Wirkhorizont: sofort

- **Maßnahme M 6: Erhalt gestaltprägender Bäume**

Die beiden einzigen Bäume im öffentlichen Straßenraum sind zu erhalten.

Ziel:

Sicherung des Ortsbilds.

Begünstigte Schutzgüter: Siedlungsbild, Tiere

Wirkhorizont: sofort.

- **Maßnahme M 7: Prüfung des vorhandenen Gebäudebestands auf Vorkommen besonders geschützter Arten**

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, sind die Gebäude auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Werden Vorkommen festgestellt, sind Maßnahmen zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

Ziel: Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Begünstigte Schutzgüter: Tiere

Wirkhorizont: vor der Umsetzung baulicher Maßnahmen.

- **Maßnahme M 8: Insektenfreundliche Gestaltung der Außenbeleuchtung.**

Zum Schutz nachtaktiver Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen.

Ziel: Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Begünstigte Schutzgüter: Tiere (Insekten, indirekt deren Fressfeinde),

Wirkhorizont: sofort.

- **Maßnahme M 9: Ausschluss sogenannter „Schottergärten“**

Innerhalb der privaten Baufläche sind mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, die Pflanzen nur in untergeordnetem Maß und geringer Anzahl enthalten, nicht zulässig. Derartige lebensfeindliche Flächen bieten den Tieren der Siedlung und des Siedlungsrandes keinen Lebensraum. Gerade Flächen mit Steinschüttungen wirken durch die Aufheizung in sommerlichen Hitzeperioden negativ auf das

Siedlungsklima ein. Mit Materialschüttungen gestaltete Flächen sind als Nebenanlagen (Wege, befestigte Fläche) zu bewerten. Ausgenommen ist lediglich die Anlage einer Kiestraufe bis zum Abstand von 1 m zur Außenwand von Gebäuden sowie kleinere Flächen mit Natursteinen bis 1 qm, die als Sonnenplätze für Amphibien dienen können.

Ziel: Minderung der Versiegelung

Begünstigte Schutzgüter: Pflanzen und Tiere, Kleinklima

Wirkhorizont: sofort.

- **Maßnahme M 10: Ausschluss unbeschichteter Metalle bei Anlagen der Dacheindeckung.**

Die Verwendung der unbeschichteten Metalle Kupfer, Zink und Blei für Dacheindeckungen ist unzulässig, da diese Metalle durch den Regen ausgewaschen werden und so in den Boden und das Grundwasser gelangen können.

Ziel: Vermeidung von Boden- und Grundwasserbelastungen

Begünstigte Schutzgüter: Boden, Grundwasser,

Wirkungshorizont: sofort.

- **Maßnahme M 11: Für Kleintiere durchwanderbare Gestaltung von Einfriedungen**

Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten. Mauersockel sind – außer bei Trockenmauern – ausgeschlossen.

Ziel: Sicherung der Durchlässigkeit der privaten Gartenflächen für Kleintiere

Begünstigte Schutzgüter: Tiere

Zeithorizont: sofort

8. Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen

Die Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen zeigt, wie die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden, vermindert oder innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden können. Im Ergebnis werden die möglicherweise verbleibenden Ausgleichserfordernisse aufgezeigt, die außerhalb des Planungsgebietes umgesetzt werden müssen.

Bodenpotenzial	Minderungs- bzw. Aus- gleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung	Maßnahme M 1: Schutz der zusammenhängenden rückwärtigen Gartenflächen vor einer Bebauung Maßnahme M 2: Begrenzung der Versiegelung auf maximal 0,75 der Baugrundstücksflächen Maßnahme M 3: Festlegung einer an der vorhandenen Bebauungskante orientierten rückwärtigen Bebauungsgrenze, Freihaltung der rückwärtigen Gartenflächen vor einer Inanspruchnahme durch bauliche Anlagen, die über Anlagen für eine gartenbauliche Nutzung hinausgehen. Maßnahme M 9: Ausschluss sogenannter „Schottergärten“. Maßnahme M 10: Ausschluss unbeschichteter Metalle bei Anlagen der Dacheindeckung, dadurch Vermeidung des Schadstoffeintrags in den Boden.	Der Eingriff in das Bodenpotenzial wird soweit begrenzt, dass sich gegenüber dem bereits bislang zulässigen Maß keine Ausdehnung der Versiegelungsmöglichkeiten ergibt.

*Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Altortbereich-Unterdorf“ in
Lustadt Erläuterungsbericht vom 12.05.2025*

Wasserpotenzial	Minderungs- bzw. Aus- gleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Veränderung des Wasserhaushalts durch zusätzliche Versiegelungen	Maßnahme M 4: Versickerung und Verdunstung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des jeweiligen Grundstücks. Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen. Begrünung von Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 ° Neigung von Nebenanlagen sowie von Garagen und Carports. Maßnahme M 5: Freihaltung von Abflussbahnen für den Starkregenfall. Maßnahme M 10: Ausschluss unbeschichteter Metalle bei Anlagen der Dacheindeckung, dadurch Vermeidung des Schadstoffeintrags in das Grundwasser.	Ein Eingriff in den Wasserhaushalt kann durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Verdunstung und Versickerung vermieden werden.

Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Altortbereich-Unterdorf“ in
Lustadt Erläuterungsbericht vom 12.05.2025

Arten- und Biotoppotenzial	Minderungs- bzw. Aus- gleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikte Verlust von Gartenflächen in unterschiedlicher struktureller Ausstattung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen Verlust potenzieller Lebensräume für Arten des Siedlungsraums und der Kulturlandschaft durch den Ersatz bestehender Nebengebäude und Scheunen. Verstärkte Störwirkungen in den rückwärtigen Freiflächen durch eine Wohnnutzung in zweiter Reihe und durch eine verstärkte Außenbeleuchtung	Maßnahme M 1: Schutz der zusammenhängenden rückwärtigen Gartenflächen vor einer Bebauung. Maßnahme M 2: Begrenzung der Versiegelung auf maximal 0,75 der Baugrundstücksflächen. Maßnahme M 3: Festlegung einer an der vorhandenen Bebauungskante orientierten rückwärtigen Bebauungsgrenze, Freihaltung der rückwärtigen Gartenflächen vor einer Inanspruchnahme durch bauliche Anlagen, die über Anlagen für eine gartenbauliche Nutzung hinausgehen. Maßnahme M 6: Erhalt gestaltprägender Bäume. Maßnahme M 7: Prüfung des vorhandenen Gebäudebestands auf Vorkommen besonders geschützter Arten. Maßnahme M 8: Insektenfreundliche Gestaltung der Außenbeleuchtung. Maßnahme M 9: Ausschluss sogenannter „Schottergärten“. Maßnahme M 11: Für Kleintiere durchwanderbare Gestaltung von Einfriedungen	Der Eingriff in das Arten- und Biotoppotenzial wird soweit begrenzt, dass gegenüber dem bereits bislang zulässigen Maß keine weitergehenden Verluste an Lebensräume zu befürchten sind.

Klimapotenzial	Minderungs- bzw. Aus- gleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt: Verlust kleinklimatisch bedeutsamer Freiflächen und Vegetationsbestände	Maßnahme M 1: Schutz der zusammenhängenden rückwärtigen Gartenflächen vor einer Bebauung. Maßnahme M 2: Begrenzung der Versiegelung auf maximal 0,75 der Baugrundstücksflächen. Maßnahme M 4: Begrünung von Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 ° Neigung von Nebenanlagen sowie von Garagen und Carports. Maßnahme M 9: Ausschluss sogenannter „Schottergärten“.	Der Eingriff in das Klimapotenzial wird soweit begrenzt, dass gegenüber dem bereits bislang zulässigen Maß keine weitergehenden Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima zu befürchten sind.

Siedlungs- und Landschaftsbild	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Veränderung des Siedlungs- und Landschaftsbildes durch die Zulässigkeit baulicher Anlagen und Einfriedungen	Maßnahme M 1: Schutz der zusammenhängenden rückwärtigen Gartenflächen vor einer Bebauung. Maßnahme M 3: Festlegung einer an der vorhandenen Bebauungskante orientierten rückwärtigen Bebauungsgrenze, Freihaltung der rückwärtigen Gartenflächen vor einer Inanspruchnahme durch bauliche Anlagen, die über Anlagen für eine gartenbauliche Nutzung hinausgehen. Maßnahme M 6: Erhalt gestaltprägender Bäume.	Der Eingriff in das Siedlungs- und Landschaftsbild wird soweit möglich gemindert und das Landschaftsbild am Ortsrand neu gestaltet.

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplans keine zusätzliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ermöglicht, 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.

9. Vorschläge zur Übernahme in den Bebauungsplan

9.1 Übernahme von Maßnahmen in die Planzeichnung

Es werden folgende zeichnerischen Festsetzungen vorgeschlagen:

- Zeichnerische Festsetzung der zusammenhängenden Grünflächen im Norden und Süden der Baugrundstücke als private Grünfläche.
- Zeichnerische Festsetzung der rückwärtigen Baugrenzend entlang der vorhandenen rückwärtigen Gebäudekanten.
- Ausklammerung der Abflussbanen bei Starkregenereignissen aus den überbaubaren Grundstücksflächen.
- Zeichnerische Festsetzung der zu erhaltenden Bäume.

9.2 Übernahme von Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen

- Es werden folgende textlichen Festsetzungen vorgeschlagen:
- Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO verfahrenspflichtige Nebenanlagen sind 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.

- Innerhalb der im Plan festgesetzten privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nur zulässig, soweit 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.
- Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.
- Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Gartenflächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

Großflächig im Sinne der Festsetzung sind alle zusammenhängenden Flächen größer als 1 m² mit Ausnahme einer Kiestraufe bis zum Abstand von 0,50 m zur Außenwand des Gebäudes.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

- Bauliche Einfriedungen sind für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten, entweder durch einen Mindestbodenabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und tatsächlichem Gelände oder durch mindestens 30 cm breite und 15 cm hohe Durchschlupfmöglichkeit im Abstand von maximal 5 m zueinander.
- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie von Garagen und Carports mit einer Dachfläche von mindestens 8 m² sind extensiv zu begrünen, 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.

9.3 Übernahme von Hinweisen in den Bebauungsplan

Zur Sicherung der Beachtung von landespflegerischen Belangen sind folgende Hinweise auf sonstige gesetzliche Bestimmungen in den Bebauungsplan zu übernehmen:

- Südlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft der Hofgraben. 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.

- 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 geschützter 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.
- Bei der Errichtung von Gebäuden und Herstellung versiegelter Flächen sind die Regelungen § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten. Demnach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dabei gelten grundsätzlich folgende Prioritäten: Versickerung vor Rückhalt vor Ableitung.

10. Zusammenfassung

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 größerer 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 an.

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, beabsichtigt die Ortsgemeinde Lustadt, den Bebauungsplan „Altortbereich - Unterdorf“ aufzustellen. Mit dem Bebauungsplan soll eine gebietsverträgliche, städtebaulich nachhaltige und sinnvolle Bebauung sowie Nachverdichtung ermöglicht sowie ein geordneter Übergang zur offenen Landschaft bzw. zu den Gartenbereichen geschaffen werden.

Im vorliegenden Fachbeitrag Naturschutz werden die durch dieses Vorhaben ausgelösten möglichen zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft dargestellt und Maßnahmen zu deren Vermeidung bzw. Minderung definiert. Grundlage der Beurteilung ist ein Vergleich zwischen dem aktuellen Zustand der Fläche, den bisherigen Baurechten nach § 31 und § 34 BauGB sowie der Planung.

Im Ergebnis zeigt sich, dass unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ermöglicht werden, 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. Ein Ausgleich von zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan ausgelöst werden, ist damit nicht erforderlich.