



ZEICHENERKLÄRUNG

Zeichnerische Festsetzungen

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Baulinie
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche mit Kennziffer
- WA - Allgemeines Wohngebiet: Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Gh max. 12,0 m** Höchstens zulässige Gebäudehöhe
- Th max. 8,0 m** Höchstens zulässige Traufhöhe
- Hauptfirstrichtung

Bestandsangaben, Hinweise

- Gebäudebestand mit Hausnummer
- Gebäudebestand, zum Abriss vorgesehen
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer

Weiterstadt:

Bebauungsplan
 "Darmstädter Straße - 21. Änderung"

Entwurf Stand: 04.06.2017 M 1 : 500

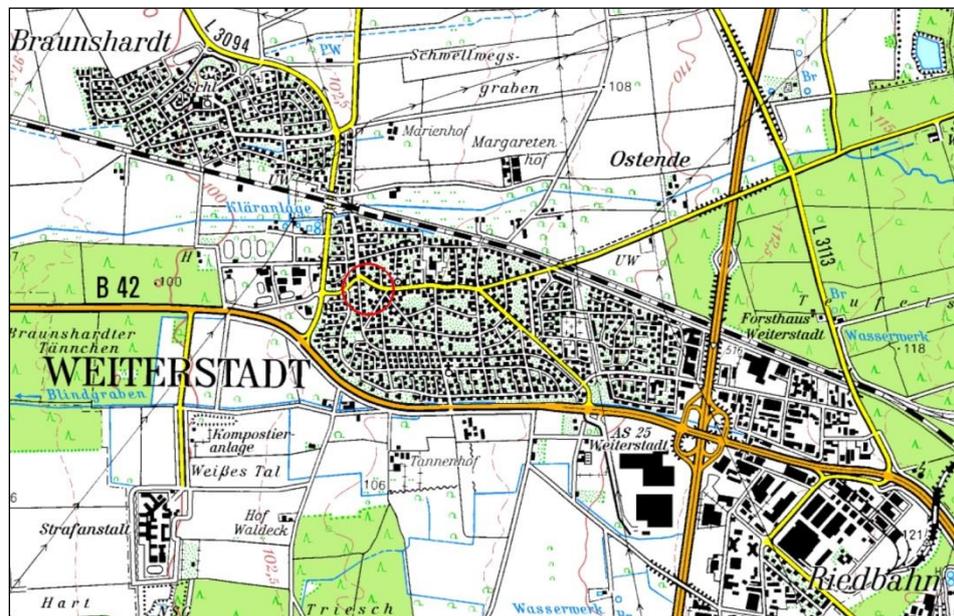
DIESING+LEHN Arheilger Straße 68
 64 289 Darmstadt
 Tel: 06151 / 73 56 98
 mail@diesing-lehn.de
 STADTPLANUNG SRL www.diesing-lehn.de





WEITERSTADT

**Bebauungsplan "Darmstädter Straße - 21. Änderung" in Weiterstadt
(Entwurf)**



Textliche Festsetzungen und Hinweise

Stand: 08.06.2017

DIESING+LEHN

STADTPLANUNG S R L

Arheilger Straße 68
64 289 Darmstadt
Tel: 06151 / 73 56 98
Fax: 06151 / 73 56 99
mail@diesing-lehn.de

Weiterstadt:
Bebauungsplan "Darmstädter Straße - 21. Änderung" (Entwurf)

Der Bebauungsplan "Darmstädter Straße - 21. Änderung" besteht aus einem Planteil und den folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweisen:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA - Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 4 (2) BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind alle in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die höchstens zulässige Grundfläche entspricht der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Überbaubare Grundstücksfläche Nr. 1: Es werden zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Traufhöhe beträgt höchstens 6,75 m.

Überbaubare Grundstücksfläche Nr. 2: Es dürfen höchstens zwei Vollgeschosse errichtet werden. Die Traufhöhe beträgt höchstens 7,0 m, die Firsthöhe beträgt höchstens 11,0 m.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Oberkante der Straßenachse der Darmstädter Straße mittig vor den Grundstücken. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante des Gebäudes.

3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Die Überschreitung der Baugrenze für die Errichtung von Terrassen ist zulässig.

4 BAUWEISE

Es ist die Errichtung von Doppelhäusern zulässig. Im Bereich der vorderen überbaubaren Grundstücksfläche ist entsprechend dem Bestand auch eine einseitige Grenzbebauung zulässig.

5 TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN

Es ist eine Unterschreitung der nach Bauordnungsrecht erforderlichen Tiefe der seitlichen Abstandsflächen zulässig. Eine Mindestdiefe von 3,0 m ist dabei einzuhalten.

Je Grundstück ist eine Gartenhütte mit einem Rauminhalt von höchstens 30 cbm und höchstens 3 m Gebäudehöhe ohne Abstandsfläche an der Grundstücksgrenze zulässig.

6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT - ARTENSCHUTZ

6.1 Notwendige Baumfällungen und Gebüschrodungen sind im gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Bundesnaturschutzgesetz).

6.2 Bei Abriss von Gebäuden zwischen dem 01. März und dem 30. September sind die Gebäude unmittelbar vor Abriss auf die Anwesenheit von brütenden Vögeln und auf besetzte Fledermausquartiere durch eine sachkundige, ökologische Baubegleitung zu kontrollieren. Sind brütende Vögel oder besetzte Fledermausquartiere vorhanden, ist der Abbruch bis zur Beendigung der Fortpflanzungsperiode zu verschieben oder es sind andere Vorkehrungen zur Schadensvermeidung zu treffen. Die Verkehrssicherung bleibt außen vor.

6.3 In den vorhandenen Wohngebäuden in der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 1 sind die Niststätten des Haussperlings zu erhalten und langfristig zu sichern.

Auf dem Grundstück Darmstädter Straße 3 sind bei Abbruch der Nebengebäude mindestens 2 Fledermauskästen aufzuhängen oder einzubauen. Die Mindeststeinbauhöhe der Fledermauskästen beträgt 3,5 m über der Geländeoberfläche.

B LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO (Hessische Bauordnung)

7 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

7.1 Dach

Überbaubare Grundstücksfläche Nr.1: Es sind als Hauptdächer ausschließlich Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von mindestens 30° und höchstens 45° zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche Nr.2: Es sind als Hauptdächer ausschließlich Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von zwingend 40° zulässig. Ausnahmsweise ist eine Unterschreitung dieser Dachneigung bis zu einer Neigung von 30° zulässig, wenn durch eine gemeinsame Baulast die einheitliche Dachneigung gesichert wird.

Untergeordnete Flachdächer und flach geneigte (< 10°) Dächer mit einer horizontal projizierten Fläche von mehr als 8 qm sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse ausgebildet oder verglast sind bzw. durch technische Anlagen genutzt werden.

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten. Die Summe der Breiten von Dachaufbauten, -einschnitten und Zwerchgiebeln darf höchstens 50 % der Länge des Dachs betragen.

7.2 Fassade

Fassaden an der Darmstädter Straße: Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie sind in Einzelflächen zu gliedern mit einer Breite von höchstens 3 m. In den Obergeschossen sind Hauptglasflächen nur als "stehende" Formate, d.h. Höhe > Breite, zulässig.

7.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig.

8 GESTALTUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Je Baugrundstück ist mindestens ein Baum zu pflanzen und im Bestand zu erhalten. Vorhandene Bäume können auf diese Anpflanzpflicht angerechnet werden.

C KENNZEICHNUNG

gemäß § 9 (5) BauGB

Das Plangebiet befindet sich in einem vernässungsgefährdeten Bereich, s.a. Hinweis zum Grundwasser.

D HINWEISE

- Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Darmstadt-Dieburg zu melden. Funde und Fundstelle sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

- Grundwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des von der Landesregierung festgestellten und am 24.05.1999 in Kraft getretenen Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Die Umsetzung dieses Plans wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben. Es sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen sind.

Der Bemessungsgrundwasserstand weist in diesem Bereich einen Flurabstand von ca. 1,0 - 1,5 m auf (Stand: August 2004).

Es wird deshalb empfohlen, vor Beginn der Maßnahmen bei den zuständigen Wasserbehörden (Landrat, Regierungspräsidium) Auskünfte über den zu erwartenden Grundwasserstand einzuholen. Als Ergebnis davon können besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sein.

- Niederschlagswasser

Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

- Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Erkenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

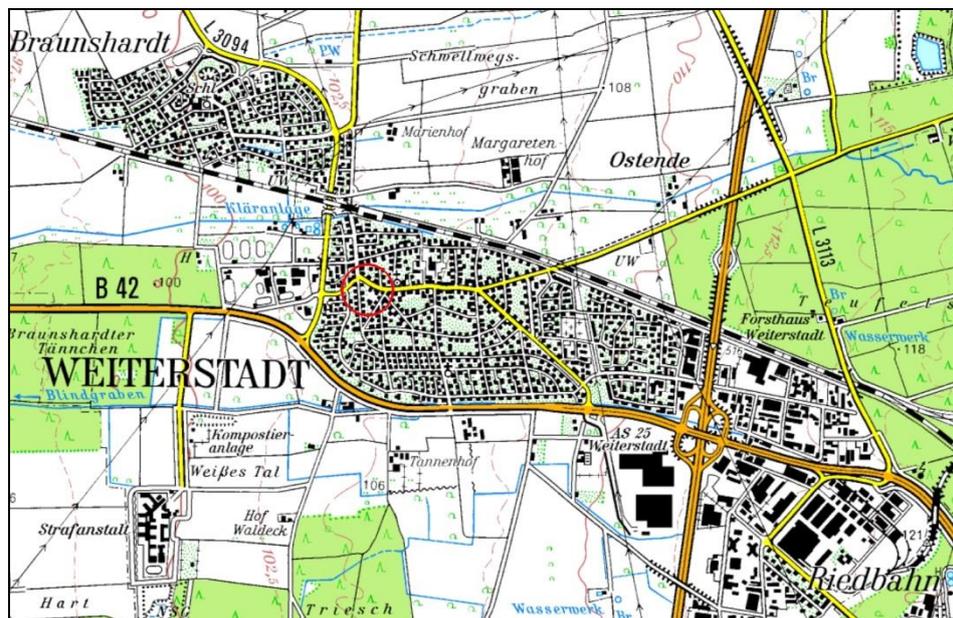
- Artenschutz (Haussperling und Fledermaus)

Die vorhandenen Wohngebäude in der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 1 besitzen neben den Niststätten für Haussperlinge auch ein Potential für ein Vorkommen von Fledermaus-Sommerquartieren. Im Falle eines Umbaus oder Abbruchs dieser Gebäude ist das Vorkommen von Haussperlingen und Fledermäusen fachkundig zu untersuchen. Kommt es zu Verlusten von Niststätten bzw. Quartieren, ist hierfür in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg ein Ersatz herzustellen.



WEITERSTADT

**Bebauungsplan "Darmstädter Straße - 21. Änderung" in Weiterstadt
(Entwurf)**



Begründung

Stand: 08.06.2017

DIESING+LEHN
STADTPLANUNG SRL

Arheilger Straße 68
64 289 Darmstadt
Tel: 06151 / 73 56 98
Fax: 06151 / 73 56 99
mail@diesing-lehn.de

Weiterstadt:
Bebauungsplan "Darmstädter Straße - 21. Änderung" (Entwurf)
Begründung gemäß § 2a BauGB

| Inhalt | Seite |
|--|--------------|
| 1 Lage und Geltungsbereich | 2 |
| 2 Anlass und Ziele der Planung | 2 |
| 3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen | 3 |
| Verfahren Flächennutzungsplan, Regionalplan Südhessen, Frankfurter Flughafen Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz | |
| 4 Städtebauliche Situation | 3 |
| 5 Städtebauliche Zielsetzung, Grundzüge der Planung | 5 |
| Art der baulichen Nutzung Maß der baulichen Nutzung Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen Ruhender Verkehr Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Umsetzung der grünordnerischen Belange | |
| 6 Wasserwirtschaftliche Belange | 6 |
| Wasserversorgung, Abwasserentsorgung Schonung der Grundwasservorkommen Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle Schutzausweisungen Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried | |
| 7 Belange des Umweltschutzes | 7 |
| Umweltprüfung Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Artenschutz Bodenschutz Klimaschutz | |
| 8 Technische Infrastruktur | 9 |
| 9 Statistik | 9 |
| 10 Kosten | 9 |

Anlage

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (FRANZ Ökologie und Landschaftsplanung)

1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Westen der Kernstadt von Weiterstadt. Er umfasst die Flurstücke 93/8 und 93/11 der Flur 1 in der Gemarkung Weiterstadt, die Fläche beträgt ca. 884 qm. Das Plangebiet ist topografisch eben.



Abb.: Übersicht zum Geltungsbereich

2 Anlass und Ziele der Planung

Im Plangebiet befinden sich direkt an der Darmstädter Straße die beiden Wohnhäuser Darmstädter Straße 1 und 3. Da es sich bei den betreffenden Grundstücken um die für diese Region typischen langgestreckten "Handtuch"-Grundstücke handelt, ist im rückwärtigen Bereich Platz für eine zusätzliche Bebauung. Die dort vorhandenen Nebengebäude werden nicht mehr benötigt. Sie sollen daher abgerissen und durch eine Doppelhausbebauung ersetzt werden. Damit wird dem steigenden Bedarf an Wohnflächen in Weiterstadt Rechnung getragen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Darmstädter Straße" ist im rückwärtigen Bereich an dieser Stelle allerdings keine überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen. Daher soll dieser Bebauungsplan durch die vorliegende Planung entsprechend geändert werden.

3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 13.10.2016, und der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 15. Januar 2011, zuletzt geändert am 30.11.2015, erstellt.

Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan dient gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung. Ein solcher Plan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB aufgestellt werden.

Da der Bebauungsplan alle im § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren erfüllt, wird dieses hier angewendet (s.a. Punkt "Belange des Umweltschutzes").

Flächennutzungsplan, Regionalplan Südhessen, Frankfurter Flughafen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt wird das Plangebiet als "Wohnbaufläche - Bestand" dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

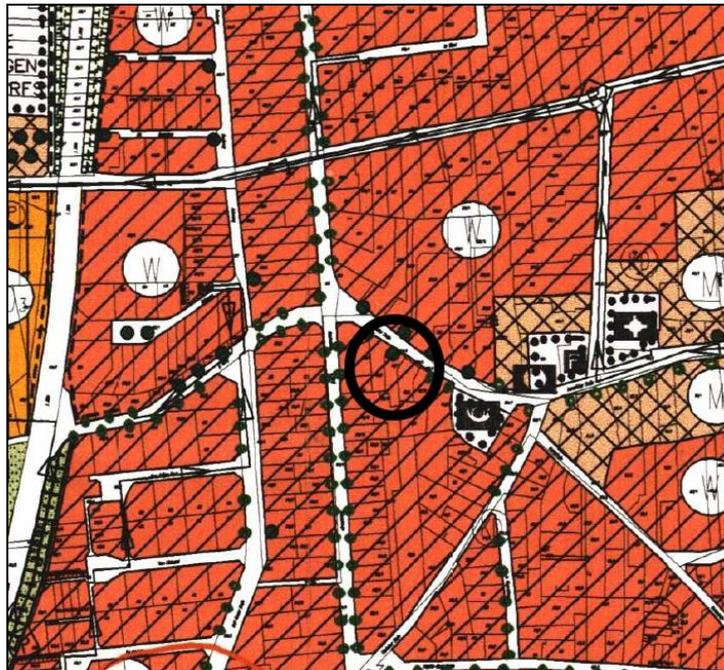


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Südhessen ist der Bereich als "Siedlungsfläche - Bestand" dargestellt.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs sowie außerhalb der Tag- und Nachtschutzzonen des Frankfurter Flughafens.

Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz

Das Gebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Darmstädter Straße". Dieser Bebauungsplan wird durch die vorliegende Planung in allen seinen Festsetzungen ersetzt.

Im Plangebiet selbst und in seiner näheren Umgebung sind keine denkmalgeschützte Anlagen vorhanden.

4 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Westen der Weiterstädter Innenstadt. Dieser Bereich ist geprägt durch eine dichte Bebauung entlang der Darmstädter Straße. Es handelt sich in diesem Teil der Darmstädter Straße in der Regel um zweigeschossige Wohngebäude, die ohne Vorgarten oder Vorzone direkt am Straßenrand stehen. Charakteristisch ist die sogenannte "halboffene" Bauweise, d.h. die Gebäude am Straßenrand sind meist in einseitiger Grenzbebauung errichtet worden. Aufgrund des zunehmenden Bedarfs an Wohnflächen sind zu den Vorderhäusern auch Wohngebäude in 2. Reihe in offener Bauweise hinzugekommen.

In der näheren Umgebung an der Darmstädter Straße befinden sich in fußläufiger Entfernung die Infrastruktureinrichtungen des Weiterstädter Ortskerns.



Abb.: Darmstädter Straße 3 und 1



Abb.: Straßenraum Darmstädter Straße

Im rückwärtigen Bereich der beiden Grundstücke befinden sich Nebengebäude: In der Darmstädter Straße 3 ist dies eine recht große und hohe Scheune, die sich über die gesamte Grundstücksbreite erstreckt. In der Darmstädter Straße 1 ist dies ein kleinerer gemauerter Schuppen

Verkehrlich ist das Gebiet für alle Verkehrsarten über die Darmstädter Straße mit dem örtlichen Verkehrsnetz verknüpft.

Auch in Bezug auf den Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist das Gebiet gut angebunden: In 150 m Entfernung befindet sich die Haltestelle "Wilhelm-Leuschner-Platz", von der aus Buslinien nach Darmstadt, Groß-Gerau, Erzhäusen und den Weiterstädter Ortsteilen fahren. Auch der Weiterstädter Bahnhof ist mit Zügen nach Mainz, Wiesbaden, Aschaffenburg und Darmstadt mit einer Entfernung von ca. 500 m fußläufig gut erreichbar.

5 Städtebauliche Zielsetzung, Grundzüge der Planung

Städtebauliche Zielsetzung für das Plangebiet ist die planungsrechtliche Absicherung der Vorderhäuser entsprechend den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans sowie die Ermöglichung einer Doppelhausbebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich. Die hier vorhandenen Nebengebäude sind für den Abriss vorgesehen.

Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart wird entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan ein WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit ist gemäß dem Nutzungskatalog der BauNVO sichergestellt, dass die das Gebäude und die umliegende Bebauung prägende Nutzung planungsrechtlich abgesichert wird. Ausgeschlossen vom Nutzungskatalog werden wie im rechtskräftigen Bebauungsplan alle gemäß BauNVO § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Diese Nutzungen würden neben einer z.T. städtebaulich unpassenden Baustruktur auch Störungen verkehrlicher Art mit sich bringen, die an dieser Stelle vermieden werden sollen.

Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche entspricht den zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundflächen. Diese orientiert sich hinsichtlich ihrer Größe für den vorderen Bereich am Bestand und im rückwärtigen Bereich an der typischen Größe für Doppelhäuser in einer verdichteten Umgebung.

Als Gebäudehöhe wird im vorderen Bereich direkt an der Darmstädter Straße eine zwingend zweigeschossige Bebauung entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Damit soll die für das Ortsbild an der Darmstädter Straße prägende Baustruktur erhalten werden. Im hinteren Bereich wird die Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt, da sich hier auch niedrigere Gebäude einfügen können. Zusätzlich wird dabei eine Firsthöhe festgesetzt, um im Blockinnenbereich unverträgliche Gebäudehöhen zu vermeiden.

Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubare Grundstücksflächen sind so gelegen, dass zwischen den vorderen und den rückwärtigen Gebäuden noch Freiflächen bleiben, z.B. für gärtnerische Nutzung oder die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze. Zu den benachbarten Grundstücken werden 3 m Abstand eingehalten.

Durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung im rückwärtigen Bereich ist sichergestellt, dass das Doppelhaus entsprechend der Ausrichtung der jetzigen großen Scheune auf dem Grundstück Darmstädter Straße 3 errichtet wird und damit eine harmonische Einfügung in den baulichen Zusammenhang im Blockinnenbereich sichergestellt ist.

Tiefe der Abstandsflächen

Das Plangebiet befindet sich in einem historisch bedingt relativ dicht bebauten Bereich, in dem oftmals die heute geltenden Abstandsflächen nach Hessischer

Bauordnung nicht eingehalten werden. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen ist daher in diesem besonderen Umfeld charakteristisch und städtebaulich verträglich, so dass ein Mindestabstand von lediglich 3 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt wird. Dieser Mindestabstand wird zusätzlich durch die entsprechenden überbaubaren Grundstücksflächen sichergestellt.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst unterzubringen und können z.B. im Bereich zwischen vorderer und rückwärtiger Bebauung angeordnet werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um die Einfügung in die Umgebung sicherzustellen, werden einige Festsetzungen zur Dachgestaltung, zur Fassadengestaltung an der Darmstädter Straße und zu Werbeanlagen aufgenommen. Sie wurden, soweit sinnvoll, aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Umsetzung der grünordnerischen Belange

Es wurde die Anpflanzung eines Baumes pro Baugrundstück festgesetzt, um ein Mindestmaß an Durchgrünung trotz der verdichteten Bebauung zu gewährleisten.

Um einen Anreiz zu bieten, ggfs. vorhandenen Baumbestand so weit wie möglich zu schonen, wird festgesetzt, dass diese auf die Anpflanzpflicht angerechnet werden können.

6 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

Aufgrund der wenigen hinzukommenden Wohneinheiten ist die Ver- und Entsorgung über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

Schonung der Grundwasservorkommen

Um die Ableitung von Regenwasser über Kanäle und den Verbrauch von Frischwasser zu verringern, wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis zur Verwertung von Niederschlagswasser aufgenommen.

Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle

Der Stadt liegen keine Hinweise auf Bodenbelastungen oder Grundwasserschadensfälle vor. Ein Hinweis zum Verhalten bei organoleptischen Auffälligkeiten ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Schutzausweisungen

Das Plangebiet liegt weder in einem Trinkwasser- noch in einem Heilquellenschutzgebiet. Es liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Ein entsprechender textlicher Hinweis einschließlich des Flurabstandes gemäß der Daten zu den Bemessungsgrundwasserständen vom August 2004 ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Weiterhin ist wegen der hohen Grundwasserstände eine Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB als "vernässungsgefährdeter Bereich" aufgenommen worden.

7 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung

Der Bebauungsplan erfüllt als Plan der Innenentwicklung alle in § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren: Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit einer Grundfläche von 20.000 qm und mehr i.S.d. § 19 (2) BauNVO begründet. Weiterhin dient der Bebauungsplan nicht der Regelung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Projektes gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Die in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter werden durch den hier vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Vor diesem Hintergrund wird deshalb das beschleunigte Verfahren gewählt und gemäß § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 (4) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung im Sinne des § 10 (4) BauGB abgesehen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wobei zu ermitteln ist, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Nach § 13a (2) Ziff. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche i. S. d. § 19 (2) BauNVO von unter 20.000 qm zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Vor diesem Hintergrund wird auf die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Artenschutz

Zur Klärung der Frage, ob im Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten vorhanden sind und inwieweit ggf. durch den vorgesehenen Abriss und Neubau Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden und wie diese kompensiert werden können, wurde durch das Büro FRANZ - Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Der Fachbeitrag ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Der Gutachter kommt bei der artenschutzrechtlichen Prüfung zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei der Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten sind, wenn bestimmte Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden. Hierbei handelt es sich um folgende Aspekte:

- Baumfällungen und Gebüschrodungen: Gehölzfällmaßnahmen sind in dem gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.
- Abbruch von Bestandsgebäuden: Bei einem Abriss von Gebäuden zwischen dem 01. März und dem 30. September sind die Gebäude unmittelbar vor Abriss auf die Anwesenheit von brütenden Vögeln und auf besetzte Fledermausquartiere durch eine sachkundige, ökologische Baubegleitung zu kontrollieren. Sind brütende Vögel oder besetzte Fledermausquartiere vorhanden, ist der Abbruch bis zur Beendigung der Fortpflanzungsperiode zu verschieben oder es sind andere Vorkehrungen zur Schadens Vermeidung zu treffen.
- Ersatz für Fledermaussommerquartiere, Erhalt von Niststätten: In den vorhandenen Wohngebäuden sind die Niststätten des Haussperlings zu erhalten. Für den Verlust potentieller Fledermaussommerquartiere in den bestehenden Gebäuden ist ein Ersatz herzustellen. Auf dem Grundstück Darmstädter Straße 3 sind bei Umbau oder Abbruch der Nebengebäude mindestens 2 Fledermauskästen aufzuhängen oder einzubauen.

Diese Maßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

Bodenschutz

Nach § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Dabei sollen grundsätzlich die Möglichkeiten der Innenentwicklung (z.B. durch Nachverdichtung oder Flächenrecycling) Vorrang haben vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von bisher durch Landwirtschaft oder Wald genutzten Flächen im Außenbereich. Dieser Forderung wurde mit dem vorliegenden Bebauungsplan durch die Ermöglichung einer baulichen Entwicklung im Blockinnenbereich nachgekommen.

Klimaschutz

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets kann der Klimaschutz auf dieser Ebene der Planung nur eine untergeordnete Rolle spielen. Allerdings wird durch diese Planung perspektivisch eine Versiegelung freier Flächen im Außenbereich vermieden. Dies kommt der Umwelt allgemein und auch der klimatischen Situation zugute.

8 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Strom und Erdgas erfolgt durch Anbindung an das bestehende Versorgungsnetz.

Die festen Abfallstoffe werden durch die städtische Müllabfuhr entsorgt.

9 Statistik

Geltungsbereich ca. 884 qm

10 Kosten

Aus der Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Weiterstadt über das Aufstellungsverfahren hinaus keine weiteren Kosten.

Darmstadt, 08.06.2017
Dipl.-Ing. Birgit Diesing

Datum: 07.06.2017

Stadt Weiterstadt

Bebauungsplan 'Darmstädter Straße 1 und 3'

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

- Faunistische Untersuchungen
- Artenschutzrechtliche Prüfung § 44 BNatSchG

Auftragnehmer:

FRANZ – Ökologie und Landschaftsplanung

Dipl.-Biol. Dr. Horst Franz

Heinrich-Delp-Straße 82

64297 Darmstadt

Tel. 06151 – 76867

E-Mail: franz-da@gmx.de

Inhalt

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Einleitung | 2 |
| 2. | Untersuchungen und Ergebnisse | 4 |
| 2.1 | Relevante Arten, Durchführung der Untersuchungen | 4 |
| 2.2 | Vorhandene Habitatstrukturen und Biotoppotenziale im Hinblick auf geschützte Arten | 4 |
| 2.3 | Fledermäuse | 7 |
| 2.4 | Vögel | 9 |
| 2.5 | Sonstige Arten | 10 |
| 3. | Zu erwartende Auswirkungen der Planung auf geschützte Arten | 10 |
| 4. | Empfehlungen für Maßnahmen und Fazit | 13 |

Anhang

| | | |
|--|---------------------------------------|----|
| | Fotodokumentation, Abbildungen 1 - 12 | 14 |
| | Plan 1: Untersuchungsergebnisse | |

1. Einleitung

Die Stadt Weiterstadt schafft mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Doppelhauses auf zwei Grundstücken im Stadtkern. Beide Grundstücke sind an der Darmstädter Straße bereits mit Wohnhäusern bebaut, welche erhalten werden sollen. Das geplante Bauvorhaben betrifft nur die rückwärtigen Grundstücksteile, welche im Bestand von Nebengebäuden und Garten bzw. Brache eingenommen werden.

Der vorliegende Fachbeitrag klärt die Fragen, ob im Plangebiet und seinem näheren Umfeld artenschutzrechtlich relevante Arten vorhanden sind, in wieweit im Zusammenhang mit dem geplanten Gebäudeabriss und der Umnutzung von Flächen die **Schädigungs- und Störungsverbote** des § 44 Abs.1 BNatSchG berührt sein könnten und wie Konflikte mit dem Artenschutz ggf. zu lösen sind.

Naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Bei zulässigen Eingriffen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches gelten gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG die Verbote für die **Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL, Richtlinie 92/43 EWG)** und die **europäischen Vogelarten (VS-RL, EU-Vogelschutzrichtlinie 2009/147/EG)**. Bei diesen Arten kann ein Verstoß zu einem haftungsrechtlich relevanten Umweltschaden gemäß Umweltschadengesetz bzw. § 19 BNatSchG führen. Die Arten der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EU-Artenschutzverordnung) oder die nach BArtSchV national geschützten Arten genießen bei baurechtlich zulässigen Eingriffen diesen strengen Schutz hingegen nicht.

Werden Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei der Verwirklichung eines Vorhabens berührt, ist zu prüfen, ob die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ggf. durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen weiterhin erfüllt werden.

Der **Prüfumfang** der vorliegenden Artenschutzrechtlichen Prüfung umfasst daher vorrangig die europäisch geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten nach der VSRL.

Zur Anwendung der Artenschutzbestimmungen hat das Hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz den „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ herausgegeben (2. Fassung, HMUELV 2011). Das vorliegende Gutachten folgt inhaltlich den Vorgaben des Leitfadens. Die Aufarbeitung und Darstellung der Ergebnisse geschieht in vereinfachter Form. In die Betrachtung einbezogen werden ggf. auch geschützte bzw. bestandsgefährdete Arten, die nicht den EU-rechtlichen strengen Schutz genießen.

2. Untersuchungen und Ergebnisse

2.1 Relevante Arten, Durchführung der Untersuchungen

Die rechtlichen Rahmenbedingungen sowie die standörtlichen Merkmale bestimmen den Untersuchungsumfang bzw. das Spektrum an Arten, das hier näher zu behandeln ist.

Als für das Untersuchungsgebiet relevant sind insbesondere die Taxa **Fledermäuse** und **Vögel** anzusehen.

Das Plangebiet und angrenzende Bereiche wurden am 16.05. und am 22.05.2017 systematisch abgegangen und dabei auf Lebensraumstrukturen und Vorkommen planungsrelevanter Arten hin untersucht. Am 16.05.2017 erfolgte eine Begehung einzelner Gebäude von innen, am Abend des 22.05.2017 die Untersuchung des Plangebiets im Hinblick auf Flugaktivitäten von Fledermäusen.

2.2 Vorhandene Habitatstrukturen und Biotoppotenziale im Hinblick auf geschützte Arten

Das etwa 884 m² große Plangebiet liegt im alten Ortskern von Weiterstadt. Es ist von dichter, kleinteiliger und gemischter Bebauung umgeben. Gärten und sonstige Vegetationsflächen nehmen in diesem Stadtbereich meist nur geringe Flächenanteile ein.

Als Habitatstrukturen sind sämtliche Bestandsgebäude sowie die Freiflächen mit ihrem Vegetationsbestand zu betrachten.

(1) Grundstück Darmstädter Straße 1

Das Grundstück ist zu etwa zwei Dritteln bebaut bzw. als Hof versiegelt. Der rückwärtige Grundstücksteil ist eine mit wassergebundener Decke befestigte ehemalige Lagerfläche, die heute überwiegend von rasenähnlich geschnittener Ruderalvegetation eingenommen wird.

Die Freiflächen besitzen aufgrund ihrer Strukturarmut und ihrer isolierten Lage im Siedlungsbereich kein Potenzial als Lebensraum für Reptilien oder geschützte Tagfalter oder Heuschrecken.

Der Gebäudebestand beinhaltet ein zur Erhaltung vorgesehenes Wohnhaus sowie einen Schuppen, dessen Abbruch geplant ist.

Wohnhaus:

Das Gebäude wurde etwa um 1910 errichtet (Abb. 1). Es besitzt ein Vollgeschoss und ein Mansardgeschoss. Der Dachboden ist nicht ausgebaut. Das Haus befindet sich baulich in einem guten Erhaltungs- und Pflegezustand.

Die Fassade des Erdgeschosses und des rückwärtigen Giebels ist verputzt. Schadstellen, die als Schlupfwinkel für geschützte Arten dienen könnten sind nicht vorhanden. Der straßenseitige Giebel ist mit Holzschindeln verkleidet. Hier besteht eine Schadstelle, durch welche Fledermäuse ins Innere der Unterkonstruktion gelangen könnten. Größere Hohlräume sind hier allerdings nicht zu erwarten. Der Schornstein ist mit Kunstschiefer verkleidet; auch hier besteht eine Schadstelle, welche Zugang zu einem kleinen Hohlraum bietet.

Die Dachdeckung entspricht modernem Standard. Die relativ neue Dachhaut aus Biberschwanzziegeln ist hinterlüftet. Die Belüftungsschlitze sind an der Traufe mit einem Lochblech verschlossen. Fledermäuse oder Vögel können hier nicht eindringen. Eine Schadstelle befindet sich an dem östlichen Traufbrett, welches den oberen Abschluss der Mansarde bildet. Hier befindet sich ein Spalt, der vom Haussperling als Einschluß zu einem Nest genutzt wird (1 Brutpaar; Abb. 2).

Im Kellergeschoss sind die Fenster mit Lochblechen soweit verschlossen, dass sie für Fledermäuse oder Vögel nicht passierbar sind. Eine Ausnahme bildet ein Heizungs- oder Wäschetrocknenraum, dessen Fenster zur Untersuchungszeit gekippt war. Die Eignung dieses Raums als Lebensraum für Fledermäuse oder Vögel ist nach äußerer Inaugenscheinnahme sehr gering.

Eine Besichtigung des Hausinneren wurde aufgrund des geringen Potenzials für geschützte Arten nicht vorgenommen.

Schuppen:

Der gemauerte freistehende Schuppen hat eine Grundfläche von etwa 40 m² (Abb.3).

Im Erdgeschoss liegen eine offene Stellfläche, eine Garage mit modernem, dicht schließendem Tor und der Treppenaufgang zum Dachboden, welcher als Lagerraum genutzt wird.

An beiden Giebelwänden gibt es offene Belüftungsschlitze zum Dachboden. Das mit Tonziegeln gedeckte Satteldach ist ohne Dämmung. Zudem sind an der östlichen Traufe ca. 10 cm breite Öffnungen zwischen den Sparren, so dass Kleinvögel und Fledermäuse in den Dachraum einfliegen aber auch Steinmarder eindringen können (Abb. 4).

Nischen für Quartiere bzw. Niststätten sind vorhanden. Für Fledermäuse attraktive zugluftfreie Hohlräume, die für Fressfeinde unerreichbar sind, sind allerdings kaum vorhanden.

Außen sind an den Traufen und Ortgängen einzelne Spalten vorhanden, die für Vögel oder Fledermäuse als Schlupfwinkel dienen könnten. Sie öffnen sich allerdings überwiegend innen zum Dachraum hin und bieten somit nur wenig sicheren Schutz.

Die Innenräume des Schuppens wurden am 16.05.2017 begangen und nach Hinweisen auf geschützte Arten aber auch ihrer Fressfeinde (Steinmarder, Katze) untersucht. Solche Hinweise sind Vogelnester, Kots Spuren, Fraßreste, typische Wandverfärbungen oder Totfunde von Tieren.

Bei den Untersuchungen wurden weder im Erdgeschoss noch auf dem Dachboden Befunde gemacht, die auf die Anwesenheit von Vögeln, Fledermäusen oder Marder im Gebäude rückschließen lassen.

Zusammenfassung zu Grundstück Darmstädter Straße 1:

Im Wohnhaus nistet ein Brutpaar des Haussperlings. Hier besteht auch ein Angebot potenzieller Schlupfwinkel für Fledermäuse.

Im Schuppen sind keine Vogelniststätten vorhanden, das Potenzial für Fledermausquartiere ist sehr gering.

Die Freiflächen sind für geschützte Arten ohne Bedeutung.

(2) Grundstück Darmstädter Straße 3

Das Grundstück ist weitgehend bebaut bzw. als Hof versiegelt. Etwa 45 m² sind Ziergarten mit Stauden und einigen Ziergehölzen. Die Freiflächen weisen keine Strukturen auf, die für Reptilien oder geschützte Insektenarten relevant sein könnten.

Wohnhaus:

Das Gebäude wurde etwa um 1925 errichtet (Abb. 5). Es besitzt zwei Vollgeschosse, ein ausgebautes Dachgeschoss und einen nicht ausgebauten Oberboden. Das Haus befindet sich baulich in einem guten Erhaltungs- und Pflegezustand.

Die Fassade des Gebäudes ist verputzt; lediglich die straßenseitige Giebelwand ist mit Kunstschiefer verkleidet. Schadstellen, die als Schlupfwinkel für geschützte Arten dienen könnten, sind an der Fassade nicht vorhanden.

Die Dachdeckung entspricht modernem Standard. Die relativ neue Dachhaut aus Tonziegeln ist hinterlüftet. Das Dach ist aufgrund der baulichen Besonderheiten des Hauses kleinteilig gegliedert (Schopfwalm, Gaube, Erker). Dadurch bedingt bietet es an den Traufen und Anschlüssen mehrere Spalten zu kleineren Hohlräumen, die von Haussperlingen als Niststätten genutzt werden (insgesamt 6 Brutpaare; siehe Abb. 6 und 8). Hier besteht auch ein Potenzial für Fledermausquartiere.

Im Kellergeschoss sind die Fenster verschlossen bzw. gekippt und dann mit Lochblechen soweit verschlossen, dass sie für Fledermäuse oder Vögel nicht passierbar sind.

Nebengebäude mit Wohnnutzung:

Südlich an das Wohnhaus angrenzend steht ein Nebengebäude, dessen Obergeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut ist und welches im Erdgeschoss als Lager, Abstellräume u. ä. genutzt wird (Abb. 7). Es befindet sich baulich in einem guten Erhaltungs- und Pflegezustand.

Die verputzte Fassade und das flache Pultdach bieten keine erkennbaren Schlupfwinkel für Vögel oder Fledermäuse. Eine Ausnahme ist die Blechabdeckung des Firstes, welche auf der Westseite einen schmalen etwa 8 cm hohen und bis zu 2 cm breiten Spalt zwischen Blech und Wand offen lässt. Hier könnten Fledermäuse ein Schlafquartier finden.

Eine Besichtigung der Innenräume des Wohnhauses und des Nebengebäudes mit Wohnnutzung wurde aufgrund des geringen Potenzials für geschützte Arten nicht vorgenommen.

Scheune (Abb. 7, 9-12):

Die Scheune ist eine bis zur Dachhaut hin offene Hallenkonstruktion (Grundfläche ca. 85 m²), die teilweise durch einen Zwischenboden sowie gemauerte Einbauten untergliedert ist. Belüftungsöffnungen sowie die Traufbereiche sind mit Draht verschlossen, um ein Eindringen von Vögeln zu verhindern. Spalten, durch welche Fledermäuse ins Innere gelangen könnten sind allerdings an einzelnen Stellen, insbesondere am Dach gegeben.

Spalten und ähnliche Schlupfwinkel, die Fledermäusen als Quartiere dienen könnten, sind an der Außenfassade im Mauerwerk und an den Ortgängen vorhanden. Im Scheuneninneren gibt es mögliche Schlupfwinkel. Für Fledermäuse attraktive zugluftfreie Hohlräume sind allerdings kaum vorhanden.

Die Innenräume der Scheune wurden am 16.05.2017 begangen und intensiv nach Hinweisen auf geschützte Arten bzw. ihrer Fressfeinde hin untersucht (Vogelnester, Kot, Fraßreste, typische Wandverfärbungen, Totfunde von Tieren).

Bei den Untersuchungen wurden im Inneren der Scheune keine Befunde gemacht, die auf die Anwesenheit von Vögeln, Fledermäusen oder Steinmarder im Gebäude rückschließen lassen.

Sonstige Nebengebäude:

Südlich an die Scheune angebaut befinden sich noch ein Vordach und ein ehemaliger Hundezwinger (Abb. 9). Die Baulichkeiten sind ohne Bedeutung für geschützte Arten.

Zusammenfassung zu Grundstück Darmstädter Straße 3:

Im Wohnhaus nisten sechs Brutpaare des Haussperlings.

Am Wohnhaus (Dach), am Nebengebäude mit Wohnnutzung (Firstabdeckung) und in der Scheune besteht ein Angebot potenzieller Schlupfwinkel für Fledermäuse.

Die Freiflächen sind für geschützte Arten ohne Bedeutung (Hof) bzw. von geringer Bedeutung (Garten; Amsel).

Zu folgenden **artenschutzrelevanten Organismengruppen bzw. Arten** wurden Vorkommen bzw. Potenziale ermittelt:

2.3 Fledermäuse

(1) Methodik

Sämtliche Fledermausarten sind als Arten aus Anhang IV EU-FFH-Richtlinie streng geschützt.

Die Fledermausuntersuchungen beinhalteten die Erfassung von Lautäußerungen der Tiere und die Untersuchung der Gebäude auf spezifische Habitatstrukturen.

Die Erfassung der Fledermausrufe erfolgte am Abend des 22.05.2017 mit Hilfe eines Ultraschall-Detektors (Gerät 'Batlogger M', Hersteller Elekon). Die aufgezeichneten Laute wurden zur vertiefenden Artbestimmung bzw. Kontrolle mit Hilfe der Auswertungssoftware BatExplorer von Elekon im Büro analysiert.

Die Abendbegehung beinhaltete gezielt die Dämmerungsphase, d.h. den Zeitabschnitt nach Sonnenuntergang, innerhalb dessen die Fledermäuse ihre Tagesquartiere verlassen (Ausflugsphase). Damit sollte möglichst gleichzeitig durch akustische und optische Wahrnehmung in Erfahrung gebracht werden, ob in den Gebäuden Fledermausquartiere vorhanden sind.

Die Untersuchung wurde so gestaltet, dass in relativ rascher Folge zwischen den Höfen, den Gartenbereichen und der Straßenansicht beider Anwesen gewechselt wurde, um das Ausfliegen einer ggf. vorhandenen größeren Fledermausgruppe beobachten zu können.

Die Gebäude wurden von außen und in zwei Fällen mit höherem Potenzial auch von innen untersucht (siehe Kap. 2.2). Außen lag das besondere Augenmerk auf spezifischen Verfärbungen oder Kotpuren an der Fassade sowie auf Fledermauskotpapillen in den Sockelbereichen, auf äußeren Fensterbänken und auf anderen geeigneten Flächen.

(2) Ergebnisse

In und an den Gebäuden wurden keine Hinweise auf Fledermäuse gefunden. Es wurden auch keine Fledermäuse beim direkten Ausfliegen aus einem der Gebäude beobachtet.

Anhand der Ultraschall-Aufzeichnungen wurden Flugaktivitäten der Art **Zwergfledermaus** (*Pipistrellus pipistrellus*) ermittelt.

Die Untersuchungszeit lag zwischen 21:10 und 22:45 Uhr. In diesem Zeitraum erfolgten drei Überflüge von Zwergfledermäusen: 21:48 (ein Tier), 21:49 (2 Tiere) und 21:50 (1 Tier). Die Überflüge sind in Plan 1 grafisch dargestellt.

Die Aktivitäten fanden in der frühen Dämmerungsphase etwa 30 Minuten nach Sonnenuntergang statt. Dies ist ein Indiz dafür, dass sich die Quartiere dieser gebäudebesiedelnden Art in räumlicher Nähe zum Plangebiet befinden. Die Überflüge konnten direkt beobachtet werden. Ein Aufenthalt zur Nahrungssuche oder -aufnahme fand am Untersuchungsabend nicht statt.

Auch wenn Herausflüge von Fledermäusen aus einem Gebäudeteil nicht direkt beobachtet wurden, ist es nicht auszuschließen, dass sich zu anderen Zeiten und unter anderen Witterungsbedingungen Einzeltiere in oder an den Gebäuden des Plangebiets Schlafquartiere suchen. Für das Vorhandensein einer Gruppe weiblicher Tiere, die hier ein Fortpflanzungsquartier belegt haben könnten, gibt es keine Hinweise.

Für Fledermaus-Winterquartiere, z.B. in Gebäudekellern, besteht kein Potenzial.

2.4 Vögel

Sämtliche europäische Vogelarten sind gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt. Einen höheren Schutzstatus besitzen die in Anhang I der Vogelschutzrichtlinie aufgeführten streng geschützten Arten, sowie die Vogelarten, deren Populationen sich gemäß "Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen" (2. Fassung, HMUELV 2011) hessenweit in einem ungünstigen Zustand befinden. Sie sind ein besonderer Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung.

Während der Geländebegehungen wurden die Vogelaktivitäten im Untersuchungsgebiet registriert. Die Tiere wurden anhand ihrer Reviergesänge sowie sonstiger Lautäußerungen und optisch identifiziert. Die Gebäude wurden von außen und zum Teil auch innen systematisch auf Niststätten gebäudebesiedelnder Vogelarten untersucht. Im Hinblick auf ein mögliches Vorkommen des Mauerseglers wurden Sockelbereiche nach spezifischen Kotresten abgesucht.

Ergebnisse (siehe Plan 1):

Im Plangebiet wurden insgesamt fünf Vogelarten beobachtet:

- Haussperling (*Passer domesticus*), Brutvogel, Rote Liste Hessen: Vorwarnliste
- Amsel (*Turdus merula*), Brutvogel?
- Mauersegler (*Apus apus*), Gast, RLH: Vorwarnliste
- Aaskrähe (*Corvus corone*), Gast
- Kohlmeise (*Parus major*), Gast

Einzig sicherer Brutvogel im Plangebiet ist der Haussperling. Der Nischenbrüter nistete im Wohngebäude Darmstädter Straße 1 mit einem und im Wohngebäude Darmstädter Straße 3 mit sechs Brutpaaren.

Eine Amsel nutzte den First des Wohngebäudes Darmstädter Straße als Singwarte. Der zugehörige Neststandort wurde allerdings nicht ermittelt.

Die übrigen Vogelarten wurden nur als Gäste beobachtet.

Auf ein mögliches Brutvorkommen des Mauerseglers wurde bei der Bestandserfassung ein besonderes Augenmerk gelegt. Bis etwa 21:30 Uhr waren am 22.05.2017 Trupps von bis zu 8 Tieren kreisend über Weiterstadt zu beobachten. Hinweise auf Mauerseglernester wie das Anfliegen der von Traufbereichen oder ein Einfliegen in der abendlichen Dämmerungsphase oder spezifische Kotsuren fehlten. Auch Schwalben oder der relativ häufige Gebäudebrüter Hausrotschwanz sind im Plangebiet nicht als Brutvögel vorhanden.

Von den beobachteten Vogelarten befinden sich der Haussperling und der Mauersegler mit ihren Populationen laut „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ (2. Fassung 2011; Tabelle 1) hessenweit in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Sie besitzen damit einen höheren Schutzstatus.

Die anderen angetroffenen Arten sind allgemein verbreitet und in der Region häufig.

2.5 Sonstige Arten

Die Lage des Plangebiets im dicht bebauten Siedlungsbereich und das Fehlen naturnaher Vegetationsflächen und spezifischer Habitatstrukturen bedingen, dass geschützte Arten aus den Tiergruppen Reptilien, Amphibien, Käfer, Heuschrecken oder Tagfalter im Gebiet keinen Lebensraum besitzen.

Auch Vorkommen geschützter **Pflanzenarten** wurden bei den eigenen Begehungen nicht festgestellt. Dies ist aufgrund der standörtlichen und sonstigen Rahmenbedingungen im Gebiet auch nicht zu erwarten.

3. Zu erwartende Auswirkungen der Planung auf geschützte Arten

Die Bebauungsplanung sieht für das gesamte Plangebiet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets vor. In der Realisierung geplant ist die Erhaltung der beiden Wohngebäude an der Darmstädter Straße, der Abbruch sämtlicher Nebengebäude und der Neubau eines Doppelhauses in den hinteren Grundstücksteilen. Die vorhandene Vegetation wird weitgehend beseitigt.

Der für das Winterhalbjahr 2017/2018 geplante Abbruch der Nebengebäude auf dem Grundstück Darmstädter Straße 3 führt zu Verlusten potenzieller Schlafquartiere streng geschützter Fledermäuse.

Die Beseitigung der Vegetation auf beiden Grundstücken führt allenfalls zum Verlust einer Niststätte der Vogelart Amsel im Garten Darmstädter Straße 3.

Ein in Zukunft möglicherweise erfolgreicher Abbruch der Wohngebäude auf beiden Grundstücken führt ggf. zu Verlusten von Niststätten des Haussperlings und zu Verlusten potenzieller Schlafquartiere von Fledermäusen.

Die hier zu prüfenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG betreffen im Hinblick auf geschützte Arten

- *den Fang, die Verletzung oder Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG),*
- *die Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG),*
- *die Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) oder*
- *die Entnahme von wild lebenden Pflanzen sowie Beschädigung oder Zerstörung ihrer Standorte (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).*

Durch die Planung werden möglicherweise folgende **Tatbestände nach § 44 BNatSchG** im Hinblick auf europäische Vogelarten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie berührt:

(1) Verletzung oder Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) und Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Sofern nicht geeignete Maßnahmen getroffen werden, ist es nicht auszuschließen, dass beim Abriss von Gebäuden oder bei der Rodung von Gehölzen Individuen geschützter Arten verletzt oder getötet oder in ihrem Brutgeschehen gestört werden. Das betrifft möglicherweise vorhandene **Zwergfledermäuse** sowie die Niststätte der potenziellen Brutvogelart Amsel, soweit sie mit Eigelegeln oder Jungtieren belegt ist.

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung sind die

- Berücksichtigung der gesetzlichen Ausschlussfristen für Gehölzrodungen und Schnitt während der Brut- und Setzzeiten (siehe Kap. 4 Nr. 1) sowie
- Schutzvorkehrungen für Fledermäuse und Vögel beim Gebäudeabbruch oder -umbau (siehe Kap. 4 Nr. 2 und 4).

(2) Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Dieser Verbotstatbestand betrifft im Plangebiet die potenziell vorhandenen Fledermausquartiere sowie die Niststätten des Haussperlings.

Zwergfledermaus:

Beim Abbruch der Gebäude Wohnhaus Darmstädter Straße 1 (Wohnhaus) und Darmstädter Straße 3 (Wohnhaus, Scheune) könnten möglicherweise vorhandene Sommerquartiere der Art beseitigt werden. Bauliche Strukturen mit einer entsprechenden Eignung sind vorhanden.

Maßnahmen zur Vermeidung: Zur Vermeidung eines Tatbestands nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist für den Verlust ein funktionaler Ausgleich zu leisten, auch wenn ein tatsächliches Fledermausvorkommen aktuell nicht nachgewiesen wurde (Maßnahmen siehe Kap. 4 Nr. 3 und 4).

Im Hinblick auf die Maßnahmen ist zu unterscheiden zwischen

- (1) den Gebäuden, deren Abbruch im Winter 2017/2018 geplant ist und
- (2) einem zwar nicht geplanten aber grundsätzlich möglichen Abbruch oder Umbau der beiden Wohnhäuser (Bestand).

Zu (1): Für die betreffenden Verluste sind als funktionaler Ausgleich auf dem Grundstück Darmstädter Straße 3 zwei Fledermauskästen aufzuhängen oder einzubauen.

Zu (2): Für den Fall eines Abbruchs oder Umbaus wird als Vermeidungsmaßnahme im Bebauungsplan der Hinweis gegeben, dass vor einem geplanten Eingriff in die Gebäudesubstanz ein mögliches Fledermausvorkommen erneut zu prüfen ist und entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen sind.

Haussperling:

Ein Abbruch oder Umbau der beiden im Bestand vorhandenen Wohnhäuser Darmstädter Straße 1 und 3 ist nicht geplant, ist aber auch nicht grundsätzlich auszuschließen.

Für diesen Fall ist zu erwarten, dass die Niststätten des Haussperlings (2017 insgesamt 7 Brutpaare) beseitigt werden. Als Vermeidungsmaßnahme wird im Bebauungsplan der Hinweis gegeben, dass vor einem geplanten Eingriff in die Gebäudesubstanz der Bestand an Haussperlingen erneut zu prüfen ist und entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen sind (Kap. 4 Nr. 4).

Weitere potenzielle Brutvogelarten des Plangebiets sind Amsel und Hausrotschwanz. Bei ihnen handelt es sich um in der Region weit verbreitete Arten, deren lokale Populationen sich hessenweit in einem guten Erhaltungszustand befinden. Für ihre Bestände sind durch den möglichen Wegfall von Niststandorten keine negativen Auswirkungen zu erwarten, zumal im Nahbereich Ersatzstandorte gegeben sind. Eine Durchführung funktionaler Ersatzmaßnahmen ist artenschutzrechtlich nicht geboten.

Verlust des Nahrungshabitats

Das Plangebiet Untersuchungsgebiet wird von Vögeln und Fledermäusen, die außerhalb ihre Fortpflanzungsstätten besitzen, zur Nahrungsbeschaffung aufgesucht.

Für diese Arten ist das Gebiet aufgrund seiner geringen Größe und geringen Insektenproduktion kein Nahrungsraum, der zur Stabilisierung ihrer lokalen Vorkommen beiträgt. Zudem ist die Zerstörung oder Funktionsminderung eines Nahrungshabitats nur dann ein Tatbestand nach § 44 BNatSchG, wenn die betroffene Art (ihre lokale Population) dadurch in ihrem Bestand unmittelbar bedroht wird. Dies ist im Hinblick auf die für das Eingriffsgebiet zu betrachtenden Arten nicht zu erwarten.

4. Empfehlungen für Maßnahmen und Fazit

Maßnahmen und Hinweise zur Vermeidung von Tatbeständen gem. § 44 BNatSchG:

- (1) Notwendige **Baumfällungen und Gebüschrodungen** sind aus Gründen des Vogelschutzes im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG). Kann aus bautechnischen oder planerischen Gesichtspunkten die o.g. zeitliche Befristung nicht eingehalten werden, ist im Vorfeld ein Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herbeizuführen.
- (2) Der **Abbruch von Bestandsgebäuden** sollte aus Gründen des Fledermaus- und Vogelschutzes im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden. Bei einem Abriss von Gebäuden zwischen dem 01. März und dem 30. September sind die Gebäude unmittelbar vor Abriss auf die Anwesenheit von brütenden Vögeln und auf besetzte Fledermausquartiere sachkundig zu überprüfen. Gegebenenfalls ist der Abbruch bis zur Beendigung der Fortpflanzungszeit zu verschieben oder es sind andere Vorkehrungen zur Schadensvermeidung zu treffen.
- (3) **Ersatz für potenzielle Fledermaussommerquartiere**
Als Ersatz für Verluste potenzieller Fledermaus-Sommerquartiere in den Abbruchgebäuden auf Grundstück Darmstädter Straße 3 sind zwei Fledermauskästen aufzuhängen oder einzubauen. Die Mindesteinbauhöhe über Boden beträgt 3,5 m.
- (4) **Hinweise zum Schutz von Haussperlingen und Fledermäusen**
Die Niststätten des Haussperlings in den Wohngebäuden Darmstädter Straße 1 und 3 sind zu erhalten und langfristig zu sichern. Zudem besitzen beide Wohngebäude ein Potenzial für ein Vorkommen von Fledermaus-Sommerquartieren.
Vor einem Umbau oder Abbruch der beiden Wohngebäude (Bestand) ist das Vorkommen von Haussperlingen und Fledermäusen fachkundig zu untersuchen. Kommt es zu Verlusten von Niststätten bzw. Quartieren, ist hierfür in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Ersatz herzustellen.

Fazit:

Wenn die oben genannten Vermeidungsmaßnahmen (1.1) bis (1.4) berücksichtigt werden, sind durch den Bebauungsplan keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt.

ANHANG: Fotodokumentation Abb. 1 – 12



Abb. 1: Darmstädter Straße 1, Wohnhaus, Ansicht von Nordosten



Abb. 2: Darmstädter Straße 1, Wohnhaus, Dach mit Nest des Haussperlings, Nordosten



Abb. 3: Darmstädter Straße 1, Schuppen, Ansicht von Süden



Abb. 4: Darmstädter Straße 1, Schuppen, Dachboden, Öffnungen im Traufbereich



Abb. 5: Darmstädter Straße 3, Wohnhaus, Ansicht von Nordosten



Abb. 6: Darmstädter Straße 3, Wohnhaus, Nest des Haussperlings an der Traufe, Jungtier, Osten



Abb. 7: Darmstädter Straße 3, Hof mit Nebengebäude und Scheune, Ansicht von Nordosten



Abb. 8: Darmstädter Straße 3, Wohnhaus, Haussperling mit Nistmaterial am Nest, Westen



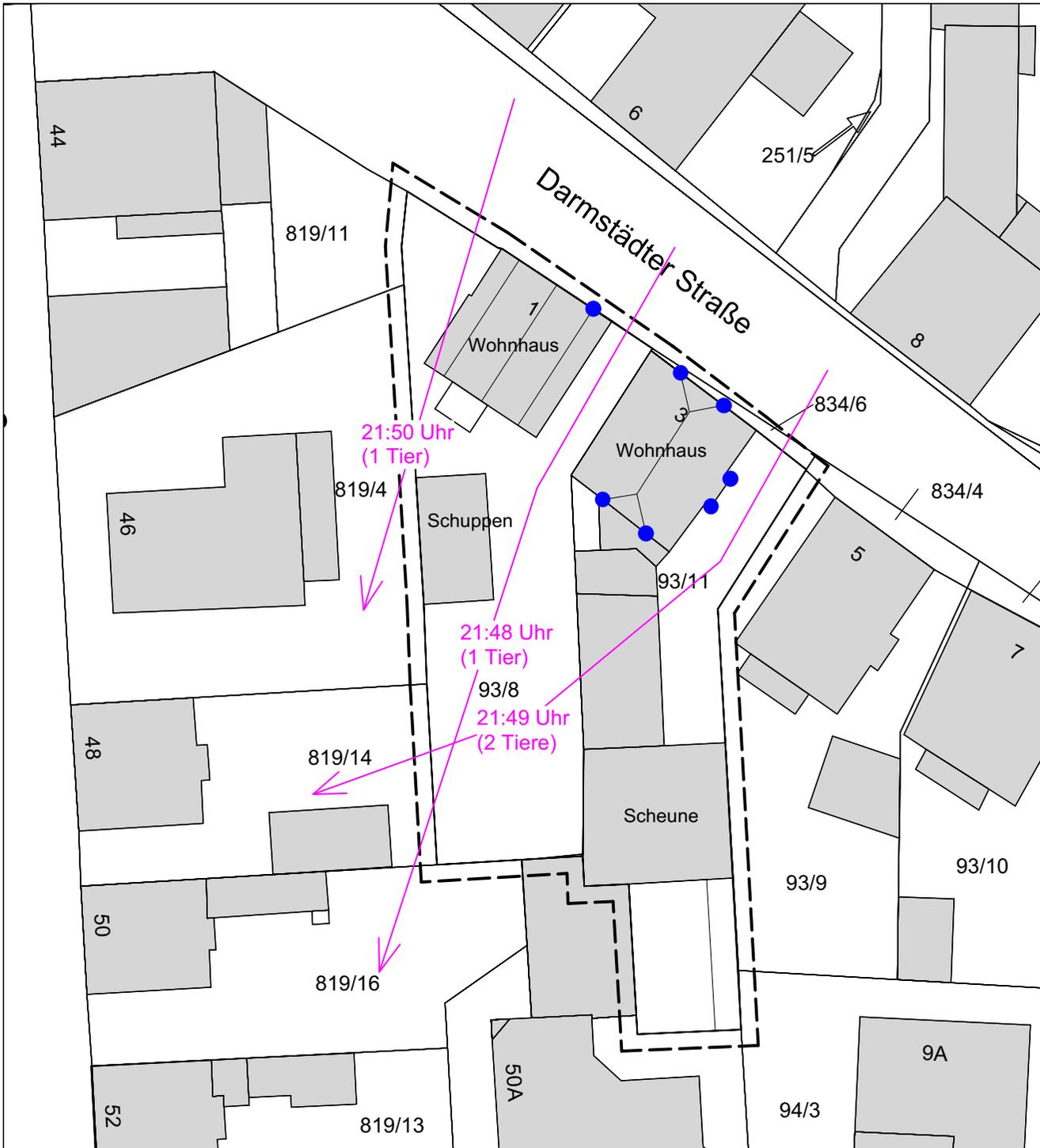
Abb. 9: Darmstädter Straße 3, Scheunenrückseite, kleinere Anbauten, Ansicht von Süden



Abb. 10: Darmstädter Straße 3, westliche Brandwand der Scheune; Firstabdeckung mit Blech, Mauer-
spalten unter Dachziegeln



Abb. 11 und 12: : Darmstädter Straße 3, Innenraum der Scheune



Stadt Weiterstadt

Bebauungsplan 'Darmstädter Straße 1 und 3'

**Faunistische Untersuchungen
Artenschutzrechtliche Prüfung § 44 BNatSchG**

Plan 1: Untersuchungsergebnisse



Grenze des Bebauungsplangebiets



Flugbewegungen von Zwergfledermäusen



Neststandorte des Hausperlings

Maßstab: 1: 400
Datum: 07.06.2017

FRANZ - Ökologie und Landschaftsplanung
Heinrich-Delp-Straße 82
64297 Darmstadt
Tel. 06151-76867