



**Ortsgemeinde  
Unnau**

**Verbandsgemeinde Bad Marienberg**

# **Bebauungsplan „Schullandheim“**

**Teil A: Umweltbericht mit integriertem  
Fachbeitrag Naturschutz**

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

**Fassung für die Öffentlichkeitsbeteiligung  
gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung  
der Träger öffentlicher Belange gem.  
§ 4 Abs. 2 BauGB**

August 2024

**Diefenthal**  
Freiraumplanung

**Stadt- und  
Landschaftsplanung**

**Bernhard Diefenthal**  
Achtstruth 3 · D-56424 Moschheim  
Telefon 0 26 02 / 95 15 88  
Telefax 0 26 02 / 95 15 87  
freiraumplanung@diefenthal-ww.de  
**Diplom-Biogeograph**

# Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen .....	3
1.1	Art und Umfang des Vorhabens .....	3
1.2	Angaben zum Standort .....	4
2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Planungen und Vorgaben .....	5
3	Beschreibung und Bewertung der Wirkfaktoren .....	7
3.1	Baubedingte Wirkfaktoren .....	7
3.2	Anlagebedingte Wirkfaktoren .....	8
3.3	Betriebsbedingte Wirkfaktoren .....	10
4	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter .....	11
4.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	11
4.2	Schutzgut Boden .....	14
4.3	Schutzgut Wasser .....	14
4.4	Schutzgut Klima / Luft .....	14
4.5	Schutzgut Landschaftsbild / Erholung .....	15
4.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....	15
4.7	Schutzgut Menschen .....	15
5	Beschreibung zu erwartender Umweltauswirkungen .....	17
5.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	17
5.2	Schutzgut Boden .....	17
5.3	Schutzgut Wasser .....	18
5.4	Schutzgut Klima / Luft .....	18
5.5	Schutzgut Landschaftsbild / Erholung .....	18
5.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....	19
5.7	Schutzgut Menschen / Wohnumfeld .....	19
6	Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen .....	20
7	Artenschutzrechtliche Eingriffsbewertung .....	21
8	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation .....	22
9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	25

## 1 Grundlagen

Das Verhältnis zwischen Natur- und Umweltschutz und Baurecht ist im § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Hier wird auf die Vorgaben des Baugesetzbuches bei der Aufstellung von Bebauungsplänen hingewiesen.

Gemäß den Regelungen des § 2 Abs. 4 und des § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Zuge der kommunalen Bauleitplanung auf allen Planungsebenen eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung bezieht sich auf die Schutzgüter Menschen und Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden- und Wasserhaushalt, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung richten sich nach dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie im Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans was nach angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung.

Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aus dem Bebauungsplan, der eine Neuausweisung von Wohnbaufläche am Standort des ehemaligen Schullandheims vorsieht, zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und beschrieben, sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen abgeleitet.

Weiterhin werden die artenschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG geprüft.

### 1.1 Art und Umfang des Vorhabens

Inhalt des Bebauungsplans „Schullandheim“ ist die Neuausweisung von Wohnbaufläche östlich der Ortslage von Unnau. Derzeit befindet sich auf dem Grundstück ein marodes und durch Vandalismus zerstörtes Schullandheim mit angrenzendem Bolzplatz. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird das

leerstehende und im aktuellen Zustand nicht nutzbare Gebäude einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt. Im direkten Umfeld des baufälligen Gebäudes finden sich Grünflächen des ehemaligen Schullandheims sowie ein Bolzplatz. Im Norden und Osten grenzen Waldflächen an das Plangebiet an. Das ehemalige Schullandheim befindet sich in ca. 230 m Entfernung zur Wohnbebauung der Ortsgemeinde von Unnau.

Aufgrund dieser Lage eignet sich für das Plangebiet keine Nutzung für beispielsweise Gewerbe in Form eines Mischgebietes. Eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet fügt sich städteplanerisch optimal in die vorhandene Umgebungsstruktur und entspricht dem Wunsch der Ortsgemeinde.

Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von ca. 0,8 ha und beinhaltet neben den Flächen des ehemaligen Schullandheims mit Gebäude und Zufahrt auch die angrenzenden Grünflächen mit Gehölzbeständen. Das Gelände wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt und ein weiterer Verfall des Gebäudes verhindert. Im Rahmen des Bebauungsplans wird die Baugrenze unmittelbar um das bestehende Gebäude gezogen. Hierdurch wird eine zusätzliche Bebauung verhindert und lediglich das Bestandsgebäude gesichert.

## **1.2 Angaben zum Standort**

Das Plangebiet wird im Norden durch die Verlängerung der Brunnenstraße, die als Wirtschaftsweg zwischen Unnau und Zinhain verläuft, begrenzt. Es wird als Insellage von dem angrenzenden Flurstück 3189/2 in Flur 11 der Gemarkung Unnau vollständig umschlossen.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück die Flurstücke 3189/3 in Flur 11 der Gemarkung Unnau.

Neben dem Bestandsgebäude, das ehemals als Schullandheim genutzt wurde, sind im Osten des Gebäudes Waldflächen angrenzend. Westlich des Gebäudes befindet sich ein geschotterter Bolzplatz mit angrenzenden Rasenflächen. Das Grundstück wird allseitig von Gehölzen gesäumt.



**Abbildung 1:** Plangebiet mit ehemaligem Schullandheim im Osten der Ortsgemeinde Unnau (Auszug aus dem LANIS, 2024)

## 2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Planungen und Vorgaben

- Planung vernetzter Biotopsysteme – Kreis Westerwald  
Die Darstellungen in der Planung vernetzter Biotoptypen gibt für den überwiegenden Teil des Plangebietes eine biotoptypenverträgliche Nutzung mit dem Bestand „Siedlung“ an. Eine kleine Teilfläche im Osten des Plangebietes ist mit dem Ziel zur Erhaltung von Laubwäldern ausgewiesen. Die Entwicklungsziele sind vom Landesamt für Umwelt mit einem Stand von 2020 veröffentlicht.
- Biotopkartierung Rheinland-Pfalz  
Die im Osten des Geltungsbereichs ausgewiesene Waldfläche ist in Biotopkartierung des Landesamtes als „Laubwald östlich Unnau“ erfasst

(BK-5313-0113-2006). Weitere im Rahmen der Biotopkartierung erfasste Flächen sind nicht im Plangebiet oder angrenzend an dieses vorhanden.

- Schutzgebiete nach Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)  
Im Nordosten des Geltungsbereiches ist das Naturdenkmal „2 Stieleichen am Schullandheim Unnau“ ausgewiesen (ND-7143-388).  
Weitere Schutzgebiete oder Objekte nach §§ 23-30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind nicht im Plangebiet ausgewiesen. Nördlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Marienberger Höhe“ (LSG-7143-015) an den Geltungsbereich an.
  
- FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete  
Flächen gemäß den Bestimmungen der Richtlinien 79/409 EWG (Vogelschutzrichtlinie) und 92/43 EWG (FFH-Richtlinie) sind im Plangebiet oder dessen näherem Umfeld nicht ausgewiesen.
  
- Wasserschutzgebiete  
Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet oder angrenzend an dieses nicht ausgewiesen
  
- Denkmalschutz  
Denkmalschutzobjekte sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **3 Beschreibung und Bewertung der Wirkfaktoren**

Das vorhandene Gebäude des Schullandheims ist bereits baurechtlich genehmigt bzw. besitzt Bestandsschutz. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird das seit einigen Jahren ungenutzte und inzwischen verfallende Gebäude vollständig saniert. Da es zu keinen zusätzlichen Anbauten an das Gebäude kommt und lediglich der vorhandene Bestand kernsaniert wird, werden keine Neuversiegelungen verursacht. Durch die Baugrenzenausweisung wird auch zukünftig eine Erweiterung des Gebäudes ausgeschlossen. Die Gehölze im Umfeld des Gebäudes bleiben daher vollständig erhalten. Zusätzlich erfolgt eine Entsiegelung des vorhandenen Bolzplatzes, westlich des ehemaligen Schullandheims. Dieser wird nicht benötigt und nach Rückbau wieder als Grünfläche genutzt.

#### **3.1 Baubedingte Wirkfaktoren**

##### Flächeninanspruchnahme

Während der Bauzeit ist mit Beeinträchtigung und Beanspruchung von unmittelbar angrenzenden Biotopflächen zu rechnen. Da sich die Bauarbeiten jedoch ausschließlich auf die Sanierungsarbeiten eines bestehenden Gebäudes beschränken, können diese Flächeninanspruchnahmen als gering eingestuft werden und beschränken sich auf das ausgewiesene Baufenster im Bebauungsplan.

##### Barrierewirkungen / Zerschneidung

Bedingt durch die Bautätigkeit ist nicht zu erwarten, dass eine Barrierewirkung eintritt, da es zu keiner Veränderung im Vergleich zur heutigen Situation kommt. Auch während der Sanierungsarbeiten am und im Gebäude ist ein durchqueren für alle im Umfeld verbreiteten Arten weiterhin möglich.

##### Abwässer

Es ist mit dem Anfallen von baubedingten Abwässern zu rechnen.

##### Lärmimmissionen

Zusätzliche Lärmimmissionen sind während der Bauzeit im näheren Umfeld der Baumaßnahme durch die Bautätigkeit zu erwarten. Störwirkungen sind durch

die Bautätigkeit für die Dauer der Bautätigkeit in den nördlich und östlich angrenzenden Waldflächen möglich. Relativiert wird diese Störwirkung durch die vorgesehenen Arbeiten. Es kommt zu keinem Abriss bzw. keinem Neubau. Es werden lediglich bestehende Strukturen umgenutzt. Durch den Verlauf der nördlich angrenzenden Wegeverbindung, die von einigen ortskundigen als Verbindungsstraße zwischen Zinhain (Bad Marienberg) und Unnau genutzt wird, besteht bereits heute eine Vorbelastung der Flächen.

#### Abfälle

Abfallstoffe unterschiedlichster Art fallen u.a. durch überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien an. Diese sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

#### Stoffeinträge

Verunreinigungen durch Bau- und Betriebsstoffe sind durch Einhaltung der entsprechenden Vorschriften zu vermeiden. Mit Bodenbelastungen durch die vorgesehenen Arbeiten ist daher nicht zu rechnen.

#### Erschütterungen

Durch die Sanierungsarbeiten mit potentiellen Anlieferungen von Materialien ist mit zusätzlichen Erschütterungen während der Ausführung zu rechnen.

#### Störungen von Tieren

Durch die Bautätigkeit werden eventuell vorhandene Quartierstandorte und Niststätten beseitigt oder beeinträchtigt. Durch eine Bestandskontrolle vor Beginn und im Zuge der Bauarbeiten mit ggf. Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, sind die Beeinträchtigungen zu vermeiden.

### **3.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren**

#### Flächeninanspruchnahme / Biotopverlust

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Flächen im Umfeld des Schullandheims überbaut. Daher werden auch keine Biotopflächen zusätzlich versiegelt. Der Bebauungsplan stellt lediglich eine Bestandssicherung mit Nutzungsumwandlung dar. Die Gehölzbestände im Umfeld des Gebäudes bleiben vollständig erhalten und werden im Rahmen des Bebau-



ungsplans zum Erhalt festgesetzt. Der ehemalige Bolzplatz, der westlich des Gebäudes liegt, wird im Rahmen der Renovierungsarbeiten beseitigt und zukünftig als Grünfläche genutzt. Neuversiegelungen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans daher nicht verursacht. Es erfolgt kein Verlust von kleinflächigen Biotopstrukturen wie z.B. Tümpel oder Totholzbeständen.

Im Weiteren erfolgt daher keine Bilanzierung, da es im Rahmen der Umbauarbeiten lediglich zu einer Entsiegelung von bereits teilversiegelter Bolzplatzfläche (geschottert) kommt.

#### Veränderung des Landschaftsbildes

Es erfolgt keine Veränderung des Landschaftsbildes, da nur das Gebäude mit seinen bestehenden baulichen Ausmaßen gesichert wird. Anbauten werden nicht ermöglicht. Zudem ist das Plangebiet allseitig von hochwüchsigen Gehölzen umgeben, die eine Sicht auf das Plangebiet verhindern.

#### Veränderung des Geländeklimas

Durch die Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes kommt es zu keinen weiteren Versiegelungen im Bestand. Die Planung wirkt sich daher nicht auf das Geländeklima aus. Die Planung führt ebenfalls nicht zu einer Erhöhung der Lufttemperatur oder Reduzierung der Luftfeuchtigkeit bei sommerlichen Wetterlagen, da eine gute Durchlüftung besteht und keine Veränderung an der Bestandssituation erfolgt.

#### Veränderung des Grundwassers:

Aufgrund fehlender Neuversiegelungen ist nicht mit erhöhtem Oberflächenabfluss von Niederschlagwasser und einer verringerten Grundwasserneubildung zu rechnen. Durch die Entsiegelung des Bolzplatzes im Geltungsbereich kommt es zu einer Verbesserung der derzeitigen Situation.

#### Optische Störungen / Licht

Durch die Wiedernutzbarmachung des Gebäudes können optische Störwirkungen durch Licht im Umfeld des Plangebietes entstehen. Diese Auswirkungen sind aber aufgrund der Nutzung als Wohnbaufläche als gering einzustufen. Auch das ehemalige Schullandheim wurde bereits durch Außenlampen beleuchtet.

### 3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

#### Abwässer

Durch die geplante Nutzung als Wohnhaus kommt es zu einem erhöhten Eintrag von Abwasser in die Kanalisation und die Kläranlage. Diese werden über den vorhandenen Schmutzwasserkanal abgeleitet.

#### Erschütterungen / Lärm

Durch die Wohnnutzung kommt es lediglich zu einer geringen Zunahme von Lärm, Bewegungsunruhen und Verkehr. Diese waren auch im Rahmen der Nutzung des Gebäudes als Schullandheim bereits gegeben.

#### Luftverunreinigungen

Durch die zukünftige Nutzung können Belastungen angrenzender Flächen durch Emissionen verursacht werden, die aber bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften unterhalb der zulässigen Grenzwerte liegen.

#### Sonstige Wirkfaktoren

Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## 4 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

### 4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Biotope

Die Biotopausstattung umfasst die bebaute Fläche des ehemaligen Schullandheims mit Zuwegung, Bolzplatz, Nutzrasen und angrenzenden Gehölzbeständen. Im Osten des Geltungsbereichs sind kleinflächig auch Waldbestände innerhalb des Plangebietes vorhanden.

Insgesamt hat der als Baufläche vorgesehene Bereich des Bebauungsplans nur eine untergeordnete Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, da dieser durch die Bebauung des Schullandheims bereits Vorbelastungen unterliegt. Zusätzliche Versiegelungen sind durch die Lage des Baufensters um das Bestandsgebäude nicht gegeben (s. Foto 1).



**Foto 1:** Bestandsgebäude mit Zufahrt im Geltungsbereich

Die in den Randbereichen des Geltungsbereiches vorkommenden Wald- und Gehölzbestände weisen jedoch wertvolle Lebensraumstrukturen auf. Durch die Planung sind keine Baumbestände betroffen. Diese werden im Rahmen des Bebauungsplans vollständig zum Erhalt festgesetzt (s. Foto 2).

Die westlich des Gebäudes vorhandene teilversiegelte Fläche des Bolzplatzes wird im Rahmen der Umnutzung vollständig zurückgebaut (s. Foto 3). Die im



Westen des ehemaligen Schullandheims gelegenen Grünlandflächen sind Nutzrasenflächen und weisen keine hochwertigen Strukturen auf.



**Foto 2:** Gebäude mit umgebenden Gehölzbeständen



**Foto 3:** Ehemaliger Bolzplatz westlich des Gebäudes

## Tierwelt

Zur Ermittlung der Eingriffe in den Lebensraum von Tieren und Pflanzen wurden Bestandskartierung zwischen Mitte März und Mitte Juli 2024 durchgeführt (21.03.2024, 27.04.2024, 22.05.2024, 12.06.2024, 10.07.2024, 13.08.2024). Die nachgewiesenen Arten dienen als Grundlage zur Ermittlung der Eingriffsrelevanz.

Im Rahmen dieser Begehungen konnten nur häufige und ubiquitäre Arten der Siedlungsbereiche nachgewiesen werden. Die Artenzusammensetzung spiegelt im Plangebiet einen typischen Lebensraum der Siedlungsflächen wieder. Charakteristische Waldarten wurden im östlichen Teilbereich des Plangebietes innerhalb der Baumbestände nachgewiesen.

An und in dem vorhandenen Gebäude befinden sich jedoch geeignete Nistplatzstrukturen für Vögel und Quartierstandorte für Fledermäuse. Brutstätten von Vögeln (z. B. Kohlmeise, Hausrotschwanz, Zaunkönig) wurden durch die durchgeführten Kartierungen an der Fassadenverkleidung sowie im Bereich des Dachstuhls nachgewiesen. Bei den Umbauarbeiten sind daher auch die Vorgaben des § 24 LNatSchG RLP zu beachten. Es wird empfohlen, bauliche Veränderungen an den Gebäudeteilen, die als Niststätte von Vogelarten genutzt werden können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen.



**Foto 4:** Zaunkönignest über dem Hauseingang

Die vorhandenen Gehölz- und Baumbestände im Westen, Süden und Osten des Plangebietes sind zum Erhalt festgesetzt und bleiben daher als Brutstandorte erhalten.

Im Zuge der Kartierungen wurden auch regelmäßig Flüge der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) innerhalb und im Umfeld des Gebäudes festgestellt. Potentiell sind Quartierstandorte im Gebäude vorhanden. Im Zuge der Baumaßnahme ist daher vorab eine artenschutzrechtliche Bestandskontrolle durchzuführen.

## 4.2 Schutzgut Boden

Vom Landesamt für Geologie und Bergbau werden keine Aussagen über das Ertragspotential der Fläche angegeben, da es sich um eine bereits bebaute Fläche mit angrenzendem Nutzrasen am Rande der Ortslage von Unnau handelt. Durch die intensive Nutzung wurde der Boden im Untersuchungsraum bereits vollständig anthropogen überformt.

Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffbelastungen wird beschrieben durch die Akkumulationsfähigkeit des Bodens für Schadstoffe. Der im Plangebiet vorkommende lehmige Boden gibt Schadstoffe nur schwer wieder ab, sodass die Empfindlichkeit der Böden als mittel einzustufen ist. Im Bereich der versiegelten Flächen ist die Empfindlichkeit gering.

## 4.3 Schutzgut Wasser

Das Grundwasservorkommen im devonischen Grundgebirge ist als wenig ergiebig zu bezeichnen und spielt für die Grundwasserneubildung und -weiterleitung nur eine untergeordnete Rolle. Die vorhandene Erschließung am Rand des Plangebietes sowie die Zufahrt und das Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches verringern die Grundwasserneubildungsrate. Es besteht ein geringer Grundwasserflurabstand.

Oberflächengewässer sind keine im Plangebiet oder angrenzend an dieses vorhanden.

## 4.4 Schutzgut Klima / Luft

Der Geltungsbereich ist derzeit gut durchlüftet und befindet sich nicht im Bereich einer Kaltluft-Abflussbahn. Dem Gehölzbeständen im Randbereich des Grundstücks und den angrenzenden Waldflächen kommt eine Luftfilterwirkung zu. Die im Plangebiet vorhandenen Nutzrasenflächen sind aufgrund der Kleinflächigkeit als Kaltluftentstehungsgebiete nur wenig von Bedeutung.

#### **4.5 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung**

Das Gebiet befindet sich östlich der Ortslage von Unnau und liegt in einem Übergangsbereich von der Siedlungsfläche zu den angrenzenden Waldbeständen.

Die vorhandenen Gehölze entlang des westlichen, südlichen und östlichen Randbereiches bewirken eine optische Untergliederung und grenzen das Plangebiet ein. Da über die nördlich angrenzende Wegeverbindung Waldwege zu erreichen sind und eine direkte Verbindung nach Zinhain und Bad Marienberg besteht, werden die Wege zur Naherholung genutzt.

#### **4.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter im Sinne von denkmalwerter Bausubstanz sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Ebenso sind bislang keine kulturgeschichtlichen Bodendenkmäler und archäologische Funde bekannt geworden. Dies schließt jedoch nicht aus, dass kulturgeschichtliche Artefakte im Boden noch vorhanden sein könnten.

Als „sonstige Sachgüter“ werden Objekte bezeichnet, die in markanter Weise Zeugnis geben von der Wirtschafts- und Sozialgeschichte einer Region. Objekte in diesem Sinne sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

#### **4.7 Schutzgut Menschen**

Für das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie die soziale Kommunikation, die Wohn-, Erholungs- und Freizeitfunktion als auch die Schadstoff- und Lärmbelastung relevant.

Der Untersuchungsraum liegt in über 150 m östlich der Wohnbebauung von Unnau und beinhaltet die ehemaligen Flächen des Schullandheims. Eine Beeinträchtigung der Siedlungsflächen ist nicht zu erwarten, da über das bereits bestehende Maß durch die Umnutzung keine zusätzlichen Geräuscentwicklungen zu erwarten sind. Auch sind keine erheblichen zusätzlichen Schadstoffemissionen zu erwarten, da es sich lediglich um eine Umnutzung in Wohnbaufläche handelt. Das leerstehende Gebäude des Schullandheims wird zweitwei-



se zur Übernachtung beziehungsweise zu illegalen Treffen genutzt und weist Anzeichen von Vandalismus auf. Das Gelände kann durch das geplante Projekt einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt.

Im Zuge der zukünftigen Wohnnutzung ist aufgrund der Entfernung keine Beeinträchtigung durch den Verkehrslärm der in über 300 Meter Entfernung verlaufenden L 293 zu erwarten.



## 5 Beschreibung zu erwartender Umweltauswirkungen

Die Ermittlung der zu erwartenden Umweltauswirkungen basiert zum einen auf der realen Biotopausstattung des Planungsraumes, mit Gehölz- und Baumbeständen, den Nutzrasenflächen sowie dem Gebäude des ehemaligen Schullandheims.

### 5.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die vorgesehene Planung wird keine zusätzliche Neuversiegelung ermöglicht. Im Bereich des ehemaligen Bolzplatzes erfolgt auf einer Fläche von ca. 0,1037 ha eine Entsiegelung der teilversiegelten Fläche. Die Gehölzbestände im Westen Süden und Osten des Plangebietes stellen hochwertige Lebensräume dar und sind zum Erhalt festgesetzt. Barrierewirkungen werden durch die Planung nicht erhöht.

Im Rahmen der Renovierungsarbeiten werden Arbeiten am und im Gebäude durchgeführt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sollten aufgrund der vorhandenen Strukturen mit Nistplätzen und potentielle Quartierstandorten folgende Maßnahmen beachtet werden:

- **Kontrolle des Gebäudes vor Umbaumaßnahmen auf artenschutzrechtlich bedeutsame Vorkommen im Sinne des § 24 Abs. 3 LNatSchG. Der Verlust von Quartier- und Nistplatzstrukturen ist im Verhältnis 1:1 am renovierten Gebäude durch die Anbringung von Fledermauskästen bzw. Vogelnistkästen zu berücksichtigen.**

### 5.2 Schutzgut Boden

Der Boden des Gebietes ist bereits durch die Nutzung des Schullandheims und verschiedene Veränderungen in seiner natürlichen Ausprägung überwiegend anthropogen überplant. Zusätzliche Versiegelungen werden durch die Planung nicht ermöglicht. Da es sich bei der Planung lediglich um eine Umnutzung bereits bebauter Flächen handelt und die im Rahmen des Bebauungsplans vor-

gesehene Bauflächenausweisung keine Neuversiegelungen ermöglicht, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut als gering einzustufen.

### **5.3 Schutzgut Wasser**

Da es zu keiner Neuversiegelung kommt, entstehen keine Veränderungen im Bereich der Grundwasserneubildung. Auch der Oberflächenabfluss und die Schadstoffbelastung des Wasserhaushaltes bleiben unverändert.

Wasserschutzgebiete sind von den Bauflächenausweisungen nicht betroffen.

Im Hinblick auf die Vorbelastung durch die bestehende Versiegelung im Plangebiet und der damit verbundenen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, sind für das Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser keine erheblichen Auswirkungen durch die Ausweisung der Bauflächen zu erwarten.

### **5.4 Schutzgut Klima / Luft**

Veränderungen im Bereich des Lokalklimas sind durch die Planung nicht zu erwarten. Durch die Ausweisungen des Bebauungsplans erfolgt keine zusätzliche Neuversiegelung, wodurch keine erheblichen Auswirkungen auf das Geländeklima zu erwarten sind. Die Bäume und weiteren Gehölzbestände im Plangebiet bleiben vollständig erhalten.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Kaltluftabflussbahnen und Kaltluftentstehungsgebieten sind daher nicht zu erwarten.

### **5.5 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung**

Das Landschaftsbild im Randbereich der der Ortslage von Unnau wird durch die vorhandenen Gebäude mit angrenzenden Waldflächen geprägt.

Durch die Nutzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet werden die bestehenden Wegeverbindungen nicht weiter beeinträchtigt und bleiben vollständig erhalten. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder die Erholungsnutzung zu erwarten, da die umgebenden Gehölze erhalten bleiben und keine neue Bebauung erfolgt. Durch die Wiedernutzbarmachung des baufälligen Gebäudes sowie die Entsiegelung des vorhandenen

Bolzplatzes kann von einer Aufwertung des Landschaftsbildes ausgegangen werden. Es ergeben sich positive Effekte auf die Bauflächen der Ortslage und die Erholungsfunktion im Umfeld des Plangebietes.

## **5.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Es erfolgen keine negative Veränderungen an Kultur- und Sachgütern, da diese im Untersuchungsraum und dem Einflussbereich des Änderungsbereiches nicht bekannt sind.

## **5.7 Schutzgut Menschen / Wohnumfeld**

Durch die geplante Bauflächenausweisung wird das zunehmend verfallende Gelände des ehemaligen Schullandheims einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt. Eine weitere illegale Nutzung kann somit ausgeschlossen werden, was einen positiven Effekt auf das Wohnumfeld der Gemeinde Unnau bewirkt. Es kann daher ausgeschlossen werden, dass eine Beeinträchtigung der wohnumfeldabhängigen Faktoren und nachteilige Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes verursacht werden.

## 6 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

In der folgenden Tabelle werden die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange zusammenfassend dargestellt und bewertet:

**Tabelle 1:** Zusammenfassende Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange

Umweltbelang	Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens	Erheblichkeit
Mensch	Negative Auswirkungen könne ausgeschlossen werden	-
Tiere Pflanzen	Dauerhafter Erhalt von Bäumen im Randbereich des Plangebietes Beeinträchtigung von Nist- und Quartierstandorten durch den Gebäudeumbau	•
Boden	Entsiegelung im Bereich des bestehenden Bolzplatzes	-
Wasser	Geringfügige Veränderung des Oberflächenabflusses	-
Klima / Luft	Negative Auswirkungen können ausgeschlossen werden	-
Landschaft	Negative Auswirkungen können ausgeschlossen werden	-
Kultur- + Sachgüter	Kultur- und Sachgüter von Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden.	-
Wechselwirkungen	Es sind keine Wechselwirkungen zu erwarten	-

Erheblichkeit ••• hoch, •• mittel, • gering, - keine

Durch die Umnutzung der Fläche werden keine zusätzlichen Versiegelungen ermöglicht, da durch die Ausweisung der Baugrenze lediglich das Bestandsgebäude gesichert wird. Negative Auswirkungen auf die oben betrachteten Schutzgüter sind daher nur durch die erforderlichen Renovierungs- und Sanierungsarbeiten am Gebäude zu erwarten. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sollten aufgrund der vorhandenen Strukturen mit Nistplätzen und potentiellen Quartierstandorten vor Beginn der Umbaumaßnahmen Kontrollen auf artenschutzrechtlich bedeutsame Vorkommen im Sinne des § 24 Abs. 3 LNatSchG durchgeführt werden. Für jeden Wegfall von Quartier- und Nistplatzstrukturen sind Ersatzkästen am neuen Gebäude zu berücksichtigen.

## 7 Artenschutzrechtliche Eingriffsbewertung

Für das Plangebiet wurden gesonderte Erfassungen der gem. § 7 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten durchgeführt. Diese erfolgten an nachfolgenden Terminen: 21.03.2024, 27.04.2024, 22.05.2024, 12.06.2024, 10.07.2024, 13.08.2024.

Folgende Arten konnten im Rahmen der Kartierungen im Plangebiet festgestellt werden:

### Brutvögel:

Amsel  
Bachstelze  
Blaumeise  
Buchfink  
Elster  
Grünfink  
Hausrotschwanz  
Haussperling  
Kohlmeise

### Nahrungsgäste:

Mauersegler  
Mehlschwalbe  
Rabenkrähe  
Rauchschnalbe  
Rotmilan  
Singdrossel  
Star  
Stieglitz  
Zaunkönig

Vorkommen von Fledermausquartieren im Gebäude konnten nicht nachgewiesen werden, sind aber aufgrund der Flugbewegungen im Gebäude potentiell vorhanden. Das Plangebiet wird als Nahrungshabitat durch die Zwergfledermaus genutzt. Im Zuge der Umbaumaßnahmen ist daher auf Vorkommen gebäudebewohnender Fledermausarten zu achten und ggf. sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu ergreifen. Da das Gebäude derzeit keine Fenster besitzt, ist auch ein freier Zugang für Vogelarten möglich. Daher sind auch Niststätten vor Beginn der Umbauarbeiten zu ermitteln und zu schützen.

Brutstätten von Vögeln (Kohlmeise, Zaunkönig und Hausrotschwanz) wurden durch die Kartierungen an der Fassadenverkleidung nachgewiesen. Bei den Umbauarbeiten sind daher auch die Vorgaben des § 24 LNatSchG RLP zu beachten. Es wird daher empfohlen, bauliche Veränderungen an den Gebäudeteilen, die als Niststätte von Vogelarten genutzt werden können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sollten daher folgende Maßnahmen beachtet werden:

- **Kontrolle des Gebäudes vor Umbaumaßnahmen auf artenschutzrechtlich bedeutsame Vorkommen im Sinne des § 24 Abs. 3 LNatSchG.**
- **Der Verlust von Quartier- und Nistplatzstrukturen ist im Verhältnis 1:1 am renovierten Gebäude durch die Anbringung von Fledermauskästen bzw. Vogelnistkästen zu berücksichtigen.**

Die vorhandenen Gehölz- und Baumbestände im Westen und Süden des Plangebietes sind zum Erhalt festgesetzt und bleiben als Brutstandorte erhalten. Zusätzliche Versiegelungen werden durch die Planung nicht ermöglicht.

Ebenso ist aufgrund fehlender geeigneter Gehölzbestände (z. B. Hasel, Brombeere) eine Betroffenheit der Haselmaus nicht gegeben.

Vorkommen der besonders geschützten Moorbläulingarten (*Maculinea nausithous* und *M. teleius*) sind im Plangebiet aufgrund der Biotoptypenausstattung nicht zu erwarten. Es fehlen Vorkommen der Wirtspflanze Gr. Wiesenknopf im Untersuchungsraum, sodass ein Vorkommen der Moorbläulingarten nicht möglich ist.

## **8 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation**

Nachfolgend werden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Da es im Rahmen der Planung nicht zu einer Neuversiegelung von Flächen kommt, sondern lediglich bestehende Strukturen erhalten werden, ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

### **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zu beachten:

#### **V 1 Kontrolle des Gebäudes vor Umbaumaßnahmen auf artenschutzrechtlich bedeutsame Vorkommen im Sinne des § 24 Abs. 3 LNatSchG**

#### Schutzgut Mensch

Nachteilige Auswirkungen auf die Erholungsfunktion können durch die Nutzung des ehemaligen Schullandheims als Wohnbaufläche ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen können lediglich während der Umbauarbeiten entstehen.

#### Schutzgut Tiere/Pflanzen

Für die Tiere und Pflanzen ergeben sich unvermeidbare Auswirkungen durch den kleinflächigen Verlust von Quartier- und Nistplatzstrukturen am Bestandsgebäude. Diese sind im Rahmen der Renovierungsarbeiten zu ersetzen.

#### Schutzgut Boden

Aufgrund fehlender Flächenversiegelungen können nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ausgeschlossen werden.

### Schutzgut Wasser

Unvermeidbare nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können ebenfalls ausgeschlossen werden. Im Untersuchungsraum und angrenzend an diesen, sind keine Gewässer vorhanden.

### Schutzgut Klima/Luft

Da es sich lediglich um eine Bestandssicherung handelt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten.

### Schutzgut Landschaft / Erholungsnutzung

Da der Projektraum aufgrund der umgebenden Bäume nur schwer einsehbar ist und bereits eine Bebauung der Fläche vorhanden ist, ist nicht mit zusätzlichen und erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung zu rechnen.



## 9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Unnau plant die Umwidmung der vorhandenen Bebauung und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des Gebäudes von sozialen Zwecken dienenden Gebäuden (Schullandheim) in Wohngebäude im Osten der Ortslage.

Hierzu erfolgt die Darstellung einer Baugrenze entlang der Umrisslinie des bestehenden Gebäudes und die Ausweisung des Gebäudestandortes als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Eine zusätzliche Bebauung, die über den bereits vorhandenen Bestand hinausgeht, ist nicht vorgesehen.

Das Plangebiet ist für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild insgesamt aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der anthropogenen Überformung von mäßiger Bedeutung. Die Funktion für die lokale Naherholung bleibt durch die Bestandssicherung unverändert. Durch die Wiedernutzbarmachung des baufälligen Gebäudes sowie die Entsiegelung des vorhandenen Bolzplatzes kann von einer Aufwertung des Landschaftsbildes ausgegangen werden.

Im Rahmen der Renovierungsarbeiten werden Arbeiten am und im Gebäude durchgeführt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sollten aufgrund der vorhandenen Strukturen mit Nistplätzen und potentiellen Quartierstandorten folgende Maßnahmen beachtet werden:

- **Kontrolle des Gebäudes vor Umbaumaßnahmen auf artenschutzrechtlich bedeutsame Vorkommen im Sinne des § 24 Abs. 3 LNatSchG.**
- **Der Verlust von Quartier- und Nistplatzstrukturen ist im Verhältnis 1:1 am renovierten Gebäude durch die Anbringung von Fledermauskästen bzw. Vogelnistkästen zu berücksichtigen.**

Zusätzliche Flächenversiegelungen, die zu einem Verlust von belebtem Oberboden beziehungsweise einem erhöhten Oberflächenabfluss führen könnten, werden durch die Planung nicht verursacht. Es erfolgt zudem eine Entsiegelung im Bereich des Bolzplatzes, angrenzend an das Bestandsgebäude. Die Gehölze im Randbereich des Plangebietes bleiben vollständig erhalten.

Durch die geplante Bestandssicherung, ohne die Ausweisung zusätzlicher Bau-  
fenster, verbleiben bei Beachtung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs-  
maßnahmen keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen.