



Stadt Schotten, Kernstadt

Begründung
zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“

3. Änderung im Bereich „Parkstraße / Weiherwiesen“

(3. Teilbereich Edeka)

Planstand: 31.10.2013

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Barbara Krutzsch, MA Stadtplanung

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax 06403/9537-30
E-Mail: mwolf@fischer-plan.de / Internet: www.fischer-plan.de

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Verfahrensstand	4
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.4	Städtebauliche Konzeption	5
1.5	Übergeordnete Planungen	6
1.6	Verbindliche Bauleitplanung	8
2	Inhalt und Festsetzungen	9
2.1	Art der baulichen Nutzung	9
2.1.1	Mischgebiet (MI)	9
2.1.2	Sondergebiet für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel (SO _{LEH})	10
2.2	Maß der baulichen Nutzung	10
2.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)	10
2.2.2	Zahl der Vollgeschosse	11
2.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	12
3.1	Gebäudegestalt	12
3.2	Werbeanlagen	12
3.3	Einfriedungen	12
3.4	Grundstücksfreiflächen	13
4	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	13
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange	13
6	Immissionsschutz	14
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	15
8	Ver- und Entsorgungsleitungen	19
9	Altablagerungen und Altlasten	20
10	Bergbau	21
11	Denkmalschutz	21
12	Bodenordnung	21
13	Kosten	22

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schotten hat am 10.08.2011 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m § 13a BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“ im Bereich „Parkstraße / Weiherwiesen“ (3. Teilbereich Edeka) in der Kernstadt Schotten beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss in drei Teilbereiche unterteilt. Für den Teilbereich 2 sind die Detailplanungen noch nicht abgeschlossen, so dass der zentrale Bereich (Altenpflegeheim und Edeka) des Plangebietes zunächst vorgezogen und das Bauleitplanverfahren mit der Beteiligung der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange betrieben wird (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.03.2012).

Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die planungsrechtliche Vorbereitung der Verlagerung und Vergrößerung des ortsansässigen Lebensmittelvollsortimenters.

Die Entwicklungsmöglichkeiten des Edeka-Marktes in der Parkstraße sind am bestehenden Standort bereits ausgeschöpft, sodass zur langfristigen Standortsicherung in der Kernstadt Schotten eine umfangreiche Modernisierung im Zuge einer kleinräumigen Verlagerung und Erweiterung der Verkaufsfläche erforderlich ist. Für die geplante Verlagerung des Lebensmittelmarktes und den Neubau eines modernen und marktgerechten Verkaufsbauwerkes wurde daher ein Standort in zentraler Lage gesucht, welcher geeignet ist, den Bau eines großflächigen Lebensmittelmarktes einschließlich der erforderlichen Stellplatz- und Nebenflächen zu ermöglichen und mithin ausreichende Grundstücksgrößen und eine gute verkehrliche Anbindung sowie auch eine fußläufige Erreichbarkeit aufweist. Der vorgesehene Standort befindet sich in östlicher Richtung nur unweit des bestehenden Standortes und war bislang durch ein Wohngebäude (das alte Mühlengebäude), ein Geschäft sowie ein Gärtnerengelände geprägt. Da die Nutzungen jedoch aufgegeben wurden, können im Zuge der geplanten Verlagerung des Lebensmittelmarktes die gegenwärtig brachliegenden Flächen im Ortskernbereich einer neuen und standortadäquaten Nutzung zugeführt werden, während sich die Planung auch in das Gesamtkonzept einer Aufwertung nicht nur der zentralen Geschäftslagen in der Kernstadt, sondern des Innenstadtbereiches insgesamt einfügt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes im Teilbereich 3 (Edeka) sollen deshalb die bisher ausgewiesenen Bauflächen für eine Nachverdichtung optimiert und städtebaulich neu geordnet und entwickelt werden. Geplant ist die Sicherung der Nahversorgung in der Kernstadt durch Verlagerung und Vergrößerung des ortsansässigen Marktes nach Osten (u.a. ehemaliges Gärtnerengelände), sodass mit dem vorliegenden Bebauungsplan im o.g. Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und die vorgesehene Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelmarktes planungsrechtlich vorbereitet wird. Wesentliches Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie eines Mischgebietes i.S.d. § 6 BauNVO für die angrenzenden Flächen an der Vogelsbergstraße. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“ von 1993 ist teilräumlich entsprechend zu ändern.

1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB	10.08.2011 Bekanntmachung*: 27.08.2011
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs.2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	01.03.2013 – 03.04.2013 Bekanntmachung*: 21.02.2013
Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 26.02.2013, Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	31.10.2013

*Die Bekanntmachungen erfolgen im Kreisanzeiger Vogelsberg / Wetterau (amtl. Bekanntmachungsorgan).

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind insofern gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung handelt und der Bereich des Plangebietes zudem bereits durch bestehendes Bauplanungsrecht erfasst wird.

Geplant ist eine Neuordnung und Nachverdichtung der Grundstücke und Erschließung, so dass im Sinne des § 1a BauGB (...sparsamer Umgang mit Grund und Boden...) eine weitere Bebauung im Innenbereich ermöglicht wird. Auf Grund dieses Sachverhaltes gelangt der § 13a BauGB zur Anwendung (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung und landschaftspflegerischem Fachbeitrag sowie der Lärmimmissionsprognose nach § 3 Abs.2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs.2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes (3. Teilbereich) umfasst in der Gemarkung Schotten Flur 3 die Flurstücke Nr. 125 tlw., 135, 137, 138, 139, 140, 147/7 sowie 148-150. Im Umgriff des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes liegen rd. 9.908 m².

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung (3. Teilbereich)



genordet, ohne Maßstab

1.4 Städtebauliche Konzeption

Neben der bestandssichernden Ausweisung eines Mischgebietes wird der Bereich geplanten Lebensmittelmarktes einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt.

Im Zuge der geplanten Verlagerung des Lebensmittelmarktes ist die Errichtung eines neuen Gebäudes mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² vorgesehen. Das eingeschossige Gebäude des neuen Lebensmittelmarktes soll neben den eigentlichen Verkaufsflächen weitere Nebenflächen sowie entsprechende Lager- und Kühlräume sowie einen Bäcker mit Bestuhlungsfläche umfassen. Der Getränkemarkt soll im Zuge der Planung weiterhin im bisherigen Verkaufsgebäude untergebracht, die Verkaufsfläche jedoch auf rd. 650 m² Verkaufsfläche verkleinert werden.

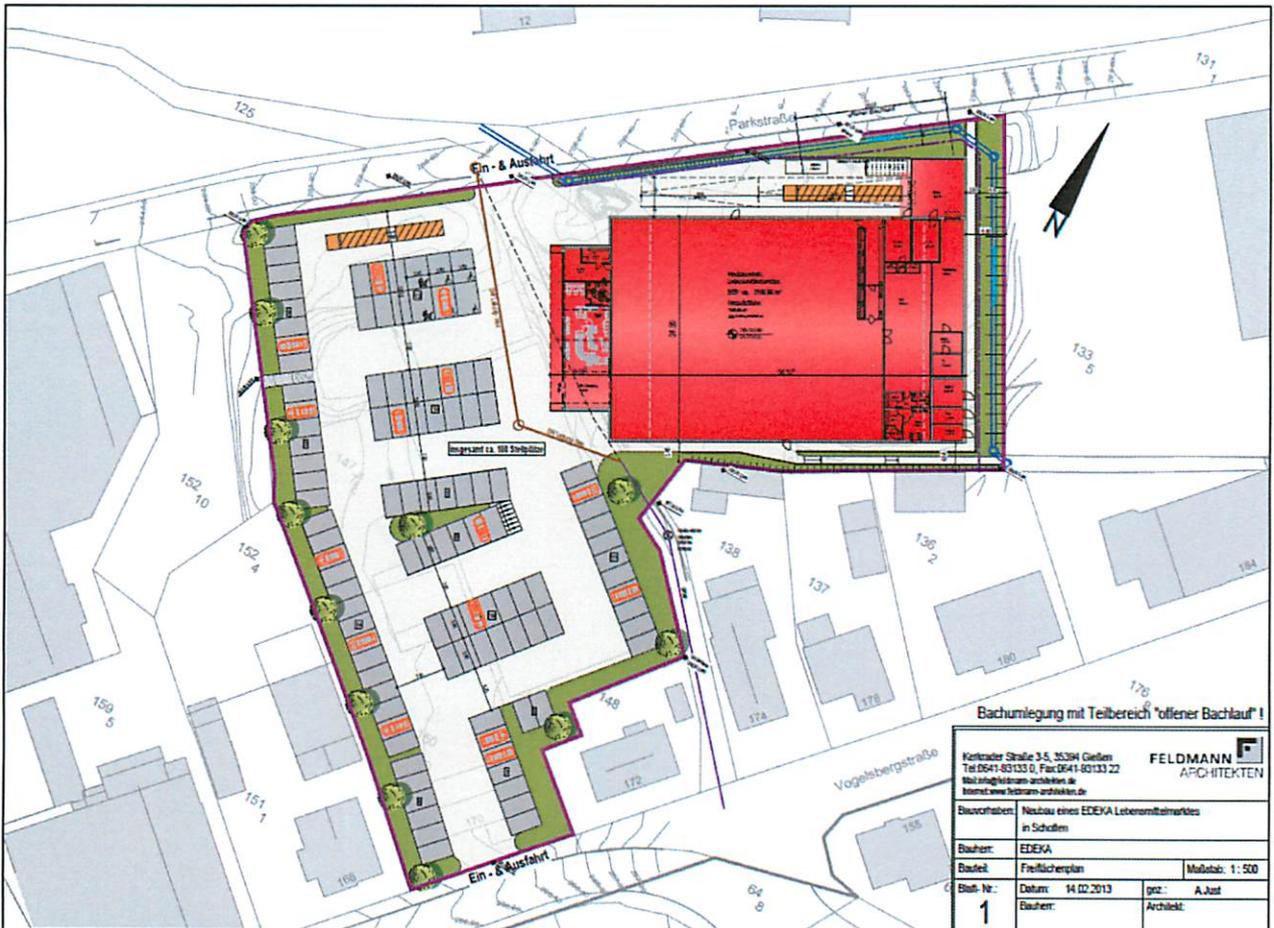
Die äußere Erschließung des Planstandortes erfolgt über die Parkstraße und die Vogelsbergstraße, von wo aus über Zu- bzw. Abfahrten die Anbindung des Kundenparkplatzes sowie auch die Andienung ermöglicht werden kann.

-108-

Für das geplante Vorhaben sind ausreichend Stellplätze vorgesehen, von denen in entsprechendem Umfang auch Stellplätze als Behindertenparkplätze extra breit angelegt werden können.

Mit der geplanten Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes und dem Neubau eines modernen und marktgerechten Verkaufsgebäudes kann somit die Grundversorgung der ortsansässigen Bevölkerung in Schotten auch künftig leistungsfähig erhalten und ein Beitrag zur Steigerung der Attraktivität als Wohnstandort sowie auch zum Erhalt der bestehenden Arbeitsplätze geleistet werden.

Konzept / Lageplan Neubau Lebensmittelmarkt



Quelle: Feldmann Architekten, Gießen, 14.02.2013

Ausschnitt, nicht geordnet, ohne Maßstab

1.5 Übergeordnete Planungen

Im **Regionalplan Mittelhessen 2010** ist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1 (Z)) dargestellt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung mehr als nur unwesentlich auswirken können, sind jedoch außer in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) nur in für sie festgesetzten Sondergebieten (§ 11 Abs. 3 BauNVO) zulässig. Im Oktober 2012 stellte die Stadt Schotten deshalb beim Regierungspräsidium Gießen den Antrag auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 im Bereich „Parkstraße / Weiherswiesen“, um im Bereich der Kernstadt zwischen der Parkstraße und der Vogelsbergstraße in städtebaulich integrierter Lage die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes der Fa. Edeka von bislang 875 m² auf künftig 1.400 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich vorbereiten und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausweisen zu dürfen.

Am 11. Dezember 2012 erging auf Beschluss des Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung Mittelhessen die im Folgenden zitierte Entscheidung:

„Die beantragte Abweichung vom RPM 2010 zwecks Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel in der Kernstadt der Stadt Schotten wird (...) für einen

- **Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m² zugelassen.**

Die Zulassung ergeht unter folgender Maßgabe:

- (1) Der derzeitige Markt, Parkstraße 9, wird als Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 650 m² nachgenutzt.“

Die Maßgabe wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“, 3. Änderung im Bereich „Parkstraße / Weiherwiesen“ (1. Teilbereich) Beachtung finden.

Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen ist die vorliegende Bauleitplanung somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Hinweis OLB:

Zu der Verkaufsfläche zählen dabei auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie ein Windfang, Urteil des Bundesverwaltungsgericht vom 24.11.2005, 4C 10.04. Folglich ist auch ein Bäcker im Vorkassenbereich in die maximale Verkaufsfläche einzubeziehen. Aufgrund der maximalen Verkaufsfläche von 100 m², des Sortiments Backwaren und der innerstädtischen Lage kann im vorliegenden Einzelfall die gegenüber der Abweichungsentscheidung geringfügige Überschreitung der maximalen Verkaufsfläche durch die Zulassung eines Bäckers Gebäude als nicht raumbedeutsam beurteilt werden.

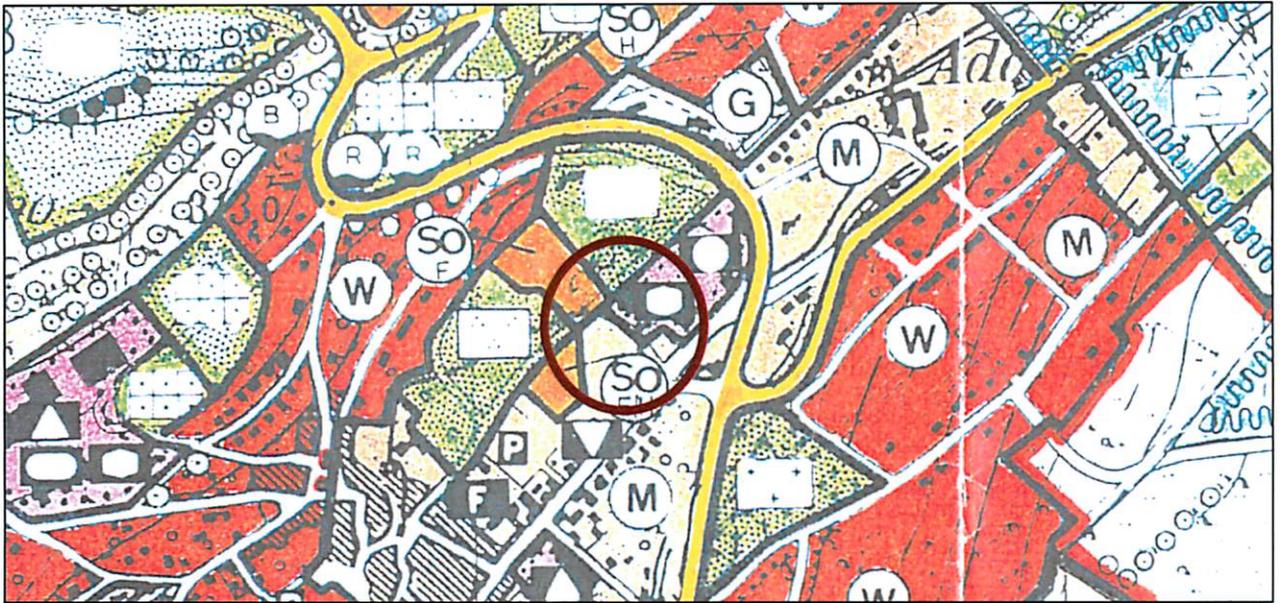
Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Schotten stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche und Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dar.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Im Rahmen des Planvorhabens ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung zu ändern und die Flächen sind als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und gemischte Baufläche darzustellen.

Zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgt deshalb auch ein Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Eintragung des Plangebietes



genodet, ohne Maßstab

1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet ist bereits über den Bebauungsplan Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“ von 1993 planungsrechtlich erfasst. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde am 17.12.1992 gefasst. Es erfolgte ein Anzeige- und Genehmigungsverfahren im Jahre 1993.

Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 19 aus dem Jahr 1993



genodet, ohne Maßstab.

In der vorliegenden 3. Änderung (3. Teilbereich) soll nunmehr für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 19 ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Erweiterung des ortsansässigen Lebensmittelmarktes ausgewiesen werden.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr.19 „Festplatz und Freizeitpark“ – 3. Änderung im Bereich „Parkstraße/Weiherwiesen“ (3. Teilbereich Edeka) werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“ von 1993 sowie die der 1. und 2. Änderung aufgehoben.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“ – 3. Änderung (3. Teilbereich Edeka) aufgenommen worden. Nachfolgend werden die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan neu oder geänderten Festsetzungen und Ausweisungen begründet.

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Mischgebiet (MI)

Im Kontext der vorhandenen Nutzungsstruktur bestehend aus Wohnen, gewerblicher Nutzung und Einrichtungen der Verwaltung, gelangt im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes ein Mischgebiet zur Ausweisung. Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Da die Gebäude innerhalb des Mischgebiets bereits einer Nutzung unterliegen, eine Änderung dieser Nutzungen nicht vorgesehen sowie eine überwiegend gewerbliche Prägung nicht gegeben ist, kann auf den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO verzichtet werden.

2.1.2 Sondergebiet für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel (SO_{LEH})

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung mehr als nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) nur in für sie festgesetzten Sondergebieten (§ 11 Abs. 3 BauNVO) zulässig.

Der Schwellenwert, ab dem solche Auswirkungen in der Regel anzunehmen sind, liegt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bei 1.200 m² Geschossfläche. Es handelt sich hierbei um das Ergebnis gesetzgeberischer Maßnahmen, veranlasst durch die Entwicklung großflächiger Handelsbetriebe in den 60er und frühen 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts. So wurde bereits mit der 2. Änderungsverordnung zur BauNVO 1977 erstmals eine entsprechende Geschossflächenregelung eingeführt.

Zugrunde gelegt wurde eine Geschossfläche von 1.500 m². Mit der 3. Änderungsverordnung wurde 1986 eine Reduzierung auf 1.200 m² vorgenommen, die auch in der derzeit gültigen Fassung der Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1990 noch Bestand hat.

Das Bundesverwaltungsgericht konkretisiert in zwei Grundsatzentscheidungen im Jahr 1987 dahingehend, dass das Merkmal der Großflächigkeit im Wesentlichen von der Verkaufsfläche abhängt. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb liegt danach vor, wenn eine Verkaufsfläche von nicht wesentlich unter und nicht wesentlich über 700 m² erreicht wird. In seiner Entscheidung vom 24.11.2005 gelangt das Bundesverwaltungsgericht in Fortführung der bisherigen Rechtsprechung zu dem Ergebnis, dass ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen ist, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet und trägt damit der Entwicklung insbesondere in der Warenpräsentation aktuellen Standards Rechnung.

In einem Sondergebiet sind abweichend zu den sonstigen Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO nur die ausdrücklich zugelassenen Nutzungen genehmigungsfähig.

Zugelassen werden:

- Ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche (VK) max. 1.400 m²
- sowie ein Bäcker mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 100 m² (im Gebäude integriert) incl. Bestuhlung.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das **Mischgebiet (MI)** werden gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine **GRZ = 0,6** und eine **GFZ = 1,2** festgesetzt. In diesem Bereich ist eine dem Kernstadtbereich entsprechende dichtere Bebauung möglich. In Kombination mit der Festsetzung der Baugrenze wird eine umgebungsverträgliche bauliche Entwicklung im Kontext der umgebenden Wohnbebauung ermöglicht. Die Festsetzungen erfolgen bestandssichernd.

Für das **Sondergebiet (SO_{LEH})** werden eine **GRZ = 0,8** und eine **GFZ = 0,8** festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50%, max. jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,8$ überschritten werden.

Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von den vorgenannten Grenzen abgewichen werden, wenn

1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens gerechnet werden muss oder
2. die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Aufgrund der eingeschränkten Zulässigkeit der Flächenbefestigung und des insgesamt begrenzten Flächenpotenzials wird für das Sondergebiet SO_{LEH} bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen bis zu einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,9$ überschritten werden darf, sofern die Befestigung der Flächen in wasserdurchlässiger Weise erfolgt. Innerhalb des Mischgebietes gilt § 19 Abs. 4 BauNVO.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Für das **MI** setzt der Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von $Z = II$ fest; dies erfolgt bestandsorientiert.

Für das **SO_{LEH}** wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal $Z = I$ festgesetzt. Die Festlegung ist planungsorientiert und richtet sich nach der üblichen eingeschossigen Bauweise von Lebensmittelmärkten.

2.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt bestands- und planungsorientiert durch Bau- und Nutzungsregeln. Zudem wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen.

Da die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksgrenzen eng an den Bestand bzw. die Planung angepasst ist, setzt der Bebauungsplan fest, dass innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen, Stellplätze und ihr Fahrgassen sowie Garagen und Carports zulässig sind.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“ – 3. Änderung (3. Teilbereich) aufgenommen worden. Gegenstand sind die Gebäudegestalt, die Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen sowie die Begrünung von Grundstücksfreiflächen.

3.1 Gebäudegestalt

Um eine städtebauliche ungünstige Höhenentwicklung des neuen Marktgebäudes zu vermeiden, enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Dachgestaltung welche auch zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und des Ortsbildes beiträgt.

Zulässig sind im Sondergebiet daher Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 35°, wobei bei Nebendächern Abweichungen zulässig sind.

3.2 Werbeanlagen

Die Aufnahme von Gestaltungsvorschriften zur Zulässigkeit von Werbeanlagen in den Bebauungsplan erfolgt vor dem Hintergrund, dass sich Werbeanlagen in Abhängigkeit von ihrer Gestaltung negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken können.

Es wird daher festgesetzt, dass die maximale Schriftgröße 3,0 m beträgt und sich Werbeanlagen insgesamt dem Gebäude unterordnen müssen. Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben.

Im Bereich der Stellplatzanlage ist eine Mastwerbeanlage (Pylon) mit einer max. Höhe von 11,0 m über Oberkante Fahrbahn Parkstraße zulässig.

Werbeanlagen auf dem jeweiligen Grundstück müssen betriebsbezogen sein, d.h. Fremdwerbung ist unzulässig.

3.3 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen können in Abhängigkeit ihrer Ausführung ungewollte Trennwirkungen entfalten. Es wird daher festgesetzt, dass im Sondergebiet ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträu-

-115-

chern oder Kletterpflanzen gemäß zulässig sind um den Charakter der offenen Bebauung zu sichern und die Durchgrünung des Bereiches zu gewährleisten.

3.4 Grundstücksfreiflächen

Mindestens 40 % der Grundstücksfreiflächen, das heißt der baulich nicht genutzten Flächen eines jeden Baugrundstücks sind als Grünfläche anzulegen. Bei der Anlage der Grünflächen empfehlen sich einheimische, standortgerechte Gehölze. Nicht einheimische Koniferen entfalten, im Vergleich mit einheimischen Gehölzen, keinen hohen Biotopwert. Als Habitat für Tiere weniger geeignet, entsprechen insbesondere Tuja-Hecken nicht der Baukultur dieser Region.

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Kernstadt Schotten, am Rande des Innenstadtbereiches. Die Erschließung erfolgt über die *Parkstraße* und die *Vogelsbergstraße* sowie die umliegenden Bundes-, Land- und Kreisstraßen. Die verkehrliche Anbindung an den überörtlichen Verkehr ist damit gegeben.

Weitergehende Erschließungsmaßnahmen sind im Zuge der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Aufgrund der geringfügigen Verlagerung des Marktes und Beibehaltung des Verkehrskonzeptes ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen zur verkehrlichen Erschließung. Durch die direkte Zufahrt von der *Vogelsbergstraße* aus können die Zufahrtsstraßen im Bereich des Festplatzes/*Parkstraße* deutlich entlastet werden. Auch die fußläufigen Anbindungen werden durch die vorliegende Planung verbessert.

Aufgrund der Lage im Kernstadtbereich ist das Plangebiet z.B. mit der Linie VB-65 der RMV (Haltestelle Vierstädtepark) an das Netz des ÖPNV angebunden.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Naturschutzbehörde, Immissionsschutz

Die im Bebauungsplan unter 5.3 aufgeführten Hinweise zum Artenschutz mit u.a. zeitlichen Vorgaben für Abrissarbeiten sind den Bauwilligen rechtzeitig und verbindlich mitzuteilen und auf die einzuhaltenden Fristen ist zu achten.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen

-116-

hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die Umweltbelange entsprechend der Vorgaben des § 13a BauGB berücksichtigt und in einem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag dargestellt, der dieser Begründung als **Anlage** beiliegt.

6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Mischgebietes im Kontext der umgebenden gemischten Nutzung kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erkennen.

Für den Bereich des künftigen Lebensmittelmarktes wurde eine Geräuschimmissionsprognose erarbeitet, deren Empfehlungen zur Emissionsminderung in den Bebauungsplan-Entwurf in Form einer textlichen Festsetzung (2.5) eingeflossen sind. Weitergehende Konkretisierungen zur Vermeidung von Schallimmissionen sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Nachfolgend ist die Zusammenfassung des Gutachtens¹ wiedergegeben:

„Die Edeka Handelsgesellschaft beabsichtigt, an einem Standort zwischen Vogelsbergstraße und Parkstraße in Schotten einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.400 m² zu errichten.

Der Standort befindet sich im Geltungsbereich des in Abänderung befindlichen Bebauungsplanes „Festplatz und Freizeitpark“ in einer dort zukünftig vorgesehenen Sondergebietsfläche [großflächiger Einzelhandel].

Die umliegende Bebauung des Marktes befindet sich in einer Mischgebietsfläche (MI). für die Bebauung südöstlich der Vogelsbergstraße liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. In Abstimmung mit dem Stadtbauamt Schotten entspricht die Nutzung hier ebenfalls Mischgebietskriterien.

Für die der durch den Markt hervorgerufenen Geräuschimmissionen werden somit die Immissionsrichtwerte

Mischbaufläche	tags	60 dB(A)
	nachts	45 dB(A)

herangezogen.

Die schalltechnische Berechnung auf der Grundlage der zu erwartenden Verkehrsmengen nach den Ableitungen der „Parkplatzlärmstudie“ in Verbindung mit dem für Einkaufsmärkte in dieser Größenordnung zu erwartenden Anlieferungsverkehr (Lkw-Fahrbewegungen/d als Maximalsatz) zeigen, dass durch die hieraus entstehen-

¹ GSA Limburg, Geräuschimmissionsprognose P12050, 21.3.2012

den Geräuschimmissionen der Immissionsrichtwert für Mischgebiete in Höhe der umliegenden Bebauung eingehalten und unterschritten werden kann.

Geräuschentwicklungen aus dem Umfeld der Anlieferungszone (im 1. Prüfschritt ohne die Berücksichtigung baulicher Schutzmaßnahmen im Bereich der Anlieferungszone) zeigen, dass de hieraus resultierenden Schalleinträge in Höhe des benachbarten Kindergartengebäudes den Immissionsrichtwert überschreiten können.

Durch eine Teilumschließung der Anlieferungszone (Überdachung und seitliche Wandscheide mit einer Höhe von $h = 2$ m über anstehendem Gelände) können die aus den Verladearbeiten entstehenden Geräusche (Überfahren der Ladebordwand) soweit gemindert werden, dass auch hier die Einhaltung und Unterschreitung des Richtwertes erreicht wird.

Weitergehende Schallschutzmaßnahmen werden für den berücksichtigten Planstand nicht erforderlich.

Die vorsorgliche Prüfung, inwieweit eine Ausdehnung der Öffnungszeiten in den Nachtzeitraum (nach 22.00 Uhr) erfolgen kann, kam zu dem Ergebnis, dass bei Annahme eines „ähnlichen“ Fahrzeugaufkommens für die „lauteste Nachtstunde“ entsprechend dem Mittelwert des Tageszeit dann in Höhe der Mischbaufläche der anzuwendende Immissionsrichtwert von 45 dB(A) überschritten wird.

Bei Marktöffnungszeiten bis 22.00 Uhr muss noch mit abfahrenden Fahrzeugen der Kunden /Mitarbeiten während der 1. Nachtstunde gerechnet werden. Die Berechnungen hierzu zeigen, dass auch hieraus an Teilen der benachbarten Gebäude Richtwertüberschreitungen von nachts 45 dB(A) resultieren können. Es wird empfohlen, die Marktöffnungszeiten daher auf 21.30 Uhr an diesem Standort zu begrenzen.

Eine Ausdehnung bis 22.00 Uhr würde bauliche Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Ein- und Ausfahrt auf die Vogelsbergstraße bedingen.

Aufgrund einer fehlenden Bebauung in unmittelbarer Nähe der Ein- und Ausfahrt zur Parkstraße kann jedoch auch durch organisatorische Maßnahmen (Schließen der AEin- und Ausfahrt Vogelsbergstraße) der abfließende Verkehr über diesen Bereich geführt werden, so dass hieraus dann wiederum die Einhaltung des Richtwertes in Höhe der Bebauung des Vogelsbergstraße erreicht werden kann (organisatorische Schallschutzmaßnahmen).

Das marktgenerierte Zusatzverkehrsaufkommen verändert die Geräuschbelastungen im öffentlichen Straßenraum der Vogelsbergstraße nach den Kriterien der TA Lärm nicht beurteilungsrelevant. Die Auswirkungen im Bereich der Vogelsbergstraße sind dabei mit < 1 dB(A) an der derzeitigen Geräuschimmissionsbelastung anzugeben. Eine Veränderung < 2 dB(A) ist für den Bereich der Parkstraße zu prognostizieren. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete – tags 64 dB(A) – werden nicht überschritten.“

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann aufgrund der Lage im Innenbereich und der geringen Größe des Plangebietes entsprechend gesichert werden.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. In der Parkstraße ist ein Mischwasserkanal (DN 600) vorhanden.

-118-

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen. Am 1. März 2010 ist das neue Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Kraft getreten. Da dem Bund im Zuge der sog. Föderalismusreform für den Bereich des Wasserhaushalts die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz eingeräumt worden ist, wurden die bisherigen Rahmenregelungen entsprechend zu Vollregelungen fortentwickelt.

Vorrangig gelten nunmehr die bundesrechtlichen Regelungen – die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes (HWG) gelten jedoch fort, soweit das WHG für den betroffenen Bereich keine oder zumindest keine abschließende Regelung trifft oder aber eine Öffnungsklausel für das Landesrecht enthalten ist. Die Änderungen bedeuten unter anderem auch, dass § 42 Abs. 3 Satz 1 und 2 HWG a.F. im Ergebnis durch den im Folgenden zitierten § 55 Abs. 2 WHG verdrängt worden ist:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 55 Abs. 2 WHG übernimmt damit als bundesweite Regelung den bereits im Landesrecht eingeführten Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung.

Das HWG wurde darüber hinaus jedoch bereits an Inhalt und Systematik des WHG angepasst und am 11.09.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend zugleich die nunmehr maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG zudem unmittelbar geltendes Recht darstellen und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird es für zulässig angesehen, hier auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren verweisen zu dürfen und etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abzusehen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Absatz 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung / Versickerung des Niederschlagswassers sind zu beachten. Nach § 28 Absatz 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung oder anderer Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, gemäß § 37 Absatz 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Vor einer Einleitung in den Mischwasserkanal ist eine Verwertung, Rückhaltung und/oder Versickerung, auch im Hinblick auf eine mögliche Einführung der gesplitteten Abwassergebühr, zu prüfen.

Die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, von der eine nachteilige Veränderung des Wasserhaushaltes ausgeht, und die zielgerichtete Versickerung von Niederschlagswasser stellen einen Benutzungstatbestand im Sinne der § 9 Absatz 1, Ziffer 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31. Juli 2009 in der derzeit gültigen Fassung dar, so dass hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8, 9, 10, 13 und 18 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) notwendig ist. Diese ist bei dem Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz des Vogelsbergkreises zu beantragen.

Von einer erlaubnispflichtigen Einleitung des Niederschlagswassers ist in jedem Fall die Verwertung oder Versickerung auf dem Grundstück zu prüfen.

Brandschutz

Aufgrund der Lage im Innenbereich geht die Stadt Schotten davon aus, dass die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser gewährleistet ist. Für die nachfolgende Ebene der Bauantragstellung seien jedoch die im Folgenden wiedergegebenen Hinweise genannt:

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Brandschutz

Im gesamten bebauten Gebiet sind ausreichende bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können. Auf die eindeutigen Vorgaben des Hess. Bauordnung wird verwiesen.

Die Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 –in Kraft ab 01.10.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2010,- ist zu beachten und einzuhalten, insbesondere weise ich auf die §§

- 2 - Begriffe
- 3 - Allgemeine Anforderungen
- 4 - Das Grundstück und seine Bebauung
- 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
- 6 - Abstandsflächen und Abstände
- 13 - Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben nach Arbeitsblatt DVGW W 405 –Technische Regeln-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen – des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. sicherzustellen. Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundsatz). Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf bei einer Geschossfläche bis 1,2 = 192 cbm / h = 3.200 ltr./min.

Diese Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mind. 2 Std. zur Verfügung stehen, wobei der Fließdruck bei max. Wasserentnahme aus dem Hydranten 1,5 bar nicht unterschreiten darf. Kann für das Baugebiet die erforderliche Löschwassermenge nicht in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220. Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserver-

sorgungsanlagen ist durch Überflurhydranten nach DIN 3222 sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten untereinander soll 60 bis 100m betragen.

Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohnetz so abzuschleifen, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. möglichen Rohrbrüchen nicht das gesamte Rohrleitungsnetz abgestellt werden muss und jederzeit die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung steht. Dies ist auch erforderlich beim Betrieb von netzabhängigen Druckerhöhungsanlagen, auch hier ist die jederzeitige Löschwasserentnahme auch bei Stromausfall sicherzustellen.

Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Vogelsbergkreis in 36341 Lauterbach festzulegen.

Nach Inkrafttreten der Hessischen Bauordnung vom 18.06.2002 wird insbesondere auf den § 5 –Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken- und den § 13 –Brandschutz- verwiesen.

In § 13 Abs. 3 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonst zum Anleitem bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, nur erreicht werden dürfen, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung (3. Teilbereich) des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zonen IIIB zweier ausgewiesener Trinkwasserschutzgebiete:

- Trinkwassergewinnungsanlage der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG, StAnz. 19/1987 S.1112; 23.03.1987)
- Trinkwassergewinnungsanlage „Stauseebrunnen“ der Stadt Schotten (StAnz 52/1988, S.285, 30.11.1988)

Die jeweiligen Schutzgebietsbestimmungen sind zu beachten.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.1

Das Plangebiet liegt in der Zone III des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim vom 19.02.1929

Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes (3. Teilbereich) liegt nicht innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagen- und Stellplatzzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung (3. Teilbereich Edeka) des Bebauungsplanes befindet sich der überwiegend verrohrt geführte Mühlgraben. Im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens werden die Verlagerung des Mühlgrabens und seine teilweise Öffnung vorbereitet. Der Bebauungsplan stellt schon den geplanten Verlauf im Norden und Osten des Grundstücks dar. Der Graben wird teils verrohrt teils offen in einer öffentlichen Grünfläche geführt. Zur Parkstraße hin erfolgt voraussichtlich eine Einzäunung, so dass der Bereich nicht zugänglich sein wird.

Die Stadt Schotten hat das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren bereits initiiert und wird dies parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren betreiben².

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

RP Gießen, Dez. 41.2

Das notwendige Plangenehmigungsverfahren gemäß § 68 Abs. 2 WHG und § 70 WHG, ist bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Vogelsbergkreises zu beantragen. Entsprechende Vorabstimmungen sind bereits erfolgt. Sonstige gewässerbezogene Belange (z.B. Ausgleichsmaßnahmen in und am Gewässer, Kreuzungsbauwerke, etc.) werden von der zuständigen Unteren Wasserbehörde bewertet.

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung (3. Teilbereich) des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

8 Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes wird eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Schotten ausgewiesen. Der vormals in der Wegeparzelle Flst. Nr. 140 verlaufende Schmutzwasserkanal wird um das geplante Markt-Gebäude herum geführt, um die permanente Zugänglichkeit zu dem Kanal sicher zu stellen.

² Die Plangenehmigung für die Verlegung des Mühlgrabens wurde vom Kreisausschuss des Vogelsbergkreises mit Schreiben vom 17.07.2013 (Az. 63/UWB-3) erteilt.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Durch die Planung werden die Belange der Telekom z.Z. nicht berührt.

OVAG AG

In dem ausgewiesenen Gebiet sind von uns 0,4 kV Kabel verlegt, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind.

Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Wir bitten die Stadt Schotten, bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtungen) im Bereich unserer Kabel die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich –um Störungen zu vermeiden- vor Arbeitsbeginn mit unserem Netzbezirk Nidda, Ludwigstraße 26, 63667 Nidda, Tel. 06043-9810 in Verbindung setzt.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von je 1,25 m Breite links und rechts der Kabeltrasse, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen kann. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine -beschränkt persönliche Dienstbarkeit- erforderlich. Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir auch hier um Rücksprache mit unserem Netzbezirk Nidda. Bei einer erforderlich werdenden Änderung unserer Anlagen erfolgt die Kostenregelung gemäß Konzessionsvertrag / Wegenutzungsvertrag. Sollte dies aus Ihrer Sicht notwendig werden, bitten wir Sie, sich mit uns in Verbindung zu setzen.

Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung, wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg: Tel. 06031/82-1336 - in Verbindung.

9 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Schotten nicht bekannt.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

RP Gießen, Dez. 41.4

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis

Es liegen keine Informationen über Altablagerungen bzw. Altstandorte im Plangebiet vor.

Wegen der Überbauung von Altstandorten bleibt darauf zu verweisen, dass entsprechend dem Handbuch Altlasten Band 2 - Erfassung von Altflächen Teil 4 – Codierung und Einstufung von Altstandorten der Hess. Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden Gärtnereien der Branchenklasse 3 und Mühlen der Branchenklasse 2 zuzuordnen sind. Demnach bleibt die Wahrscheinlichkeit des Vorliegens einer Umweltbeeinträchtigung (Gefährdungspotential) bei der erstgenannten Altfläche mit mäßig und bei letzteren mit gering anzunehmen. Bei anstehenden Erdbaumaßnahmen sollte auf schadstoffanzeigende organoleptische Bodenveränderungen (Konsistenz, Farbe, Geruch) geachtet und gegebenenfalls bei deren zu Tage treten das Regierungspräsidium Gießen (Aufsichtsbehörde) verständigt werden. Bei anstehenden Abbrucharbeiten sollten Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch, Holzabfälle, Asbestabfälle und bei Baumaßnahmen anfallende Bau- sowie Baustellenabfälle bei ihrer Entstehung getrennt gehalten, sicher zwischengelagert und einer zeitnahen ordnungsgemäßen Entsorgung mit Verwertungsvorrang zugeführt werden. (Auf das hierzu von den Hessischen Regierungspräsidien herausgegebene Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" wird verwiesen.) Mutterboden bleibt im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vermischung und Vergeudung zu schützen.

10 Bergbau

Der Änderungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern. Informationen über die örtliche Lage des Nachweises liegen nicht vor. Bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

11 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) aufgenommen:

Gemäß § 20 HDSchG:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Teile der Gesamtanlage IV – nordöstliche Stadterweiterung und Einzeldenkmäler, die in der Plankarte nachrichtlich übernommen und gekennzeichnet worden.

Als Einzelkulturdenkmäler gemäß § 2 Abs.1 HDSchG sind festgelegt: Anwesen in der Vogelsbergstraße Nr. 166, 168, 176, 178 und 180.

Als Gesamtanlage IV sind festgelegt: Vogelsbergstraße 139, 141, 143, 145, 147, 147A, 149, 151, 155, 160, 162, 164, 166, 168, 170, 172, 178 und 180.

12 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

13 Kosten

Der Stadt Schotten entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

Schotten und Linden, 13.09.2013 und 31.10.2013

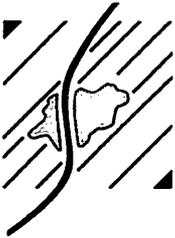
Bearbeitung: Dipl.-Geograph Mathias Wolf, Stadtplaner (AKH / SRL)
Barbara Krutzsch, MA Stadtplanung

(BG_Nr19-3TB_Begr13_10)



/Anhang

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Geräuschimmissionsprognose



Anlage

Stadt Schotten, Stadtteil Schotten

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
zur Satzung des Bebauungsplans Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“**

3. Änderung im Bereich „Parkstraße/Weiherwiesen“

- 3. Teilbereich Edeka -

Planstand: 31.10.2013

Bearbeitet:

Dipl.-Biol. Dr. Gerriet Fokuhl

Inhalt:

- 1 Beschreibung der Planung
- 2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung
- 3 Übergeordnete Fachplanungen
- 4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- 5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- 6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- 7 Bestandsaufnahme und –bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes
 - 7.1 Boden und Wasser
 - 7.2 Klima und Luft
 - 7.3 Tiere und Pflanzen
 - 7.4 Biologische Vielfalt
 - 7.5 Landschaft
 - 7.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete
 - 7.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung
 - 7.8 Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 7.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
8. Eingriffsregelung

1 Beschreibung der Planung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes im Teilbereich Edeka sollen die bisher ausgewiesenen Bauflächen für eine Nachverdichtung optimiert und städtebaulich neu geordnet und entwickelt werden. Geplant ist die Sicherung der Nahversorgung (Lebensmittelvollversorger EDEKA) in der Kernstadt durch Verlagerung und Vergrößerung des Marktes nach Osten. Zur Ausweisung gelangt ein Sondergebiet Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel und ein Mischgebiet i.S. des § 6 BauNVO für die angrenzenden Flächen an der Vogelsbergstraße. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes werden an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen und an die Planung angepasst sowie auf die städtebauliche Notwendigkeit hin überprüft.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8 für das Sondergebiet und 0,6 für das Mischgebiet. Die GRZ gibt den maximal überbaubaren Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) um bis zu 50 % überschritten werden darf. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8 für das Sondergebiet und 1,2 für das Mischgebiet. Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse liegt bei I bzw. II.

2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich an der *Parkstraße* nordöstlich der Altstadt von Schotten und umfasst neben einigen Wohnhäusern mit Hausgärten insbesondere ein altes Mühlengebäude (Walkmühle) und ein ehemaliges Gärtneireigelände. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 9.908 m². An das Plangebiet grenzen nach Nordwesten das Gelände des städtischen Freibads, nach Nordosten das neue Gefahren-Abwehrzentrum, nach Südwesten das Parkhotel mit dem bisherigen EDEKA-Ladengebäude und nach Südosten die *Vogelsbergstraße* mit angrenzender Wohnbebauung.

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach Klausning (1988)¹ im Randbereich des Naturraums 351 Hoher Vogelsberg (351.0 Westlicher Hoher Vogelsberg). Die Höhenlage beträgt etwa 290 m ü. NN.

3 Übergeordnete Fachplanungen

Der Regionalplan Mittelhessen (2010) stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dar. Am 11. Dezember 2012 erging auf Beschluss des Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung Mittelhessen die im Folgenden zitierte Entscheidung: „Die beantragte Abweichung vom RPM 2010 zwecks Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel in der Kernstadt der Stadt Schotten wird (...) für einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m² zugelassen“ (vgl. Begründung zum Bebauungsplan).

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schotten stellt das Plangebiet als *Gemischte Bauflächen und Fläche für den Gemeinbedarf* mit den Zweckbestimmungen sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, dar. Im Rahmen des Planvorhabens ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung zu ändern und die Flächen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel darzustellen.

4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Da keine spezifischen und erheblichen Emissionen durch die Ausweisungen und Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten sind, werden diesbezüglich keine gesonderten Vorkehrungen zur Vermeidung von Emissionen getroffen.

Über die üblichen zu erwartenden typischen Siedlungsabfälle (u.a. Restmüll, Bioabfall, Papier, Glas und Sperrmüll) hinausgehend, sind keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Entstehende Schmutzwassermengen werden über den bestehenden Abwasserkanal abgeführt.

5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dächern sind im Plangebiet ausdrücklich zulässig.

6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Änderung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem innerhalb des bestehenden Ortsgefüges Flächen für eine neue Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

¹ KLAUSNING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

7 Bestandsaufnahme und –bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

7.1 Boden und Wasser

Aufgrund ihrer geringen räumlichen Ausdehnung ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich Boden und Wasserhaushalt lediglich als gering zu bewerten. Auf recht kleiner Fläche werden Ertragskraft und Retentionsfunktion des Bodens betroffen, weniger jedoch die Grundwasserneubildung. Daneben ist im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens die Verlegung des Mühlgrabens vorgesehen, wodurch eine größere Verrohrungsstrecke unterhalb der Walkmühle zugunsten teils offengeführter Grabenabschnitte beseitigt werden kann.

Bei der Umsetzung der nachfolgend aufgeführten und in den Bebauungsplan aufgenommenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung ist ein verstärkter Oberflächenabfluss aus dem Gebiet nicht zu erwarten: „Im Plangebiet sind Fußwege, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Müllcontainerplätze in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (...). Ausnahme: Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden (z.B. Ladezonen, die mit Gabelstaplern befahren werden müssen, Rangierflächen für Lkw's, Feuerwehrezufahrten etc.).“

7.2 Klima und Luft

Aufgrund seiner isolierten Lage und Kleinflächigkeit kommt dem Plangebiet insgesamt nur eine geringe klimatische Funktion zur Versorgung der Ortslage mit Frisch- bzw. Kaltluft zu. Die lokalklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo im Umfeld entstehender bzw. erweiterter Gebäude mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist.

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehene Nutzung lässt aufgrund des nur begrenzt zusätzlich möglichen Versiegelungsgrades für die vorhandene Wohnbebauung keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf wichtige kleinklimatische Funktionen erwarten.

7.3 Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im November 2011 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden durch eine weitere Begehung im November 2012 ergänzt und werden nachfolgend beschrieben.

Die Freiflächen des Plangebiets setzen sich hauptsächlich aus Wohnhäusern mit Hausgärten, einem alten Mühlengebäude (Walkmühle) und einem ruderalisierten Gärtnergelände zusammen. Daneben findet sich mit dem Mühlgraben auch ein Oberflächengewässer, das jedoch überwiegend verrohrt ist.

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine ehemalige Gärtnerei mit maroden Gewächshäusern, überwucherten Acker- und Schotterflächen und kleineren Obstbäumen (vgl. Fotos 1 u. 2). Im Bereich der Ackerflächen haben sich ruderale Vegetationsstrukturen etabliert; es dominieren hier die folgenden Arten:

<i>Aegopodium podagraria</i>	Giersch
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäulgras
<i>Dipsacus fullonum</i>	Wilde Karde

<i>Epilobium spec.</i>	Weidenröschen
<i>Erigeron annuus</i>	Feinstrahl, Einjähriges Berufkraut
<i>Hypericum perforatum</i>	Tüpfel-Johanniskraut
<i>Lactuca serriola</i>	Kompass-Lattich
<i>Lapsana communis</i>	Rainkohl
<i>Potentilla reptans</i>	Kriechendes Fingerkraut
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfblättriger Ampfer
<i>Solidago canadensis</i>	Kanadische Goldrute
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel



Foto 1: Ehemaliges Gärtnereigelände



Foto 2: Verfüllter Teich auf Gärtnereigelände



Foto 3: Scheune an Walkmühle



Foto 4: Abschnitt des Mühlgrabens

Noch weiter östlich befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude Parkstraße Nr. 176 (*Untere Walkmühle*, siehe auch Kap. 7.8) mit Garten und Nebenanlagen (u. a. Scheune mit Sommerlinden-Kopfbaum) sowie einem teils offenen und wasserführenden Abschnitt des Mühlgrabens.

Bei den innerhalb des Plangebietes angetroffenen Nutzungstypen handelt es sich um Bereiche sehr geringer (Gebäude, Asphalt- und Schotterflächen) bis mittlerer Wertigkeit (Ruderalfluren und Einzelbäume). Aufgrund der Kleinflächigkeit und leichten Wiederherstellbarkeit Wert gebender Biotopstrukturen kommt dem Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine geringe Bedeutung zu, womit durch die Überplanung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten sind.

Artenschutzrecht

Zur Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde im November 2012 eine faunistische Kontrolle des Gebäudebestands an der Walkmühle und des Mühlgrabens vorgenommen (vgl. Bericht im Anhang).

Die Begehung des Wohngebäudes, des Schuppens und der Gewächshäuser lieferte dabei keine Hinweise auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse. Zudem konnten keine Spuren gefunden werden, die auf frühere Quartiere oder Wochenstuben von Fledermäusen hinweisen. Im Rahmen der Untersuchung konnten lediglich Kotspuren von Waschbären am Wohngebäude gefunden werden, die die Dachböden als Quartier nutzen. Die faunistische Bewertung kommt hinsichtlich der Erheblichkeit eines Eingriffs im Gebäudebereich zu dem Ergebnis, dass es durch Baumaßnahmen dennoch zu einem Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten kommen könnte und zudem insbesondere während der Fortpflanzungszeit die Gefahr von direkten Individuenverlusten besteht.

Im Rahmen der Untersuchungen am Mühlgraben konnten keine Larven des Feuersalamanders im Plangebiet nachgewiesen werden. Im Hinblick auf die im Rahmen des Ausbaus nötige Verlegung des Mühlgrabens nach Westen bestehen unter Berücksichtigung der im o.g. Bericht getroffenen Gesamteinschätzung keine Bedenken.

Im o.g. Bericht zur Kontrolle auf geschützte Arten werden im Einzelnen die folgenden Maßnahmen empfohlen:

Fledermäuse

- *Abrissarbeiten an Gebäuden sollten noch in der Zeit bis März vorgenommen werden. Arbeiten danach sind am Wohngebäude und dem Schuppen mit Vorsicht vorzunehmen und sollten nicht in der Wochenstubenzeit von Anfang Juni bis Ende August stattfinden. Zur Vermeidung von möglichen Individuenverlusten und Störungen sind weitere zeitnahe Begehungen vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen zu empfehlen.*
- *Zum Ausgleich der wegfallenden Nischen und Einschlupfmöglichkeiten als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Fledermäuse sind zwei Nistkästen an Gebäuden anzubringen und regelmäßig zu pflegen. Folgender Nistkastentyp wird empfohlen:*
- *Fledermauskästen (z.B. Schwegler Fledermaus - Ganzjahres - Fassadenquartier 1WQ)*

Vögel

- *Maßnahmen an Gebäuden (Abriss) sind mit Vorsicht vorzunehmen. In der Brutzeit von März bis Ende August sind zur Vermeidung von Individuenverlusten (z.B. des artenschutzrechtlich relevanten Haussperlings) zeitnahe Begehungen vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen durchzuführen.*
- *Zum Ausgleich der wegfallenden Nischen und Einschlupfmöglichkeiten als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für gebäudebrütende Arten sind Nistkästen an Gebäuden anzubringen und regelmäßig zu pflegen. Als Nistkastentypen wird eine Kombination aus drei verschiedenen Höhlenkästen empfohlen:*
- *zwei Nischenbrüterhöhlen (z.B. Schwegler Typ 1N)*
- *zwei Nisthöhlen mit mind. 30 mm Einflugloch und Marderschutz (z.B. Schwegler 2M/FG Ø 32 mm mit Marderschutz).*
- *ein Kolonienistkästen für Sperlinge (z.B. Schwegler Sperlingskoloniehaus 1 SP Nistkasten).*

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmenvorschläge enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis: „Zwischen 1. März und 31. August sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zeitnahe Begehungen vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen (Abrissarbeiten) durchzuführen. Zwischen 1. Juni bis 31. August sind Abrissarbeiten im Bereich der Walkmühle generell zu vermeiden. Zum Ausgleich entfallender Nischen und Einschlupfmöglichkeiten als Fortpflanzungs- und Ruhestätten

für Fledermäuse und Vögel sind mindestens zwei Fledermausnistkästen sowie mindestens fünf Vogelnistkästen an Gebäuden im Plangebiet anzubringen und regelmäßig zu pflegen.“

Fazit: Die vorliegende artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für die im Einflussbereich des Vorhabens vorkommenden geschützten Arten bei Einhaltung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (Kontrollbegehungen, Ersatznistkästen) nicht berührt werden bzw. die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Die Tatbestände des Fangs, der Verletzung oder Tötung sowie der erheblichen Störung wild lebender Tiere gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BNatSchG sind durch eine Bauzeitenschränkung (Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeit oder nach vorheriger Kontrollbegehung) nicht zu erwarten, insbesondere nicht im Zusammenhang mit der Schädigung von Lebensstätten.

7.4 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ² drei ineinander greifende Ebenen der Vielfalt:

- die Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen,
- die Artenvielfalt – dazu zählen auch Mikroben und Pilze, die weder Pflanze noch Tier sind,
- die Vielfalt an genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention), verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Da das Plangebiet - wie im vorangegangenen Kapitel aufgezeigt - keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

7.5 Landschaft

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird überwiegend durch die bereits vorhandene, uneinheitliche Bebauung geprägt. Diese setzt sich aus historischen Gebäuden (Walkmühle), schlichten Wohnhäusern, auffälligen Gewächshäusern und angrenzenden Einrichtungen des Gemeinbedarfs zusammen.

Der für die vorliegende Planung beanspruchte Bereich unterliegt somit bereits starken Vorbelastungen, so dass durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Wirkungen für das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind. Zur Eingliederung der Neubebauung dienen neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung auch die Festsetzungen zur Anpflanzung von standorttypischen Laubbäumen.

² BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Stand 8/12/2003): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de

7.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete sind das Vogelschutzgebiet 5421-401 *Vogelsberg* in etwa 300 m nördlicher Entfernung und das FFH-Gebiet 5420-304 *Laubacher Wald* in ca. 1,5 km westlicher Entfernung vom Plangebiet. Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des nahen Vogelschutzgebiets infolge einer Bebauungsplanänderung innerhalb der Ortslage nicht zu erwarten ist, können nachteilige Auswirkungen voraussichtlich ausgeschlossen werden.

7.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Im Hinblick auf den Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine nachteiligen Wirkungen zu erwarten.

7.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befindet sich die *Untere Walkmühle*, die u.a. aus einem denkmalgeschützten Fachwerk-Wohnhaus aus dem Jahr 1880 besteht (siehe Fotos 5 u. 6). Der zugehörige Mühlgraben ist vor Ort überwiegend verrohrt, ein Mühlrad existiert schon seit längerer Zeit nicht mehr. Da das Haus zudem stark sanierungsbedürftig ist und hierfür bislang keine Investoren gefunden werden konnten, wurde von der Unteren Denkmalschutzbehörde eine Ausnahme zum Abriss des Gebäudes bereits in Aussicht gestellt.



Foto 5: Walkmühle von Westen



Foto 6: Eingangstür

Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Planung voraussichtlich nicht berührt. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

7.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch die Bebauungsplanänderung vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine

erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

8 Eingriffsregelung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB₂₀₀₇. Dieses Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m² bleibt (oder bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² nach einer Vorprüfung des Einzelfalls), keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Da die durch den Bebauungsplan in den ausgewiesenen Baugebieten maximal mögliche Überbauung zudem unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der natur-schutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich.

Anhang:

Bericht zur Kontrolle auf das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten



**Kontrolle auf das Vorkommen von
artenschutzrechtlich relevanten Arten
(Fledermäuse, gebäudebrütende Vögel, Feuersalamander)
im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 19
„Festplatz und Freizeitpark“**

**3. Änderung im Bereich „Parkstraße/Weiherwiesen“
(3. Teilbereich)
Stadt Schotten, Stadtteil Schotten**



Bericht

Dezember 2012

Auftraggeber: Planungsbüro Holger Fischer
Gerriet Fokuhl
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden

Auftragnehmer: Plan Ö
Dr. René Kristen
Industriestraße 2a
35444 Biebertal
Tel. 06409-8239781
Fax 06409-8239782
info@planoe.de

Bearbeiter: Dr. René Kristen

Biebertal, 13.12.12

Inhalt

1 Einleitung	4
2 Untersuchung.....	7
2.1 Kontrolle der Gebäude	7
2.1.1 Methode	7
2.1.2 Ergebnisse und Faunistische Bewertung.....	7
2.2 Kontrolle des Grabens und des Mühlgrabens	11
2.2.1 Methode	12
2.2.2 Ergebnisse und Faunistische Bewertung.....	12
3 Literatur	14

1 Einleitung

Vor dem Hintergrund der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“ im Bereich „Parkstraße/Weiherwiesen“ (3. Teilbereich), Stadt Schotten untersucht die aktuelle Kontrolle das aktuelle Vorkommen artenschutzrechtlich relevanten Arten im Bereich des bestehenden Wohngebäudes mit Nebengebäuden in der Parkstraße sowie Hinweise auf eine Nutzung der von der Planung betroffenen Gewächshäuser.

Situation und Planung

Der Planungsraum befindet sich im Zentrum von Schotten südlich des Schwimmbads und ist in Bereiche unterschiedlicher Nutzung zu differenzieren (Abb. 1, 2). Während der nördliche Teil ältere Gebäude, Hausgärten und einen Graben aufweist, wird der südliche Teil als Mischgebiet genutzt und von einer ehemaligen Gärtnerei mit ruderalisierten Freiflächen und verfallenden Gewächshäusern sowie einzelnen Wohngebäuden geprägt.

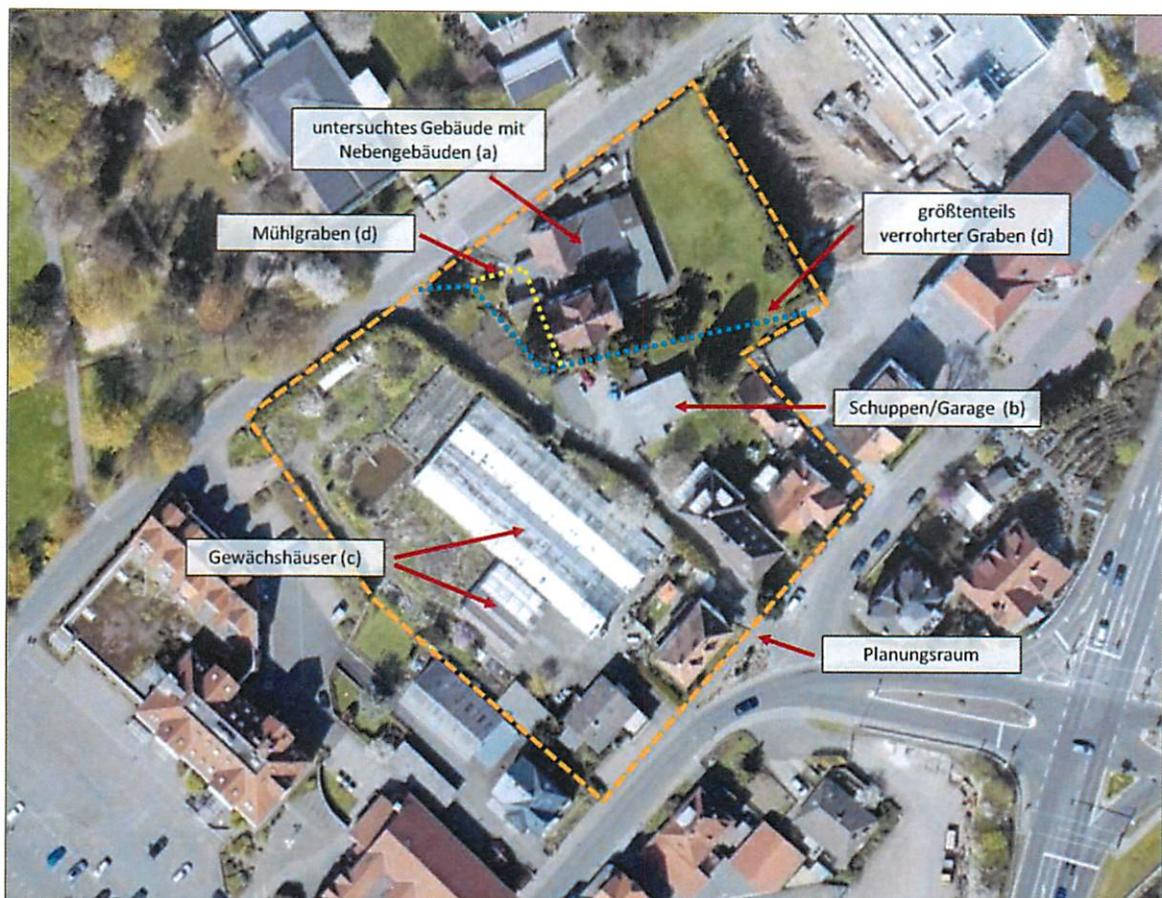


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“ 3. Änderung im Bereich „Parkstraße/Weiherwiesen“ (3. Teilbereich), Stadt Schotten, Stadtteil Schotten. (Quelle: Google Earth 2012).

Die vorliegenden Planungen sehen den Bau eines Einzelhandelsmarktes mit der nötigen Infrastruktur (Parkplätze usw.) im nördlichen Teil des Planungsraums vor. Im Zuge dessen werden der Abriss von

Gebäuden im nördlichen Teil und der Gewächshäuser sowie die Verlegung des Grabens und des Mühlgrabens nötig.

Aufgrund der alten Bausubstanz mit zahlreichen Einschlupf- und Einflugmöglichkeiten weisen das nördliche Gebäude mit Nebengebäuden (a), der dazugehörige Schuppen (b) und die verfallenden Gewächshäuser (c) besondere Qualitäten als Lebensraum für Fledermäuse und Vögel auf. Daneben gibt es Hinweise, dass der im nördlichen Teil verlaufende und größtenteils verrohrte Graben mit den abzweigenden ehemaligen Mühlgraben (d) in der Vergangenheit einen Lebensraum des Feuersalamanders darstellte. Infolge dessen ergibt sich die Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dieser Bericht liefert eine Vorstellung der Ergebnisse der Gebäudekontrolle im November 2012.



Abb. 2: Nördliches Gebäude mit Nebengebäuden (Werkstatt, schuppenartige Anbauten).



Abb. 3: Hausgarten mit verrohrtem Graben, Gebäude und Schuppen (Garage, Bild links). Verfallende Gewächshäuser (Bild rechts)

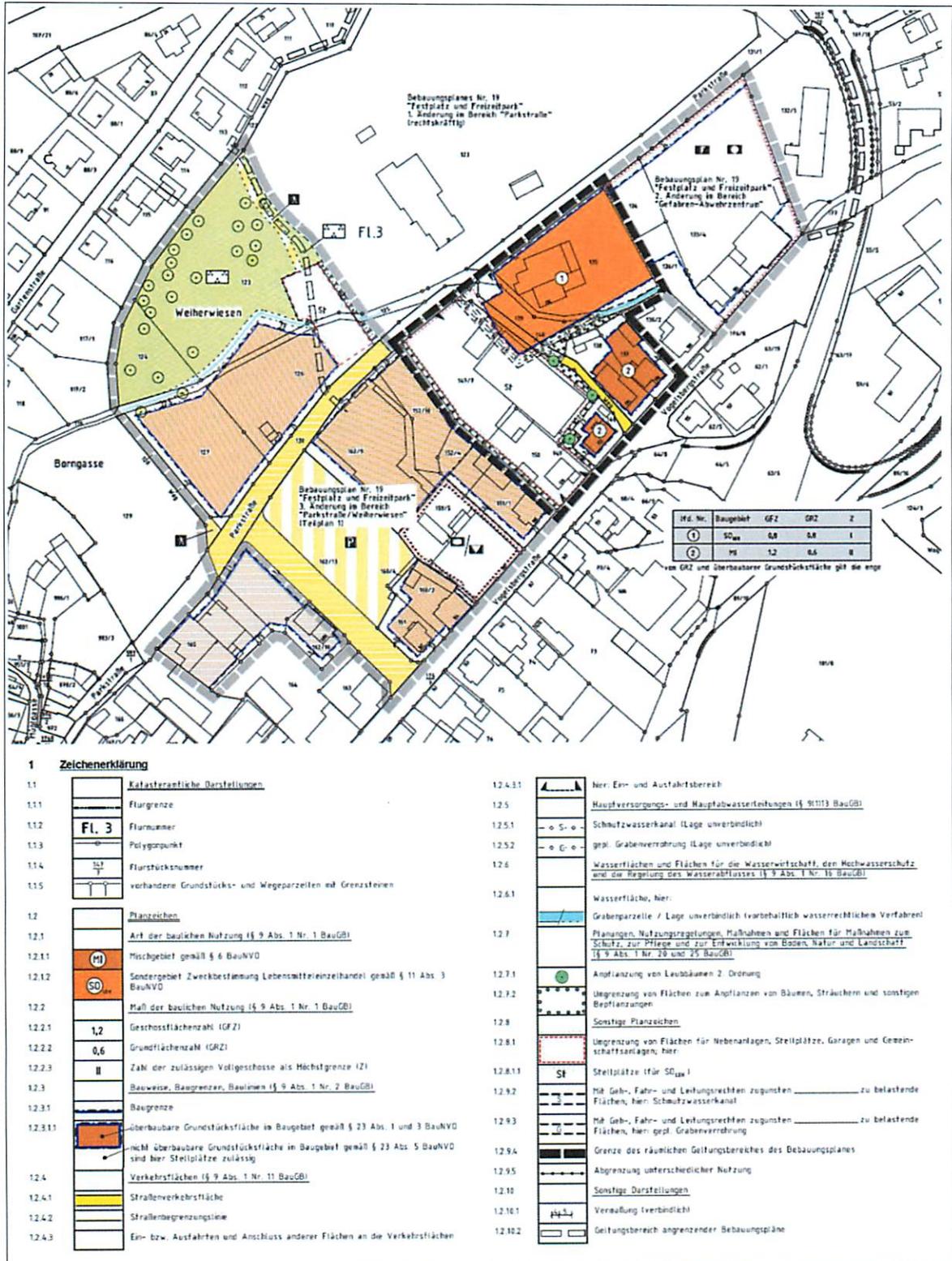


Abb. 4: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“ 3. Änderung im Bereich „Parkstraße/Weiherrwiesen“ (3. Teilbereich), Stadt Schotten, Stadtteil Schotten. (Quelle: Planungsbüro Holger Fischer, Linden).

2 Untersuchung

2.1 Kontrolle der Gebäude

2.1.1 Methode

Im Rahmen einer Begehung am 23.11.2012 wurde die vorhandenen Gebäude auf das aktuelle Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten untersucht. Daneben wurden Hinweise auf eventuelle Wochenstuben oder Quartiere bzw. Nester durch das Absuchen von Spalten, Ritzen und andere geeignete Strukturen erfasst. Begleitet wurde die Untersuchung durch die Überprüfung des Auftretens von Soziallauten bzw. Rufen von aufgeschreckten Tieren mit Hilfe von Bat-Detektoren.

2.1.2 Ergebnisse und Faunistische Bewertung

(a) Gebäude mit Nebengebäuden

Die Begehung, die alle relevanten Strukturen im Bereich der Dachböden (Abb. 5), den Anbauten und im Keller (Abb. 6) umfasste, lieferte keine Hinweise auf die aktuelle Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse. Zudem konnten keine Spuren (Kotansammlungen usw.) gefunden werden, die auf frühere Quartiere oder Wochenstuben von Fledermäusen hinweisen. Im Rahmen der Untersuchung konnten lediglich Kotspuren von Waschbären gefunden werden, die die Dachböden als Quartier nutzen. Auf der Nordseite bestehen ausreichend große Öffnungen (fehlende Fenster) die als Einschluß für die gut kletternden Tiere geeignet sind.

Die Keller weisen keine geeigneten Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse auf. Die vorhandenen Fenster sind durch Gitter oder Scheiben gesichert.

Im Bereich des nördlichen Anbaus konnten Kotspuren von Kleinsäugetieren (vermutlich Ratten) gefunden werden. Im gleichen Bereich konnten zudem Reste von zwei Nestern gefunden werden, die zunächst keiner Vogelart zuzuordnen waren. Aufgrund der Lage und Form kommt für eines der Nester jedoch der Hausrotschwanz als wahrscheinlichste Vogelart und für das andere der Haussperling in Frage (Abb. 7). Weitere Besiedlungsspuren (Kotansammlungen, Gewölle) konnten nicht festgestellt werden.

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Gebäude durch die lose Fassadenverkleidung, losen Ziegel, fehlenden Fensterscheiben und weiteren Einschlußmöglichkeiten durch Schäden in der Fassade eine Vielzahl brauchbarer Einflugmöglichkeiten bietet (Abb. 2). Hinsichtlich der Besiedelung durch Tiere ergibt sich derzeit folgendes Bild:

- Aktuell (Winter 2012) kann eine Nutzung als Winterquartier für Fledermäuse ausgeschlossen werden.
- Es muss dennoch davon ausgegangen werden, dass das Gebäude trotz fehlender Nachweise in den Sommermonaten generell als Quartier für Fledermäuse geeignet ist.

- Desweiteren bietet das Gebäude (wie durch die Funde von Altnestern belegt) ausreichende Bedingungen für gebäudebrütende Vogelarten.
- Das Gebäude wird von Waschbären (temporär) und Kleinsäugern (dauerhaft) als Quartier genutzt.



Abb. 5: Dachboden des abzureißenden Hauses.



Abb. 6: Keller des abzureißenden Hauses. Gesicherte Kellerfenster.



Abb. 7: Nester im Gebäudebestand.

(b) Schuppen (Garage)

Die Begehung, die aller relevanten Strukturen im Bereich des Schuppens (Abb. 8) lieferte keine Hinweise auf die aktuelle Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse. Zudem konnten keine Spuren (Kotansammlungen usw.) gefunden werden, die auf frühere Quartiere oder Wochenstuben von Fledermäusen hinweisen.

Im Rahmen der Untersuchung konnten lediglich Kotspuren von Steinmardern gefunden werden. Insgesamt ist festzuhalten, dass der Schuppen Einschulpmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse aufweist. Hinsichtlich der Besiedelung durch Tiere ergibt sich derzeit folgendes Bild:

- Aktuell (Winter 2012) kann eine Nutzung als Winterquartier für Fledermäuse ausgeschlossen werden.
- Es muss dennoch davon ausgegangen werden, dass das Gebäude trotz fehlender Nachweise in den Sommermonaten generell als Quartier für Fledermäuse geeignet ist.
- Desweiteren bietet das Gebäude ausreichende Bedingungen für gebäudebrütende Vogelarten.
- Das Gebäude wird vom Steinmarder (temporär) und Kleinsäugern (dauerhaft) genutzt.



Abb. 8: Schuppen, der derzeit als Garage für einen Wohnwagen genutzt wird..

(c) Gewächshäuser

Die Begehung, die aller relevanten Strukturen im Bereich der Gewächshäuser (Abb. 3 rechts und 9) lieferte keine Hinweise auf die aktuelle Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse. Zudem konnten keine Spuren (Kotansammlungen usw.) gefunden werden, die auf frühere Quartiere oder Wochenstuben von Fledermäusen hinweisen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Gewächshäuser Einschluflmöglichkeiten für Vögel aufweisen. Hinsichtlich der Besiedelung durch Tiere ergibt sich derzeit folgendes Bild:

- Aktuell (Winter 2012) kann eine Nutzung als Winterquartier für Fledermäuse ausgeschlossen werden.
- Auch in den Sommermonaten weisen die Gewächshäuser keine Qualitäten als Quartier für Fledermäuse auf.
- Die Gewächshäuser weisen ausreichende Bedingungen für gebäudebrütende und durch den aufkommenden Bewuchs auch für weitere Vogelarten auf.



Abb. 9: Gewächshäuser (Blick von Osten).

Maßnahmen

Hinsichtlich der Erheblichkeit eines Eingriffs ist davon auszugehen, dass es durch Baumaßnahmen zu einem Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten kommt und zudem die Gefahr von direkten Individuenverlusten besteht. Durch diese Beanspruchung von Lebensraum und zur Vermeidung der daraus resultierenden artenschutzrechtlichen Konflikten (BNatSchG § 44 Abs. 1-3) werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Fledermäuse

- Abrissarbeiten an Gebäuden sollten noch in der Zeit bis März vorgenommen werden. Arbeiten danach sind am Wohngebäude und dem Schuppen mit Vorsicht vorzunehmen und sollten nicht in der Wochenstubezeit von Anfang Juni bis Ende August stattfinden. Zur Vermeidung von möglichen Individuenverlusten und Störungen sind weitere zeitnahe Begehungen vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen zu empfehlen.
- Zum Ausgleich der wegfallenden Nischen und Einschluþmöglichkeiten als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Fledermäuse sind zwei Nistkästen an Gebäuden anzubringen und regelmäßig zu pflegen. Folgender Nistkastentyp wird empfohlen:
 - Fledermauskästen (z.B. Schwegler Fledermaus - Ganzjahres - Fassadenquartier 1WQ)

Vögel

- Maßnahmen an Gebäuden (Abriss) sind mit Vorsicht vorzunehmen. In der Brutzeit von März bis Ende August sind zur Vermeidung von Individuenverlusten (z.B. des artenschutzrechtlich relevanten Haussperlings) zeitnahe Begehungen vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen durchzuführen.
- Zum Ausgleich der wegfallenden Nischen und Einschluþmöglichkeiten als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für gebäudebrütende Arten sind Nistkästen an Gebäuden anzubringen und regelmäßige zu pflegen. Als Nistkastentypen wird eine Kombination aus drei verschiedenen Höhlenkästen empfohlen:
 - zwei Nischenbrüterhöhlen (z.B. Schwegler Typ 1N)
 - zwei Nisthöhlen mit mind. 30 mm Einflugloch und Marderschutz (z.B. Schwegler 2M/FG Ø 32 mm mit Marderschutz).
 - ein Kolonienistkästen für Sperlinge (z.B. Schwegler Sperlingskoloniehaus 1 SP Nistkasten).

2.2 Kontrolle des Grabens und Mühlgrabens

Viele der heimischen Amphibien sind derzeit in ihrem Bestand gefährdet. Aus diesem Grund sind alle Amphibien auf nationaler (BNatSchG, BArtSchVO) besonders geschützt. Auf europäischer Ebene (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie [92/43/EWG] der Europäischen Union) sind derzeit zehn Arten gesetzlich streng geschützt. Der hier ausführlicher betrachtete Feuersalamander (*Salamandra salamandra*) ist in Deutschland besonders geschützt.

Aus früheren Jahren gibt es Hinweise auf das Vorkommen der Art im Bereich des Mühlgrabens.

2.2.1 Methode

Die Larven des Feuersalamanders sind ganzjährig im Gewässer anzutreffen, ein Teil von ihnen scheint auch im Gewässer zu überwintern. Eine Überprüfung auf Fortpflanzungsstätten ist daher ganzjährig möglich. Im konkreten Fall wurden am 23.11.2012 der größtenteils verrohrte Graben und der Mühlgraben in den zugänglichen Abschnitten auf das Vorkommen des Feuersalamanders untersucht.

2.2.2 Ergebnisse und Faunistische Bewertung

Im Rahmen der Untersuchungen konnten keine Larven des Feuersalamanders nachgewiesen werden. Nach weiteren Recherchen (Herr Rühl, mündl.) führte der untersuchte Graben sowie der Mühlgraben in den letzten Jahren (ca. 15 Jahre) nur sehr unregelmäßig Wasser und trockneten zwischenzeitlich für längere Zeiträume komplett aus. Hierdurch bedingt bieten sich nur sehr schlechte Habitatbedingungen für den Feuersalamander. Die Gewässer kommen somit nicht mehr als regelmäßige Fortpflanzungsstätte für die Art in Frage. Die Verrohrung über längere Abschnitte degradiert die Habitatbedingungen zudem. Somit ist nur noch der offene, nicht verrohrte Bereich (ca. 5-10 m vor der Querung der Parkstraße) als Fortpflanzungsstätte geeignet (Abb. 12). Auch im weiteren Verlauf (nach der Querung der Parkstraße) weist der Graben durch die Fassung in ein Bachbett, die das Ausbilden von Gumpen und anderen Tiefenvarianzen verhindert und der starken Begradigung keine Habitatqualitäten auf (Abb. 11 rechts).

Die in den letzten Jahren beobachteten Tiere sind somit vermutlich Alttiere aus einer Zeit in der das Gewässer noch regelmäßig Wasser geführt hat. Feuersalamander können erstaunliche Alter erreichen. In Gefangenschaft wurde das älteste bekannte Tier immerhin 50 Jahre alt. In der freien Natur dürfte die durchschnittliche Lebenserwartung jedoch bei 10 bis 15 Jahren liegen.

Maßnahmen

Im Hinblick auf die im Rahmen des Ausbaus nötige Verlegung des Grabens nach Westen bestehen zum jetzigen Zeitpunkt keine Bedenken, da eine Gefährdung von Larven im Gewässer ausgeschlossen werden kann. Dennoch werden zur langfristigen Sicherung möglicher Altbestände im weiteren Bereich des Planungsraums folgende Maßnahmen angeregt:

- Zum Erhalt der potentiellen Funktion wird jedoch eine, den ökologischen Ansprüchen des Feuersalamanders gerechten Renaturierung des Grabens an einer geeigneten Stellen bachabwärts mit einem stärker mäandrierender Verlauf und tieferen Kolken angeregt.
- Die oben beschriebene Maßnahme macht jedoch nur Sinn, wenn gleichzeitig ein dauerhaft ausreichender Wasserstand gewährleistet wird und Austrocknungsereignisse ausgeschlossen bzw. minimiert werden.



Abb. 10: Absturz zum ehemaligen Mühlrad (links), ehemaliger Mühlgraben (rechts).



Abb.11: Gefasster Abzweig zum Mühlgraben (links), Graben im weiteren Verlauf nach Querung der Parkstraße mit gefasstem Bachbett (rechts).



Abb. 12: Zusammenfluss von Graben und Mühlgraben (links), Austritt des Grabens nach der Verrohrung (rechts).

3 Literatur

BNATSchG (2009): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009; BGBl I I S. 2542;
Geltung ab 01.03.2010 FNA: 791-9; 7 Wirtschaftsrecht 79 Forstwirtschaft, Naturschutz, Jagd-
wesen und Fischerei 791 Naturschutz