

Stadt Landau in der Pfalz

Bebauungsplan

„C40, Eichbornstraße/ Ecke Hans-Boner-Straße“

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Stand: 14.04.2022



Stadt Landau in der Pfalz
Stadtverwaltung – Stadtbauamt
Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung
Königstraße 21
76829 Landau in der Pfalz

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	3
1.2	Angrenzende Nutzungen.....	4
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	4
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
3	PLANUNGSERFORDERNIS UND ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE	5
4	FACHGUTACHTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN	6
5	BESTEHENDES BAURECHT.....	7
6	SCHUTZGEBIETE	7
6.1	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	7
6.2	Wasserrechtliche Schutzgebiete	9
6.3	Denkmalschutz	9
7	PLANUNGS- UND Standortalternativen.....	9
8	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	9
8.1	Grundkonzeption	9
8.2	Art der baulichen Nutzung	10
8.3	Maß der baulichen Nutzung.....	11
8.4	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
8.5	Erschließung und Versorgung.....	14
8.6	Immissionsschutz	14
8.7	Hochwasserschutz	15
8.8	Solarfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB).....	15
8.9	Von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebauliche Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	15
8.10	Artenschutz	16
8.11	Gestalterische Festsetzungen.....	16
9	Städtebauliche Zahlen.....	17
9.1	Flächenbilanz.....	17
10	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	17
10.1	Umweltverträglichkeit	17
10.2	Altlasten.....	18
11	PLANUMSETZUNG.....	18
11.1	Ver- und Entsorgung	18
11.2	Bodenordnung	18
11.3	Monitoring	18

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Kernstadt Landaus und umfasst die Flurstücke 3005, 2999 sowie teilweise das Flurstück 3001 (bis ca. 122m Tiefe von der Grundstücksgrenze an der Eichbornstraße aus).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5.842 m².

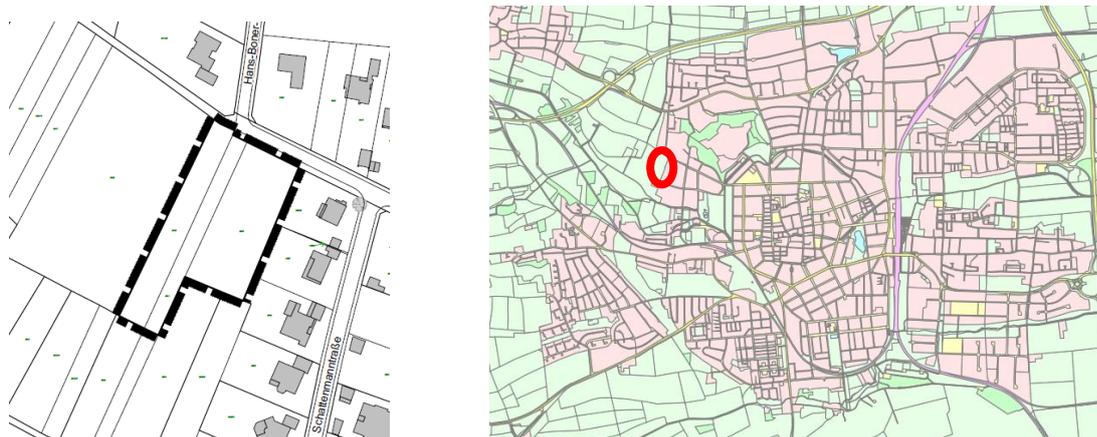


Abbildung 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans und Lage im Stadtgebiet (roter Kreis)

Die Fläche befindet sich am Rande eines Wohngebietes, welches in erster Linie durch Ein- und Zweifamilienhäusern mit großen Grundstücken geprägt ist.

Über die Eichbornstraße und den im Osten anschließenden Nordring ist die Innenstadt von Landau mit dem Auto in unter 5 Minuten und zu Fuß in etwa 10 Minuten zu erreichen. Über die Hans-Boner-Straße und die kreuzende Godramsteiner Straße ist die B10 mit dem Auto ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar und über diese die Bundesautobahn A65. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich in ca. 600m Entfernung (ca.10 Gehminuten) am Alten Messplatz sowie am Klinikum.

1.2 Angrenzende Nutzungen



Abbildung 2 Geltungsbereich; Luftbild vom 25.03.2020

Im Norden verläuft die Eichbornstraße, welche ab der Kurve in die Hans-Boner-Straße übergeht und nach Norden hin weiterläuft, während sie nach Nordwesten hin in einen Wirtschaftsweg übergeht. Im Norden, Süden und Osten grenzt Wohnbebauung an, welche durch ihre großen Grundstücke und daher auch von einer starken Durchgrünung geprägt ist. Auf vielen Grundstücken ist ein alter, ausgeprägter Baumbestand vorhanden. Im Westen grenzt heterogenes Brach- und Grünland an, welches vereinzelt gärtnerische Nutzungen aufweist.

Die Fläche befindet sich auf einer Höhe von 151m – 156m ü.NN. und steigt von Süden nach Norden leicht an.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Landau stellt den nördlichen Teil als Wohnbaufläche und den südlichen Teil als Grünflächen- Brachland dar. Der Bereich des Grünlandes ist zudem umgrenzt als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

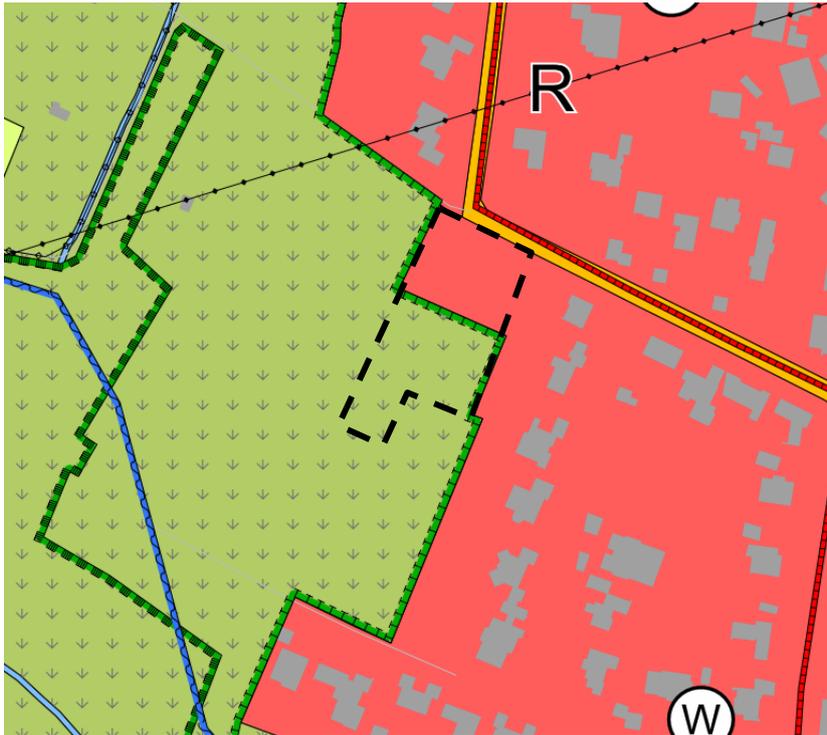


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Landau (Geltungsbereich C40 schwarz gestrichelt)

Im Norden und Osten schließen weitere Wohnbauflächen an, während im Süden und Westen weiteres Grünflächen- Brachland, ebenfalls mit einer Umgrenzung als Fläche für Natur und Landschaft, dargestellt ist.

Die vorgesehene Nutzung des Plangebietes in Form eines reinen Wohngebietes sowie einer großen Privaten Grünfläche, auf der die ökologisch wertvollen Strukturen erhalten bleiben, entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Der Bebauungsplan C 40 „Eichbornstraße/ Ecke Hans-Boner-Straße“ kann daher in der vorliegenden Form gemäß § 8 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

3 PLANUNGSERFORDERNIS UND ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE

Anlass der Planung ist eine Voranfrage zur Erteilung einer Baugenehmigung für zwei der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke. Der Eigentümer strebte die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss an. Für die Grundstücke existiert kein Bebauungsplan. Der in unmittelbarer Nähe existierende Bebauungsplan „C 35, zwischen am Lohgraben und Godramsteiner Straße“ umfasst die beiden Grundstücke nicht.

Die bauplanungsrechtliche Zulassung für die im Geltungsbereich umfassten Grundstücke richtet sich dementsprechend bislang nach § 34 BauGB. Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die nähere Umgebung ist überwiegend durch eine lockere und durchgrünte Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit teilweise sehr großen Grundstücken geprägt. Diese Grundstücks- und Bebauungstypik stellt eine siedlungsstrukturelle Besonderheit dar und ist einzigartig im Stadtgebiet.

Ziel des angrenzenden Bebauungsplans „C 35“ war es u.a. die bereits beschriebene, vorhandene Bau- und Siedlungsstruktur zu erhalten und gleichzeitig Möglichkeiten einer verträglichen Nachverdichtung an städtebaulich vertretbaren Stellen zu bieten. So wird im Bebauungsplan „C 35“ vorgegeben, dass in den Bereichen, welche den Geltungsbereich von „C 40“ umgeben, je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

Ein Mehrfamilienhaus würde nicht der vorhandenen Struktur des Gebietes entsprechen, welches durch die beschriebenen, großzügigen Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist. Die aktuelle bauplanungsrechtliche Situation für die im Geltungsbereich umfassten Flächen wird daher der besonderen Umgebung und den damaligen Zielen des Bebauungsplans „C 35“ nicht gerecht.

Weiterhin stellt die räumliche Lage des Geltungsbereichs die Notwendigkeit einer gesteuerten Entwicklung nochmals hervor. Die Flächen grenzen zum einen an den Außenbereich und zum anderen an die historisch gewachsene Umgebung. Daher soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans „C 40, Eichbornstraße / Ecke Hans-Boner-Straße“ eine städtebauliche Entwicklung angestrebt werden, welche die besondere Umgebungsbebauung berücksichtigt und dadurch zur Sicherung des gebietstypischen Charakters beiträgt und gleichzeitig den Bestand von relevanten Grünflächen respektiert. Dabei sollte eine Raumkante entlang der Eichbornstraße geschaffen werden, welche die Baufluchten der Umgebungsbebauung aufnimmt und einen, der Umgebung angepassten, Abschluss der Bebauung bildet.

Aufgrund der vorgenannten Klärungsbedarfe und der Sicherung einer angemessenen Baustruktur zur Erhaltung des einzigartigen Gebietscharakters ist ein Planerfordernis nach § 1 BauGB gegeben.

4 FACHGUTACHTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Zur Umsetzung der Planungsziele bzw. im Hinblick auf die Erfüllung gesetzlicher Anforderungen (Zusammenstellung des Abwägungsmaterials) werden zum Bebauungsplan je nach Bedarf und Anforderungen Fachgutachten erarbeitet. Die Gutachten dienen auch als Grundlage des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen. Im Rahmen des Bebauungsplanes „C 40, Eichbornstraße, Ecke Hans-Boner-Straße“ war die Erarbeitung eines Fachgutachtens Artenschutz sowie eines Grünordnungsplans notwendig.

Artenschutzgutachten

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung zum Bebauungsplan „C40, Eichbornstraße/ Ecke Hans-Boner-Straße“ vom Büro „Ökologische Leistungen Fußer“ aus Karlsruhe durchgeführt.

Inhalt des Fachbeitrages Artenschutz ist eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Einwirkungsbereich vorhandenen geschützten Tier- und Pflanzenpopulationen. Ziel des Gutachtens ist es, mögliche durch das Vorhaben ausgelöste artenschutzrechtliche Konflikte und Verbotstatbestände frühzeitig zu erkennen und durch die Bestimmung zweckmäßiger vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) abzuwenden.

Das Artenschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich mit einem Vorkommen von ubiquitären Vogelarten gerechnet werden kann. Da diese allerdings jedes Jahr neue Nester bauen, ist nicht auszuschließen, dass kurzfristig Gehölze innerhalb des Plangebietes als Brutstätte dienen können. Durch die Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen sind Schädigungen von ubiquitären Vogelarten allerdings grundsätzlich auszuschließen. Da in unmittelbarer Umgebung weitere potenzielle Bruthabitate vor-

handen sind, können sie auf diese ausweichen. Die Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt dahingehend im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt. Zudem gelten ubiquitäre Vogelarten als störungsunempfindlich, so dass erhebliche Störungen auszuschließen sind. Aufgrund dieser Ergebnisse müssen auch keine artspezifischen Vermeidungs- und / oder Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Grünordnungsplan

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans vom Ingenieurbüro BCE aus Speyer ein Grünordnungsplan erstellt. Dieser ermittelt die Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Schutzgüter und errechnet anhand des Landauer Bewertungsrahmens die Wertigkeit der von der Planung betroffenen Schutzgüter vor und nach Umsetzung der Planung. Basierend auf diesen Berechnungen ergibt sich der Umfang, in welchem Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

Die Ergebnisse wurden in den Umweltbericht mit eingearbeitet und sind Teil dieses Bebauungsplanes.

5 BESTEHENDES BAURECHT

Planungsrechtlich ist das Plangebiet dem unbepflanzten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Ein Bauvorhaben ist im unbepflanzten Innenbereich 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. Das Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund der angrenzenden Wohnhäuser besitzt das Plangebiet eine Prägung als allgemeines Wohngebiet, möglicherweise als reines Wohngebiet. Als Maßstab für das zulässige Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche kann in erster Linie die bestehende, angrenzende Bebauung herangezogen werden. Zulässig wäre damit eine Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen.

Eine Beschränkung der Wohneinheiten der zukünftigen Bebauung im Geltungsbereich ist nach den gesetzlichen Regelungen des § 34 BauGB nicht möglich. Dies ist jedoch notwendig, um die Eigenart des Gebietes mit der Prägung durch Ein- und Zweifamilienhäusern zu erhalten.

Zur Steuerung einer städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung erweist sich daher die bisherige planungsrechtliche Grundlage des § 34 BauGB als unzureichendes Steuerungsinstrument und die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist dadurch gegeben.

6 SCHUTZGEBIETE

6.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Der westliche Teil des Siedlungsgebietes der Stadt Landau liegt innerhalb des „Biosphärenreservates Pfälzerwald“. Schutzzwecke für das „Biosphärenreservat Pfälzerwald“ sind gemäß § 4 der Landesverordnung über das Biosphärenreservat Pfälzerwald (Landesverordnung über den „Biosphärenreservat Pfälzerwald“ als deutscher Teil des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen vom 22. Juli 2020) unter anderem die Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit

des Pfälzerwaldes mit seinen ausgedehnten, unzerschnittenen, störungsarmen Räumen, Waldgebieten, Bergen, Wiesen- und Bachtälern, seinen Felsregionen, dem Wasgau, der Gebirgskette der Haardt mit dem vorgelagerten Hügelland und den Weinberglagen, mit seiner Biotop- und Artenvielfalt und seinem naturnahen Charakter sowie seinen Bestandteilen traditioneller Kulturlandschaften, die beispielhafte Entwicklung und Erprobung von besonders schonenden und dauerhaften Landnutzungen und Wirtschaftsweisen zur Erhaltung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftscharakters, die Herstellung und Erhaltung eines Beitrags zum landesweiten Biotopverbund, die Erhaltung und Entwicklung dieser Mittelgebirgslandschaft für die dortigen Lebens- und Arbeitsbedingungen, die Erholung, das Naturerleben und einen nachhaltigen Tourismus sowie die Förderung der nachhaltigen Regionalentwicklung.

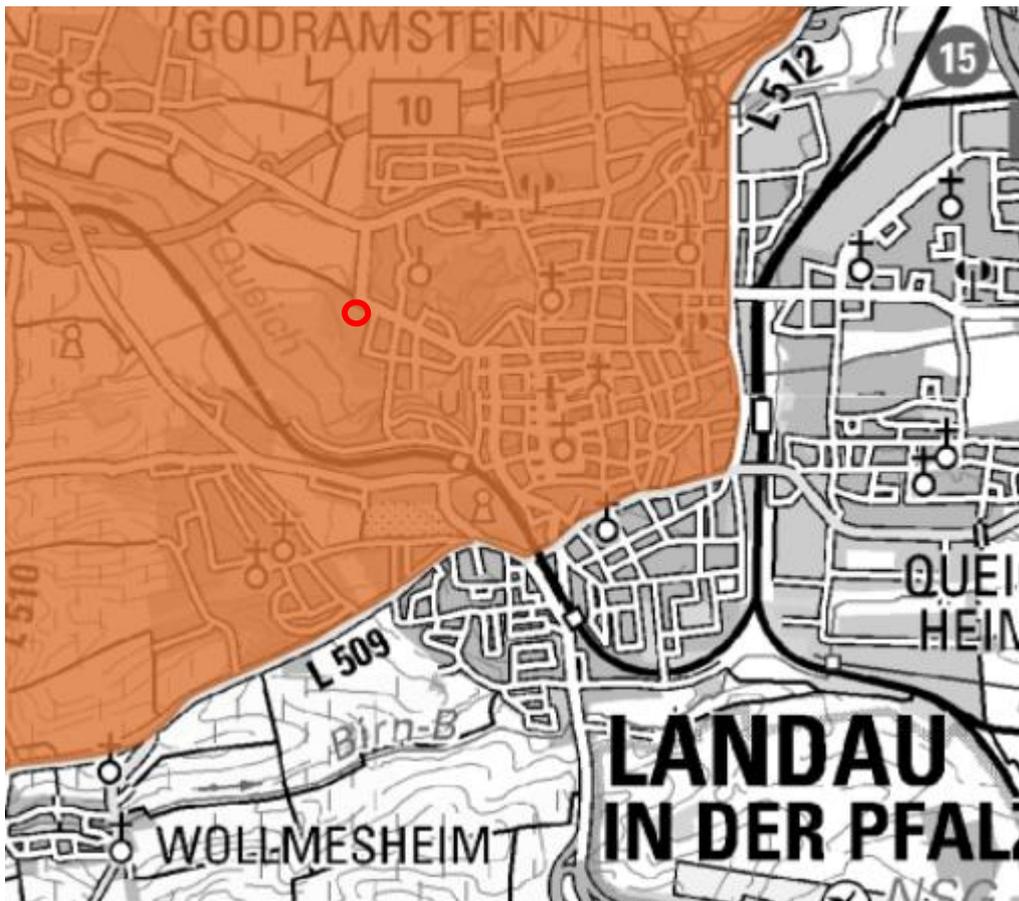


Abbildung 4 Ausdehnung des Biosphärenreservates Pfälzerwald im Bereich Landau; Quelle: Landesinformationssystem der Naturschutzverwaltung, aufgerufen unter: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

Gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 1 und 2 der LVO über das Biosphärenreservat Pfälzerwald gelten die Schutzzwecke bzw. Verbote und Genehmigungsvoraussetzung u.a. nicht für Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB sowie für Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ab dem Zeitpunkt seiner Rechtsverbindlichkeit. Damit sind die Verbote und Genehmigungsvoraussetzung im Plangebiet nicht anzuwenden.

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes befinden sich keine weiteren naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

6.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Die Fläche befindet sich in keinem wasserrechtlichen Schutzgebiet.

6.3 Denkmalschutz

Innerhalb der Fläche befinden sich keine Kulturdenkmäler. Auf der nördlichen Straßenseite beginnt die denkmalgeschützte Gesamtanlage der Festung Landau.

Das Plangebiet befindet sich auch nicht innerhalb eines Grabungsschutzgebietes. Ein solches befindet sich in ca. 80m Entfernung in nordöstlicher Richtung.

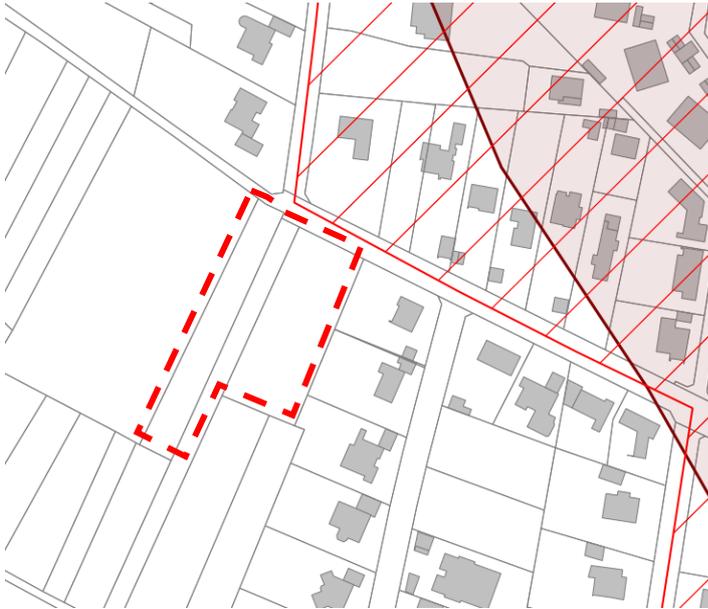


Abbildung 5 Lage Plangebiet (rot gestrichelt) zur geschützten Gesamtanlage der Festung (rote Diagonalstriche) und zum Grabungsschutzgebiet (rote Transparenz)

7 PLANUNGS- UND STANDORTALTERNATIVEN

Der Bebauungsplan ergänzt einen bereits vorhandenen Wohnstandort und regelt die Bebauung, welche nach § 34 BauGB bereits zulässig wäre. Eine Alternative bezüglich des Standortes ergibt sich daher nicht. Die Planung orientiert sich bewusst eng an der Umgebung, welche durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „C35 Zwischen Am Lohgraben und Godramsteiner Straße“ überplant ist und sorgt für einen passenden Abschluss am Ortsrand, weshalb für die Planung ebenfalls keine Alternative vorhanden ist.

8 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

8.1 Grundkonzeption

Das Plangebiet soll die Bebauung im Viertel vervollständigen und zu einem geordneten Abschluss bringen. Dies ist nur mit Bebauungsplan möglich, da nach § 34 BauGB auch eine Bebauung möglich wäre, welche eine höhere Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude ermöglicht. Dies hätte eine höhere Einwohnerdichte zu Folge, als sie im Viertel üblich und städtebaulich gewünscht ist. Daher sollen lediglich Einfamilienhäuser auf der Fläche mit jeweils maximal zwei Wohnungen entstehen. Dies entspricht der Art der umliegenden Wohngebäude und orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans „C 35, zwischen am Lohgraben und Godramsteiner Straße“. Im nördlichen Bereich

der Grundstücke von der Eichbornstraße aus, wird ein reines Wohngebiet festgesetzt. Daran schließt eine private Grünfläche an, mit einer umgrenzenden Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Durch diese Festsetzung werden die in den rückwärtigen Grundstücksflächen befindlichen Streuobstwiesen langfristig gesichert und die Eingrünung des Viertels im Westen mit Übergang zum Grünland im Außenbereich bleibt erhalten. Die Grünfläche soll daher keine große private Gartenfläche zur individuellen gärtnerischen Gestaltung werden, sondern ihren Charakter behalten und entwickeln.



Abbildung 8 Entwurf Bebauungsplan Stand April 2022

8.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche gemäß § 9 Abs. 1 BauGB als „Reines Wohngebiet“ definiert.

Um den Gebietscharakter des Viertels zu wahren, wird abweichend von den Regelungen des § 3 BauNVO festgesetzt, dass Beherbergungsbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig sind. Diese Nutzungen können sonst zu einer Störung der Wohnruhe führen, welche im reinen Wohngebiet einen besonderen Stellenwert besitzt. Ausnahmsweise sind jedoch Ferienwohnungen zulässig, da sie gegenüber anderen Beherbergungsbetrieben ein geringeres Störpotenzial aufweisen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass diese nur einen untergeordneten Teil des jeweiligen Gebäudes umfassen, damit eine vermehrte Umnutzung in Ferienwohnungen nicht möglich wird und so Wohnraum verloren geht. Räume für Freie Berufe sind gemäß § 13 BauNVO im Reinen Wohngebiet zulässig. Eine Anforderlichkeit, diese Zulässigkeit einzuschränken, wird nicht gesehen. Zulässig sind zudem Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Sonstige infrastrukturelle Einrichtungen, wie zum Beispiel Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, welche zur Deckung des tägli-

chen Bedarfs der Gebietsbewohner dienen, sowie sonstige Anlagen für soziale Zwecke und den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der Eigenart des Viertels und um einen geordneten Siedlungsabschluss zu entwickeln, werden im Gegensatz zu den benachbarten Flächen im Bebauungsplan „C 35“ detaillierte Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Die Grundflächenzahl (GRZ), wird auf 0,4 festgesetzt, was eine großzügige Ausnutzung des bebaubaren Teils des Grundstückes ermöglicht und gleichzeitig ausreichend Freifläche im Umfeld des Hauses gewährleistet.

Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen von 6,50 m und 9,50 m orientieren sich sowohl an den gängigen Maßen für Wohnhäuser mit zwei Vollgeschossen, als auch an der Umgebungsbebauung.

8.4 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzung der Bauweise

Es wird für das Plangebiet durchgängig die offene Bauweise festgesetzt, um dem planerischen Ziel, das Viertel als großzügig durchgrüntes und locker bebautes Wohn- und Villenviertel zu erhalten, beizukommen. Daher sind im Plangebiet auch ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich am bereits vorhandenen Gebäudebestand in der Eichbornstraße und der weiteren Nachbarschaft. Die Baufenster weisen eine Tiefe von 20 m auf. Der Abstand der Baugrenze zur Straße greift die Flucht der Baugrenzen der östlich angrenzenden Bereiche entlang der Eichbornstraße im Bebauungsplan „C 35“ auf.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Damit die rückwärtigen Gartenbereiche von für die Gartennutzung problematischen Nutzungen durch Garagen und Stellplätze frei bleiben, sind Garagen und Stellplätze nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie an der zur Zufahrt genutzten Grundstücksseite und der rückwärtigen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind zudem von der Straße, von der sie erschlossen werden, mindestens 5 m zurückzusetzen. Dadurch kann eine beengende und das Ortsbild beeinträchtigende Wirkung durch direkt an die Straßenkante gebaute Garagen und Carports vermieden werden und zudem ist es möglich, dass beim Öffnen und Schließen des Garagentores das Fahrzeug auf dem Grundstück abgestellt werden kann und es somit nicht die Straße blockiert.

Tiefgaragen und Garagengeschosse unterhalb der Erdoberfläche sind unzulässig, da sich die Abfahrten in unterirdische Garagengeschosse negativ auf das Straßenbild auswirken und zudem aufgrund der Begrenzung der Wohneinheiten keine Notwendigkeit für solche Anlagen besteht.

Festsetzungen über die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Dem Ziel der Planung, das locker bebaute Wohn- und Villenviertel zu erhalten, steht die Errichtung von Mehrfamilienhäusern entgegen. Daher wird, wie in den angrenzen-

den Gebieten des Bebauungsplans „C 35 Zwischen am Lohgraben und Godramsteiner Straße“ festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal nur zwei Wohnungen zulässig sind.

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

Verminderung von Bodenversiegelungen

Zur Reduzierung der Bodenversiegelungen, dürfen Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze usw. ausschließlich mit wasserdurchlässigen und/oder fugenreichen und begrünbaren Bodenbelägen (weitfugig verlegtes Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke, o.ä.) befestigt werden. Die Zufahrtsbreite darf max. 3,50 m betragen. Die Zuwegungsbreite (Weg vom Gehweg zur Haustür) ist auf 1,50 m begrenzt. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind nach der Baumaßnahme zu lockern, mit Oberboden zu versehen und zu mindestens 50 % dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Dachbegrünung

Um die Auswirkungen der entstehenden Versiegelungen zu vermindern, wird festgesetzt, dass Dächer von untergeordneten Gebäudeteile, Garagen und überdachte Stellplätze extensiv zu begrünen und zur Wasserrückhaltung zu nutzen sind.

Wird das Hauptgebäude mit Flachdach errichtet, so ist dieses mindestens extensiv zu begrünen. Die vorgeschriebenen Mindestsubstratstärken betragen 10 cm.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist nach dem Stand der Technik zu sammeln und vor Ort (auf den als Reine Wohngebiete festgesetzten Flächen) zur Versickerung zu bringen. Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist eine ausreichend große Versickerungsfläche auf dem Baugrundstück vorzuhalten und zu pflegen. Alternativ kann das Niederschlagswasser nicht oberflächlich, sondern über Sickeranlagen (Rigolen-, oder Rohrversickerung) unterirdisch versickert werden. Alle Varianten sind mit einer belebten Bodenzone auszuführen.

Ein Rückhalt des auf den Bauflächen anfallenden Niederschlagswassers ist nur auf den als Bauflächen ausgewiesenen Teilen möglich. Auf der privaten Grünfläche ist dies nicht möglich, da das Anlegen von Versickerungsmulden zu einer Veränderung des Wasserhaushaltes in unmittelbarer Nähe der Bestandsbäume der Streuobstwiese führen würde. Die Bäume sind an die herrschenden Bedingungen angepasst, eine plötzliche Änderung der Wasserverhältnisse könnte diese schädigen. Weiterhin dienen Teile der Fläche als Ausgleichsfläche. Einen Eingriff bzw. eine Verschlechterung kann nicht in Kauf genommen werden.

Eine Einleitung in das öffentliche Entwässerungsnetz ist nicht zulässig, außer wenn nachgewiesen werden kann, dass die Böden eine Versickerung nicht zulassen.

Private Grünfläche

Im südlichen Bereich der Fläche wird eine private Grünfläche festgesetzt, mit einer Umrandung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Damit soll das bestehende Grünland mitsamt der darauf befindlichen Streuobstwiese gesichert und entwickelt werden. Gleichzeitig sollen die durchzuführenden Pflegemaßnahmen für Privatleute angemessen bleiben.

Es wird festgesetzt, dass die Grünfläche mindestens einmal im Jahr gemäht oder gemulcht werden soll. Eine zweite (Mulch-) Mahd wird empfohlen. Die erste Mahd soll

dabei zwischen Ende Mai und Mitte Juni erfolgen, um die Lichtkonkurrenz für die Blumenarten zu verringern. Die zweite Mahd soll zwischen Mitte und Ende September liegen, um die Samenreife zu gewährleisten. Eine Mahd ist zu bevorzugen, da durch das Mulchen erheblich mehr Insekten und Kleintiere getötet werden. Handelsübliche Rasenmäher mulchen. Zum Schutz von Kleintieren sollte weiterhin eine Schnitthöhe von mind. 10 cm eingehalten werden. Nach der Mahd sollte das Mähgut nach einigen Tagen von der Fläche abtransportiert werden. Dadurch können zum einen Samen ggf. nachreifen und ausfallen und zum anderen werden der Fläche dadurch Nährstoffe entzogen, was sie wiederum interessanter für (seltene) Blumen und Kräuter macht. Bei jeder Mahd sollten Vegetationsabschnitte zwischen 5 und 20 % stengelgelassen werden und auch über den Winter belassen werden. Hierdurch bleiben während der Vegetationsperiode durchgehend Nahrungs- und Rückzugsräume für Insekten, Spinnen, etc. bestehen. Im Winter werden die hohlen Stängel von Gräsern z.B. von Insekten zum Überwintern genutzt.

Abgängige oder abgestorbene Bäume sind durch Obstgehölz-Hochstämme zu ersetzen. Bei Fällungen sind artenschutzrechtliche Belange zu beachten (Fällung außerhalb der Vogelbrutzeit, Kontrolle von Höhlen). Die Obstbäume sollten idealerweise regelmäßig einen Pflegeschnitt erhalten. Hierdurch wird deren Lebensdauer wesentlich verlängert. Ältere Bäume stellen i.d.R. wertvollere ökologische Lebensräume für unterschiedliche Artengruppen dar.

Die private Grünfläche ist während der Bauphase vor Beeinträchtigungen wie Überfahrten und Materialablagerungen zu schützen. Hierfür sind geeignete Maßnahmen wie z.B. das Stellen eines Bauzaunes zur Abgrenzung zu treffen.

Der Erhalt dieser wichtigen Grünstrukturen sowie der Übergang zu den westlich gelegenen Grünbereichen wird durch die Festsetzungen für die Zukunft gesichert.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen treffen Aussagen darüber, wie die zu begrünenden Grundstücksflächen (50% der nicht überbauten Flächen) gärtnerisch anzulegen sind. Es sind mindestens 1 Laubbaum sowie 25 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Laubbaum ist hierbei im Vorgarten zu pflanzen, um eine Straßenbegrünung und Verschattung der versiegelbaren Flächen herzustellen.

Für diese Mindestbepflanzung sind heimische und standortgerechte Laubgehölze oder regionaltypische Obstgehölze gemäß der aktuellen "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) zu verwenden

Erhalt von Bäumen

Der in der Planzeichnung als zu erhaltend gekennzeichnete Feld-Ahorn soll durch die Festsetzung dauerhaft erhalten bleiben. Bei der Bauausführung sind sichernde Maßnahmen zu treffen. Derartige Schutzmaßnahmen umfassen z.B. die Einrichtung einer Schutzzone um den Baum in der Größe des Kronenbereichs plus 1,5 m z.B. durch einen Bauzaun. Dieser Bereich darf nicht befahren oder als Lagerfläche verwendet werden. Weiterhin besteht die Verpflichtung, Grabungsarbeiten in dieser Schutzzone nur mittels Saugbagger und Handschachtung auszuführen. Beim Antreffen von Wurzeln über 2 cm Durchmesser sind diese durch einen Baumpfleger fachmännisch zu durchtrennen. Sollte der Abgrabungsbereich im Kronenbereich länger als 24 h offen sein, so sind die abgetrennten Wurzeln mittels Jute abzudecken und feucht zu halten. Sollte die Grube länger als 1 Woche offen sein, so ist ein Wurzelvorhang durch einen Baumpfleger herzustellen.

Sollte es dennoch zu einem Ausfall des Baumes kommen, ist dieser durch entsprechende Neupflanzungen mit Arten der Pflanzliste aus Teil D der textlichen Festsetzungen zu ersetzen.

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

M1: Ökokontofläche Flst.-Nr. 5650/1, Gemarkung Landau

Zum Ausgleich des Kompensationsdefizits beim Schutzgut Pflanzen/Tiere und biologische Vielfalt wird die Landauer Ökokontofläche Flst.-Nr. 5650/1 genutzt.

Durch Ökokontomaßnahmen und -flächen können Ausgleichsmaßnahmen zeitlich und räumlich vom Eingriff entkoppelt werden. Hier bedeutet es, dass die 2011 angelegte Ökokontofläche nun als Ausgleich für die Eingriffe des Bebauungsplans C40 angerechnet werden kann.

Auf der ca. 2.400 m² großen Fläche wurde „Acker (konventioneller Landbau) intensiv genutzt“ mit Wertstufe 1 zu einer „Streuobstwiese mit artenreicher Krautschicht“ und einem Gehölzsaum mit Wertstufe 3 aufgewertet, wodurch der Verlust der Biotope Grünland, Streuobst und Gehölzsukzession ausgeglichen werden kann.

Daneben hat die Extensivierung der Ackerfläche auch eine positive Wirkung auf das Schutzgut Boden. Die Ökokontofläche wurde im Bestand als „Fläche mit bodenphysikalisch und bodenbiotisch einschränkend wirkender Intensivnutzung“ mit Wertstufe 1 bewertet. Nach mittlerweile elf Jahren nach der Umwandlung wird die Fläche als eine „Fläche mit positiv wirkender Extensivnutzung“ mit Wertstufe 3 bewertet. Dadurch ergibt sich auch für das Schutzgut Boden, eine deutliche Aufwertung, welche den Eingriff komplett ausgleichen kann.

M2: Ersatzpflanzung Laubbaum

Für die Fällung der Esche auf einem der Baugrundstücke (Flurstück 3001) ist gemäß § 9 der Baumschutzsatzung der Stadt Landau ein Ersatz zu bringen. Als Ersatzpflanzung ist ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm auf dem betroffenen Grundstück zu pflanzen. Die Pflanzung muss bis spätestens in der auf das Bauende folgenden Pflanzzeit erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Grundsätzlich wäre die Esche auch über die Baumschutzsatzung gesichert. Im Gegensatz zum Feld-Ahorn an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches, ist allerdings gesichert, dass die Esche während der Bauarbeiten nicht erhalten werden kann, da diese direkt an der Baugrenze steht. Sie muss daher in die Ausgleichsrechnung mit einfließen und bedarf daher einer zugeordneten Ausgleichsmaßnahme.

8.5 Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Eichbornstraße und über die dort vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.

8.6 Immissionsschutz

Die Hans-Boner-Straße sowie die Eichbornstraße sind als Kreisstraße häufig befahren und dienen als Verbindung vom Nordring zur Godramsteiner Straße. Es ist davon auszugehen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Reine Wohngebiete überschritten werden. Durch den Bebauungsplan werden allerdings gegenüber der heutigen Situation keine neuen Baurechte eingeräumt. Auch jetzt ist eine Bebauung der Grundstücke bereits möglich. Zusätzliche Konflikte in Hinblick auf den Schallschutz werden daher durch den Bebauungsplan nicht

aufgeworfen. Daher genügt ein Verweis auf § 16 Landesbauordnung, nach dem Gebäude einen ihrer Lage und Nutzung entsprechenden Schallschutz haben müssen. Es wird auf die Kapitel 1.2.2.6, 2.1.7 sowie 2.2.7 im Umweltbericht verwiesen.

8.7 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Hochwasserrisikogebiets und außerhalb nachrichtlich erwähnter Überschwemmungsgebiete. Die Fläche ist bei Starkregenereignissen nicht von Überschwemmungen betroffen.

8.8 Solarfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Hauptgebäuden Solaranlagen auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche ausfüllt.

Bei flach geneigten Dächern mit einer Neigung von bis zu 15 Grad ist die gesamte Dachfläche geeignet. Bei Pult-, Walm- und Satteldächern zählen die nach Ost über Süden bis West ausgerichteten Dachflächen zur geeigneten Dachfläche. Ungünstig ausgerichtet sind Dachflächen nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest).

Von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches zählen nicht zur geeigneten Dachfläche.

Geeignete Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer der Gebäude und baulichen Anlagen.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Die Solarenergienutzung durch die Festsetzung erfolgt ortsbezogen im Plangebiet auf den neu zu errichtenden Gebäuden. Die erzeugte Energie wird vorrangig im Plangebiet verwendet, sei es durch die Eigenversorgung der Haushalte mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird. In einem weiteren Sinne besteht der örtliche Bezug der Nutzung der Solarenergie im Plangebiet darin, dass der Bebauungsplan durch die Einräumung von Bodennutzungsmöglichkeiten Energiebedarfe schafft, die wenigstens teilweise durch die Erschließung der im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) ist so erfolgt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann.

8.9 Von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebauliche Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Im Jahr 2018 hat der Stadtrat der Stadt Landau das Klimaschutzkonzept mit dem Ziel der allgemeinen Senkung der energiebedingten Treibhausgasemissionen pro Kopf von 10 t/THG (1990) auf 4,5 t/THG pro Jahr bis 2030 (55 %), beschlossen.

Dieses Ziel ist nur durch eine Vielzahl von Maßnahmen (u.a. Energieeffizienz und Nutzung Erneuerbarer Energien) unter Mitwirkung der Bürgerschaft erreichbar. Die Festsetzung von Solaranlagen ist eine geeignete Maßnahme zur Erreichung dieses kommunalen Zieles.

Die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen im Baugebiet ist eine Maßnahme zur Erreichung der im Klimaschutzkonzept der Kommune und im Grundsatzbeschluss formulierten Zielsetzungen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen, zur Verbesserung der Luftqualität innerhalb der Kommune und zur Verbesserung der Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung. Mit der lokalen Produktion von Strom aus Erneuerbaren Energien wird ein Beitrag zu den kommunalen Klimaschutzziele geleistet.

Zusätzlich zum Klimaschutzkonzept wurde im Mai 2020 das Klimaanpassungskonzept von der Stadt Landau verabschiedet. Dieses sieht für mehrere Handlungsfelder zahlreiche Maßnahmen vor, mit denen die Stadt an die zukünftigen klimatischen Veränderungen anzupassen ist, bzw. die Veränderungen abgemildert werden können.

Dazu zählen unter anderem Maßnahmen wie die Dachbegrünung von Garagen, Carports, untergeordneten Gebäudeteilen oder der Flachdächer auf den Hauptgebäuden. Ebenso trägt die Verminderung der Bodenversiegelung dazu bei, das Klima zu schützen. Diese beispielhaften Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt und leisten somit einen Beitrag sowohl zum Klimaschutz als auch zur Klimaanpassung.

8.10 Artenschutz

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden im Plangebiet lediglich ubiquitäre Brutvogelarten nachgewiesen, ebenso konnten zum aktuellen Zeitpunkt keine Nachweise von Reptilien oder Haselmäusen auf der Fläche erbracht werden. Entsprechende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher im Rahmen der Bauleitplanung nicht notwendig, sofern die zeitlich geregelte Baufeldräumung eingehalten wird.

8.11 Gestalterische Festsetzungen

Aufgrund der Inhomogenität in Sachen Bau- und Gestaltungsstruktur des Viertels werden nur wenige gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese betreffen in erster Linie die Dachformen sowie die Fassadengestaltung. Es sind fast alle Dachformern möglich, reine Pultdächer werden jedoch ausgeschlossen. Diese würden bei einer solargünstigen Nord-Süd-Ausrichtung sehr dominant auf den Straßenraum wirken, was von der Hans-Bonder-Straße aus kommend den Gedanken eines passenden Siedlungsabschlusses konterkarieren würde. Ebenso sind der Fassadengestaltung kaum Grenzen gesetzt, lediglich grelle Farben sowie ganze Baumstämme zur Herstellung von Blockhäusern sind nicht zulässig. Dies wäre auch in diesem inhomogenen Gebiet unpassend. Aus Arten- und naturschutzrechtlichen Gründen werden auch Aussagen über die zulässigen Beleuchtungen getroffen.

Zur Erhaltung eines geordneten Straßenbildes werden Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der Vorgärten sowie der Einfriedungen der Grundstücke und Standflächen der Abfallbehälter getroffen.

Da die Fläche zudem nach Norden hin leicht ansteigt, wird festgesetzt, dass im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen ist. So wird ein geordnetes Straßenbild gewährleistet. Außer in direkter Verlängerung der Garagenzufahrt zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche sind keine Stützmauern zulässig, sondern die Aufschüttungen abzuböschten.

Um einen „Wildwuchs“ von Antennenanlagen zu verhindern, wird deren Anzahl, die Gestaltung und die Lage am Gebäude eingeschränkt.

9 STÄDTEBAULICHE ZAHLEN

9.1 Flächenbilanz

Plangebiet (Geltungsbereich)	ca. 5.842 m ²
Wohnbauflächen	ca. 2.324 m ² (40 %)
Davon versiegelbar (2.396m ² x 0,4)	ca. 993 m ² (17%)
Private Grünflächen	ca. 3.518 m ² (60 %)

10 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

10.1 Umweltverträglichkeit

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung mit Umweltbericht durchgeführt, welcher Teil dieser Begründung ist und als gesondertes Dokument beigelegt wird.

Nachfolgend wird eine kurze Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes wiedergegeben:

Das Plangebiet umfasst eine extensiv genutzte Grünlandfläche mit Streuobstbestand und teilweise Gehölzsukzession. Alle auf der Planfläche vorkommenden Biotoptypen sind von mittlerer bis hoher ökologischer Wertigkeit. Sie bieten Lebensraum für ubiquitäre Arten. Durch die naturnahen Strukturen besitzt die Planfläche außerdem eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild/Ortsbild. Durch die extensive Nutzung innerhalb der letzten Jahrzehnte konnten sich auf der Fläche natürliche Bodenfunktionen entwickeln, die zu einer mittleren Wertigkeit beim Schutzgut Boden und Wasser führen. Für das Schutzgut Mensch sowie das Schutzgut Klima und Luft spielt die Fläche nur eine geringe Bedeutung.

Bei Durchführung der Planung kann es zu einer Versiegelung der naturnahen Strukturen auf einer Fläche von ca. 1.440 m² kommen. Dies führt zu erheblichen Beeinträchtigungen bzw. Eingriffen in das Schutzgut Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt und das Schutzgut Boden.

Bei allen weiteren Schutzgütern sowie beim Thema Artenschutz können erhebliche negative Auswirkungen durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verhindert werden. Derartige Vermeidungsmaßnahmen sind unter Kapitel 2.2 (Tabelle 2) und Kapitel 2.3.1 im Umweltbericht aufgeführt.

Um die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt und auf das Schutzgut Boden auszugleichen, müssen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Dies erfolgt über die Zuhilfenahme des Landauer Ökokontos. Über die Ökokontofläche mit der Flurstücksnummer 5650/1, Gemarkung Landau, können die erheblichen Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe in die Schutzgüter multifunktional

kompensiert werden (Kapitel 2.3.2 Umweltbericht). Weiterhin muss als Ausgleich für eine Baumfällung ein heimischer Laubbaum gepflanzt werden (Kapitel 2.3.2 Umweltbericht).

10.2 Altlasten

Es sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

11 PLANUMSETZUNG

11.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Wasser und Gas sowie die Ableitung des Schmutzwassers ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der Eichbornstraße gewährleistet.

11.2 Bodenordnung

Die Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum. Bei einer Bebauung auf den Grundstücken 3001 und 3005 sollten diese mit Hinblick auf die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung vereinigt werden.

11.3 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen sollen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Gegenmaßnahmen einleiten zu können.

Infolge der Betroffenheit der Böden durch die Planung sind Maßnahmen zur Überwachung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und das Schutzgut Pflanzen/Tiere und biologische Vielfalt zu treffen.

Zu den Maßnahmen zählen:

- Kontrolle der Durchführung und der Wirksamkeit bodenbezogener Minderungsmaßnahmen, z. B. durch regelmäßige Ortstermine während der Bauphase
- Kontrolle der Durchführung und der Wirksamkeit der Minderungsmaßnahmen mit Bezug zum Schutzgut Boden (z. B. Einbau wasserdurchlässiger oder fugenreicher Beläge, Erhaltung von Grünflächen, Anlage von Pflanzflächen), z. B. durch regelmäßige Ortstermine während der Bauphase
- Kontrolle der Vermeidungsmaßnahme aus dem Umweltbericht
- Kontrolle der Spalten, Risse und Höhlen an Bäumen vor deren Fällung auf potentielle Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln und Kleinsäugetern.