

Stadt Stromberg, Stadtteil Schindeldorf

**Umweltbericht zum  
Bebauungsplan  
„Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 1. Änderung**

Entwurf

Planstand: 28.08.2023

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ziele und Inhalte der Planung</b> .....	<b>3</b>
2.1	Standort, Art und Umfang des Vorhabens .....	3
2.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	5
<b>3</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung</b> .....	<b>5</b>
3.1	Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....	5
3.2	Fachgesetze und -pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes .....	6
3.3	Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen .....	6
3.4	Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern .....	7
3.5	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	7
3.6	Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	7
<b>4</b>	<b>Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschl. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</b> .....	<b>8</b>
4.1	Boden und Fläche .....	8
4.1.1	Geologie und Boden .....	8
4.1.2	Altlasten und Bodenbelastungen .....	10
4.1.3	Radonpotenzial .....	10
4.2	Wasser .....	10
4.3	Luft, Klima und Folgen des Klimawandels .....	10
4.4	Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen .....	11
4.5	Tier- und artenschutzrechtliche Belange .....	17
4.6	Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete .....	22
4.7	Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen .....	23
4.8	Biologische Vielfalt .....	23
4.9	Waldumwandlung .....	23
4.10	Landschaft .....	25
4.11	Mensch, Wohn- und Erholungsqualität .....	26
4.12	Kulturelles Erbe und Denkmalschutz .....	26
4.13	Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen .....	26
4.14	Wechselwirkungen .....	27
<b>5</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsplanung</b> .....	<b>27</b>
<b>6</b>	<b>Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Bebauungspläne</b> .....	<b>27</b>
<b>8</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl</b> .....	<b>27</b>
<b>9</b>	<b>Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen</b> .....	<b>27</b>

- Anlage 1 Veriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung, 55413 Weiler, Stand 17.01.2023
- Anlage 2 Veriditas: Standortbezogene Einzelfallprüfung zur Vorprüfung der UVP-Pflicht des Vorhabens gemäß § 7 Abs. 1 UVPG, 55413 Weiler, Stand 16.02.2023
- Anlage 3 Dipl.-Ing. (FH) Michael Birke, Ö.B.V. Baumsachverständiger: Untersuchung Bestandesstabilität Stromberg- Schindeldorf, 58710 Menden, Stand 01.06.2023
- Anlage 4 IGU Institut für industriellen und geotechnischen Umweltschutz GmbH: Gutachterliche Stellungnahme, 35578 Wetzlar, Stand 01.06.2023

## **1 Einleitung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die gilt auch für Bebauungspläne, die, wie der Bebauungsplan „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 1. Änderung, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Bei Bebauungsplänen, die im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt werden, wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltberichtes zusammengefasst werden. Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald“ 1. Änderung durchgeführten Erhebungen werden ebenfalls in einem Umweltbericht zusammengefasst, der sich an der Gliederungsvorgabe der Anlage 1 zum Baugesetzbuch orientiert. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

## **2 Ziele und Inhalte der Planung**

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Erholungsgebiet Soonwald“ datiert auf das Jahr 1976. Er wurde nach mehrfacher Änderung neu gefasst und am 30.06.2015 als Satzung beschlossen.

Planziel des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 1. Änderung ist die Umwidmung des Sondergebietes „Hotel“ im Bereich Eckenrother Fels in ein allgemeines Wohngebiet, um die bereits für eine Bebauung vorbereitete Fläche einschließlich dem zwar funktionsfähig gebauten, aber nie genutzten Parkhaus ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung zuführen zu können - wenngleich nicht für einen ständig wechselnde Nutzerkreis, sondern zum Dauerwohnen.

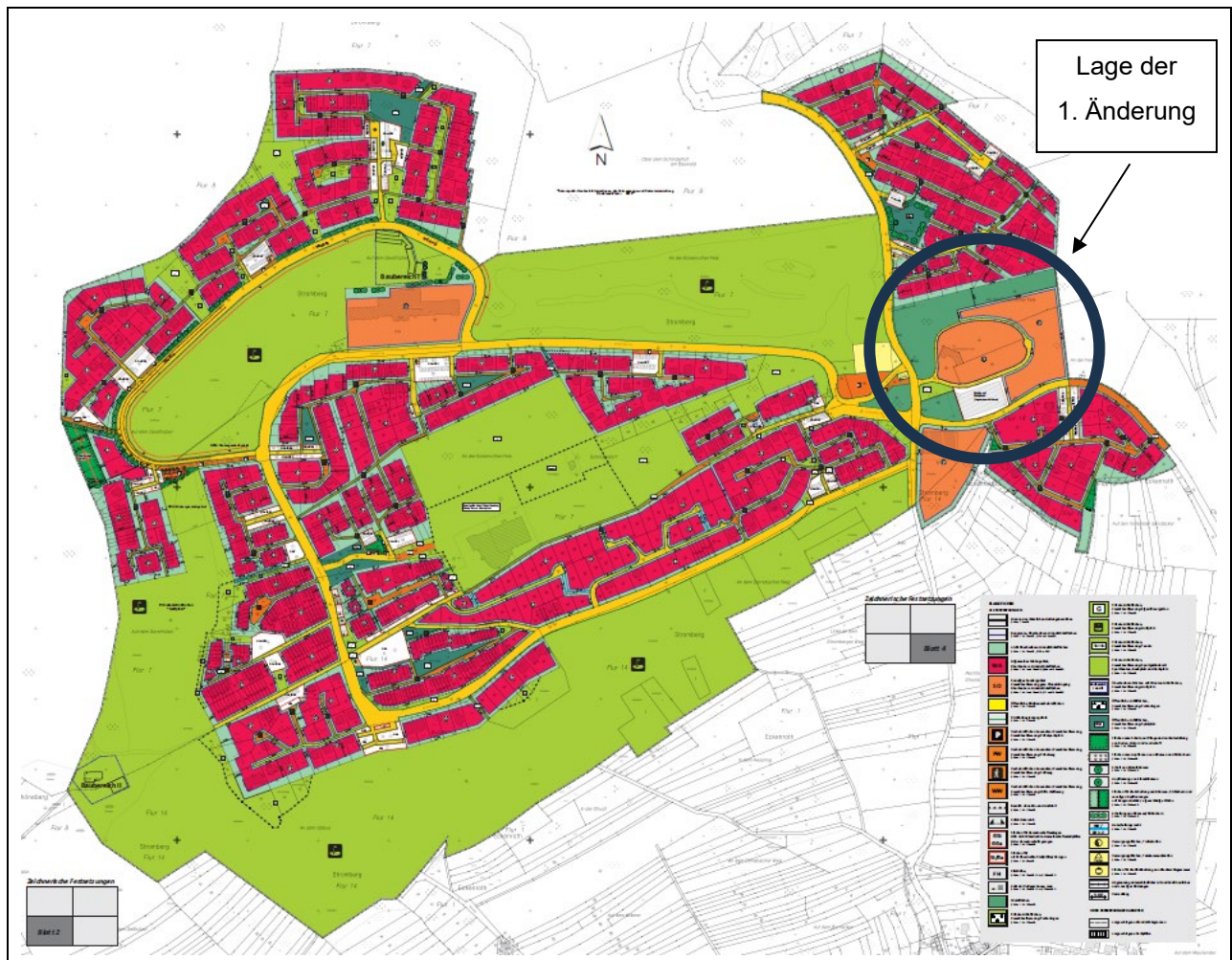
Die bestehende Bebauung beschränkt sich auf das „Residenz Appartmenthotel“ Eckenrother Fels 1 mit privat genutzten Appartements. Eine Gastronomie und ein Hotelbetrieb finden nicht statt. Das Gebäude wird in das allgemeine Wohngebiet einbezogen. Auf den sonstigen Flächen des allgemeinen Wohngebietes ist der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehen.

### **2.1 Standort, Art und Umfang des Vorhabens**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald“ 1. Änderung liegt im Osten des Stadtteils Schindeldorf, angrenzend an die Straße Am Buchenring, der Verlängerung des Neupfälzer Weges, der den Stadtteil mit der Kernstadt verbindet. Der räumliche Geltungsbereich umfasst

das östliche Sondergebiet „Hotel“ einschließlich Parkhaus und die zu den angrenzenden Nutzungen überleitenden Grün- und Waldflächen.

**Abb. 1: Planzeichnung Bebauungsplan „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“**



genordet, ohne Maßstab

Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 3,83 ha. Diese teilt sich wie folgt auf:

- Allgemeines Wohngebiet (Nettobauland einschl. „Residenz Apartmenthotel“) rd. 2,37 ha
- Verkehrsflächen rd. 0,31 ha
- Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Parkhaus) rd. 0,35 ha
- Private Grünfläche rd. 0,11 ha
- Wald rd. 0,60 ha
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit integriertem Regenrückhaltebecken 0,09 ha

Gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplanes gibt es insbesondere bei den Flächen für Wald eine Veränderung. Die zwischen Am Buchenring und dem Parkhaus liegende Waldfläche bleibt vollständig erhalten. Hierdurch vergrößert sich die Fläche für Wald um rd. 0,24 ha. Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes verkleinert sich entsprechend. Die Verschiebung ist bei der vorstehenden Auflistung bereits berücksichtigt.

## 2.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Bezüglich der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

## 3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung

Nachfolgend wird beschreiben, wie die verschiedenen Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 1. Änderung berücksichtigt worden sind.

### 3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Das allgemeine Wohngebiet umfasst eine Fläche von rd. 3,04 ha Bruttobauland einschließlich dem bestehenden „Residenz Appartementhotel“ und dem ebenfalls schon bestehenden Parkhaus. Es handelt sich im Wesentlichen um die Umwidmung eines rechtsverbindlich ausgewiesenen Sondergebietes i.S. § 11 Abs. 2 BauNVO.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diesem in § 1a BauGB normierten Gebot trägt der Bebauungsplan durch folgende Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften und sonstige Maßnahmen Rechnung:

- Aktivierung des Parkhauses, dass für eine Hotelanlage gebaut wurde, die dann aber nicht realisiert worden ist.
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 für die Baugrundstücke innerhalb der Ringstraße „Eckenrother Fels“, um zumindest in diesem weder stadt- noch straßenbildwirksamen Bereich eine den ehemaligen Obergrenzen des § 17 BauNVO für Allgemeines Wohngebiet entsprechende Bebauung zu ermöglichen. Außerhalb der Ringstraße wird die Grundflächenzahl wie auch in allen sonstigen Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes in dem Bebauungsplan „Erholungsgebiet Schindeldorf - Neufassung“ aus dem Jahr 2015 auf einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 begrenzt.
- Begrenzung des Querschnittes der Ringstraße „Eckenrother Fels“ auf 7,0 m.
- Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen.
- Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen und Stellplätzen auf den Baugrundstücken.
- Ausschluss von flächenhaften Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.

Nach § 1a BauGB sollen landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen nur in dem notwendigen Umfang umgenutzt werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht Anspruch genommen. Einer differenzierten Betrachtung bedarf der zweite Punkt, die Waldinanspruchnahme. Bereits im Vollzug des ursprünglichen Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald“ wurden die als Sondergebiet „Hotel“ ausgewiesenen Flächen gerodet. Die gerodeten Flächen wurden in der Folge aber nicht offengehalten, so dass sich wieder Wald entwickeln konnte.

Die Frage, ob der Wald für die Ausweisung des Sondergebietes „Hotel“ in Anspruch genommen werden darf, dürfte bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1976 erörtert worden sein, denn das Gebot, öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, gilt seit der Einführung des Bundesbaugesetzes 1960.

### 3.2 Fachgesetze und -pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes

Im Rahmen der Aufstellung und dem Vollzug des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 1. Änderung sind insbesondere die nachfolgend aufgeführten Fundstellen zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.09.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 06.05.2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 02.05.1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000 (GVBl. 2000, 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98)
- Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, 2. Teilfortschreibung für die Sachgebiete Siedlungsentwicklung und -struktur sowie für das Sachgebiet Rohstoffsicherung i.d.F. der Teilfortschreibung vom 20.06.2016, verbindlich durch Bekanntmachung des Genehmigungsbescheids im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz am 19. April 2022

### 3.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind auch die Belange des Immissionsschutzes zu würdigen.

Das zur Ausweisung vorgesehene allgemeine Wohngebiet begründet keine Lärm- oder Schadstoffemissionen, die geeignet sein könnten, die angrenzend vorhandenen Nutzungen in abwägungsbeachtlichem Umfang zu beeinträchtigen. Dies gilt auch für die erstmalige Inbetriebnahme des Parkhauses, das vorrangig den Bewohnern des allgemeinen Wohngebietes und der sonstigen angrenzenden Nutzungen vorbehalten bleiben soll und damit keinen zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr begründet.

Gegenüber der Zu- und Abfahrt des Parkhauses liegt das im Bebauungsplan „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ ausgewiesene Sondergebiet „Reitsport“. Durch den Reitsport begründete Immissionen sind nicht zu besorgen, da zwischen der Außenanlage und dem nächstliegenden Baugrundstück des allgemeinen Wohngebietes die Gebäude der Reitsportanlage und zum Erhalt festgesetzter Wald bzw. das Parkhaus stehen. Anzusprechen bleibt der Höhenunterschied von bis zu 10 m zwischen der Straße „Am alten Steinbruch“ und der Straße „Eckenrother Fels“ mit einer, einem Schallschutzwall vergleichbaren Abschirmung.

Zum Schutz vor Lichtemissionen wird festgesetzt, dass zur Außenbeleuchtung nur LED-basierte Lichtquellen mit warmweißen Lichtspektren und einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zulässig sind. Sie müssen ein geschlossenes Gehäuse haben und dürfen nur nach unten abstrahlen.

### **3.4 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern**

Gewerbliche Abfälle und Abwässer sind nicht zu erwarten. Die bei einem allgemeinen Wohngebiet zu erwartenden typischen Siedlungsabfälle (u.a. Restmüll, Bioabfall, Papier, Glas und Sperrmüll) werden ordnungsgemäß entsorgt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage Stromberg östlich vom Stadtteil Schindeldorf geführt. Soweit das Niederschlagswasser nicht in Zisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung, ggf. auch über einen zweiten Wasserkreislauf zu Toilettenspülung genutzt wird, wird es über den Regenwasserkanal der im Bebauungsplan ausgewiesenen Retentionsmulde zugeführt und von dort über ein weiterführendes Kanal- und Grabensystem zur Versickerung gebracht.

### **3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Der Bebauungsplan setzt fest, dass auf den Gebäudedachflächen der allgemeinen Wohngebiete Anlagen zur Erzeugung erneuerbaren Energien zu installieren sind, hier ausgenommen ist nur das bestehende Gebäude des „Residenz Apartmenthotels“. Der Mindestflächenanteil der Modulflächen beträgt 50% bei Flachdächern und Dächern mit einer Neigung von  $< 5^\circ$  und 25% bei Dächern mit einer Neigung von  $> 5^\circ$ . Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss bezieht sich die Flächenangabe auf die Dachfläche des Staffelgeschosses.

Auch das bestehende Parkhaus wird einbezogen. Auf der obersten Ebene sind Anlagen zur Erzeugung erneuerbaren Energien zu installieren. Der Mindestflächenanteil der Modulflächen beträgt hier 80% der Grundfläche der obersten Ebene. Die Inanspruchnahme ist möglich, da das Parkhaus für die ehemals geplante Hotelanlage konzipiert worden war. Für die jetzt vorgesehene Wohnbebauung werden die Stellplätze auf der obersten Ebene nicht mehr benötigt, so dass diese zur Erzeugung erneuerbarer Energien herangezogen werden kann.

Bezüglich der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie wird auf das Gebäudeenergiegesetz verwiesen, dessen Zweck u.a. ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden ist. Das Gebäudeenergiegesetz gilt unmittelbar und ist unabhängig der planungsrechtlichen Situation des jeweiligen Gebäudes anzuwenden.

### **3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Für die Baugebieterschließung und die Bebauung gelten die allgemein anerkannten Regeln entsprechend dem jeweiligen Stand der Technik. Der Bebauungsplan bereitet keine Nutzungen vor, die der Immissionsschutz- oder abfallrechtlichen Genehmigung bedürften.

## **4 Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschli. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **4.1 Boden und Fläche**

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB und den Bestimmungen des „Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten“ (BBodSchG) ist ein Hauptziel des Bodenschutzes, die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und diese auf Böden und Flächen zu lenken, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind. Obwohl das Bodenschutzrecht keinen eigenständigen Genehmigungstatbestand vorsieht, sind nach § 1 BBodSchG bei Bauvorhaben die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Im § 4 des BBodSchG werden „Pflichten zur Gefahrenabwehr“ formuliert. So hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Dies betrifft sowohl die Planung als auch die Umsetzung der Bauvorhaben.

Nach § 7 BBodSchG besteht eine „umfassende Vorsorgepflicht“ des Grundstückseigentümers und des Vorhabensträgers. Diese beinhaltet insbesondere

- eine Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur sowie
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden.

Die Bearbeitung, Umlagerung und Befahrung der Böden soll sich am Feuchtezustand orientieren (DIN 19731 und DIN 18915) und im nassen Zustand vermieden werden. In Nässeperioden ist der Baubetrieb darauf auszurichten, dass Baumaßnahmen, bei denen der Boden betroffen ist, schonend und nur bei geeigneten Witterungsverhältnissen durchgeführt werden, um unnötige Schäden zu vermeiden. Insbesondere sind die Bestimmungen

- der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen,
- der DIN 18915 für Bodenarbeiten sowie
- der DIN 18916 für Pflanzarbeiten

zu beachten. Besonderer Festsetzungen bedarf es hierfür nicht, da die genannten Fundstellen unmittelbar gelten.

#### **4.1.1 Geologie und Boden**

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 1. Änderung sind weitestgehend bewaldet und weisen insbesondere in den südöstlichen und östlichen Bereichen steile Hanglagen auf.

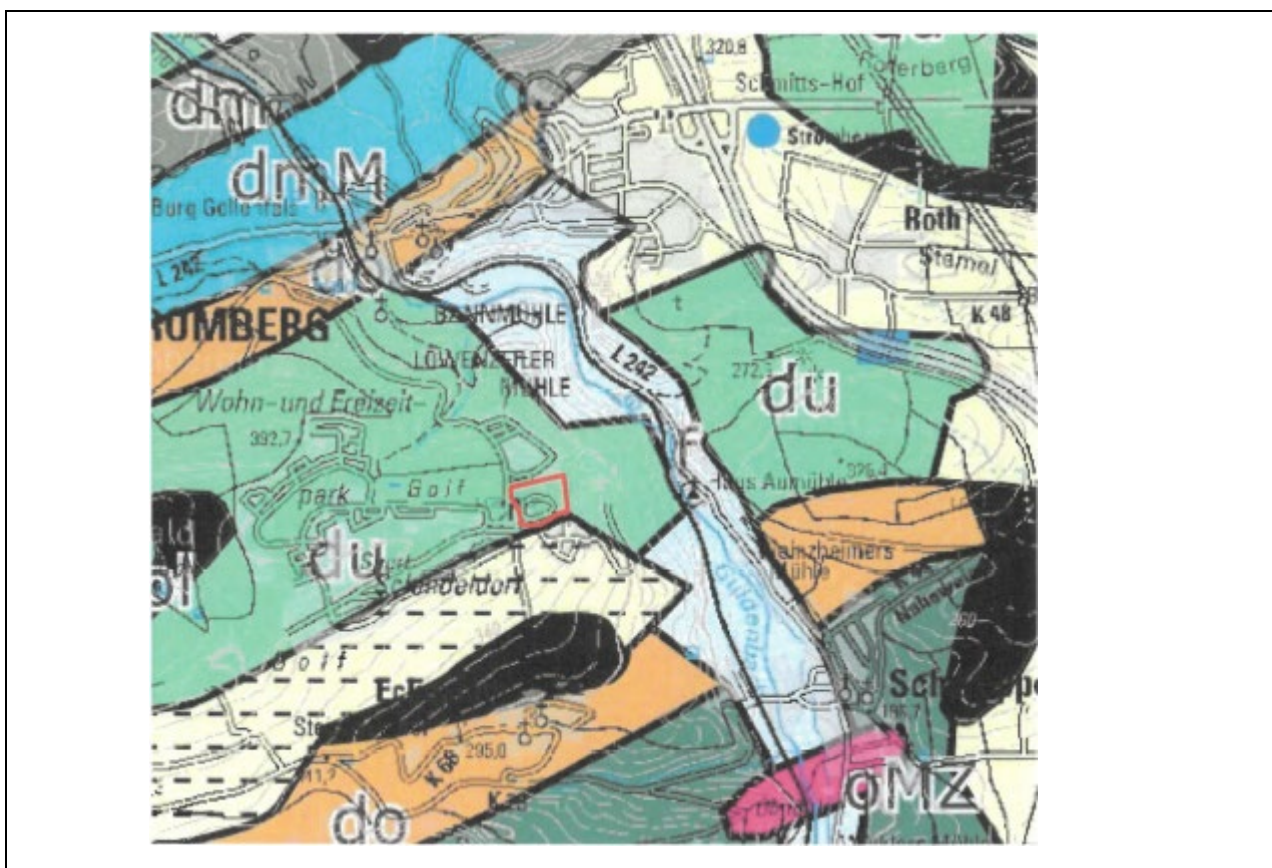
Geologisch liegt das Untersuchungsgebiet am Südrand des linksrheinischen Schiefergebirges am Südrand des Hunsrücks. Die anstehenden typisch Südwest-Nordost streichenden unter- und mitteldevonischen Schichten sind tektonisch überprägt und gefaltet. Es handelt sich im Bereich des Plangebiets um quarzitisches Sandsteine, Quarzite, Tonschiefer mit Sandsteinlagen und Kalksteine. Daneben finden sich quartäre Talsedimente, Hangschuttsedimente und Hanglehme.

Am Standort selbst steht eine unterdevonische Wechselfolge aus quarzitischen Sandsteinen, Quarziten, Schiefen und Tonschiefern mit Sandsteinlagen an. Direkt südlich überdecken quartäre Hangschuttsedimente die paläozoischen Serien.



Im Rahmen einer Begehung des Plangebiets am 25.05.2023 wurde die geologische Situation vor Ort in Augenschein genommen.<sup>1</sup> Dabei wurden in den Kuppen- und insbesondere Hanglagen steilstehende quarzitische Sandsteine mit tonigen Zwischenlagen angetroffen. Die Serien streichen Südwest-Nordost und zeichnen sich durch eine nur geringe Bodenüberdeckung (A-C-Böden) aus. Bodenkundlich handelt es sich in den Hang- und Kuppenlagen erfahrungsgemäß meist um sog. Ranker und Braunerden über anstehenden Festgesteinen.

**Abb. 2: Geologischer Übersichtslageplan mit Plangebiet (rot).**



Quelle: Geol. Übersichtskarte GÜK300.

Der Gutachter fasst die Situation vor Ort auf Basis der geologischen Karten und der Geländebegehung wie folgt zusammen:

- Im Plangebiet finden sich flachgründige Böden über steilstehenden Festgesteinen in Form von Sandsteinen mit tonigen Zwischenmitteln.
- In der südöstlichen Hanglage ist das Einfallen der Festgesteine deutlich steiler als die Hangneigung. Entsprechend ist für die östlichen Hanglage des Plangebietes von steilstehenden Schichtköpfe auszugehen.
- Die in der geologischen Übersichtskarte verzeichneten Hangschuttsedimente sind im südlich anschließenden Wohngebiet derzeit durch eine Baumaßnahme aufgeschlossen und liegen damit außerhalb des Plangebiets.

<sup>1</sup> IGU Institut für industriellen und geotechnischen Umweltschutz GmbH, 35578 Wetzlar

Die generelle Hangstabilität im Plangebiet sei nicht gefährdet. Im Zuge von Einzelmaßnahmen sei zu prüfen, ob lokal begrenzte Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden. Eine entsprechende Baubegleitung ist vorgesehen.

#### **4.1.2 Altlasten und Bodenbelastungen**

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, und durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altablagerungen und Altlasten bekannt.

#### **4.1.3 Radonpotenzial**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ermittelt wurden. Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen sind so zu errichten, dass der Zutritt von Radon aus dem Baugrund verhindert oder zumindest erheblich erschwert wird.

### **4.2 Wasser**

Der Stadtteil Schindeldorf wird im Bestand im Trennsystem entwässert, dabei wird das Regenwasser in straßenbegleitende offene Gräben und Mulden mit Abschlägen in die umliegenden Grünflächen und Wälder gelangt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 1. Änderung liegt weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem Heilquellenschutzgebiet. Er berührt kein oberirdisches Gewässer und liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

Die Regenwasserentwässerung des durch die Umwidmung des bisherigen Sondergebietes „Hotel“ entstehenden allgemeinen Wohngebietes soll über eine Kanalleitung bis auf Höhe der Einmündung „Am Renzen“ in die Straße „Am alten Steinbruch“ erfolgen. Gegenüber der Einmündung „Am Renzen“ befindet sich ein kleiner Parkplatz, der sich als Standort für eine Regenrückhalteanlage anbietet. Von hier aus kann das Regenwasser über einen offenen Graben oder eine weiteren Regenwasserkanalisation in den östlichen Wald geführt werden.<sup>2</sup>

Auf Festsetzung zur Versickerung auf den Baugrundstücken wird auf Grund der vorzufindenden Geologie verzichtet. Allerdings unterstützt der Bebauungsplan den natürlichen Wasserkreislauf mit seinen Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur Begrenzung einer Versiegelung von Freiflächen und zur Anpflanzung von Laubgehölzen. Ziel diese Festsetzungen sind die Drosselung des Regenwasserabflusses nach Niederschlägen und die Erhöhung der Verdunstungsleistung.

### **4.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels**

Das Plangebiet stellt sich vorwiegend als Wald bzw. Jungwald dar, der seit der Rodung durch Sukzession entstanden ist. Nur im Südwesten ist noch ein Bestand erhalten, der zeigt, wie der Besatz vormals ausgesehen haben mag. Die Gehölze tragen durch ihre Transpirationsleistung zur Abkühlung, zur

---

<sup>2</sup> Scheuermann und Martin, Ingenieurbüro für Umwelttechnik und Bauwesen GmbH, 65343 Eltville am Rhein

Frischluffproduktion und zur Speicherung von CO<sub>2</sub> bei. Eine wesentliche Kaltluftproduktion ist aber nicht zu erwarten und der Fläche kommt auch für die Versorgung oder den Luftaustausch mit den angrenzenden Siedlungsflächen keine besondere Bedeutung zu.

Die kleinklimatischen Auswirkungen, wie beispielsweise ein leichter Anstieg der Durchschnittstemperatur, werden sich auf das Plangebiet selbst und auf unmittelbar angrenzende Bereiche beschränken. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen.

Zudem setzt der Bebauungsplan erstmals fest, dass bei der Errichtung von Gebäuden auf den Dachflächen, bei Gebäuden mit Staffelgeschoss auf den Dachflächen des Staffelgeschosses, Anlagen zur Erzeugung erneuerbaren Energien, insbesondere Solarenergie, zu installieren sind. Der Bebauungsplan leistet damit seinen Beitrag zur Dekarbonisierung.

#### 4.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 1. Änderung wird von Waldflächen dominiert. Hinzu kommen anthropogen bedingte Biotope wie Gebäude, Trittrassen, Pflanzbeete sowie versiegelte und unversiegelte Hofflächen. Kleingehölze, Saumstrukturen, flächenhafte Hochstaudenfluren und Verkehrsflächen nehmen nur einen geringen Anteil des Plangebietes ein.

Bei der nachfolgenden Beschreibung der maßgeblichen Biotoptypen des Gebietes handelt es sich um im Wortlaut wiedergegebene Auszüge aus der „Artenschutzrechtliche Prüfung“.<sup>3</sup>

##### **Wälder (A)**

*Eichen-Buchenwälder (AA1) nehmen insbesondere den südlichen Teil des Plangebietes, in dem das Gelände stark abfällt, ein. Die Flächen werden von Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) und Buche (*Fagus sylvatica*) dominiert. Eine ausgeprägte Strauchschicht ist nicht vorhanden. Im Unterwuchs ist lediglich eine in Teilbereichen spärliche Vegetation anzutreffen.*

*Hier wachsen bspw. Salbei-Gamander (*Teucrium scorodonia*), Draht-Schmiele (*Deschampsia flexuosa*), Hain-Rispengras (*Poa nemoralis*), Kratzbeere (*Rubus caesius*), Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*) und Wald-Storchschnabel (*Geranium sylvaticum*) zu finden. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs herrscht ein Fichten-Buchenmischwald vor. In diesem Abschnitt wachsen neben den häufig vorkommenden Fichten (*Picea abies*) sowie Buchen (*Fagus sylvatica*) in der Baumschicht Hänge-Birke (*Betula pendula*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) und Trauben-Eiche (*Quercus petraea*). In östlicher Richtung nimmt der Anteil der standortfremden Fichte ab. In diesen Bereichen wächst verstärkt Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.). Vereinzelt kommt Roter Fingerhut (*Digitalis purpurea*), insbesondere am Südrand des Bestandes, hinzu.*

*Der am östlichen Rand gelegene Waldbestand auf der Hangkuppe ist lediglich kleinflächig vorhanden. Diese können als Traubeneichen-Bestand (*Quercus petraea*-Bestand) eingestuft werden.*

*Unmittelbar östlich des asphaltierten Rundwegs (VB1) erstreckt sich eine Teilfläche mit Wald-Jungwuchs (AU1), welche sich in den zurückliegenden Jahren entwickelt hat, jedoch noch nicht dem Vorwald- bzw. Pionierwald (AU2) zuzurechnen ist. In diesem Teil finden sich bereits größere Sal-Weiden (*Salix caprea*) sowie Jungwuchs von Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Fichte (*Picea abies*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*) und Hänge-Birke (*Betula pendula*). Vereinzelt tritt die standortfremde Robinie (*Robinia pseudoacacia*) hinzu. In den lichtereren Bereichen wächst hier zudem Besenginster (*Cytisus scoparius*) und Mahonie*

<sup>3</sup> VIRIDITAS - Dipl.-Biol. Thomas Merz: Artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Erholungsgebiet Soonwald“ 1. Änderung, Weiler, 01/2023

(*Mahonia aquifolium*). Zudem finden sich in Teilbereichen ein dichter Aufwuchs mit Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.) sowie zerstreut Salbei-Gamander (*Teucrium scorodonia*), Männlicher Wurmfarne (*Dryopteris filix-mas*), Raukenblättriges Greiskraut (*Senecio erucifolius*), Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*), Wald-Storchschnabel (*Geranium sylvaticum*) sowie Wald-Erdbeere (*Fragaria vesca*).

Weitere Flächen die mit Wald-Jungwuchs (AU1) bewachsen sind, erstrecken sich im Umfeld des Parkdecks im Süden des Plangebietes. In diesen Bereichen herrscht in erster Linie Jungwuchs von Zitter-Pappel (*Populus tremula*) sowie dichter Aufwuchs von Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.) vor.

Weite Bereiche innerhalb des asphaltierten Rundwegs sind als Vor- bzw. Pionierwald (AU2) entwickelt. Hier herrschen insbesondere die Pionierbaumarten Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Sal-Weide (*Salix caprea*) und Hänge-Birke (*Betula pendula*) vor. Beigemischt finden wachsen in dem jungen Waldbestand Fichte (*Picea abies*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*) sowie vereinzelt Walnuss-Wildlinge (*Juglans regia*).

### **Kleingehölze (B)**

Die Kleingehölze verteilen sich auf wenige Teilflächen des Geltungsbereichs (ca. 4 %). Entlang des asphaltierten Rundwegs auf dem ehemaligen Hotelgelände verläuft ein junger, durch Sukzession entstandener Gehölzstreifen (BB1 ow) welcher überwiegend mit Zitter-Pappel (*Populus tremula*) bewachsen ist.

Als stark verbuschte Brachen (BB3) werden die im Gebiet vorkommenden Schleiergehölze aus Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.) eingestuft. Derartige Dominanzbestände der Brombeere wachsen lediglich in einem kleinen Teilbereich am Ostrand des Hotelgebäudes.

Die junge Baumgruppe (BF2 ow) ist eine Gruppe aus Fichten-Jungwuchs (*Picea abies*) östlich des Hotelgebäudes. Inmitten der Fichten-Gruppe wächst eine große Sal-Weide (*Salix caprea*).

### **Weitere anthropogen bedingte Biotope (H)**

Die weiteren anthropogen bedingten Biotopstrukturen nehmen etwa 15 % des Plangebietes ein. Es handelt sich dabei um die Böschungsabschnitte im Süden, ein Hausgarten (HJ1), eine Grünanlage mit altem Baumbewuchs (HM1), stark gestörte Trittrasen (HM4a), Pflanzbeete (HM5), Gebäude (HN1), versiegelte und teilversiegelte Hofflächen (HT1 & HT2), unversiegelte Lagerflächen (HT3) sowie ein Schotterparkplatz (HV3 gt4).

Südlich des Parkdecks erstreckt sich eine ruderalisierte Böschung (HH0 tu). Im zentralen Bereich der Böschung findet sich ein Teilbereich mit starkem Aufwuchs von Zitter-Pappel, der als Wald, Jungwuchs (AU1) auskartiert wurde. Beiderseits des Pappel-Aufwuchses wachsen ruderale Wiesen, die der Rainfarn-Glatthafer-Gesellschaft (*Tanaceto-Arrhenatheretum*-Gesellschaft) zuzurechnen sind. Diese werden von Kriechendem Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Weißem Labkraut (*Galium album*), Gewöhnlicher Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Kleinem Wiesenknopf (*Sanguisorba minor*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Kleiner Braunelle (*Prunella vulgaris*), Weißem Steinklee (*Melilotus albus*), Kriechendem Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Raukenblättrigem Greiskraut (*Senecio erucifolius*) und Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) charakterisiert. Vereinzelt treten wärmeliebende Arten wie Büschel-Nelke (*Dianthus armeria*), Dost (*Origanum vulgare*), Natternkopf (*Echium vulgare*) und Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*) hinzu. Als Einzelpflanzen konnten Skabiosen-Flockenblume (*Centaurea scabiosa*), Gewöhnliche Nachtkerze (*Oenothera biennis*) und Kartäuser-Nelke (*Dianthus carthusianorum*).

Randlich, im Übergang zu den Flächen mit Gehölzaufwuchs, konnten zudem Wilde Karde (*Dipsacus ful-lonum*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Ruprechtskraut (*Geranium robertianum*), Wilde Malve (*Malva sylvestris*) und Salbei-Gamander (*Teucrium scorodonia*) nachgewiesen werden.

Der im Plangebiet befindliche Hausgarten (HJ1) erstreckt sich am nordöstlichen Rand des Areals über eine Breite von etwa 10 m. Ausgehend von dieser Teilfläche verläuft ein unbefestigter Weg (VB2) in Richtung Süden, zu dem asphaltierten Rundweg. In diesem Bereich und in östlicher Richtung finden sich zahlreiche Lagerflächen mit Natursteinen und insbesondere Brennholz. Als weiteres wurde innerhalb sowie außerhalb des Zaunes standortfremde Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*) gepflanzt. Südlich des Zaunes erstreckt sich ein Pflegestreifen, der regelmäßig abgemäht wird.

Die strukturreiche Grünanlage mit altem Baumbestand (HM1) liegt am westlichen Rand des Geltungsbe-reichs und ist über einen schmalen, gepflasterten Fußweg (VB5) mit dem Hotel-Gelände verbunden. In diesem Teil findet sich eine Sitzbank sowie eine Gedenkstätte im Umfeld von großen Fichten (*Picea abies*). Die häufig gestörten, artenarmen Trittrassen (HM4a), die Pflanzbeete mit überwiegend standortfremden Ziersträuchern (HM5) sowie die versiegelten und unversiegelten Hofflächen (HT1 & HT2) konzentrieren sich auf das Umfeld des Hotel-Gebäudes (HN1).

Die unversiegelte Lagerfläche (HT3) grenzt südlich an die Gartenfläche im Norden des Plangebietes an. Zwischen den Ablagerungen und dem nördlich angrenzenden Zaun stocken drei mittelgroße Buchen (*Fa-gus sylvatica*).

Die geschotterte Parkfläche (HV3 gt4) erstreckt sich im südöstlichen Eck des Geltungsbereichs.

### **Säume (K)**

Das Plangebiet wird zu knapp 1 % von linienhaften Ruderalbeständen unterschiedlicher Ausprägungen eingenommen. Die Bereiche konzentrieren sich in den Übergangsbereichen unterschiedlicher Nutzungen, bspw. zwischen den Waldbeständen und angrenzenden Wegen bzw. Straßen.

Relativ trocken und warm sind die Wuchsorte der von Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) geprägten Rain-farn-Glatthaferwiese (*Tanaceto-Arrhenatheretum*), welche den Übergangsbereich zwischen dem asphal-tierten Rundweg und dem östlich angrenzenden Wald-Jungwuchs-Bestand einnimmt. Neben dem namens-gebenden Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) finden sich weitere wärmeliebende Arten wie Dost (*Origanum vulgare*), Gewöhnlicher Odermennig (*Agrimonia eupatoria*), Weiche Trespe (*Bromus hordeaceus*), Ge-wöhnliches Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*) und Hügel-Vergissmeinnicht (*Myosotis ramosissima*). Des Weiteren treten Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum officinale* agg.), Ausdauerndes Weidelgras (*Lolium pe-renne*), Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*) und Raukenblättriges Greiskraut (*Senecio erucifo-lius*) hinzu.

Entlang der Waldbestände im Süden des Geltungsbereichs säumen linienhafte Hochstaudenfluren (KB1 stb2) mit hohem Nährstoffgehalt. Dies zeigt sich anhand der dominant vorkommenden Stickstoffzeiger, insbesondere Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*), Klet-ten-Labkraut (*Galium aparine*) sowie Weiße Taubnessel (*Lamium album*). Als weitere Arten treten verstärkt Efeu (*Hedera helix*) und Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*) hinzu.

### **Flächenhafte Hochstaudenfluren (L)**

Östlich des Hotel-Gebäudes wächst eine flächenhafte Hochstaudenflur, welche als Rainfarn-Glatthafer-wiese gekennzeichnet ist und eine vergleichbare Artenzusammensetzung wie die linienhafte Rainfarn-Glatthaferwiese (s. Säume) aufweist.



Die am Westrand gelegenen Hochstaudenfluren mit Störzeigern (LB0 stb2) werden zu großen Teilen von Efeu (*Hedera helix*) eingenommen. Vereinzelt treten Wald-Storchschnabel (*Geranium sylvaticum*), Kratzbeere (*Rubus caesius*), Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*) und Große Brennnessel (*Urtica dioica*) hinzu.

### Verkehrsflächen (V)

Den verkehrsbedingten Biotoptypen sind lediglich der asphaltierte Rundweg (VB1), der gepflasterte Pfad (VB5) im Westen sowie der unversiegelte Weg (VB2) im nördlichen Teil des Plangebietes zugerechnet (ca. 6 %).

Streng geschützte Pflanzenarten kommen im Gebiet keine vor.

Abb. 3: Bestand Biotoptypen, VIRIDITAS 02/2023



genordet, ohne Maßstab

<b>Bestand Biotoptypen</b>	
<b>Wälder (A)</b>	
 Eichen-Buchenwald (AA1)	<i>Traubeneichen-Rotbuchen-Wald</i>
 Nadelbaum-Buchenmischwald (AA4)	<i>Fichten-Buchenmischwald</i>
 Eichenwald (AB0)	<i>Traubeneichen-Wald</i>
 Kahlschlagfläche (AT1)	<i>vegetationslos</i>
 Wald, Jungwuchs (AU1)	<i>Salweiden-Zitterpappel-Bestand</i>
 Vor- bzw. Pionierwald (AU2)	<i>Weidenröschen-Salweiden-Ges.</i>
<b>Kleingehölze (B)</b>	
 Gehölzstreifen, Jungwuchs (BB1 ow)	<i>Zitterpappel-Aufwuchs</i>
 stark verbuschte Brache (BB3)	<i>Brombeer-Gesträuch</i>
 Baumhecke, artenarm (BD6 xd2)	<i>Feldahorn-Bestand</i>
 Baumreihe (BF1 xd2)	<i>Stieleichen-Bestand</i>
 Baumgruppe, Jungwuchs (BF2 ow)	<i>Fichten-Bestand</i>
<b>Weitere anthropogen bedingte Biotope (H)</b>	
 Böschung, ruderalisiert (HH0 tu)	<i>Rainfarn-Glatthafer-Gesellschaft</i>
 Freizeit- und Ziergarten (HJ1)	
 Strukturr. Grünanlage mit altem Baumbestand (HM1)	
 Trittrassen (HM4a)	<i>Weidelgras-Wegerich-Trittrassen</i>
 Mulchrasen (HM4c)	<i>Weidelgras-Weißklee-Mulchrasen</i>
 Pflanzenbeet (HM5)	
 Gebäude (HN1)	
 Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad (HT1)	
 Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad (HT2)	
 Lagerplatz, unversiegelt (HT3)	
 Parkplatz (HV3)	
 Schotterparkplatz (HV3 gt4)	
<b>Versorgungseinrichtungen (I*)</b>	
 Versorgungseinrichtung (IL2*)	
<b>Säume (K)</b>	
 Ruderaler trockener Saum, grasig (KB1)	<i>Rainfarn-Glatthafer-Gesellschaft</i>
 Ruderaler frischer Saum, nährstoffreich (KB1 stb2)	<i>Brennnessel-Gundermann-Ges.</i>
 Ruderaler frischer Saum, nährstoffreich (KB1 stb2)	<i>Efeu-Gundermann-Gesellschaft</i>
<b>Flächenhafte Hochstaudenfluren (L)</b>	
 Hochstaudenflur, wiesenartig (LB0 oe1)	<i>Beifuß-Glatthaferwiese</i>
 Hochstaudenflur, mit Störzeiger (LB0 stb2)	<i>Efeu-Gundermann-Gesellschaft</i>
 Trock. Hochstaudenflur, wiesenartig (LB2 oe1)	<i>Rainfarn-Glatthafer-Gesellschaft</i>
<b>Verkehrs- und Wirtschaftswege (V)</b>	
 Gemeindestraße (VA3)	
 Feldweg, befestigt (VB1)	
 Feldweg, unbefestigt (VB2)	
 Rad-, Fußweg (VB5)	



Durch den Vollzug des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung 1. Änderung gehen weite Bereiche der vorhandenen Biotoptypenausstattung des Plangebietes verloren. Die Gutachter von VIRIDITAS fassen diese wie folgt zusammen:

*Baubedingte Störungen betreffen das gesamte Plangebiet und die unmittelbare Umgebung. Im Vorgriff auf die Bau- bzw. Umgestaltungsmaßnahmen sind weite Teile der vorhandenen Vegetation im Bereich der Bau- und Erschließungsflächen zu beseitigen. Hierdurch kommt es zur Beseitigung der dort lebenden Pflanzen und Tötung wenig mobiler Tiere, die nicht flüchten können.*

*Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es zu einer temporären Beeinträchtigung angrenzender Kontaktbiotope durch Lärm sowie visuelle Störungen. Hiervon sind in erster Linie stöempfindliche Vögel und Kleinsäuger im Bereich der angrenzenden Kontakt- und Waldbiotope betroffen, wobei die bestehende Bebauung des Schindeldorfs im Bereich des Vorhabens eine gewisse Vorbelastung des gesamten Areals darstellt. Artenschutzrechtlich relevant sind Störungen, wenn sie zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen streng bzw. europarechtlich geschützter Arten führen.*

*Das Ausmaß der Schädigung der Fauna hängt wesentlich vom Zeitpunkt der Ausführung der Baumaßnahmen ab und lässt sich durch eine zeitliche Steuerung und begleitende Maßnahmen vermindern.*

*Betriebsbedingte Störungen durch die Nachverdichtung bzw. Neuordnung sind weitgehend vernachlässigbar, da das Plangebiet bereits gegenwärtig im Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereich des Schindeldorfs liegt und durch die südlich und nördlich bestehende Bebauung sowie Spaziergänger bereits geringfügig vorbelastet ist. Die betriebsbedingten Störungen werden sich nach Abschluss der Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen dennoch verstärken.*

Um die Beeinträchtigungen zu minimieren ist eine Umweltbaubegleitung vorgesehen.



#### 4.5 Tier- und artenschutzrechtliche Belange

Das Gelände wurde im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung in der Zeit vom 20.10.2021 bis 19.07.2022 insgesamt 10x begangen. Die Details können der Artenschutzrechtliche Prüfung entnommen werden. Die Ergebnisse der Prüfung fassen die Gutachter von VIRIDITAS im Wortlaut wie folgend zusammen:

##### **Fledermäuse**

*Das Gebiet wird von insgesamt acht Fledermausarten als fakultatives Jagdhabitat genutzt, ohne direkten Bezug zum Boden. Im bestehenden Gebäude konnten Nachweise auf eine Quartiernutzung von Zwergfledermäusen erbracht werden. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass Bäume des Plangebietes als Sommer- oder Tagesquartier dienen.*

*Von den übrigen im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Arten wird das Gebiet als fakultatives Jagdhabitat ohne direkten Bezug zum Boden genutzt. Dafür sind die Fledermäuse lediglich auf den Luftraum angewiesen. Dieser bleibt auch bei Realisierung des Vorhabens als Jagd- und Fluggebiet erhalten, für Arten, die Insekten im Kunstlicht der Beleuchtungseinrichtungen jagen, verbessert sich möglicherweise bei Realisierung der Planung die Eignung des Gebietes als Jagdhabitat.*

*Im Gebäude (Dachgiebel) befinden sich mindestens zwei Tages- oder Sommerquartiere der Zwergfledermaus, die im Zuge der Planung möglichst erhalten bleiben sollten. Ist dies nicht möglich sind im Vorfeld der Sanierungsarbeiten Ersatzquartiere anzubringen. Sollten im Bereich des Dachstuhls Sanierungsarbeiten durchgeführt werden, so ist vor Beginn der Sanierungsarbeiten das Gebäude nochmals durch einen Fledermauskundler zu untersuchen, um weitere Quartiere im Dachstuhl ausschließen zu können.*

*Eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG liegt somit für die Quartiere der Zwergfledermaus vor. Diese sind bei einem möglichen Verlust im Zuge der Sanierung des Hotelgebäudes zwingend zu kompensieren.*

*Zwergfledermäuse überwintern in milden Wintern häufig in Gebäuden, weswegen eine Bauzeitenreglung zum Schutz der Tiere nicht ausreichend ist. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, ist bei der Abnahme der Dachverkleidung an dem betroffenen Gebäude ein Fledermauskundler hinzuziehen, der eventuell vorkommende Tiere freistellen und in ein Ersatzquartier verbringen kann. Im Vorfeld der Baumaßnahmen sind bei einer Veränderung der Quartiere somit ein Ganzjahresquartier und vier Sommerquartiere in Form von Fledermaussteinen im räumlichen Zusammenhang aufzuhängen, sodass der Quartierverlust kompensiert wird. Die Hangplätze für die Ersatzquartiere sind mit einem Fledermauskundler abzustimmen. Bei Erhalt der Quartiere sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.*

*Zusätzlich sind Bäume ausschließlich in der zulässigen Frist von Oktober bis Februar zu fällen, um die Betroffenheit von unerkannten Quartieren in Baumhöhlen oder Rindenabplatzungen auszuschließen.*

*Eine Betroffenheit streng geschützter Fledermausarten nach § 44 BNatSchG kann unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Somit sind Fledermäuse von dem Vorhaben nicht nach § 44 BNatSchG betroffen. Es werden nach aktuellem Planungsstand keine Individuen getötet oder verletzt, keine Tiere erheblich gestört und keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zerstört.*

##### **Haselmaus**

*Das Plangebiet weist geeignete Strukturen für das Vorkommen der streng geschützten Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) auf. Das Vorkommen der Art im Plangebiet wurde durch gesicherte Funde (Freinest, Nest in Röhre) nachgewiesen.*

*Für die im Gebiet vorkommenden Individuen der streng geschützten Haselmaus gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG. Diese sind keiner Abwägungsentscheidung zugänglich.*

Da für die vorkommenden Haselmaus eine ganzjährige Nutzung des Plangebiets nicht ausgeschlossen werden kann, lässt sich eine Betroffenheit der Art bei Realisierung des Vorhabens nicht durch eine Regelung der Bauzeiten vermeiden.

Das Winterhalbjahr verbringen Haselmäuse in selbst gebauten Nestern aus Blättern und Gras an oder nahe der Bodenoberfläche oder alternativ in Erdlöchern oder Baumstümpfen im Winterschlaf. In diesem Zustand können sie nicht durch Flucht auf herannahende Bau- und Rodemaschinen reagieren. Bei Realisierung des Vorhabens mit einer konventionellen Baufeldrodung im Winterhalbjahr (diese saisonale Einschränkung ist wegen der Vermeidung der Zerstörung von Vogelnestern und -bruten zwingend erforderlich) durch Forstmulcher, Forstfräse o. ä. Geräte kommt es unweigerlich zur Tötung oder Verletzung von Tieren und somit zum Verstoß gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ("Es ist verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten ... zu verletzen oder zu töten ...").

Da das Gebiet in den genannten Teilbereichen einen Teil des Ganzjahreslebensraums der streng geschützten Haselmaus darstellt, kommt es bei einer Realisierung des Vorhabens mit Überbauung oder sonstigen gravierenden Änderungen dieser Flächen auch zur Zerstörung von Reproduktions- und Überwinterungsstätten und somit zum Eintreten des Beschädigungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ("Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören").

Diese Zugriffsverbote werden durch § 44 Abs. 5 BNatSchG für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zulässig sind (darunter fällt auch das mit dem vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich zu regelnden Vorhaben) eingeschränkt. So sind diese Vorhaben trotz des Vorkommens streng geschützter Arten zulässig, sofern durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich und weiterhin erfüllt wird. Zudem ist zu gewährleisten, dass vermeidbare Beeinträchtigungen streng geschützter Tiere und ihrer Entwicklungsformen tatsächlich vermieden werden.

Auch liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht vor, wenn diese im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf ihren Schutz vor Tötung oder Verletzung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.

Lässt sich die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich und dauerhaft gewährleisten und werden vermeidbare Beeinträchtigungen streng geschützter Tiere und ihrer Entwicklungsformen so weit wie möglich und zumutbar vermieden, so kann das Vorhaben trotz der Betroffenheit streng bzw. europarechtlich geschützter Arten ohne Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG möglich sein.

Der aktuelle Zustand der betroffenen Population der streng geschützten Art und die zu deren Erhaltung notwendigen Maßnahmen (sog. "CEF-Maßnahmen": Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - continued ecological functionality) sowie die Maßnahmen zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen der betroffenen Individuen und ihrer Entwicklungsformen sind detailliert in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzulegen und von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu genehmigen.

Ist die ökologische Funktion weiterhin sichergestellt, so ist das Vorhaben (bei gleichzeitiger Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen vorhandener Tiere in jeglichem Entwicklungsstadium) nach § 44 Abs. 5 BNatSchG - trotz der Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten - aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

*Solche Maßnahmen zur Gewährleistung des günstigen Erhaltungszustandes der Population und zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen der betroffenen Individuen und ihrer Entwicklungsformen sind nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zwingend erforderlich.*

*Die Art der CEF-Maßnahmen, ob z.B. eine ggf. mehrstufige Vergrämung oder eine aktive Umsiedlung der betroffenen Individuen notwendig wird, ist detailliert in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu diskutieren und zu bewerten.*

*Zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes ist der Verlust von aktuell ca. 3,3 ha Haselmaus-Lebensraum, davon etwa 0,7 ha mittlerer Eignung und etwa 2,6 ha geringer Eignung, im Vorgriff auf das Vorhaben mindestens gleichwertig gemäß den Habitatansprüchen der Art auszugleichen. Große Teile des lokalen Vorkommens befinden sich außerhalb des Plangebiets in den östlich angrenzenden Waldbereichen.*

*Möglicherweise kommt es durch baubedingte Störungen (Lärm, sonstige Störungen) zu einer lokalen, temporären Vergrämung von Haselmäusen aus den unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzenden Waldbeständen, wobei diese eine geringe Eignung aufweisen.*

## **Vögel**

*Der Geltungsbereich, insbesondere die großflächigen gehölzbestandenen Bereiche sowie das Bestandsgebäude, werden von zahlreichen europarechtlich geschützten Vogelarten genutzt.*

*Aufgrund der Ergebnisse der Kartierung ist nachgewiesen, dass keine streng geschützten Arten unmittelbar im Bereich des Vorhabens brüten. Die streng geschützten Arten, die im Rahmen der Begehungen nachgewiesen wurden, nutzen das Gebiet in erster Linie als (untergeordnetes) Nahrungshabitat. In Anbetracht des großen Aktionsradius dieser Arten, spielt der Vorhabensbereich eine untergeordnete Rolle und ist bei Verlust problemlos zu kompensieren. Eine Betroffenheit gem. § 44 BNatSchG liegt bei diesen Arten nicht vor.*

*Das Plangebiet und deren umliegende Gehölze spielen für die vorkommenden Arten eine wichtige Rolle als Brut- und Nahrungshabitat. Es befinden sich auf der Fläche die typischen Arten des Waldes, Halbofenlands, des Siedlungs- und Siedlungsrandgebiets.*

*Der Anteil an Brutvögeln ist hoch, wobei die Mehrheit der Arten mit Brutnachweis innerhalb des Plangebietes als häufig vorkommende Brutvögel einzustufen sind. Sie sind an einen jährlichen Nistplatzwechsel angepasst. Die nähere Umgebung weist in weiten Bereichen hochwertige Lebensräume für die nachgewiesenen Arten auf, sodass diese problemlos auf Habitate im direkten Umfeld ausweichen können.*

*Es kann bei den allgemein häufigen und weit verbreiteten Arten dieser Gilden davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird und es zu keiner signifikanten Verschlechterung des Lebensraumes kommt. Somit treten hinsichtlich dieser Arten keine Verstöße gegen das Beschädigungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ein.*

*Aus der artenschutzrechtlichen Beurteilung (Kap. H) ergibt sich die Betroffenheit der europarechtlich geschützten Arten Star (*Sturnus vulgaris*) und Mauersegler (*Apus apus*). Ohne vorbereitende Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Individuen und ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten verstößt das Vorhaben gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Diese Bestimmungen sind unmittelbar geltend und keiner Abwägung zugänglich.*

*In dem bestehenden Hotelgebäude innerhalb des Vorhabensgebiets konnten 5 bis 8 Bruten des Stars (*Sturnus vulgaris*) sowie eine Brut des Mauerseglers (*Apus apus*) nachgewiesen werden.*

*Star und Mauersegler sind von dem Vorhaben dahingehend betroffen, dass es bei Realisierung ohne vorbereitende Maßnahmen des speziellen Artenschutzes zur Zerstörung von wiederkehrend genutzten*

*Fortpflanzungs- und Ruhestätten und somit zu einem Verstoß gegen das Beschädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kommt.*

*Diese Zugriffsverbote werden hinsichtlich der streng bzw. europarechtlich geschützten Arten durch § 44 Abs. 5 BNatSchG für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zulässig sind, eingeschränkt. So sind diese Vorhaben trotz des Vorkommens streng bzw. europarechtlich geschützter Arten zulässig, sofern durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich und weiterhin erfüllt wird und dass vermeidbare Beeinträchtigungen streng und europarechtlich geschützter Tiere und ihrer Entwicklungsformen tatsächlich vermieden werden.*

*Wenn die Beeinträchtigung durch das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann, so verstößt das Vorhaben gemäß § 44 Abs. 5 nicht gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.*

*Ist die ökologische Funktion weiterhin sichergestellt, ist das Vorhaben, bei gleichzeitiger Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen vorhandener Tiere in jeglichem Entwicklungsstadium, nach § 44 Abs. 5 BNatSchG - trotz der Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten - aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.*

*Die Maßnahmen zur Gewährleistung des günstigen Erhaltungszustandes der Populationen und zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen der betroffenen Individuen und ihrer Entwicklungsformen sind nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zwingend erforderlich, um das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.*

*Um das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Form des Beschädigungsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden sind entsprechend vorkehrende Maßnahmen zum Schutz der Fortpflanzungsstätten der betroffenen Individuen des Stars notwendig.*

*Zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes ist der Verlust der Fortpflanzungsstätten des Stars und des Mauerseglers im Vorgriff auf das Vorhaben im Verhältnis 1:2 (Verlust / Ausgleich) auszugleichen. Die Nisthilfen müssen im Verbreitungsgebiet der lokalen Populationen, vorzugsweise im Bereich des oder am Bestandsgebäude selbst angebracht werden. Die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind in Kapitel J. detailliert skizziert.*

*Bei einer Beseitigung oder Sanierung des Gebäudes und Rodung der Gehölze in der Winterperiode (Oktober - Februar) kann eine direkte Schädigung der Vogelarten des Gebietes im Sinne der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) ausgeschlossen werden.*

*Durch die Beseitigung der Gehölze, des Grünlands sowie der Gras- und Krautvegetation der Brachflächen (mit nachfolgender wiederkehrender Vegetationsstörung bis Baubeginn) in der Winterperiode (01. Oktober bis 28./29. Februar) kann eine direkte Betroffenheit der Vogelarten des Gebietes und dessen Randbereichen im Sinne der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) ausgeschlossen werden.*

*Das Gebiet besitzt aufgrund der Nähe zu der bestehenden Siedlung keine herausragende Rolle als Rast- oder Mausegebiet für ziehende Vögel, so dass die Realisierung der Planung auch ohne Verstoß gegen das Störungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ("Es ist verboten, ... 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) möglich ist.*

## **Reptilien**

Das Plangebiet weist geeignete Strukturen für das Vorkommen von streng geschützten Reptilien auf. Es konnten bei den insgesamt zehn Begehungen keine Reptilien nachgewiesen werden. Vor dem Hintergrund der häufigen Begehungen unter optimaler Nachweisbedingungen und der fehlenden Nachweise ist davon auszugehen, dass im Untersuchungsgebiet keine Zauneidechsen oder andere Reptilien über den temporären Aufenthalt hinaus, vorkommen. Das Vorkommen von Einzeltieren oder in Migration begriffene Reptilien ist hingegen jederzeit möglich. Eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG ist aufgrund der Erfassungsergebnisse aus fachgutachterlicher Sicht jedoch auszuschließen.

## **Insekten & Sonstige Arten**

Es gibt im Gebiet kein oder nur bedingt geeignete Totholzstrukturen, welches streng geschützten xylobionten (totholzbesiedelnden) Käferarten eine Lebensgrundlage bieten könnte. Der Großteil der Gehölze ist zu jung und vital. Für sonstige in der Umgebung von Stromberg vorkommende streng geschützte Insektenarten fehlen ebenfalls die geeigneten Lebensräume (so für die an strukturreiche und trockenwarme Magerrasen gebundene Westliche Steppen-Sattelschrecke / Ehippiger ehippiger) oder die zwingend benötigten Futterpflanzen (wie für den an Nachtkerzen und Weidenröschen gebundenen Nachtkerzenschwärmer / Proserpinus proserpina). Diese Arten konnten im Rahmen der Begehungen ebenfalls nicht nachgewiesen werden.

Das Vorkommen streng geschützter Insektenarten (Schmetterlinge, Heuschrecken) ist daher mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

Arten aus anderen Artengruppen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Sinne der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen.

Die Gutachter empfehlen folgende Maßnahmen:

### **Haselmaus**

- Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags für die Haselmaus, in dem die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen detailliert dargestellt werden - dieser ist Grundlage für die Beurteilung durch die Untere Naturschutzbehörde und die erforderliche Genehmigung.<sup>4</sup>
- Klärung der Frage, ob eine (ggf. mehrstufige) Vergrämung oder eine Umsiedlung (inkl. Suche einer CEF-Fläche) notwendig ist. Dies ist im Rahmen der Detailplanung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zu klären.

### **Star und Mauersegler**

- Für den europarechtlich geschützten und im Bestand rückläufigen Star kann der erhebliche Verlust von 5 bis 8 Brutplätzen mit Hilfe von Nisthilfen im räumlichen Zusammenhang des Vorhabens und Verhältnis von 1:2 ausgeglichen werden. So sind mindestens 16 neue Brutplätze (Nisthöhlen) für den Star in geeigneten Bereichen (Bestandsgebäude, Solitär bäume) zu schaffen.
- Für den europarechtlich geschützten Mauersegler kann der Verlust von einem Brutplatz mit Hilfe von Nisthilfen im räumlichen Zusammenhang des Vorhabens und Verhältnis von 1:2 ausgeglichen werden.

---

<sup>4</sup> Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag „Haselmaus“ ist beauftragt und wird ebenfalls von VIRIDITAS erstellt.

*So sind mindestens 2 neue Brutplätze (Niststeine) für den Mauersegler in geeigneten Bereichen (Bestandsgebäude, Neubauten) zu schaffen.*

- *Das Verhältnis 1:2 ist bei Star und Mauersegler deshalb zu wählen, weil die Möglichkeit der Fremdnutzung einer Nisthilfe durch eine andere Art besteht und nicht gewährleistet ist, dass alle Nisthilfen angenommen werden.*
- *Nach aktueller Rechtsauffassung ist keine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 BNatSchG erforderlich. Der Artenschutz ist im Falle der Zerstörung der Niststandorte des Stars und des Mauerseglers bei Beseitigung der Lebensraumstrukturen durch die Legalausnahme des § 44 Abs. 5, welcher die Verbote unter bestimmten Bedingungen einschränkt, abgedeckt.*

#### *Sonstige Vorgaben*

- *Keinerlei Eingriffe im Plangebiet vor Freigabe durch die Umweltbaubegleitung bzw. den Fachgutachter*
- *Potenzielle Gebäudeveränderungen oder Gebäudeabrisse, Beseitigung von Gehölzen sowie Gras- und Krautvegetation außerhalb der Vogelbrutzeit. Bei Baubeginn während der Brutzeit sind die Vorhabensflächen in den jeweiligen Bauabschnitten im Zeitraum der Brutplatzwahl und Brutzeit durch monatlich wiederkehrende Mahd oder Bodenbearbeitung ab März unattraktiv zu halten, so dass sich keine Bodenbrüter ansiedeln.*
- *Die Beleuchtung innerhalb des geplanten Wohngebietes sollte möglichst insektenfreundlich angelegt werden.*

*Folgende Empfehlungen sind aus fachgutachterlicher Sicht wünschenswert.*

- *Auflichtung der südexponierten felsreichen Biotope insbesondere im Süden und Osten zur Schaffung von geeigneten Reptilienhabitaten.*
- *Belassen von Altholz (Stammholzhaufen) im Bereich der aufgelichteten südexponierten Flächen.*
- *Bei Pflanzungen im Plangebiet sollten die Bedürfnisse der vorkommenden (geschützten) Arten berücksichtigt werden.*
- *Die Entwässerung sollte möglichst amphibienfreundlich (bspw. Oberflächenentwässerung, Gullys mit Amphibienschutz oder Kletterhilfen) erfolgen*

#### **4.6 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 1. Änderung berührt kein Natura 2000-Gebiet. Das FFH-Gebiet „Wiesen bei Schönberg“ (6012-302) im Süden beginnt in einer Entfernung von rd. 1,2 km. Das FFH-Gebiet „Dörrebach bei Stromberg“ (6012-303) im Norden beginnt in einer Entfernung von rd. 1,5 km. Das nächstliegende Vogelschutzgebiet „Nahetal“ ist mehr als 8 km vom Stadtteil Schindeldorf entfernt.

Der Stadtteil Schindeldorf liegt im Landschaftsschutzgebiet „Soonwald“, das Gebietsteile der Verbandsgemeinden Rheinböllen, Simmern und Kirchberg (Rhein-Hunsrück-Kreis) und Gebietsteile der Verbandsgemeinden Langenlonsheim-Stromberg, Rüdesheim, Sobornheim und Kirn-Land (Landkreis Bad Kreuznach) umfasst. Nach § 1 Abs. 2 der Rechtsverordnung vom 09.04.1980 sind die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes aber nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. Damit liegt auch der Bebauungsplan „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 1. Änderung in keinem Landschaftsschutzgebiet.

#### 4.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG geschützten Biotoptypen und keine Biotoptypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie vor.

#### 4.8 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst laut Bundesamt für Naturschutz die Vielfalt der Arten, die Vielfalt der Lebensräume und die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten. Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich gegenseitig; bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab.

Die Biotop- und Nutzungstypen des räumlichen Geltungsbereiches „Erholungsgebiet Soonwald – Neufassung“ 1. Änderung sind in Kapitel 4.1 ausführlich beschrieben. Hiernach ist der Strukturreichtum eher gering. Durch die in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen wird dafür Sorge getragen, dass es im Vollzug des Bebauungsplanes zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt kommen wird.

#### 4.9 Waldumwandlung

Der Stadtteil Schindeldorf ist aus einer auf die Mitte des vergangenen Jahrhunderts zurückgehenden Feriensiedlung entstanden. Das Bundesnaturschutz (1976) und das Bundeswaldgesetz (1975) und die hierauf aufbauenden Landesgesetze und Ausführungsbestimmungen gab es damals noch nicht. Ob die Waldsiedlung auf Grundlage der heutigen gesetzlichen Rahmenbedingungen noch hätte genehmigt werden dürfen, ist fraglich. Die Frage bedarf aber keiner Klärung, denn der Bebauungsplan „Erholungsgebiet Soonwald“ aus dem Jahr 1976 bzw. „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 2015 sichern die bisherige Entwicklung ab. Dies betrifft auch das Sondergebiet „Hotel“ im Bereich „Eckenrother Fels“.

Gegenstand des Bebauungsplanes 2023 ist die Umwidmung des im Bebauungsplan 2015 rechtskräftig ausgewiesenen Sondergebietes „Hotel“ in ein Allgemeines Wohngebiet. Augenscheinlich sind die Flächen innerhalb des Sondergebietes „Hotel“ größtenteils bereits in den 1970/1980er Jahren gerodet worden. Da die anschließend notwendige Freihaltung unterblieben ist, hat sich infolge der natürlichen Sukzession ein Bestand entwickelt, der vom Forstamt Soonwald auch rechtlich als Wald eingestuft wird.

Von den im Bebauungsplan 2015 ausgewiesenen „Waldflächen“ werden rd. 0,65 ha zusätzlich in Anspruch genommen.

Damit liegt die Waldinanspruchnahme aber in der Größenordnung zwischen 1 und < 5 ha, für die nach UVPG, Anlage 1 Ziffer 17.2.3 eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls notwendig ist. Nach § 7 Abs. 2 UVPG ist es die Aufgabe der Vorprüfung, festzustellen, ob eine UVP-Pflicht besteht. Die Vorprüfung wurde durchgeführt<sup>5</sup>. Die Gutachter fassen die Ergebnisse ihrer Untersuchungen wie folgt zusammen (Auszug):

*„Aufgrund der Ergebnisse Prüfung der im Rahmen der standortbezogenen Vorprüfung zu berücksichtigenden Kriterien ist infolge der geplanten Waldrodung von keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen. Unter Berücksichtigung der in der artenschutzrechtlichen Prüfung (...) genannten*

---

<sup>5</sup> VIRIDITAS - Dipl.-Biol. Thomas Merz: Standortbezogene Einzelfallprüfung zur Vorprüfung der UVP-Pflicht des Vorhabens gemäß § 7 Abs. 1 UVPG zum Bebauungsplan „Erholungsgebiet Soonwald“ 1. Änderung, Weiler, 02/2023

*Vorgaben ergeben sich für keines der in § 2 Abs. 1 UVPG aufgeführten Schutzgüter erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen.*

*Die mit den geplanten Baumaßnahmen im östlichen Teil des Ferienparks Schindeldorf einhergehende unvermeidbare Waldumwandlung wird im Rahmen einer Walderhaltungsabgabe kompensiert.*

*Darüber hinaus werden vorbereitende und begleitende Maßnahmen zum Schutz der streng geschützten Haselmaus umgesetzt, die in einem detaillierten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (...) beschrieben und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Die Maßnahmen umfassen die Aufwertung bestehender Waldbiotope, um die notwendige Habitatkapazität für die aufzunehmenden Haselmäuse zu erzielen.*

*Als Fazit ist festzustellen, dass die vorliegende Prüfung - vorbehaltlich der noch ausstehenden Prüfung durch die Genehmigungsbehörde - ergibt, dass die Rodung von Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes zum Zwecke der Umwandlung in eine andere Nutzungsart mit 1 ha bis weniger als 5 ha (Anlage 1 Nr. 17.2.3) im östlichen Teil des Ferienparks Schindeldorf gemäß der vorliegenden Planung nicht der Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.*

*Durch das Vorhaben sind keine besonderen örtlichen Gegebenheiten gem. der unter Anlage 3 Nr. 2.3 UVPG genannten Schutzkriterien betroffen. Für das Landschaftsschutzgebiet „Soonwald“ und dessen Schutzziele sind keinen erheblichen negativen Beeinträchtigungen abzuleiten.*

Die Untere Naturschutzbehörde hat die Vorprüfung durchgesehen und dem Forstamt Soonwald mit Schreiben vom 07.03.2023 mitgeteilt, dass ihrerseits keine Einwände gegen die Umwandlung bestehen.<sup>6</sup>

Auch die Bestandsstabilität nach der Rodung wurde untersucht.<sup>7</sup> Begutachtet wurden (im Uhrzeigersinn) die älteren Douglasien entlang der Straße „Am Buchenring“ (in der Untersuchung als Neupfälzer Straße bezeichnet), die jüngeren Eichen, Douglasien, Birken Pappeln und Salweiden entlang der Nordseite des Plangebietes, die niedrigen Eichen an der Ostseite und insbesondere die Eichen im Steilhang auf der Südostseite. Das Wäldchen in der Südwestecke des Plangebietes soll in etwa so erhalten bleiben und wurde daher nicht weiter untersucht. Der Gutachter fasst die Ergebnisse wie folgt zusammen:

- *Die älteren Douglasien an der Neupfälzer Straße dürften weitestgehend Einzelbaumstabilität besitzen, so dass hier Eingriffe für den verbleibenden Bestand keine Rolle für die Verkehrssicherheit der Bäume spielen. Schon jetzt sind einige Bäume zopf trocken bzw. am Absterben, anscheinend aufgrund von Trockenheit, so dass hier ohnehin Entnahmen in näherer Zukunft erforderlich werden.*
- *Der etwa 30-jährige Bestand entlang Nordseite des Baugebietes, hauptsächlich aus Douglasien und Eichen, weist zwar einen Pflegerückstand auf, kann aber in den verbleibenden Bereichen stabil entwickelt werden, Probleme für die Verkehrssicherheit sieht der Unterzeichner hier nicht, auch da der Waldrand von den bisherigen Ferienhäusern aus recht locker gestaltet wurde.*
- *Die niedrigen Eichen auf der Ostseite des Plangebietes sind eventuell aus Stockausschlag entstanden und zeigen nur einen sehr verhaltenen Wuchs. Der Bestand ist aber nicht dicht bestockt, so dass auch hier viele Bäume bereits eine Einzelbaumstabilität besitzen. Auch der hohe Skelettanteil des Bodens, in*

---

<sup>6</sup> Die UNB hat in ihrer Stellungnahme an das FA Soonwald aber darauf hingewiesen, dass die Belange des Artenschutzes zu wahren sind. Hier wird auf die Ausführungen in Kapitel 4.5 verwiesen.

<sup>7</sup> Dipl.-Ing. (FH) Michael Birke, Ö.B.V. Baumsachverständiger: Untersuchung Bestandesstabilität Stromberg- Schindeldorf, 58710 Menden 06/2023



*vielen Bereichen dürften nur A - C Bodenhorizonte vorhanden sein, sollte eine sehr gute Verankerung der Bäume zur Folge haben.*

- *Dies gilt in ähnlicher Form auch für den hauptsächlich mit Eichen bestockten Steilhang im Südosten. Dort wird an der aufgrund der Konkurrenzsituationen entstehenden talseitigen Kronenausformung auch deutlich, dass die hauptsächlich zu erwartende Fallrichtung der Bäume bei einem eventuellen Versagen talwärts ist, zusätzlich auch durch die Hauptwindrichtung Südwest gegeben.*

Eine grundsätzliche Beeinträchtigung der Stabilität der betroffenen Waldbereiche sieht der Gutachter nicht. Zum einen liege dies an den Hauptbaumarten Eiche und Douglasie, die sich, gerade in sehr skeletthaltigen Untergründen, sehr gut mit ihrem Wurzelwerk verankern können. Zum anderen sind aufgrund der armen Bodenverhältnisse mit starker Trockenheit gerade die Eichen sehr in ihrem Höhenwachstum begrenzt, was aufgrund der kurzen Windangriffshebel auch der Stand- und Bruchsicherheit der Bäume förderlich ist. Zudem sind viele Bestandsbereiche so differenziert, dass die Bäume bereits eine Einzelbaumstabilität besitzen.

Das Forstamt Soonwald hat nach Prüfung der Gutachten mit Schreiben vom 13.07.2023 die Umwandlungserklärung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ erteilt. Hierbei handelt es sich zwar nur um eine Absichtserklärung, die eine erforderliche Genehmigung in Aussicht stellt. Die Umwandlungserklärung gestattet der Stadt Stromberg aber die Fortführung des Bauleitplanverfahrens.

Gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) darf Wald nur mit Genehmigung des Forstamtes gerodet und in eine andere Bodennutzungsart umgewandelt werden. Die Umwandlungsgenehmigung wird rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen beantragt.

#### **4.10 Landschaft**

Der Bebauungsplan „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 1. Änderung sieht die Umwidmung eines Sondergebietes „Hotel“ in ein allgemeines Wohngebiet vor. Nur im Nordwesten wird eine bisher als Wald festgesetzte Fläche zusätzlich in Anspruch genommen, um das allgemeine Wohngebiet bis an den Straßenzug Am Buchenring vorziehen zu können.

Die bisher zulässige Höhenentwicklung mit einer Firsthöhe von max. 15 m wird bis auf das Gebäude des „Residenz Apartmenthotel“ zurückgenommen, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von Z = IV auf Z = II für die hinzukommenden Wohngebäude reduziert. Damit wird auch die mögliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes reduziert.

Im Norden grenzt ein Waldsteifen an, der erhalten bleibt. Hieran anschließend folgt Wohnbebauung. Im Osten grenzt großflächig Wald an. Im Westen jenseits des Buchenrings liegen ein oberirdisches Versorgungsgaslager, Fernmeldeeinrichtungen mit Masten, Parkplätze und kleinflächig Wald. Aufgrund der vergleichweisen restriktiven Festsetzungen zur Höhenentwicklung sind Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes hier nicht zu erwarten. Auch im Süden grenzen Wohnhäuser, eine zum Zweck der Bebauung bereits gerodete Fläche und eine Reitanlage an. Allerdings liegt deren Erschließungsstraße Am alten Steinbruch deutlich tiefer als der Baugrund des geplanten allgemeinen Wohngebietes. Dadurch öffnet sich eine Sichtachse in südöstlicher Richtung. Beachtlich ist hier, dass durch die Zurücknahme der Baugrenzen, der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der zulässigen Höhenentwicklung und die Einführung der offenen Bauweise die bisher zulässigen Eingriffe in das Landschaftsbild deutlich reduziert werden.

#### **4.11 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität**

Bei Stadtteil Schindeldorf handelt es sich um eine Waldsiedlung von hoher Wohnstandortqualität. Durch die Umwidmung des Sondergebietes „Hotel“ in ein allgemeines Wohngebiet werden in landschaftlich reizvoller Lage zusätzlich Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser geschaffen.

Im Vollzug des Bebauungsplanes wird zusätzlicher Kfz-Verkehr erzeugt, der den Straßenzug Am Buchenring / Neupfälzer Weg als einzige Straßenverbindung zur Stadt Stromberg belasten wird. Allerdings handelt es sich im Wesentlichen um PKW-Verkehr, dessen Lärm- und Abgasemissionen mit der Zunahme der E-Autos weniger werden. Hinzu kommt der vermehrte Einsatz von E-Bikes/Pedelecs auf der Kurzstrecke, die auch den Anstieg von Stromberg zum Schindeldorf erleichtern und zur Reduzierung des PKW-Verkehrs beitragen. Schwerverkehr ist nach Abschluss der Bauphase nicht mehr zu erwarten, der LKW-Verkehr umfasst dann nur die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, die den Buchenring aber ohnehin schon nutzen. Auch hier ist wiederum auf die bisherige Ausweisung Bezug zu nehmen. Bei einem Hotelkomplex wäre ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Da die Ringstraße „Eckenrother Fels“ augenscheinlich nur von einzelnen Fußgängern (zum Ausführen ihrer Hunde) genutzt wird und über keinen Anschluss an Fern- oder sonstige Wanderwege hat, kommt der Fläche des geplanten allgemeinen Wohngebietes keine (Nah-)Erholungsfunktion zu.

#### **4.12 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 1. Änderung und in dessen näherer Umgebung befinden sich keine Kulturdenkmäler.

Aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bislang keine archäologischen Funde bekannt; ein Vorhandensein kann deswegen aber nicht ausgeschlossen werden. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssen diese vor der Zerstörung dokumentiert und ausgegraben werden.

#### **4.13 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen**

Im Zusammenhang mit bestehenden Risiken ist das Flüssiggaslager der Primagas GmbH auf Flurstück Flur 7 Nr. 4/32 Am Buchenring anzusprechen. Zur Ermittlung des Sicherheitsabstandes wurde ein Sachverständigengutachten beauftragt. Der Gutachter<sup>8</sup> empfiehlt im Umkreis von 58 m um den Emissionspunkt zukünftig keine besonderen Schutzobjekte oder Einrichtungen mit einer großen Anzahl von Menschen geplant zuzulassen. In dem 58-m-Radius liegen max. 5 Baugrundstücke, die jeweils angeschnitten werden. Da in diesem Teil des Allgemeinen Wohngebietes ohnehin nur Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen zugelassen werden sollen, scheidet eine „dichte Bebauung“ bereits aus. Auch setzt der Bebauungsplan fest, dass auf diesen Grundstücken nur Wohngebäude zulässig sind und empfiehlt, Terrassen nur auf den dem Gaslager abgewandten Gebäudeseiten anzulegen. Schließlich wird auf die von dem Unternehmen herausgegebene Informationsbroschüre mit Handlungsanweisungen für den Schadensfall hingewiesen.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen, die sich aus dem Vollzug des Bebauungsplanes ergeben könnten, sind insoweit nicht ersichtlich.

---

<sup>8</sup> Pro Tec Services GmbH, 71292 Frieolzhelm, 04/2023

#### **4.14 Wechselwirkungen**

Es sind keine Wechselwirkungen zwischen den betrachteten Schutzgütern ersichtlich, die bei Umsetzung der Planung in wesentlichem Maße beeinträchtigt werden könnten.

#### **5 Eingriffs- und Ausgleichsplanung**

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB. Hier gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Eingriffs- und Ausgleichsplanung ist daher nicht erforderlich. Der forstrechtliche Ausgleich erfolgt auf Ebene der Umwandlungsgenehmigung.

#### **6 Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Sukzession voranschreiten, bis die gesamte Fläche von Wald bedeckt ist. Das Parkhaus wäre dem Verfall preisgegeben. Das Gebäude des „Residenz-Appartement Hotels“ würde wie auch schon die vergangenen Jahre nur sporadisch von den Eigentümern der Appartements bewohnt werden.

#### **7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Bebauungspläne**

Die Stadt Stromberg betreibt aktuell keine weitere Änderung des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Schindeldorf“ und auch kein sonstiges Bauleitplanverfahren, das vorliegend der Betrachtung bedürfte.

#### **8 Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl**

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen keine, da die Umwidmung des Sondergebietes „Hotel“ in allgemeines Wohngebiet, einhergehend mit einer deutlichen Zurücknahme der bisher zulässigen Baumasse und Nutzungsintensität, auch aus sich von Naturschutz und Landschaftspflege zu begrüßen sein dürfte. Denn durch die Umwidmung wird der Siedlungsdruck auf eine Stelle gelenkt, die bereits seit Jahrzehnten für eine Bebauung vorgesehen und teilweise auch schon erschlossen worden ist.

Der wesentliche Grund für die Standortwahl ist das bereits vorhandene Bauplanungsrecht, nur die Art der baulichen Nutzung muss geändert werden.

#### **9 Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Zusätzlich zu dem Artenschutzrechtlichen Facheitrag für die Haselmaus und dessen Umsetzung im Zuge der Baufeldfreistellung sind für die gesamten Baumaßnahmen eine ökologische und im östlichen/südöstlichen Teilereich zudem auch eine geologische Baubegleitung vorgesehen. Die einzelnen Schritte werden mit der Unteren Naturschutzbehörde in Bad Kreuznach abgestimmt.

Nach dem Abschluss der Bebauung wird für die Dauer von 5 Jahren eine jährliche Begehung durch ein anerkanntes Büro mit Schwerpunkt Artenschutz stattfinden. Gegenstand der Begehungen sind insbesondere die Dokumentation der Auswirkungen der Bebauung auf die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegenden und die an diesen angrenzenden Waldflächen. Der Erhebungsumfang wird jeweils mit der UNB abgestimmt, die Ergebnisse werden dokumentiert und außer an die UNB auch an die Verbandsgemeindeverwaltung, das Forstamt Soonwald und die Schindeldorf GbR verteilt.

Bearbeitet:

Dipl.-Geogr. Holger Fischer

Stadtplaner AKH

Sudetenstraße 16

35452 Heuchelheim

Tel.: 0171 2632221

E-Mail: [info@stadtundplan.de](mailto:info@stadtundplan.de)