

Stadt Landau in der Pfalz

Bebauungsplan

„C25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau - 3. Teiländerung, An der Paul-von-Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und Mozartstraße“

ARTENSCHUTZPRÜFUNG

Stand: 08. Mai 2023



Stadt Landau in der Pfalz
Stadtverwaltung - Umweltamt
Abt. Naturschutz und Klima
Friedrich-Ebert-Straße 3
76829 Landau in der Pfalz

1. Beschreibung des Vorhabens

Der bereits rechtskräftige Bebauungsplan „C25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ soll in einem Teilbereich entlang der Paul-von-Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und Mozartstraße an die Ansprüche heutiger Bebauung angepasst werden.

Wesentliche Inhalte und Ziele der Bebauungsplanteiländerung sind:

- eine klare, bedarfsorientierte, vertikale und horizontale Gliederung der Nutzungsarten von Westen (Wohnen) nach Osten (Dienstleistung/ Gewerbe/Freizeit) und von Oben (Wohnschwerpunkt) nach Unten (Dienstleistungsschwerpunkt);
- die Zulassung von untergeordneten Handelsflächen (kleinflächiger Einzelhandel mit Nahversorgungsschwerpunkt);
- die Sicherung der Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum mit einer Quote von 33,3% der geschaffenen Wohnfläche;
- die Anpassung und Konkretisierung der Höhenfestsetzungen unter Berücksichtigung von Dachaufbauten und Dachnutzungen;
- die Erhöhung der baulichen Ausnutzung für Wohngebäude auf dem westlichen, rückwärtigen Grundstücksteil (Bauen in zweiter Reihe);
- die Festsetzung der Solarpflicht auf geeigneten Dachflächen von Neubauten.

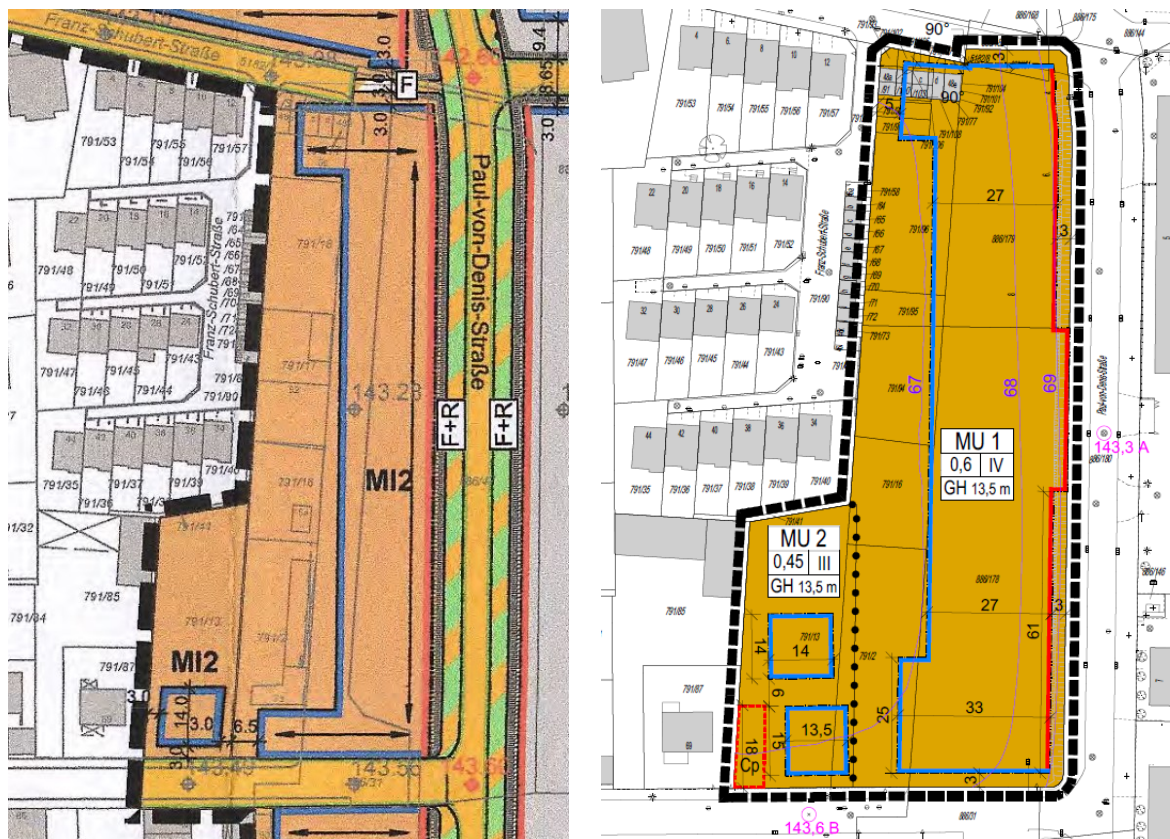


Abbildung 1: Links: Darstellung des aktuellen Bebauungsplans. Rechts: Darstellung der geplanten Bebauungsplanteiländerung.

In Abbildung 1 ist die neue Bebauungsplanteiländerung (rechts) dem bestehenden Bebauungsplan (links) gegenübergestellt. Aus der Abbildung wird die geplante **Vergrößerung der Baufenster** ersichtlich. Weitere geplante Veränderungen sind:

- Die Umwandlung des bisherigen Mischgebiets (MI2) in zwei getrennte **Urbane Gebiete (MU1 und MU2)**. Damit kommt es zu Änderungen in den zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen (Tabelle 1).
- Anpassungen der **GRZ** (Tabelle 1).

- Erhöhung der erlaubten **Gebäudehöhen** von einer Traufhöhe von 10,00 Metern und bei einem Staffelgeschoss von 13,00 Metern auf insgesamt 13,5 Metern.

Tabelle 1: Änderungen in den Nutzungen und der GRZ im Geltungsbereich.

	zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig	GRZ
MI2 (bisher)	– Wohngebäude – Geschäfts- und Bürogebäude – Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	– Betriebe des Beherbergungsgewerbes – Schank- und Speisewirtschaften – Sonstige Gewerbebetriebe	– Gartenbaubetriebe – Tankstellen – Vergnügungsstätten – Einzelhandelsbetriebe	0,6
MU1 (neu)	– Wohngebäude – Geschäfts- und Bürogebäude – Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke – Sonstige Gewerbebetriebe		– Tankstellen, – Vergnügungsstätten	0,6
MU2 (neu)	– Wohngebäude – Geschäfts- und Bürogebäude – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke – Sonstige Gewerbebetriebe		– Tankstellen, – Vergnügungsstätten – Anlagen für Verwaltungen	0,45

2. Potentialabschätzung: Artenspektrum & Wirkfaktoren

Im Geltungsbereich erfolgte bereits 2019 die Baufeldvorbereitung, im November 2021 wurde eine Bodenuntersuchung mit Baggerschürfen durchgeführt. Nördlich grenzt eine Baustelle an, auf der bereits Bauarbeiten stattfinden. Dementsprechend ist der Geltungsbereich stark anthropogen gestört (Abbildung 2-4).



Abbildung 2: Geltungsbereich: Ruderalvegetation, offene Bodenstellen, Pfützen (04.04.2023).

Artenschutzgutachten „C25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau - 3. Teiländerung, An der Paul-von-Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und Mozartstraße“



Abbildung 3: Geltungsbereich: Erd- und Steinhaufen (04.04.2023).



Abbildung 4: Geltungsbereich: überwucherter Erdhaufen, Gehölze (04.04.2023).

Tabelle 2: Abschätzung artenschutzrelevanter Biotope im Geltungsbereich.

	Biotope im Geltungsbereich	Biotop vorhanden?	
1	Leerstehende Gebäude, offener Dachboden, Scheunen, Stollen, Höhlen	☐ ja	☒ nein
2	Gehölzbewuchs	☒ ja	☐ nein
3	Mauern, Steinhaufen	☒ ja	☐ nein
4	Tümpel, Teich, Bach, Pfützen	☒ ja	☐ nein
5	Große Bäume mit Höhlen, alte Obsthochstämme	☐ ja	☒ nein
6	Schotterflächen, Ödland	☐ ja	☒ nein
7	Erdhaufen, Ruderalvegetation	☒ ja	☐ nein

Im Geltungsbereich wachsen an einer Stelle Gehölze, die potentiell Ruhe- Fortpflanzungsstätten für Vögel sein könnten (Abbildung 4, Tabelle 2).

Die vorhandenen Böschungen, Stein- und Erdhaufen sind geeignete Habitate für Reptilien und Amphibien (Tabelle 2-3). Für das Grundstück sind folgende Vorkommen bekannt:

- Es ist bekannt, dass im Geltungsbereich **Mauereidechsen** vorkommen.
- In den letzten Jahren wurden auf dem Grundstück und in unmittelbarer Umgebung paarungsbereite, adulte **Wechselkröten** und Wechselkrötenlaich in temporären Laichgewässern gefunden. Da die Strukturen vor Ort weiterhin attraktiven Lebensraum für adulte Wechselkröten bieten und aufgrund des verdichteten Bodens bei entsprechender Witterung Laichgewässer entstehen können, ist auch 2023 mit einem Vorkommen von Wechselkröten im Geltungsbereich zu rechnen.

Tabelle 3: Potentielles Arteninventar im Geltungsbereich.

	Arteninventar	Potential vorhanden?	
1	Geschützte Pflanzen	☐ ja	☒ nein
2	Geschützte Insekten	☐ ja	☒ nein

3	Reptilien	☒ ja	☐ nein
3.1	Mauereidechse (Nachweise)	☒ ja	☐ nein
3.2	Zauneidechse	☐ ja	☒ nein
4	Frösche oder Kröten	☒ ja	☐ nein
4.1	Wechselkröte	☒ ja	☐ nein
5	Fledermäuse	☐ ja	☒ nein
6	Kleinsäuger	☐ ja	☒ nein
7	Vögel - Nischenbrüter	☐ ja	☒ nein
8	Vögel - Fassadenbrüter	☐ ja	☒ nein
8.1	Mauersegler	☐ ja	☒ nein
8.2	Schwalben	☐ ja	☒ nein
9	Vögel - Bodenbrüter	☐ ja	☒ nein
10	Haubenlerche	☐ ja	☒ nein
11	Rebhuhn	☐ ja	☒ nein
12	Vögel - Baumbrüter	☐ ja	☒ nein
13	Vögel - Heckenbrüter	☒ ja	☐ nein

3. Konfliktanalyse

Ein Beginn von Bauarbeiten auf der Fläche ohne vorherige Lösung der artenschutzrechtlichen Konflikte stellt einen Verstoß gegen §44 Abs. 1 BNatSchG dar.

Vögel

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es baustellenbedingt wahrscheinlich zu einem **Verlust der potentiellen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten** im Geltungsbereich (Abbildung 4). Sollten die Rodungsmaßnahmen während der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden, kann es zudem zu einer **Tötung** vor allem von **Küken** kommen.

Da es sich nur um einen sehr kleinen Gehölzbestand handelt, wird dessen Verlust keine negativen Beeinträchtigungen auf die lokale Population von Heckenbrütern verursachen. Ferner werden nach Umsetzung des Vorhabens die nicht versiegelbaren Flächen gemäß Bebauungsplan mit Pflanzen begrünt, die mit der Zeit von Vögeln als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden können. Daher ist kein Ausgleich der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten notwendig. Allerdings muss die **Vermeidung des Tötungstatbestandes** gemäß §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG berücksichtigt werden.

Mauereidechsen

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zur Inanspruchnahme des Mauereidechsenlebensraums. Daraus resultieren artenschutzrechtliche Konflikte:

- Baustellenbedingt: Bauarbeiten, Befahren mit schweren Maschinen
 - **Tötung** von Mauereidechsen
- Baustellenbedingt: Beseitigung von Stein- und Erdhaufen, Böschungen
 - **Zerstörung** von Sonnen- und Versteckplätzen (**Ruhestätten**)
- Baustellenbedingt: Beseitigung von Ruderalfluren
 - **Zerstörung von Nahrungsflächen**

Der Verlust von Lebensräumen und Fortpflanzungsstätten wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung des „C25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ bereits

durch interne und externe Flächen ausgeglichen.

Die Mauereidechsenpopulation in Landau befindet sich aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen und klimatischen Bedingungen sowie der Vernetzung mit anderen Teilpopulationen über die Bahnlinie in einem sehr guten Erhaltungszustand.

Dementsprechend ist für die vorliegende Teiländerung des Bebauungsplans lediglich die **Vermeidung des Tötungstatbestandes** gemäß §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG rechtlich notwendig. Natürlich können freiwillig Aufwertungsmaßnahmen für die Mauereidechse im Geltungsbereich bei der Umsetzung des Vorhabens realisiert werden.

Wechselkröten

Es ist damit zu rechnen, dass im Geltungsbereich adulte Wechselkröten in den Erdhaufen und Böschungen leben. Bei entsprechender Witterung können auf dem Gelände geeignete Laichgewässer entstehen. Wie die Erfahrung der letzten Jahre auf dem Gelände des „C25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ gezeigt hat, werden derartige Gewässer sehr schnell von Wechselkröten zum Laichen genutzt.

Durch die Umsetzung des Vorhabens werden folgende artenschutzrechtliche Konflikte ausgelöst:

- Baustellenbedingt: Bauarbeiten, Befahren mit schweren Maschinen
 - **Tötung von adulten Wechselkröten**
- Baustellenbedingt: Beseitigung von Erdhaufen und Böschungen
 - **Zerstörung von Ruhestätten**
- Baustellenbedingt: Beseitigung von Ruderalfluren
 - **Zerstörung von Nahrungsflächen**

Sollte ein Laichgewässer entstehen, kann es weiterhin zu folgenden Konflikten kommen:

- Baustellenbedingt: Beseitigung des Laichgewässers nach dem Laichen der Wechselkröte
 - **Tötung von Entwicklungsformen (Kaulquappen) der Wechselkröte**
- Baustellenbedingt: Bauarbeiten, Befahren des Geltungsbereichs mit schweren Maschinen
 - **Tötung von jungen Wechselkröten**, die gerade aus dem Gewässer in das umliegende Gelände wandern

Da sich die Flächen des Bebauungsplans „C25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ erst im Zuge der Baumaßnahmen zu attraktiven Wechselkrötenhabitaten entwickelt haben, wurde diese Art nicht im Bebauungsplan abgehandelt. Daher ist für sie sowohl die **Vermeidung des Tötungstatbestandes** gemäß §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG als auch der **Ausgleich verlorengelender Habitate** gemäß §44 Abs. 1 Nr. 3 relevant.

4. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vögel

Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchgeführt werden.

Mauereidechsen

Zur Vermeidung des Tötungstatbestandes in Bezug auf Mauereidechsen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

1. Instandsetzung des bestehenden / Herstellung eines Reptilienschutzzaunes um den Geltungsbereich, um eine weitere Zuwanderung von Eidechsen zu verhindern.
2. Absammeln bereits auf der Fläche befindlicher Tiere und Umsetzen in ein geeignetes

Habitat.

- 2.1. Hierzu ist es unter Umständen notwendig auf der Fläche vorhandene Versteckmöglichkeiten wie Steinhaufen händisch zu entfernen.
- 2.2. Zur Umsiedlung der Mauereidechsen ist ein entsprechender Ausnahmeantrag bei der SGD zu stellen.

Die abgefangenen Individuen können - unter Vorbehalt der Genehmigung der SGD Süd - auf nahegelegenen Flächen ausgesetzt werden, die in der Vergangenheit besonders mauereidechsenfreundlich hergestellt wurden („Gleispark Landau“).

Da diese Flächen schon mit Mauereidechsen besiedelt sind, kommt es durch die Umsiedlung der zusätzlichen Tiere zu einer temporären Erhöhung des innerartlichen Stresses. Sobald die Baumaßnahmen im Geltungsbereich abgeschlossen sind, kann aber davon ausgegangen werden, dass die Mauereidechsen den Geltungsbereich wieder als Lebensraum erschließen, da sie in besonderer Weise an anthropogene Strukturen angepasst sind. Somit nimmt der innerartliche Stress wieder ab. Dadurch, dass die Erhöhung des Stresses nur temporär ist und die Landauer Mauereidechsenpopulation in einem sehr guten Zustand ist, kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Population.

Um eine Besiedlung des Grundstücks nach Ende der Bauarbeiten durch Mauereidechsen zu begünstigen, sollten im Geltungsbereich Mauereidechsen-freundlichen Strukturen umgesetzt werden. Im Geltungsbereich realisierbar wäre die Gestaltung von Böschungen mit abtreppten Gabionenkörben, die auf der rückwärtigen Seite einen Erdanschluss haben, sowie die Herstellung einer kleinen, ca. 100 m² großen Grünfläche entlang der westlichen Grenze mit Totholzhaufen, einer Sandlinse und insektenlockenden Stauden (Abbildung 5).



Abbildung 5: Vorschlag für Mauereidechsen-freundliche Strukturen im Geltungsbereich.

Wechselkröte

Zur Vermeidung des Tötungstatbestandes der adulten Wechselkröten und ihrer Entwicklungsformen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

1. Zulassen der Entstehung / Herstellung eines attraktiven Wechselkrötenlaichgewässers im Geltungsbereich.
2. Umzäunung des Laichgewässers inklusive angrenzender Flächen mit ausreichend Versteck- und Nahrungsstrukturen mit einem Amphibienschutzzaun. Der Zaun muss so aufgebaut werden, dass den Tieren das Einwandern zum Laichhabitat, jedoch nicht das Abwandern aus dem eingezäunten Bereich ermöglicht wird. Dadurch wird das attraktive Habitat zu einer Falle für die Wechselkröten, aus der sie mit geringen Aufwand abgesammelt werden können.
3. Absammeln der adulten Wechselkröten aus dem eingezäunten Bereich und Umsiedeln in ein geeignetes Habitat.
 - 3.1. Hierfür muss bei der SGD Süd ein entsprechender Ausnahmeantrag gestellt werden.
4. Umsiedeln des Wechselkrötenlaichs bzw. der jungen Wechselkröten in ein bestehendes Ausgleichsgewässer.
 - 4.1. Hierfür muss bei der SGD Süd ein entsprechender Ausnahmeantrag gestellt werden.

Da Wechselkröten nachtaktive Tiere sind, die tagsüber extrem versteckt leben, muss eine Methode gefunden werden, mit der der Aufwand für die Umsiedlung geringgehalten und gleichzeitig eine hohe Erfolgschance garantiert wird.

Indem die Entstehung eines attraktiven Laichgewässers zugelassen wird bzw. ein solches hergestellt wird, werden Wechselkröten aus dem Geltungsbereich zu diesem Gewässer gelockt. Wandern die Tiere zu dem Laichgewässer, betreten sie den eingezäunten Bereich, aus dem sie nicht mehr abwandern können. Somit muss nur noch eine wesentlich kleinere Fläche nach den Tieren abgesucht werden und die Wahrscheinlichkeit, dass alle Tiere gefunden werden, erhöht sich. Da der komplette Geltungsbereich mit einem Reptilienschutzzaun umgeben ist, den auch die Kröten nicht überqueren können, werden nur die im Geltungsbereich vorkommenden Wechselkröten in die Falle gelockt.

Im Winter 2023 wurde auf dem Ebenberg von der Stadt Landau ein Laichgewässer hergestellt, welches potentiell für Wechselkröten geeignet ist, bisher jedoch noch nicht besetzt ist. Auch die um das Gewässer umliegenden Flächen erfüllen die Anforderungen an ein attraktives Wechselkrötenhabitat. Folglich kann sowohl der Laich als auch die adulten Wechselkröten in das Gewässer bzw. dessen Umgebung umgesiedelt werden.

Durch die vorzeitige Herstellung eines Laichgewässers inklusive angrenzendem Lebensraum durch die Stadt Landau wird der Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für die Wechselkröte bereits im Vorfeld ausgeglichen (CEF).

Restrisiko

Da aufgrund der versteckten Lebensweise der Mauereidechse und Wechselkröte immer ein Restrisiko bleibt, dass Individuen beim Absammeln übersehen werden, sollte vor Aufnahme der Bautätigkeit für die notwendigen baulichen Erschließungsmaßnahmen eine Ausnahmegenehmigung gemäß §45 BNatSchG zur Tötung von Mauereidechsen und Wechselkröten bei der SGD Süd beantragt werden. Um das Risiko möglichst gering zu halten, muss zwischen Ende der Umsiedlungsmaßnahmen und Baubeginn durch die dauerhafte Instandhaltung des Reptilienschutzzaunes um den Geltungsbereich ein erneutes Einwandern von Mauereidechsen und Wechselkröten verhindert werden.

Ökologische Baubegleitung

Zur Umsetzung der Maßnahmen und während der Baumaßnahmen muss eine fachkundige ökologische Baubegleitung beauftragt werden. Diese betreut die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und beurteilt und löst eventuell nicht

erkannte oder neu auftretende artenschutzrechtliche Konflikte während der Bauphase.

5. Fazit

Die Teiländerung des Bebauungsplans sieht verschiedene Änderungen in der Nutzung, der möglichen Standorte von Gebäuden, der Gebäudehöhen und der GRZ vor. Durch die Änderungen kommt es nicht zu einer Zunahme der versiegelbaren Flächen, sondern lediglich zu einer Flexibilisierung der Baufenster.

Artenschutzrechtlich relevante Habitatstrukturen im Geltungsbereich sind Pfützen als temporäre Laichgewässer, Stein- und Erdhaufen, standorttypische Ruderalvegetation sowie natürlicher Gehölzaufwuchs.

Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen sind von der Mauereidechse und der Wechselkröte bekannt.

Bei der Umsetzung des Vorhabens ist baustellenbedingt mit einer Tötung von Mauereidechsen, Wechselkröten und Vögeln (Küken) sowie mit dem Verlust von (potentiellen) Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von allen Arten zu rechnen.

Aufgrund der geringen Eingriffsgröße und der voraussichtlichen gärtnerischen Nutzung eines Teils des Geltungsbereichs nach Umsetzung des Vorhabens, muss der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei Vögeln nicht ausgeglichen werden. Zur Vermeidung der Tötung von Vögeln dürfen Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchgeführt werden.

Da der Lebensraumverlust der Mauereidechsen bereits bei der Aufstellung des „C25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ ausgeglichen wurde und durch die Bebauungsplanänderung kein zusätzlicher Lebensraum verloren geht, muss bei Mauereidechsen lediglich die Vermeidung des Tötungstatbestandes beachtet werden. Dies ist möglich, indem der Geltungsbereich mit einem Reptilienschutzzaun umgeben wird und die Tiere von der Fläche auf in der Umgebung gelegene, geeignete Habitate umgesiedelt werden. Zusätzlich sollten im Geltungsbereich ein Teil der nicht versiegelbaren Flächen mit Mauereidechsen-freundlichen Strukturen versehen werden.

Für die Wechselkröte muss der Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeglichen werden. Bereits im Winter 2022/2023 wurde durch die Stadt Landau ein hierfür geeignetes Gewässer auf dem Ebenberg angelegt.

Um das Eintreten des Tötungsverbotstatbestandes bei den Wechselkröten zu vermeiden, wird empfohlen, ein attraktives Laichhabitat im Geltungsbereich entstehen zu lassen oder herzustellen und dieses mittels eines Amphibienschutzzaunes als Falle auszugestalten, sodass die Tiere aus dem eingezäunten Bereich abgefangen und umgesiedelt werden können. Das bereits von der Stadt Landau angelegte Gewässer kann zur Umsiedlung verwendet werden.

Für die Maßnahmen müssen teilweise Ausnahmegenehmigungen bei der SGD Süd beantragt werden.

Auf diese Weise ließen sich die artenschutzrechtlichen Konflikte im Geltungsbereich lösen, sodass das Vorhaben umgesetzt werden kann.