

Stadt Mörfelden-Walldorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nr. 29.1 – Walldorf-Süd-Lebensmittelmarkt, 1. Änderung“



Vorentwurf

Stand: 29.03.2023

Stadt Mörfelden-Walldorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nr. 29.1 - Walldorf-Süd-Lebensmittelmarkt, 1. Änderung“

Vorentwurf

Aufgestellt im Auftrag der
EKM Mörfelden-Walldorf GbR
Wahlheimer Hof 9
55278 Hahnheim

Stand: 29.03.2023

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag:

**Natur
Profil**
Planung und Beratung

Planung und Beratung
Dipl. Ing. M. Schaefer
Alte Bahnhofstraße 15
61169 Friedberg

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	6
B	Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
C	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1	Art der baulichen Nutzung	7
2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.1	Grundfläche GRZ.....	7
2.2	Höhe der baulichen Anlagen.....	7
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
3.1	Bauweise.....	7
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
4	Stellplätze	8
5	Verkehrsflächen	8
5.1	Straßenverkehrsflächen.....	8
6	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
6.1	Oberflächenbefestigung.....	8
6.2	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
6.3	Begrünte Dachflächen	9
6.4	Fassadenbegrünung.....	9
6.5	Begrünung der Lärmschutzwand	9
7	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	9
8	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
9	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung	9
9.1	Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung	9
D	Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder	10
2	Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung	10
2.1	Baufenster B1	10
2.2	Baufenster B2.....	10
3	Werbeanlagen	10
4	Einfriedungen	10
5	Abfall- und Wertstoffbehälter	11
E	Hinweise	12
1	Artenliste	12
2	Sicherung von Bodendenkmälern	12

3	Leitungen und Baumstandorte	12
4	Grundwasserbewirtschaftung	13
5	Grundwasserschutz	13
6	Bodenschutz	13
7	Artenschutz	14
8	Gefahrenabwehr	14
9	Beleuchtung	14
F	Begründung	15
1	Anlass und Aufgabenstellung	15
2	Lage und Abgrenzung	15
3	Übergeordnete Planungen	16
3.1	Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010	16
3.2	Einzelhandelskonzept Mörfelden-Walldorf	18
4	Verfahrensablauf	18
5	Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13a Abs. 1 BauGB	18
6	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen	19
7	Bestandsdarstellung und Bewertung	21
7.1	Verkehrliche Situation	21
7.2	Städtebauliche Situation	22
7.3	Landschaftliche Situation	23
8	Vorhabenbeschreibung	24
9	Planungsrechtliche Festsetzungen	26
9.1	Art der baulichen Nutzung	26
9.2	Maß der baulichen Nutzung	26
9.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	27
9.4	Stellplätze	28
9.5	Verkehrsflächen.....	28
9.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28
9.7	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	28
9.8	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung	29
10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	29
10.1	Dachlandschaft	29
10.2	Werbeanlagen	29
10.3	Einfriedung	30
10.4	Stellplätze	30
11	Auswirkungen auf den Einzelhandel	30
11.1	Ausgangssituation und Zielsetzung	31
11.2	Zusammenfassung der Ergebnisse	32
12	Verkehr	33
12.1	Aufgabenstellung	33
12.2	Zusammenfassung	33
13	Erschließung und Versorgung	34

13.1	Trink- und Löschwasserversorgung	34
13.2	Abwasserentsorgung	34
14	Artenschutzrechtliche Belange	35
15	Belange des Umweltschutzes	35
15.1	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	36
15.2	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	39
15.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....	40
15.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	40
15.5	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	40
15.6	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	41
15.7	Wechselwirkungen.....	41
15.8	Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB	41
15.9	Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB	41
15.10	Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB.....	41
G	Verzeichnisse.....	42
1	Abbildungen.....	42

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (GBl. I S. 2542)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) GVBl. II 881-51 vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28. Januar 1977

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915)

C Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 Abs.1 und §12 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 18 bis 19 BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmittel bestehenden Hauptsortiment sowie ein Backshop mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 1.030 m².

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

2.1 Grundfläche GRZ

Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) des Vitrolles-Rings.

2.2.1 Baufenster B1

Die zulässige Traufhöhe (TH) beträgt max. 6,0 m.

Die zulässige Firsthöhe (FH) beträgt max. 11,0 m.

2.2.2 Baufenster B2

Die zulässige Firsthöhe (FH) beträgt max. 6,0 m.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bemisst sich bei Flachdächern anhand des Abschlusses der Attika.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr.2. BauGB)

3.1 Bauweise

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Stellplätze

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Innerhalb der dafür festgesetzten Fläche ist die Errichtung überdachter Pkw-Stellplätze nur zulässig, wenn diese als Photovoltaik-Parkplatzanlagen ausgebildet werden.

5 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Oberflächenbefestigung

Die Befestigung von Wegen und Stellplätzen ist mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten der Stellplätze sowie den Anlieferungszonen nur in wasserdurchlässiger Art und Weise zulässig (Rasenkammersteine, wassergebundene Decke, Fugen- oder Porenpflaster).

Mindestens 10% der Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

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

Die vorhandenen Hochstamm-Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und unter teilweiseem Erhalt von Totholz fachgerecht zu pflegen. Abgänge sind zu ersetzen. Auf die artenschutzrechtliche Relevanz der Beseitigung höhlenreichen Totholzes sei hingewiesen. Im Übrigen sind zur Ergänzung bzw. Schaffung von Streuobstzeilen insgesamt 23 Neupflanzungen regionaltypischer Obstsorten vorzunehmen. (13 Ex. H., 2 x v., o. B., 8-10; 10 Ex. H., 3 x v., m. DB., 18-20). Der Abstand zwischen den Bäumen beträgt 10 m. An den Bäumen der Dimension 18-20 sind mindestens drei Nistkästen für Vögel (Höhlenbrüter) und drei Nistkästen für Fledermäuse aus Holzbeton aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Unterwuchs ist als zweischüriges Extensivgrünland anzulegen und zu pflegen, das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Ersatzweise zulässig ist die periodische Beweidung mit Schafen (2 Weidegänge / Jahr), sofern entsprechende Schutzmaßnahmen für die Bäume getroffen werden. Eine Beweidung mit Ziegen und Pferden ist unzulässig. Die erste Nutzung soll früh ab Anfang Mai erfolgen, die zweite ab Mitte Juli. Der Einsatz von Düngen und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Bei der Neuanlage des Grünlands auf den Ackerflächen ist kräuterreiches Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden. Die vorhandenen Grünland-Relikte unter den vorhandenen Obstbäumen sind dabei zu erhalten. Auf den Flurstücken 567/4 und 568/4 ist jeweils ein Lesesteinhaufen (grobes Bruchmaterial) von 2x8 m Länge und 1,0 m Höhe aufzuschichten.

Für die gemäß Plankarte vorzunehmenden Heckenpflanzungen sind Sträucher gem. Artenliste E1 zu verwenden. Die Anpflanzung erfolgt zweireihig im Verband, wobei eine Standfläche von 1 m² / Strauch anzurechnen ist.

6.3 Begrünte Dachflächen

Dachflächen von Flachdächern sowie von flach geneigten Dächern mit einer Neigung < 15 Grad sind mindestens extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu begrünen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen können mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.

6.4 Fassadenbegrünung

Erfolgt im weiteren Verfahrensablauf.

6.5 Begrünung der Lärmschutzwand

Erfolgt im weiteren Verfahrensablauf.

7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An der nördlichen Grundstücksgrenze ist über eine Länge von 55 m eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m über Niveau Parkplatz zu errichten.

8 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Pro 4 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum gemäß Artenliste (E1) zu pflanzen und zu unterhalten. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume werden zu Anrechnung gebracht. Die Anpflanzungen können auch in den Randbereichen vorgesehen werden. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 4 m² je Baum vorzusehen.

9 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

(§ 9 (1) Nr. 23 b) BauGB)

9.1 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten die für die Inbetriebnahme von Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung notwendigen Leitungen und Anschlüsse zu installieren.

D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder

Erfolgt im weiteren Verfahrensablauf.

2 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

2.1 Baufenster B1

Zulässig sind Satteldächer mit symmetrisch gegeneinander laufenden Dachflächen mit einer Neigung von 15° bis 25° und Pultdächer mit einer Neigung bis 15°. Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in anthrazit und rot sowie beschichtetes Zinkblech und dauerhafte Begrünung zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.

2.2 Baufenster B2

Zulässig sind Flachdächer und Pultdächer mit einer Neigung bis 15°. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.

3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von max. 6,50 m zulässig. Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außer dem Bereich der Grundstückszufahrt, sind Werbeanlagen unzulässig. Werbeanlagen auf der Nordseite des Gebäudes sind unzulässig.

Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) des Vitrolles-Rings.

Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf 10 % der Wandfläche, an bzw. auf der sie angebracht oder vor der sie aufgestellt werden sollen, nicht überschreiten. Es sind höchstens zwei Werbefahnen und nur an einem Standort im Bereich des Vitrolles-Rings zulässig.

Im Bereich der Grundstückszufahrt ist eine Mastwerbeanlage (Pylon) zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbefahnen dürfen nicht höher als 7 m sein.

Fremdwerbung ist unzulässig.

4 Einfriedungen

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen. Mauersockel sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand von 15 cm ist einzuhalten.

5 Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse sind im Betriebsgebäude vorzusehen. Ausnahmsweise können die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse auch außerhalb der Betriebsgebäude vorgesehen werden, wenn sie gegen eine allgemeine Einsicht abgeschirmt werden.

E Hinweise

1 Artenliste

Sträucher (Mindestqualität: 60-100):

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Bäume (Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt Stammumfang 14-16 cm)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i> i. S.
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i> i. S.
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Französischer Ahorn	<i>Acer monspessulanum</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Weißdorn / Rotdorn	<i>Crataegus monogyna/laevigata</i> i. S.
Amerik. Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>
Europ. Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Thüringische Mehlbeere	<i>Sorbus thuringiaca</i>

Rankgehölze:

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Gewöhnliche Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Berg-Waldrebe	<i>Clematis montana</i>
Echtes Geißblatt	<i>Lonicera caprifolium</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>

2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unter Hinweis auf § 21 HDSchG, anzuzeigen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

3 Leitungen und Baumstandorte

Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 939, Ausgabe 2013) zu beachten.

Die Leitungszone der vorhandenen Kanalleitung ist von Pflanzungen freizuhalten.

4 Grundwasserbewirtschaftung

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen "21 / 1999 S. 1659" in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten.

5 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Schönauer Hof der Stadtwerke Mainz. Die Festsetzung erfolgte mit Datum vom 10.08.1984, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 36/1984, Seite 1745.

Die Verbote gem. § 3 der Verordnung vom 10.08.1984 sind zu beachten.

6 Bodenschutz

Nach § 1 des Hess. Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAItBodSchG) vom 28.09.2007 sind die Funktionen des Bodens auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes, des HAItSchG sowie der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen RechtsVO nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere:

1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß,
4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.

Sollten im Rahmen von Bodeneingriffen im Zusammenhang zukünftiger Baumaßnahmen Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei ist der nachfolgende Erlass zu beachten: „Musterlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, 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.

7 Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v. a. Vögel) nicht auszuschließen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sollten Abriss-, Umbau- und Sanierungsarbeiten möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres, durchgeführt bzw. begonnen werden. Ist dies nicht möglich, muss vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle geprüft werden, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogelarten betroffen sein können.

Bei einem Besatz sind ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Für diese Schutzmaßnahmen ist ggf. eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

Die angrenzenden Staudensäume, Gehölzbestände sowie Einzelbäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen.

8 Gefahrenabwehr

Gemäß der Hessischen Bauordnung muss bei Gebäuden der erste Rettungsweg baulich sichergestellt sein, der zweite kann ebenfalls baulich sichergestellt sein oder über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen.

9 Beleuchtung

Der Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungskörper wird empfohlen. Empfehlenswert sind z.B. warmweiße LED-Kofflerleuchten oder Natriumdampfhochdrucklampen (SEIST-Lampe) mit Richtcharakter (Vermeiden von Kugelleuchten) und verschlossenen Lampengehäusen gegen das Eindringen von Insekten.

Es ist darauf zu achten, dass Licht nicht wesentlich (max. 10%) über die Nutzfläche hinausstrahlt, was besonders den Einsatz von asymmetrischen Planflächen- oder äquivalenten LED-Strahlern mit horizontaler Montage bedingt.

Die Beleuchtung ist nach Betriebsende / im Laufe der Nachtstunden bedarfsorientiert zu reduzieren bzw. abzuschalten.

F Begründung

Redaktioneller Hinweis

Die kursiv gesetzten Textteile der Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich auf die unverändert übernommenen planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Walldorf-Süd – Lebensmittel“ und sind der Begründung zur ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans entnommen.

1 Anlass und Aufgabenstellung

Für den im Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Walldorf-Süd – Lebensmittel“ gelegenen Lebensmittelmarkt ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit 831 m² auf zukünftig 1.030 m² beabsichtigt. Die geplante Vergrößerung resultiert aus veränderten Kunden- und Präsentations-Bedürfnisse sowie auf Grund veränderter logistischer Erfordernisse.

Über den rechtskräftigen vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 29 aus dem Jahr 2010 ist für den Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment sowie für einen Backshop eine max. zulässige Gesamtverkaufsfläche von 831 m² planungsrechtlich festgesetzt. Nach den getroffenen Festsetzungen darf die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes 800 m² nicht überschreiten.

Das Vorhaben widerspricht damit den planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Aus Sicht der zuständigen Bauaufsichtsbehörde liegen weiterhin zur Genehmigung des Vorhabens die Voraussetzungen für eine Befreiung von den Festsetzungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB nicht vor.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Nr. 29.1 - Walldorf-Süd-Lebensmittelmarkt, 1. Änderung“ soll daher die planungsrechtliche Grundlage zur Zulässigkeit der vorgesehenen Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des vom Vorhabenträger erstellten Vorhaben- und Erschließungsplans aufgestellt werden.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient und die maximale Grundfläche innerhalb des Plangebietes weniger als 20.000 m² beträgt.

2 Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nr. 29.1 - Walldorf-Süd-Lebensmittelmarkt, 1. Änderung“ liegt am südlichen Ortsrand des Stadtteils Walldorf der Stadt Mörfelden-Walldorf. Das Plangebiet grenzt im Süden und Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten wird das Plangebiet vom Vitrolles-Ring begrenzt, über den das Grundstück des Lebensmittelmarktes erschlossen wird. Im Norden grenzt das Plangebiet an den Siedlungsbereich von Walldorf.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Walldorf, Flur 1 und umfasst die Flurstücke 487 /10, 482/4, 483/4, 484/5, 485/5, 486/5, 487/7, 489/5, 490/5, 567/4, 568/4, 574/4 und 578/4. Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans betrifft das Flurstück 487/10.

Im Rahmen der ursprünglichen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nr. 29.1 - Walldorf-Süd-Lebensmittelmarkt“ wurde auf den Flurstück 577/4 eine externe Ausgleichsfläche festgesetzt (s. Abb. 4). Diese wurde auf im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dem Wege auf dem Wege einer Befreiung auf das angrenzende Flurstück 578/4 übertragen. Im Zuge der anstehenden Bauleitplanung erfolgt eine flächenhafte Berücksichtigung des Befreiungstatbestandes durch Festsetzung der externen Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 578/4.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nr. 29.1 - Walldorf-Süd-Lebensmittelmarkt, 1. Änderung“ hat eine Größe von 9.381 m² (ca. 0,94 ha).



Abb. 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nr. 29.1 - Walldorf-Süd-Lebensmittelmarkt, 1. Änderung“

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main, welcher am 17.10.2011 in Kraft getreten ist, ist die Stadt Mörfelden-Walldorf als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen, welcher durch eine hohe Wirtschaftskraft, einen Vielfältigen Arbeitsmarkt, ein breites Infrastrukturangebot auch im kulturellen und wissenschaftlichen Bereich sowie ein reichhaltiges Freizeitangebot gekennzeichnet ist. Die Mittelzentren sollen als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich und für weitere private Dienstleistungen gesichert werden. Vor allem im Verdichtungsraum weisen viele Mittelzentren – anders als im ländlichen und teilweise im Ordnungsraum – keinen klar abgrenzbaren übergemeindlichen Verflechtungsbereich, z.T. auch kein vollständiges mittelzentrales Infrastrukturangebot auf.

Die mittelzentralen Funktionen werden hier vielfach in enger räumlicher Arbeitsteilung mit benachbarten Gemeinden wahrgenommen. Diese Mittelzentren sollen ihre zentralörtlichen Aufgaben in enger Kooperation mit anderen Mittelzentren erfüllen. Eine wichtige Funktion haben die Mittelzentren im Verdichtungsraum auch als Standort für die Siedlungsentwicklung im Wohn- und gewerblichen Bereich.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Wohnbaufläche, geplant, überlagert mit einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen (s. Abb. 2). Das Gebiet befindet sich außerdem zum Teil innerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt am Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsbereichs. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung ist damit nicht zulässig. Im Norden grenzt ein „Vorranggebiet für Regionalparkkorridor“, an dem wiederum eine Wohnbaufläche, Bestand angrenzt. Das Gebiet westlich und südlich des Geltungsbereiches ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferner Gärten“ überlagert mit einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Im Osten grenzt das Plangebiet an eine ausgewiesene „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ überlagert mit einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ sowie einem „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“.

Im Ergebnis einer informellen Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt und dem Regionalverband FrankfurtRheinMain vom 27.01.2022 ist für das Bauleitplanverfahren eine Änderung oder Anpassung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht erforderlich. Somit ist auch eine Genehmigung des aufzustellenden Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 2 BauGB durch das Regierungspräsidium Darmstadt nicht erforderlich.

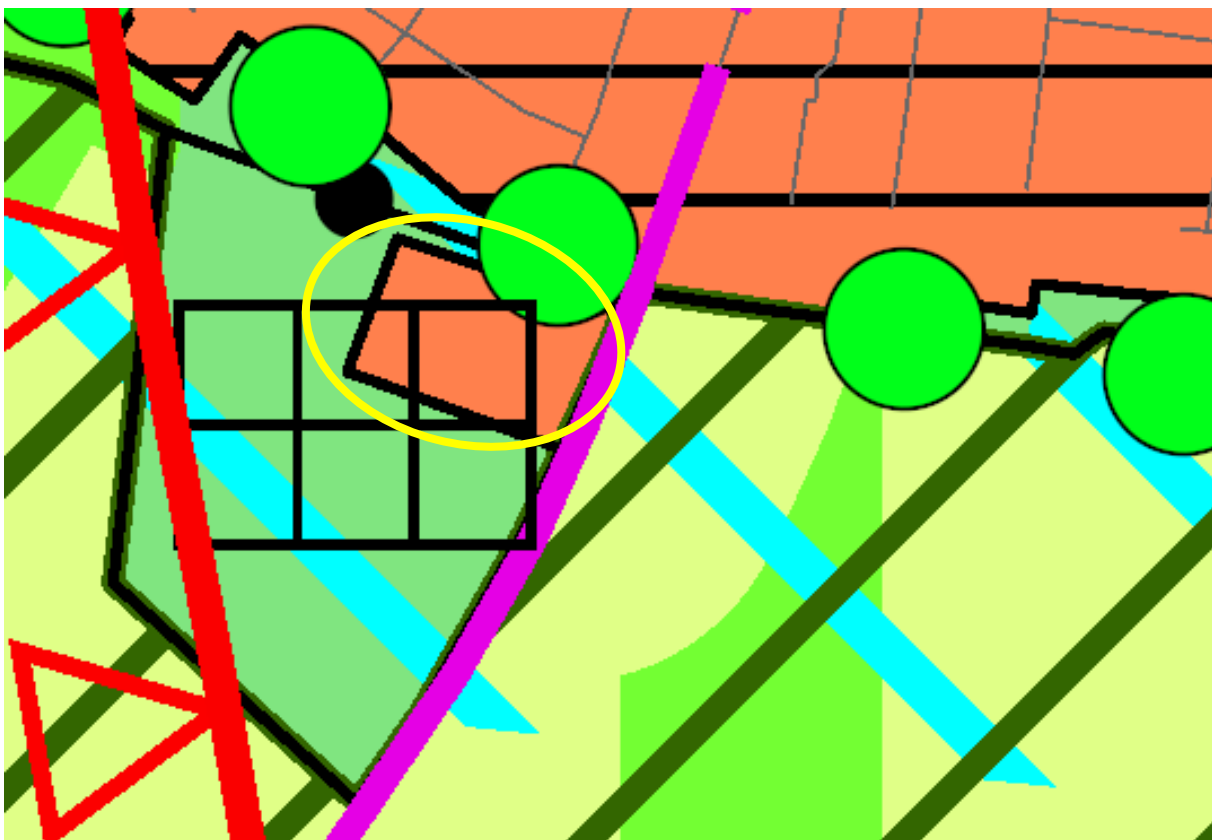


Abb. 2: Lage des Plangebietes im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

3.2 Einzelhandelskonzept Mörfelden-Walldorf

Des Weiteren ist das Plangebiet im Einzelhandelskonzept der Stadt Mörfelden-Walldorf¹ auf Grund der guten Erreichbarkeit und der flächendeckenden Nahversorgungsfunktion für Walldorf als Nahversorgungsstandort ausgewiesen (s. Abb. 3). Eine Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes entspricht demnach den Grundsätzen des über das Standortkonzept räumlich konkretisierten Einzelhandelskonzeptes.

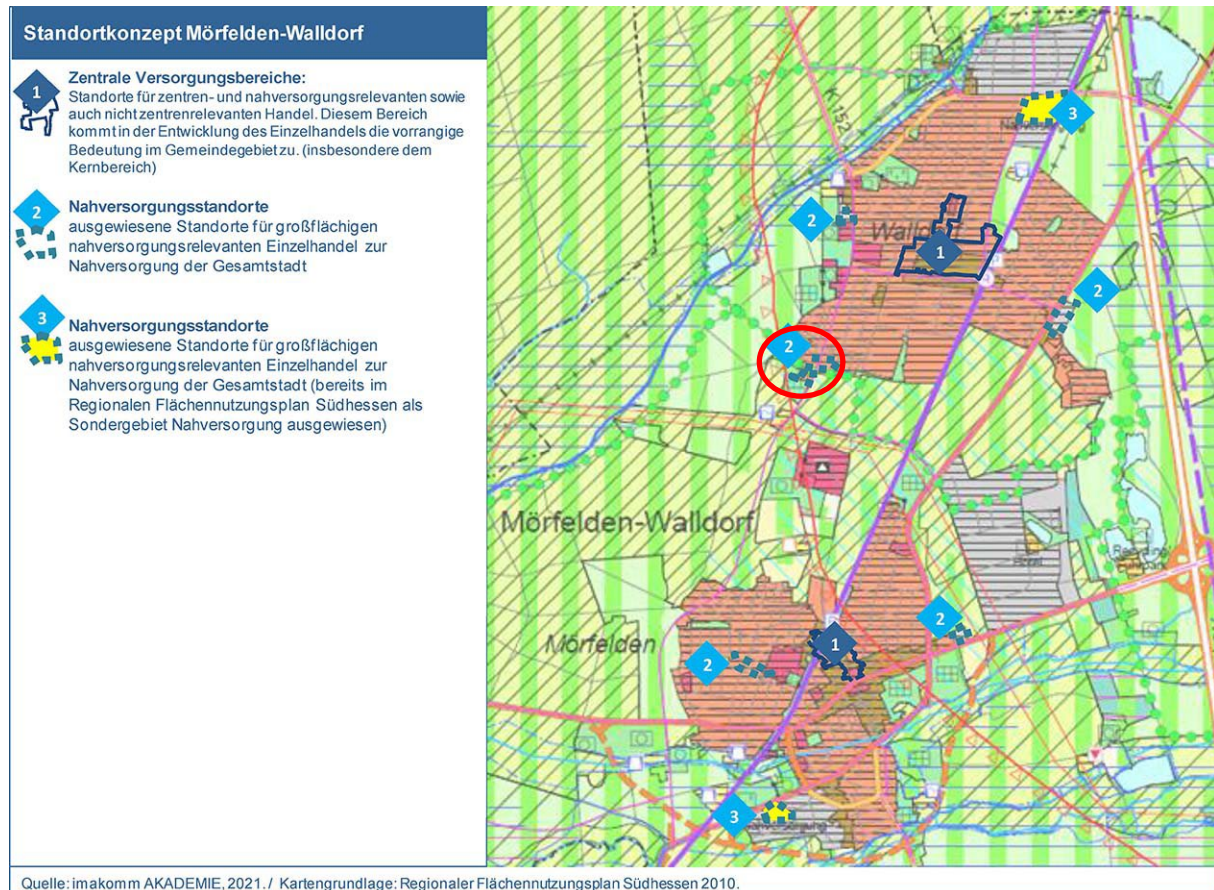


Abb. 3: Standortkonzept Einzelhandel Mörfelden Walldorf (Quelle: imakomm Akademie GmbH, 2021)

4 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mörfelden-Walldorf hat in ihrer Sitzung am 05.04.2022 auf Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nr. 29.1 – Walldorf-Süd-Lebensmittelmarkt, 1. Änderung“ beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB.

5 Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13a Abs. 1 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nr. 29.1 - Walldorf-Süd-Lebensmittelmarkt, 1. Änderung“ verfolgt das Ziel, für einen vorhandenen Lebensmittelmarkt eine Sortimentserweiterung baurechtlich zu ermöglichen. Diese Erweiterung soll innerhalb des bestehenden bebauten Areals umgesetzt werden, so dass Außenbereichsflächen nicht in Anspruch genommen werden.

¹ IMAKOMM AKADEMIE GMBH, Aalen: Qualifiziertes Einzelhandelskonzept Mörfelden-Walldorf; Juni 2021

Insofern setzt der Bebauungsplan das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in vollem Umfang um.

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Somit wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP bedürfen.

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte „vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen“.

Von der Bauleitplanung geht keine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten aus (s. Kap. 15.2). Da die Baumaßnahmen zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes innerhalb des bestehenden bebauten Areals realisiert werden und die verkehrliche Erschließung nicht verändert wird, kommt es auch nicht zur erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des angrenzenden FFH-Gebietes 6017-307 „Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf“.

6 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 29 „Walldorf-Süd – Lebensmittel“, der am 20.08.2010 als Satzung beschlossen wurde und die planungsrechtliche Voraussetzung für den bestehenden Lebensmittelmarkt schafft (s. Abb. 4).

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 831 m² fest. Die vorgesehene Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.030 m² ist über die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen nicht gedeckt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Vergrößerung ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Im Rahmen der ursprünglichen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nr. 29. - Walldorf-Süd-Lebensmittelmarkt“ wurde auf den Flurstück 577/4 eine externe Ausgleichsfläche festgesetzt (s. Abb. 4). Diese wurde auf im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dem Wege auf dem Wege einer Befreiung auf das angrenzende Flurstück 578/4 übertragen. Im Zuge der anstehenden Bauleitplanung erfolgt eine flächenhafte Berücksichtigung des Befreiungstatbestandes durch Festsetzung der externen Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 578/4.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 "Walldorf-Süd - Lebensmittel"

Im Norden grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan Nr. 20 „Meldüre 1“, welcher am 22.09.1975 als Satzung beschlossen wurde und die Nutzung des Gebietes als reines und allgemeines Wohngebiet regelt (s. Abb. 5).

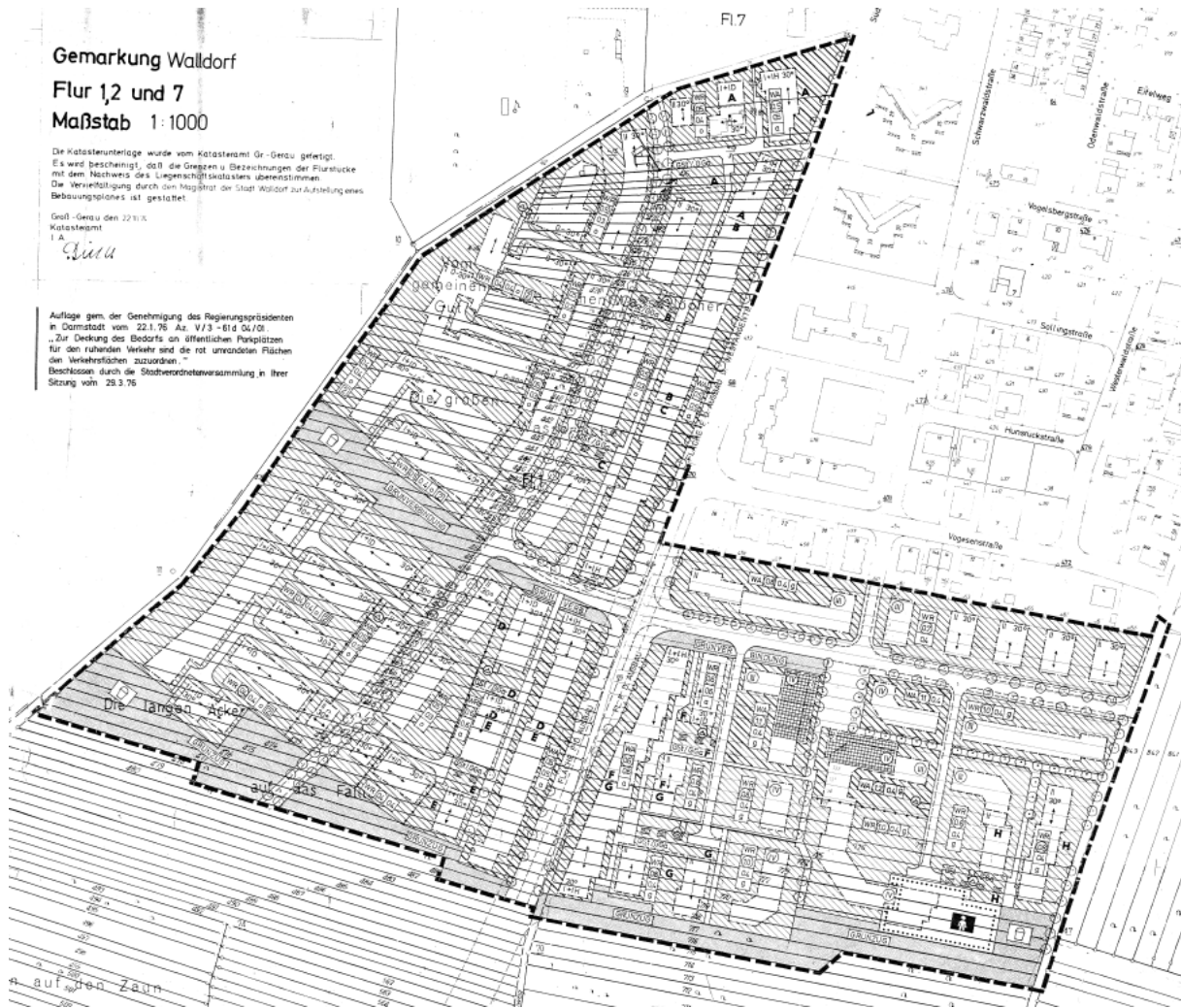


Abb. 5: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 "Meldüre 1"

7 Bestandsdarstellung und Bewertung

7.1 Verkehrliche Situation

Die Infrastruktur des bereits bestehenden Lebensmittelmarktes kann weiterhin genutzt werden (siehe Abb. 6). Das Plangebiet wird im Osten über den Vitrolles-Ring erschlossen (siehe Abb. 7).

Unmittelbar nördlich des Plangebietes liegt die Bushaltestelle „Alpenring“, welche von den Buslinien 67 (Rüsselsheim – Frankfurt Flughafen Terminal 1), 69 (Mörfelden Bahnhof – Darmstadt Arheilgen), X14 (Darmstadt – Walldorf Wohnpark/Gedenkstätte) und X15 (Darmstadt – Flughafen Terminal 1) angefahren wird und die Stadt Mörfelden-Walldorf mit dem näheren Umland verbindet.



Abb. 6: Parkplatz des bestehenden Lebensmittelmarkts "Netto"



Abb. 7: Einfahrt zum Plangebiet über den Vitrolles-Ring

7.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Stadtteils Walldorf und grenzt im Norden an dessen Siedlungsbereich, welcher von Wohngebäuden unterschiedlichen Alters mit Gärten geprägt ist. Der Siedlungsbereich ist durch eine Schallschutzwand vom Plangebiet abgegrenzt (s. Abb. 8). Im Osten, Süden und Westen ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben (s. Abb. 9). Etwa 1,5 km südlich des Plangebietes beginnt der Stadtteil Mörfelden.



Abb. 8: Bestehende Schallschutzwand im Norden des Plangebietes



Abb. 9: Angrenzende landwirtschaftliche Flächen im Süden des Plangebietes

7.3 Landschaftliche Situation

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Rand von Walldorf, ist nahezu vollständig bebaut und grenzt an die südlichen Wohngebiete von Walldorf. Der Eingriffsbereich stellt sich als Supermarktgebäude mit Parkplatz dar. Im Bereich der Parkplatzfläche finden sich Ahornbäume auf kleinen Grünflächen. Richtung Süden, Westen und Nordwesten ist der Eingriffsbereich von einer Böschung umrahmt.

Nach Süden ist das Planungsgebiet von einer ausgedehnten kleinteiligen Kulturlandschaft umgeben, die von Streuobstbeständen geprägt wird. Drei Streuobstparzellen sind als Ausgleichsflächen Bestandteil des Geltungsbereiches. Im Westen schließen großflächige Wälder an. Die sandig-trockenen Standortverhältnisse sind für die Vegetationsausstattung im Umfeld des Lebensmittelmarktes maßgebend und haben zur Ausweisung eines Flora-Fauna-Habitat-Gebietes geführt, das sich südöstlich der Ortslage von Walldorf erstreckt.

8 Vorhabenbeschreibung

Seitens des Lebensmittelmarktbetreibers besteht der dringende Wunsch, die Grund- und Verkaufsfläche ihres nunmehr ca. 10 Jahre alten Ladenlokals, vor allem infolge veränderter Kunden- und Präsentations-Bedürfnisse, aber auch wegen logistischer Erfordernisse, vergrößern zu können.

Die durchschnittliche Grundfläche von Einzelhandels-Märkten wurde in den letzten Jahren aufgrund veränderter Kundenbedürfnisse und Angebotsstrukturen zunehmend größer. Dies liegt u. a. daran, dass die Gänge zwischen den Warenregalen breiter und damit komfortabler für den möglichst ungehinderten Begegnungsverkehr der Kunden mit ihren Einkaufswagen gestaltet werden. Außerdem wurde die Höhe der Warenregale gegenüber früheren Maßen aus mehreren Gründen reduziert und der Stauraum vor den Kassen vergrößert. Alleine diese Faktoren haben naturgemäß bereits eine entsprechende Vergrößerung der Grund- und der Verkaufsflächen zur Folge.

Die zunehmende Vergrößerung der Verkaufsflächen in allen Markt-Kategorien resultiert aber auch aus betrieblichen Anforderungen (Vereinfachung der Bestückung des Verkaufsraums mit Waren durch Hubwagen; veränderte Leergutlogistik, zusätzlicher Kühlraumbedarf, erweiterte Bedienungs- und Frischebereiche etc.).

Teilweise kommt auch eine Verbreiterung des Sortiments hinzu, so insbesondere aus der Notwendigkeit der Verbreiterung des Sortiments im Feod-Bereich.

Konkret geplant ist eine Vergrößerung des bestehenden Marktes von derzeit ca. 1.202 m² BGF auf ca. 1.466 m² BGF, respektive von ca. 831 m² auf ca. 1.030 m² Verkaufsfläche. Zusätzliche Grundstücke werden für das Vorhaben nicht benötigt. Die Erweiterung des Marktes soll in nördliche Richtung erfolgen (s. Abb. 10). Hierbei werden diverse bestehende Stellplätze sowie zugehörige Verkehrswege entfallen, sodass sich eine gesamte Anzahl Stellplätze von ca. 80 Stück ergibt (s. Abb. 11). Die maximale GRZ II gemäß bestehendem Bebauungsplan, wird auch in der Erweiterungsplanung unterschritten.

Das erforderliche Gelände für die geplante Rampe auf städtischem Grund soll dem Vorhabenträger seitens der Stadt Mörfelden-Walldorf zur Nutzung und Bebauung zur Verfügung gestellt werden sowie entsprechende vertragliche Regelungen und Verpflichtungen zwischen Vorhabenträger und Stadt sollen getroffen werden.

Die ca. 264 m² große Erweiterungsfläche soll als begrüntes Flachdach oder als Dachfläche für Photovoltaik ausgebildet werden, die neugebildeten Fassaden weiterhin begrünt werden. Die städtebaulichen Ziele zur landschaftlichen Einfügung des Gebäudes an der Ortsrandlage werden gewahrt.

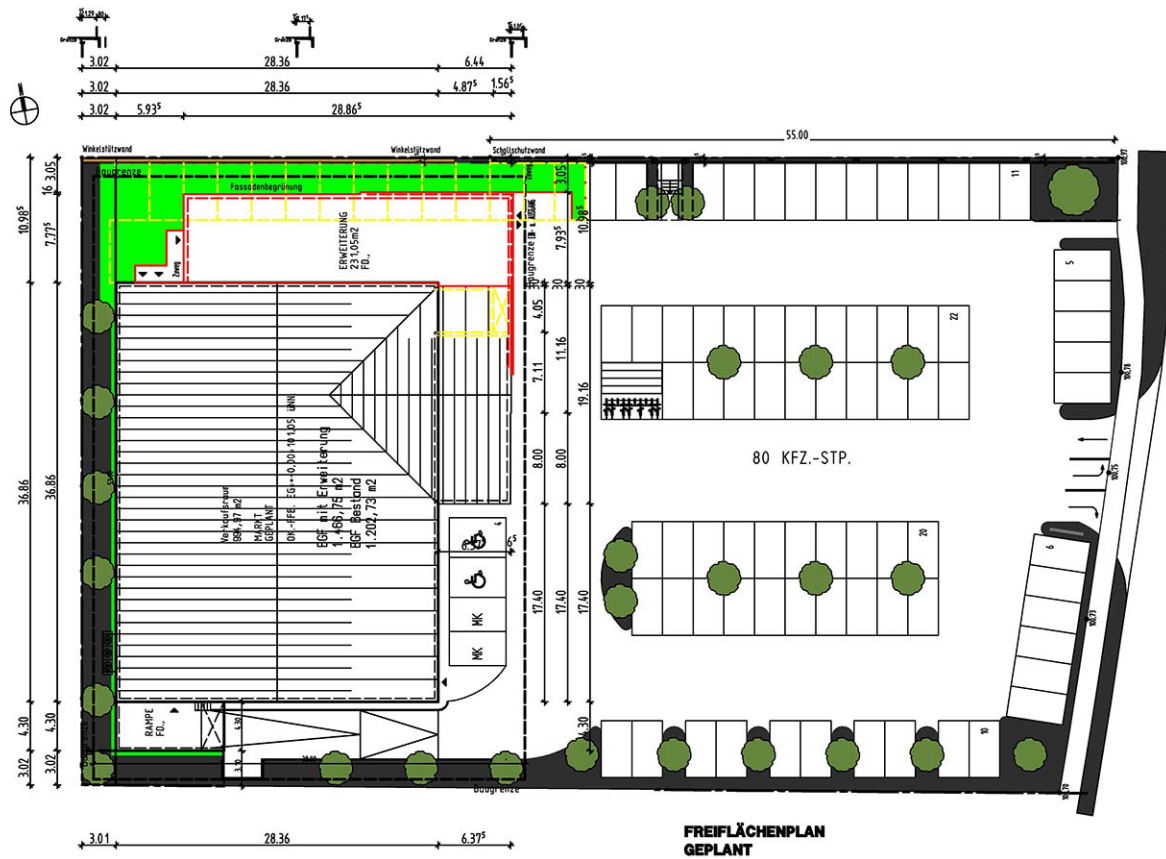


Abb. 10: Darstellung der geplanten Erweiterung im Norden des Gebäudes (Quelle: Architekturbüro Paul-Gerhard Michel, Frankfurt)



Abb. 11: Bereich der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarkts



Abb. 12: Treppenanlage und Tür in bestehender Schallschutzwand

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung: Ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment sowie ein Backshop mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 1.030 m².

Die Festsetzung ermöglicht die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes auf 1.030 m² Verkaufsfläche. *Durch die zulässigen Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich eindeutig bestimmende Festsetzung wird gewährleistet, dass hier keine Fachmärkte für Bekleidung, Schuhe o.ä. Raum finden können, die ggf. ungewollt Auswirkungen auf entsprechende Angebote in der Innenstadt haben könnten.*

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem Durchführungsvertrag werden weitergehende Vereinbarungen getroffen und es wird geregelt, dass das Baurecht erlischt, wenn das Vorhaben nicht innerhalb einer bestimmten Frist realisiert wird (§ 12 Abs. 6 BauGB).

Hierzu s. a. Kap. 11 „Auswirkungen auf den Einzelhandel“.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt: Die Grundflächenzahl sowie die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen.

9.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl entspricht den Festsetzungen der ursprünglichen Planaufstellung und gewährleistet die geplante Vergrößerung des bestehenden Lebensmittelmarktes.

Da vorliegend davon ausgegangen werden kann, dass Überschreitungen, die sich bei dem Vorhaben in erster Linie auf Zuwegungen, Nebenanlagen und Stellplätze beziehen werden, nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktionen des Bodens haben werden und die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 29 „Walldorf Süd – Lebensmittelmarkt, 1. Änderung“ fest, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden darf.

9.2.2 Höhenentwicklung

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 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein gegenüber mind. 1 Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mind. 1 geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als $\frac{3}{4}$ der Bruttogrundfläche 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 Dachhaut 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.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird der ursprünglichen Planaufstellung entsprechend auch weiterhin auf Z = 1 festgesetzt, da auch die geplante Erweiterung des Marktes eingeschossig ausgeführt werden soll.

9.2.3 Gebäudeoberkante bzw. Firsthöhe

Da die HBO nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses „nach oben hin“ unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu gewährleisten, dass sich der Lebensmittelmarkt in die bereits realisierte Bebauung eingliedert: Im Hinblick auf die sensible Wohnnachbarschaft und die angrenzende freie Landschaft werden ergänzend Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) festgesetzt. Der Bezugspunkt ist als Höhe über Fahrbahnoberkante des Vitrolles-Rings bestimmt, so dass die Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes eindeutig festgelegt ist.

Da die geplante Erweiterung des Gebäudes mit einem Flachdach ausgeführt werden soll, wird für diesen Teilbereich zur Steuerung der Höhenentwicklung eine maximal zulässige Firsthöhe von 6,0 m festgesetzt. Die Festsetzung bemisst sich hier anhand des Abschlusses der Attika.

9.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der HBO.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt ausschließlich mittels Baugrenzen und orientiert sich an dem bestehenden Gebäude sowie der geplanten Erweiterung.

9.4 Stellplätze

Der bestehenden und geplanten Nutzung entsprechend wird festgesetzt, dass Stellplätze in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

9.5 Verkehrsflächen

Die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche für den Teilbereich des Vitrolles-Ring entspricht der ursprünglichen Planaufstellung.

9.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.6.1 Oberflächenbefestigung

Die Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung entsprechen der ursprünglichen Planaufstellung.

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

Die Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechen der ursprünglichen Planaufstellung.

Die im Rahmen der ursprünglichen Planaufstellung erfolgten planungsrechtliche Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dem zum naturschutzfachlichen Ausgleich vorgesehenen 678 m² großen Flurstück 577/4 werden entsprechend der im Baugenehmigungsverfahren erfolgten Befreiung im Zuge des anstehenden Planänderungsverfahrens vollinhaltlich auf das angrenzende 662 m² große Flurstück 578/4 übertragen. Es ist davon auszugehen, dass sich hieraus weder für den Artenschutz noch die Umweltbelange besondere Betroffenheiten ergeben.

9.6.3 Begrünte Dachflächen

Zur Verringerung des Niederschlagsabflusses sowie zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse wird für die Ausbildung von Flachdächern und flach geneigten Dächern eine Dachbegrünung festgesetzt. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen können mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.

9.6.4 Fassadenbegrünung

Erfolgt im weiteren Verfahren.

9.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Festsetzung einer Lärmschutzwand entspricht der ursprünglichen Planaufstellung. Das immissionstechnische Gutachten der GSA Limburg GmbH „Gutachtliche Stellungnahme P 08069“ sowie die 1. Ergänzung liegen dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Walldorf-Süd – Lebensmittel“ als Anlage 4 bei und wurden im Rahmen der ursprünglichen Planaufstellung entsprechend in die Abwägung eingestellt.

9.8 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB haben die Vorgabe baulicher Maßnahmen zum Inhalt, die den Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen sollen. Die Festsetzung schreibt also nicht die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energien vor, sondern soll allein deren Einsatz durch vorbereitende bauliche Maßnahmen erleichtern. Ihr Einsatz bleibt nach wie vor der Entscheidung des Eigentümers vorbehalten.

Die hier getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sollen die baulichen Voraussetzungen zur Nutzung von Solarenergie schaffen.

10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden: Gegenstand sind die Dachlandschaft, Werbeanlagen, Einfriedungen, Stellplätze und Begrünungsmaßnahmen für die Lärmschutzwand.

10.1 Dachlandschaft

Das Gebäude des Lebensmittelmarktes soll sich in Maßstab und Ausführung in die Umgebung einfügen. Die Möglichkeit der Selbstdarstellung soll gewährt, ein aufdringliches und aggressives Äußeres aber vermieden werden. In diesem Sinne wird bestimmt, dass für die Teilfläche des bestehenden Marktes (Baufenster B1) Satteldächer mit symmetrisch gegeneinander laufenden Dachflächen sowie einseitig geneigte Pultdächer zulässig sind. Die zulässige Dachneigung beträgt bei Satteldächern 15° bis 25° und bei Pultdächern 5° bis 25°. Eine südexponierte Dachausrichtung bietet die Grundlage für eine mögliche Anlage einer Fotovoltaikanlage zur Nutzung regenerativer Sonnenenergie. Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in anthrazit und rot sowie beschichtetes Zinkblech und dauerhafte Begrünung zulässig.

Für Dachflächen von Flachdächern sowie von flach geneigten Dächern wird festgesetzt, dass der diese mit einem begrünten Flachdach herzustellen sind. Die getroffene Festsetzung erfolgt im Sinne der Anpassungen an den Klimawandel.

10.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen einher geht die Option auf Selbstdarstellung. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken. Die stadträumliche Präsenz und die Lage unmittelbar am Vitrolles-Ring begründen die Notwendigkeit die Zulässigkeit von Werbeanlagen zu regeln:

Werbeanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von max. 6,50 m zulässig. Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außer dem Bereich der Grundstückszufahrt, sind Werbeanlagen unzulässig. *Werbeanlagen auf der Nordseite des Gebäudes sind unzulässig.*

Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf 10 % der Wandfläche, an der sie angebracht oder vor der sie aufgestellt werden sollen, nicht überschreiten. Es sind höchstens zwei Werbefahnen und nur an einem Standort am Vitrolles-Ring zulässig. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist eine Mastwerbeanlage (Pylon) zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbefahnen dürfen nicht höher als 7 m sein. Fremdwerbung ist unzulässig.

10.3 Einfriedung

Es werden ausschließlich offene Einfriedungen zugelassen - Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall usw. - bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze, um den offenen Charakter zu wahren und eine hiermit unverträgliche Abgrenzung, wie es z.B. bei Mauern oder Profilblechen zu erwarten wäre, auszuschließen, gleichwohl aber auch dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis der Unternehmen Rechnung zu tragen.

Die Zäune sind ferner mit Laubsträuchern anzupflanzen oder dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken, um auch bei kleinen Flächen eine Mindestbegrünung zu gewährleisten. Zu öffentlichen Verkehrsflächen und Leitungen ist ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche, in den zur Einhaltung der Anforderung zum Schallimmissionsschutz die Errichtung von Lärmschutzbauwerken erforderlich ist.

10.4 Stellplätze

Der Bebauungsplan bestimmt für Pkw-Stellplätze, dass diese luft- und wasserdurchlässig zu befestigen sind. Stellplatz zu- und -umfahrten sowie Anlieferungszonen werden hiervon jedoch nicht erfasst.

Des Weiteren ist je 4 Stellplätze mindestens 1 geeigneter, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten, wobei Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu wählen sind. Für die Pflanzscheibe ist eine Mindestgröße festgesetzt. Die Pflanzqualitäten sind in den textlichen Festsetzungen verbindlich festgesetzt.

Sollte die festgesetzte Zahl der großkronigen Laubbäume nicht vollständig unmittelbar im Bereich der Stellplätze angepflanzt werden können, ist eine Bepflanzung in den Randbereichen zulässig. Dies gilt auch für den Fall, dass bei einer Errichtung überdachter Stellplätze als Photovoltaik-Parkplatzanlagen bereits erfolgte Baumpflanzungen ersetzt werden müssen.

10.4.1 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

Neuanpflanzungen sind in Form einer geschlossenen Anpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt. Sie soll den Stellplatzbereich optisch von den angrenzenden Grundstücken abtrennen und Immissionen durch Licht, Lärm und Staub minimieren. Darüber hinaus wird eine Begrünung der Schallschutzwand festgesetzt.

Ferner wird in Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen, d.h. der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zur Auflage gemacht.

11 Auswirkungen auf den Einzelhandel

Zur geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes wurde durch die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH im Oktober 2022 ein Verträglichkeitsgutachten unter der Berücksichtigung des Leitfadens Umgang § 11 BauNVO-Lebensmitteleinzelhandel erstellt.² Die Ergebnisse der Untersuchung sind im Folgenden in Auszügen dargestellt:

² STADT + HANDEL BECKMANN UND FÖHLER STADTPLANER GMBH, Dortmund: Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Netto Marken-Discount in Mörfelden-Walldorf, Vitrolles-Ring 105, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO (Fokus auf Satz 4); 24.10.2022

11.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

„In Mörfelden-Walldorf ist die Erweiterung des Netto Marken-Discount am Vitrolles-Ring 105 geplant. Vorgesehen ist eine Erweiterung von aktuell 831 m² GVKF auf 1.030 m² GVKF (+ 199 m² VKF). Der Vorhabenstandort befindet sich nach dem Qualifizierten Einzelhandelskonzept Mörfelden-Walldorf 2021³ in dem ausgewiesenen Nahversorgungsstandort (NVS) Vitrolles Ring. Der Netto Marken-Discount weist damit eine konzeptionell anerkannte wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung in Walldorf auf.“

Der Markt wird auf dem bestehenden Gelände in den bestehenden Baugrenzen erweitert. Der Vorhabenstandort liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Walldorf Süd – Lebensmittel“. Das Verfahren soll nach § 13a BauGB für die Änderung des VEP Nr. 29 durchgeführt werden. Die Aktuelle Nutzung „Lebensmittel- und Getränkemarkt soll bestehen bleiben, eine Gebietsfestsetzung nach BauNVO ist nicht erforderlich. In diesem Kontext soll das Verträglichkeitsgutachten unter der Berücksichtigung des Leitfadens Umgang § 11 BauNVO-Lebensmitteleinzelhandel, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau 28.09.2017 (Anerkennung des Leitfadens als Orientierungshilfe durch die Entscheidung des VGH Baden-Württemberg 27.03.2019) erstellt werden. Eine Zulässigkeit des Planvorhabens wäre daher zu argumentieren, wenn Hinweise dafür vorliegen, dass mehr als nur unwesentliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Satz 4) für das Planvorhaben nicht vorliegen (sog. Atypik).

Demnach gilt es gutachterlich zu überprüfen, ob hinreichend Hinweise dafür vorliegen, dass die gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vermuteten Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Hier sind insbesondere betriebliche und städtebauliche Besonderheiten wie die Lage, die Einwohnerzahl im Standortumfeld und die Sortimentsstruktur des Vorhabens zu beachten (vgl. auch Inhalte der AG Strukturwandel). Gemäß Empfehlung der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“, aufgegriffen durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes, können mehr als nur unwesentliche Negative Auswirkungen bei großflächigen Lebensmittelbetrieben aber dann fehlen, wenn der Non-Food-Anteil am Sortiment weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist.

Stadt + Handel wurde angefragt, die städtebaulichen Rahmenbedingungen zu bewerten und die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen, um letztlich zu bewerten, ob eine atypische Fallgestaltung für den vorliegenden Fall begründbar und die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegbar ist.“

Als Grundlage für das angestrebte Genehmigungsverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

1. Schritt: Prüfung städtebaulicher und/oder betrieblicher Besonderheiten des Planvorhabens

- Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile,
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung,
- Betriebliche Besonderheiten (bei klassischen Lebensmittelmärkten i. d. R. nicht gegeben).

2. Schritt: Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen (nur bei vorliegender atypischer Fallgestaltung)

³ IMAKOMM AKADEMIE GMBH (2021): Qualifiziertes Einzelhandelskonzept Mörfelden-Walldorf, Aalen. Im Folgenden als EHK Mörfelden-Walldorf 2021 benannt.

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum.“

11.2 Zusammenfassung der Ergebnisse

„[...] **1. Schritt: Bewertung einer möglicherweise vorliegenden städtebaulichen Atypik gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Fokus Satz 4)**

„Die Ergebnisse der Verträglichkeitsbewertung verdeutlicht, dass für das vorliegenden Erweiterungs Vorhaben eine atypische Fallgestaltung vorliegt:

- Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, gemäß EHK Mörfelden-Walldorf 2021 jedoch in dem ausgewiesenen Nahversorgungsstandort Vitrolles Ring und ist fußläufig gut für die angrenzenden Siedlungsbereiche erreichbar.
- Dem Planvorhaben kommt eine hohe Bedeutung für die Sicherung der wohnstandortnahen Versorgung im südwestlichen Teil des Stadtteils Walldorf zu. Das Vorhaben ist angesichts seiner rechnerischen Kaufkraftabschöpfung i. H. v. max. 14 % als angemessen dimensioniert zu bewerten [...].
- Das Planvorhaben verfügt über ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren). Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente liegt bei dem Planvorhaben bei unter 10 % und spricht somit für einen wohnortnahen Bezug [...].
- Dem Planvorhaben ist unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nach Art, Umfang und Lage als funktions- und bedarfsgerecht und auf die örtliche Gliederung und Größe der Gemeinde und ihre Stadtteile ausgerichtet zu bewerten. Durch das Planvorhaben wird das Nahversorgungsangebot der Stadt Mörfelden-Walldorf weiter qualifiziert und der Nahversorgungsstandort Vitrolles Ring in seiner Funktion gesichert sowie zukunftsfähig aufgestellt.
- Aufgrund des bereits vorhandenen Bestandsmarktes wird sich das Verkehrsaufkommen nicht wesentlich erhöhen bzw. umleiten.⁴

Die Prüfung belegt letztlich, dass die in § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO genannten Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung vorliegen, insbesondere da das Planvorhaben eine wesentliche Bedeutung für die wohnortnahe Nahversorgung, insb. für die Teilsiedlungsbereiche des Stadtteils Walldorf einnimmt.“

2. Schritt: Überprüfung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulich negativen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung in Mörfelden-Walldorf (= Untersuchungsraum) sind nicht zu erwarten [...].

⁴ S. hierzu fachgutachterliche Beurteilung (Stand 10/2022) im Rahmen des Planverfahrens durch das Büro Modus Consult Gericke GmbH&CO.KG.

Mit dem Planvorhaben gehen keine städtebaulich negativen Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO einher. Somit kann die Vermutungsregel im vorliegenden Fall widerlegt werden.

12 Verkehr

Im Zuge der anstehenden Bauleitplanung wurde für die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes im März 2023 durch die MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG, Karlsruhe, eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt.⁵ Die Ergebnisse der Untersuchung sind im Folgenden in Auszügen dargestellt:

12.1 Aufgabenstellung

„Für den bestehenden Netto-Markt am Vitrolles-Ring 105 am südlichen Rand von Walldorf ist geplant, die Verkaufsfläche durch Erweiterung nach Norden von derzeit 831 m² auf 1.030 m² anzuheben. Der Eingang in den Markt verschiebt sich ebenfalls in den geplanten Anbau im Norden. In Folge der Erweiterung entfallen 14 der 94 bestehenden Stellplätze. Die Anlieferzone im Süden, die verbleibenden Stellplätze östlich des Marktes sowie die Parkplatzanbindung an den Vitrolles-Ring sollen in ihrer Lage unverändert bleiben.

Der bestehende Markt befindet sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Walldorf-Süd - Lebensmittel“ der Stadt Mörfelden-Walldorf, rechtskräftig seit 03/2010. Im Zuge der Bebauungsplanänderung ist die verkehrliche Verträglichkeit der Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes aufzuzeigen. Infolge der Erweiterung des Netto-Marktes erhöht sich das Kundenverkehrsaufkommen. Es ist daher zu prüfen, ob der bestehende Anschlussknotenpunkt an den Vitrolles-Ring nach dem Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) weiterhin leistungsfähig betrieben werden kann oder ausgebaut werden muss.

Mit diesem Fachbeitrag Verkehr soll eine Prognose des zukünftigen Verkehrsaufkommens unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung und nach den Angaben zur Markt-Erweiterung auf Basis einer aktuell durchzuführenden Verkehrszählung erarbeitet werden. Die aufgrund der Erweiterung erzeugten Fahrten sind in diesem Zuge abzuschätzen. Die Verkehrsverteilung und die zukünftigen Belastungen des angrenzenden Straßennetzes sollen dargestellt werden. Zusätzlich sollen die Angaben der Verkehrsmengen im DTV für Tag und Nacht (nach RLS-19) aufbereitet und für schalltechnische Berechnungen (Fachbeitrag Schall) als Grundlagen zur Verfügung gestellt werden.“

12.2 Zusammenfassung

„Der bestehende Netto-Markt am Vitrolles-Ring 105 am südlichen Rand von Walldorf soll erweitert werden. Es ist geplant, die Verkaufsfläche durch Erweiterung nach Norden von derzeit 831 m² auf 1.030 m² anzuheben. Die Anlieferzone im Süden, die verbleibenden Stellplätze östlich des Marktes sowie die Parkplatzanbindung an den Vitrolles-Ring sollen in ihrer Lage unverändert bleiben.

Infolge der Erweiterung des Netto-Marktes erhöht sich das Kundenverkehrsaufkommen. Mit diesem Fachbeitrag Verkehr ist daher zu prüfen, ob der bestehende Anschlussknotenpunkt an den Vitrolles-Ring nach dem Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) weiterhin leistungsfähig betrieben werden kann oder ausgebaut werden muss.

⁵ MODUS CONSULT GERIQUE GMBH & Co. KG, Karlsruhe: Stadt Mörfelden-Walldorf, Erweiterung Netto-Markt am Vitrolles-Ring, Verkehrsuntersuchung; November 2022

Die Grundlage für den Fachbeitrag Verkehr bildet eine Verkehrserhebung mit Videotechnik am Knotenpunkt Vitrolles-Ring / Zufahrt Netto-Markt vom Dienstag, 13. September 2022, die den Kraftfahrzeugverkehr über 24 Stunden erhebt und viertelstundengenau dokumentiert. Für das Prognosejahr 2035 wird die Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßen ermittelt, die allein durch die allgemeine Verkehrsentwicklung zu erwarten ist (Nullfall 2035). Zusätzlich wird die Verkehrsmenge ermittelt, die durch die Erweiterung des Netto-Marktes verursacht wird und auf das angrenzende Straßennetz verteilt (Planfall 2035).

Für die Erweiterung des Netto-Marktes wird für einen durchschnittlichen Werktag ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund +510 Kfz-Fahrten, davon ca. +1 Schwerverkehrsfahrt (SV>3,5t) prognostiziert. Somit werden für den Netto-Markt insgesamt rund 2.640 Kfz/d, davon 40 SV/d für das Jahr 2035 prognostiziert.

*Die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Verkehrsablaufs erfolgt auf Grundlage der erhobenen Verkehrsmengen in der Analyse 2022 sowie für die prognostizierten Verkehrsmengen im Nullfall 2035 und im Planfall 2035. Für den angrenzenden Knotenpunkt Vitrolles-Ring / Zufahrt Netto-Markt wird als vorfahrtgeregelte Einmündung für die maßgebende Spitzenstunde am Nachmittag im Bestand eine Qualitätsstufe C und damit eine befriedigende Verkehrsqualität und im Nullfall 2035 eine Qualitätsstufe D und damit eine ausreichende Verkehrsqualität ermittelt. Im Planfall 2035 wird mit einer **Qualitätsstufe D** ebenfalls eine ausreichende Leistungsfähigkeit nachgewiesen. Die ermittelten Rückstaulängen betragen dabei maximal 18 Meter (3 Pkw-Einheiten).*

Der auf dem Vitrolles-Ring in der südlichen Knotenzufahrt vorhandene überbreite Fahrstreifen ist für das Aufstellen von einem Fahrzeug (Ergebnis der Rückstaulängenermittlung) ausreichend. Somit können relevante Behinderungen entlang des Vitrolles-Ring ausgeschlossen werden. Aufgrund der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h wird auch aus Sicherheitsgründen kein separater Abbiegestreifen benötigt.

Die Anzahl der auf der Westseite entlang des Vitrolles-Rings fahrenden Radfahrer, welche die Parkplatzzufahrt zum Netto-Markt queren, sind sehr gering und daher für das Ergebnis der Leistungsfähigkeitsbewertung nicht relevant.

Für schalltechnische Berechnungen sind die Angaben der Verkehrsmengen im DTV für Tag und Nacht (nach RLS-19) aufbereitet und als Anlage dokumentiert.

Aus verkehrlicher Sicht stehen der Erweiterung des Netto-Marktes in Mörfelden-Walldorf keine Bedenken entgegen.“

13 Erschließung und Versorgung

13.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Trink- und Löschwasserversorgung erschlossen. Durch die Änderung des Bebauungsplans kommt es bei einem gleichbleibenden zulässigen Maß der baulichen Nutzung zu keiner Erhöhung des Trink- oder Löschwasserbedarfes.

13.2 Abwasserentsorgung

Ebenso ist die Abwasserentsorgung für das bereits bebaute Plangebiet gesichert. Über den Bebauungsplan wird für den auf einer bereits versiegelten Fläche (s. Abb. 11) vorgesehenen, ca. 265 m² großen Erweiterungsbau (Baufenster B2) eine Dachbegrünung verbindlich vorgeschrieben. Weiterhin sollen hier die nicht überbauten, bislang als Stellplätze genutzten Freiflächen entsiegelt und begrünt werden. Beide Maßnahmen tragen damit zu einer Verringerung des Niederschlagsabflusses bei.

14 Artenschutzrechtliche Belange

Im Wirkraum des Vorhabens ist ein Vorkommen von geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nicht ausgeschlossen. Zu erwarten sind in erster Linie jagende Fledermausarten. Hinsichtlich der Fledermäuse führen die mit der geplanten Bebauungsplanänderung in Verbindung zu bringenden Wirkprozesse zu keinen erkennbaren oder gar verbotstatbeständigen Verlusten oder zu Störungen des Gebietes als Jagdraum. Ein Vorkommen besetzter Quartiere am Gebäude ist unwahrscheinlich. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie eine Tötung von Individuen sind nicht zu erwarten. In Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird sich die Situation für Fledermäuse nicht grundlegend verschlechtern.

Für das potenzielle Vorkommen von Reptilien (hier Eidechsen) führen die mit dem geplanten Bauvorhaben in Verbindung zu bringenden Wirkprozesse zu keinen erkennbaren oder gar verbotstatbeständigen Verlusten von Habitatstrukturen. Störungen sind für die in angrenzenden Säumen ggf. vorkommenden Reptilienarten unerheblich. Es ist anzunehmen, dass die angrenzenden eigens geschaffenen Habitate (Streubstwiesen) ohnehin ein attraktiveres Lebensraumangebot bieten.

Innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist ein Vorkommen verschiedener Vogelarten der Grünflächen und Gebüsche sowie der Siedlungen als Brutvögel nicht ausgeschlossen. Die mit dem Vorhaben verbundenen Flächen- bzw. Habitatverluste fallen nur gering aus, sind für die Arten im Umfeld kompensierbar und aus artenschutzrechtlicher Sicht unerheblich. Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, Baufeldkontrolle bei Umbau oder Abriss von Gebäudeteilen) wird eine Tötung von Jungvögeln oder Zerstörung von Gelegen sowie der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verhindert. Angesichts der Störungstoleranz der Brutvogelarten einerseits und der vorliegenden Vorbelastungen andererseits, ist nicht mit populationswirksamen Störungen zu rechnen. Die mutmaßlich vorkommenden Brutvögel in den angrenzenden Gehölzflächen können ggf. vorübergehend in störungsärmere Habitate im Umfeld ausweichen. Da es sich überwiegend um siedlungsorientierte bzw. störungstolerante Arten handelt, stellt zukünftige Nutzung des Lebensmittelmarktes ebenfalls keine im artenschutzrechtlichen Sinne erhebliche Störung dar, zumal die Intensität der bestehenden Störungen über den aktuellen Zustand kaum hinausgehen wird.

Die Prüfung der Betroffenheit kommt vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Festsetzungen des VBP „Nr. 29.1 – Walldorf-Süd-Lebensmittelmarkt, 1. Änderung“ keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

- Eine Verletzung oder Tötung von potenziell vorkommenden, besonders geschützten Arten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen bzw. kann vermieden werden.
- Bau- oder betriebsbedingte Störungen (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind unerheblich.
- Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist für die mutmaßlich vorkommenden Fledermaus- und Reptilienarten sowie die Vogelarten ausgeschlossen oder kann durch Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden.

15 Belange des Umweltschutzes

Da der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann auf eine Umweltprüfung bzw. einen Umweltbericht verzichtet werden und

findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung. Ungeachtet dessen sind die nachstehenden Umweltbelange in die Abwägung mit einzustellen.

15.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- **Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Bestandsanalyse:

Auf Grundlage der „heutigen potenziell natürlichen Vegetation (hpnV)“ würden sich bei natürlichen Standortbedingungen im Umfeld des Planungsgebietes „planarer, bodensaurer Drahtschmielen-(Eichen) Buchenwald“ entwickelt. Nachstehend werden die Biotop- und Nutzungstypen im Geltungsbereich des Bebauungsplans beschrieben.

Das Planungsgebiet ist bereits überbaut bzw. versiegelt und wird als Supermarkt genutzt. Die un bebauten Flächen liegen in Form von Säumen, überstellt mit Ahornbäumen und kleineren Heckengehölzen vor. Die Bäume besitzen keine Höhlen und können von freibrütenden Vogelarten genutzt werden. Zu erwarten sind ausschließlich störungstolerante, bzw. eher häufige Arten aus der Gilde der Siedlungsbewohner.

Die Dachflächen sind nicht begrünt; das Gebäude weist eine Fassadenbegrünung mit wildem Wein auf. Die Fassade eignet sich für Vögel als Brutplatz.

Auswirkungsprognose:

Bei den im Geltungsbereich vorgefundenen Biotopstrukturen handelt es sich um Siedlungsbiotope, die entsprechenden Vorbelastungen ausgesetzt sind und nur für störungstolerante und angepasste Tierarten geeignete Lebensstätten bieten. Durch den Bebauungsplan vergrößert sich die bebaute Fläche minimal. Aktuell befindet sich in diesem Bereich ein kleiner Teil der Stellplatzfläche ohne Gehölze oder Grünfläche. Daher geht kein wertgebender Lebensraum für Tiere oder Pflanzen verloren.



Abb. 13: Biotopstruktur im Planungsgebiet und Umfeld (rot = Lebensmittelmarkt mit Straße, gelb = Ausgleichsflächen); Quelle: www.geoportal.hessen.de

• Bodenhaushalt

Bestandsanalyse:

Die Böden im Geltungsbereich sind aus fluviatilen Terrassensedimenten entstanden. Die den bebauten Bereich umgebende Bodeneinheit ist als Braunerde angegeben. Das Substrat besteht aus 3 bis 8 dm Fließerde (Hauptlage) über Terrassensand (Pleistozän).

Die Morphologie beschreibt Terrassenflächen der Untermain- und Oberrheinebene. Die Feldkapazität, das Ertragspotential und Nitratrückhaltevermögen sind als gering eingestuft. Die Standorttypisierung zeigt physiologisch trockene Sand-Standorte mit schlechtem bis mittlerem nat. Basenhaushalt. Die bodenfunktionale Gesamtbewertung wird als sehr gering eingestuft.

Auswirkungsprognose:

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine geringfügige Erhöhung des Bebauungsgrades verbunden. Das Planungsgebiet ist jedoch bereits stark versiegelt, die Auswirkungen sind daher, angesichts der geringen Bedeutung des Planungsgebietes für den Bodenhaushalt und den bestehenden Vorbelastungen, unerheblich.

- **Wasserhaushalt**

Bestandsanalyse:

Das Planungsgebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet WSG WW Hof Schönau, Stw Mainz Nr. 433-008 der Weiteren Schutzzone IIIB. Allgemein zählt das Gebiet zur hydrogeologischen Einheit " Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär" mit der Teileinheit „Rheingrabenscholle“.

Diese Einheit weist Terrassenkiese und -sande (silikatisch/karbonatisch mit mittlerer Durchlässigkeit) auf. Die Gesteinsart wird als Verfestigung von Lockersedimenten und der Geochemischer Gesteinstyp als silikatisch/karbonatisch angegeben.

Das Grundwassersystem im Planungsgebiet ist als Porengrundwasserleiter mit einer mittleren Durchlässigkeit, anzusprechen. Der Grundwasserkörper (Nr. 2398_3101) befindet sich in schlechtem chemischen Zustand und überschreitet die Qualitätsnormen für Nitrat und Pflanzenschutzmittelwirkstoffe. Eine nennenswerte Vorbelastung der Grundwasserfunktionen ist zudem durch die Überbauung zu erkennen.

Das nächstgelegene Gewässer ist der Schwarzbach in ca. 1 km westlicher Richtung. Der Oberflächenabfluss erreicht vermutlich angesichts der Ortslage mit hoher Versiegelung nicht den Bach, sondern wird der Kanalisation zugeführt. Die Wasserhaushaltsfunktionen im Planungsgebiet sind nur von nachrangiger Bedeutung.

Auswirkungsprognose:

Im Rahmen des Bebauungsplan wird der Anteil bebauter Flächen gegenüber dem Ist-Zustand geringfügig erhöht, was angesichts der Vorbelastungen und geringen Bedeutung des Planungsgebiets für den Wasserhaushalt jedoch als unerheblich zu bewerten ist. Es ist von einer leichten Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen. Durch Rückhalt, Speicherung des Dachflächenwassers und Nutzung als Brauchwasser können die Funktionen des Wasserhaushalts aufgewertet werden.

- **Klima / Luft**

Bestandsanalyse:

Das Klima in Mörfelden-Walldorf ist gemäßigt und warm. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge. Selbst der trockenste Monat weist noch hohe Niederschlagsmengen auf. Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur 10.8 °C. Über ein Jahr verteilt summieren sich die Niederschläge zu 756 mm auf. Zwischen dem trockensten Monat Februar und dem niederschlagsreichsten Monat Dezember liegt eine Differenz von 20 mm. Die durchschnittlichen Temperaturen schwanken im Jahresverlauf um 18.1 °C zwischen dem wärmsten Monat Juli und dem kältesten Januar. Es werden über das gesamte Jahr etwa 2.463 Sonnenstunden gezählt. Im Durchschnitt sind es 80.8 Sonnenstunden pro Monat. Für das Bioklima liegt eine hohe Wärmebelastungssituation vor.

Walldorf wird im Süden der Ortslage von landwirtschaftlichen Flächen, weiträumigem Streuobst und Wäldern umgeben, welche als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete dienen und im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen als Wirkraum stehen. Die Außenbereiche erfüllen auf diese Weise wichtige Funktionen für das Lokalklima und den Immissionsschutz. Stark überbaute Gebiete wie die Ortslagen und der nahegelegene Frankfurter Flughafen fördern die Überwärmung gegenüber dem Umland. Im Geltungsbereich selbst leisten die einzelnen Gehölze und die Grünflächen keinen kleinräumig nennenswerten Beitrag zur Kalt- und Frischluftentstehung.

Auswirkungsprognose:

Durch den Bebauungsplan erhöht sich der Bebauungsgrad in der Ortsrandlage geringfügig. Durch die Vorbelastung des Gebietes sind die Auswirkungen als gering einzustufen.

Mit einer Durchgrünung des geplanten Gebiets (Dach- bzw. Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen) kann Überwärmungseffekten entgegengewirkt und ein Beitrag zur Klimaanpassung geleistet werden.

- **Erscheinungsbild, Erholungsfunktion:**

Bestandsanalyse:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans zeichnet sich durch seine bebaute Ortsrandlage aus. Das Gelände des Lebensmittelmarktes ist dabei gut einzusehen und nur mäßig eingegrünt.

Das Planungsgebiet wird von einer Seite von einer stark befahrenen Hauptverkehrsstraße und einem Wohngebiet begrenzt. Ansonsten grenzt extensives Grünland an.

Auswirkungsprognose:

Gemäß dem Baukonzept soll eine minimal größere Bebauung entstehen. Das Erscheinungsbild im Planungsgebiet wird sich durch die Geringfügigkeit des Eingriffs kaum verändern.

15.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Der Geltungsbereich selbst liegt nicht innerhalb von einem Flora-Fauna-Habitat- oder Vogelschutzgebiet. Im Osten direkt an das Plangebiet angrenzend an den Vitrolles-Ring befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 6017-307 „Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf“. Westlich in ca. 1 km Entfernung finden sich überlagernd mehrere Schutzgebiete, im Einzelnen handelt es sich um: das Naturschutzgebiet Nr. 1433005 „Mönchbruch von Mörfelden und Rüsselsheim“, das Vogelschutzgebiet Nr. 6017-401 „Mönchbruch und Wälder bei Mörfelden-Walldorf und Groß-Gerau“, das FFH-Gebiet Nr. 6017-304 „Mönchbruch von Mörfelden und Rüsselsheim und Gundwiesen von Mörfelden“ sowie das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2433007 „Mönchbruch und Wälder bei Mörfelden-Walldorf und Groß-Gerau. Die Erhaltungsziele sind in der Natura 2000-Verordnung nach §14 Abs. 2 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz festgelegt.



Abb. 14: Lage des FFH-Gebietes 6017-307 „Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf (grün) zum Planungsgebiet (rot), Quelle: www.naturegl.hessen.de

Von der Bauleitplanung geht keine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten aus. Da die Baumaßnahmen zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes innerhalb des bestehende bebauten Areals realisiert werden und die verkehrliche Erschließung nicht verändert wird, kommt es auch nicht zur erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des angrenzenden FFH-Gebietes 6017-307 „Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf“.

15.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine über das bestehende, zulässige Maß hinausgehende Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit verbunden. Bei der maßvollen Nachverdichtung auf innerörtlichen Flächen werden die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt. Die zulässige Grundflächenzahl wird im Rahmen der BauNVO eingehalten, wie auch die geltenden Abstandsregelungen. Im näheren Umfeld sind keine Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen bekannt.

15.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine denkmalgeschützten Kultur- oder Sachgüter

15.5 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der Bebauungsplan-Entwurf lässt keine immissionsschutzrechtlich relevanten Nutzungen zu. Der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr geht nicht über das für einen Lebensmittel- und Getränkemarkt übliche Maß hinaus.

Die Entsorgung von Abfällen und Abwässern erfolgt durch die jeweiligen Entsorgungsbetriebe. Daraus resultierende nachteilige Umweltauswirkungen, die über das rechtliche zulässige Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

15.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das neu entstehende und das bereits vorhandene Dach eignen sich für die Nutzung von erneuerbarer Energien durch Solarpanelen oder thermische Kollektoren. Derartige Anlagen werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassen.

15.7 Wechselwirkungen

Es liegen natürlicherweise Wechselbeziehungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern vor. Beispielsweise spiegeln sich Bodenart und Bodengefüge in der Versickerungsleistung des Boden und der Grundwasserneubildung wider. Auf der anderen Seite ziehen Bodenversiegelungen Veränderungen für Wasserhaushalt, lokalklimatische Ausgleichsfunktionen und die Biotopausstattung nach sich. Diese Prozesse sind in die Bestandsanalyse und die Auswirkungsprognose eingeflossen. Spezielle Wechselbeziehungen, die zu einer anderen Bewertung des Vorhabens führen könnten, sind nicht zu erkennen.

15.8 Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt das Ziel, für einen vorhandenen Lebensmittelmarkt eine Sortimentserweiterung baurechtlich zu ermöglichen. Diese Erweiterung soll innerhalb des bestehenden bebauten Areals umgesetzt werden, so dass Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden. Insofern setzt der Bebauungsplan das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in vollem Umfang um.

15.9 Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen verbunden.

15.10 Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB

Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, gelten die durch die Festsetzungen vorbereiteten Eingriffe als zulässig und kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zur Anwendung.

G Verzeichnisse

1 Abbildungen

Abb. 1:	Lage des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nr. 29.1 - Walldorf-Süd-Lebensmittelmarkt, 1. Änderung“	16
Abb. 2:	Lage des Plangebietes im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010	17
Abb. 3:	Standortkonzept Einzelhandel Mörfelden Walldorf (<i>Quelle: immakomm Akademie GmbH, 2021</i>)	18
Abb. 4:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 "Walldorf-Süd - Lebensmittel"	20
Abb. 5:	Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 "Meldüre 1"	21
Abb. 6:	Parkplatz des bestehenden Lebensmittelmarkts "Netto"	22
Abb. 7:	Einfahrt zum Plangebiet über den Vitrolles-Ring	22
Abb. 8:	Bestehende Schallschutzwand im Norden des Plangebietes	23
Abb. 9:	Angrenzende landwirtschaftliche Flächen im Süden des Plangebietes	23
Abb. 10:	Darstellung der geplanten Erweiterung im Norden des Gebäudes (<i>Quelle: Architekturbüro Paul-Gerhard Michel, Frankfurt</i>)	25
Abb. 11:	Bereich der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarkts	25
Abb. 12:	Treppenanlage und Tür in bestehender Schallschutzwand	26
Abb. 13:	Biotopstruktur im Planungsgebiet und Umfeld (rot = Lebensmittelmarkt mit Straße, grün = Ausgleichsflächen); <i>Quelle: www.geoportal.hessen.de</i>	37
Abb. 14:	Lage des FFH-Gebietes 6017-307 „Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf (grün) zum Planungsgebiet (rot), <i>Quelle: www.naturegl.hessen.de</i> ..	40



Datengrundlage:
 Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
 der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)

2. Maß der baulichen Nutzung

Füllschema der Nutzungsschablone

Ladenfläche und Geschossmass	Art der baulichen Nutzung	
	Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
0,6	I	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.5. Baugrenze
- B1. Baufenster

6. Verkehrsflächen

- 6.1. Straßenverkehrsflächen
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- 6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 6.4. Einfahrtbereich

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- SW. Entwicklungsziel: Streuobstwiese
- 13.2.1. Anpflanzen: Laubbäume
- 13.2.1. Anpflanzen: Obstbäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 13.2.2. Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

- 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St. Stellplätze
- 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
- Lärmschutzwand (h = 4.0 m über Niveau Parkpaltz)
- Abwasserkanal (nicht eingemessen)

ROB
 planergruppe
 ARCHITEKTEN + STADTPLANER
 Am Kronberger Hang 3 65824 Schwalbach am Taunus

Stadt Mörfelden-Walldorf
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29.1
 "Walldorf-Süd - Lebensmittelmarkt, 1. Änderung"

Bearbeiter: Rüttinger
 Plannr.: 2152_01VE-BPL
 Datum: 29.03.2023

Masstab: 1:1.000
 Format: Din A2

Vorentwurf



Stadt Mörfelden-Walldorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Nr. 29.1 – Walldorf-Süd-
Lebensmittelmarkt, 1. Änderung“

Anlage 1:
Vorhaben- und Erschließungsplan

1 Vorhabenbeschreibung

Seitens des Lebensmittelmarktbetreibers besteht der dringende Wunsch, die Grund- und Verkaufsfläche ihres nunmehr ca. 10 Jahre alten Ladenlokals, vor allem infolge veränderter Kunden- und Präsentations-Bedürfnisse, aber auch wegen logistischer Erfordernisse, vergrößern zu können.

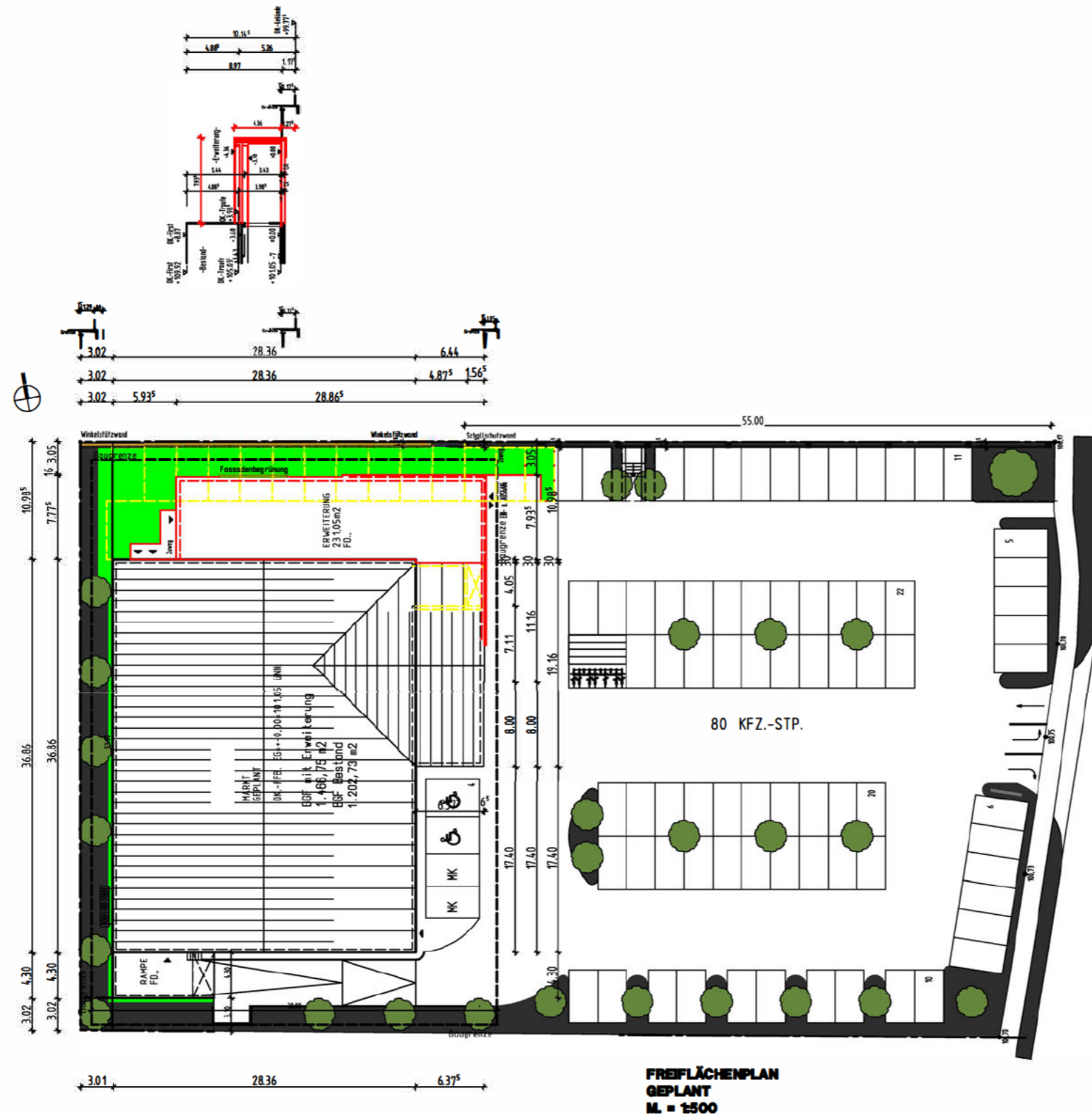
Die durchschnittliche Grundfläche von Einzelhandels-Märkten wurde in den letzten Jahren aufgrund veränderter Kundenbedürfnisse und Angebotsstrukturen zunehmend größer. Dies liegt u. a. daran, dass die Gänge zwischen den Warenregalen breiter und damit komfortabler für den möglichst ungehinderten Begegnungsverkehr der Kunden mit ihren Einkaufswagen gestaltet werden. Außerdem wurde die Höhe der Warenregale gegenüber früheren Maßen aus mehreren Gründen reduziert und der Stauraum vor den Kassen vergrößert. Alleine diese Faktoren haben naturgemäß bereits eine entsprechende Vergrößerung der Grund- und der Verkaufsflächen zur Folge.

Die zunehmende Vergrößerung der Verkaufsflächen in allen Markt-Kategorien resultiert aber auch aus betrieblichen Anforderungen (Vereinfachung der Bestückung des Verkaufsraums mit Waren durch Hubwagen; veränderte Leergutlogistik, zusätzlicher Kühlraumbedarf, erweiterte Bedienungs- und Frischebereiche etc.).

Teilweise kommt auch eine Verbreiterung des Sortiments hinzu, so insbesondere aus der Notwendigkeit der Verbreiterung des Sortiments im Feod-Bereich.

Konkret geplant ist eine Vergrößerung des bestehenden Marktes von derzeit ca. 1.202 m² BGF auf ca. 1.466 m² BGF, respektive von ca. 831 m² auf ca. 1.030 m² Verkaufsfläche. Zusätzliche Grundstücke werden für das Vorhaben nicht benötigt. Die Erweiterung des Marktes soll in nördliche Richtung erfolgen. Hierbei werden diverse bestehende Stellplätze sowie zugehörige Verkehrswege entfallen, sodass sich eine gesamte Anzahl Stellplätze von ca. 80 Stück ergibt. Die maximale GRZ II gemäß bestehendem Bebauungsplan, wird auch in der Erweiterungsplanung unterschritten.

Die ca. 264 m² große Erweiterungsfläche soll als begrüntes Flachdach oder als Dachfläche für Photovoltaik ausgebildet werden, die neugebildeten Fassaden weiterhin begrünt werden. Die städtebaulichen Ziele zur landschaftlichen Einfügung des Gebäudes an der Ortsrandlage werden gewahrt.



LEGENDE

GRZ I zulässig = 0,60
GRZ II zulässig = 0,90
Grün = 0,10

BESTAND

GRZ I = 1.209,07m²/4.984,00m² = 0,24
GRZ II = 4.443,67m²/4.984,00m² = 0,89
Grün = 0,11

Verkaufsfläche = 831,00m²
Stellplätze = 831,00m²/15m² = 56 STP.
Stellplätze vorh. = 94 STP.

GEPLANT

GRZ I = 1.440,12m²/4.984,00m² = 0,28
GRZ II = 4.300,44m²/4.984,00m² = 0,86
Grün = 0,11

Verkaufsfläche = 994,97m²
Stellplätze = 994,97m²/40m² = 25 STP.
Stellplätze gepl. = 80 STP.

Projektentwicklung:
Selztal Verwaltungs GmbH & Co. KG
Wilhelmstrasse 2

55283 NIERSTEIN

Planinhalt:
MARKTERWEITERUNG, 64546 Mörfelden, Vitrolles-Ring
Freiflächenplan Geplant

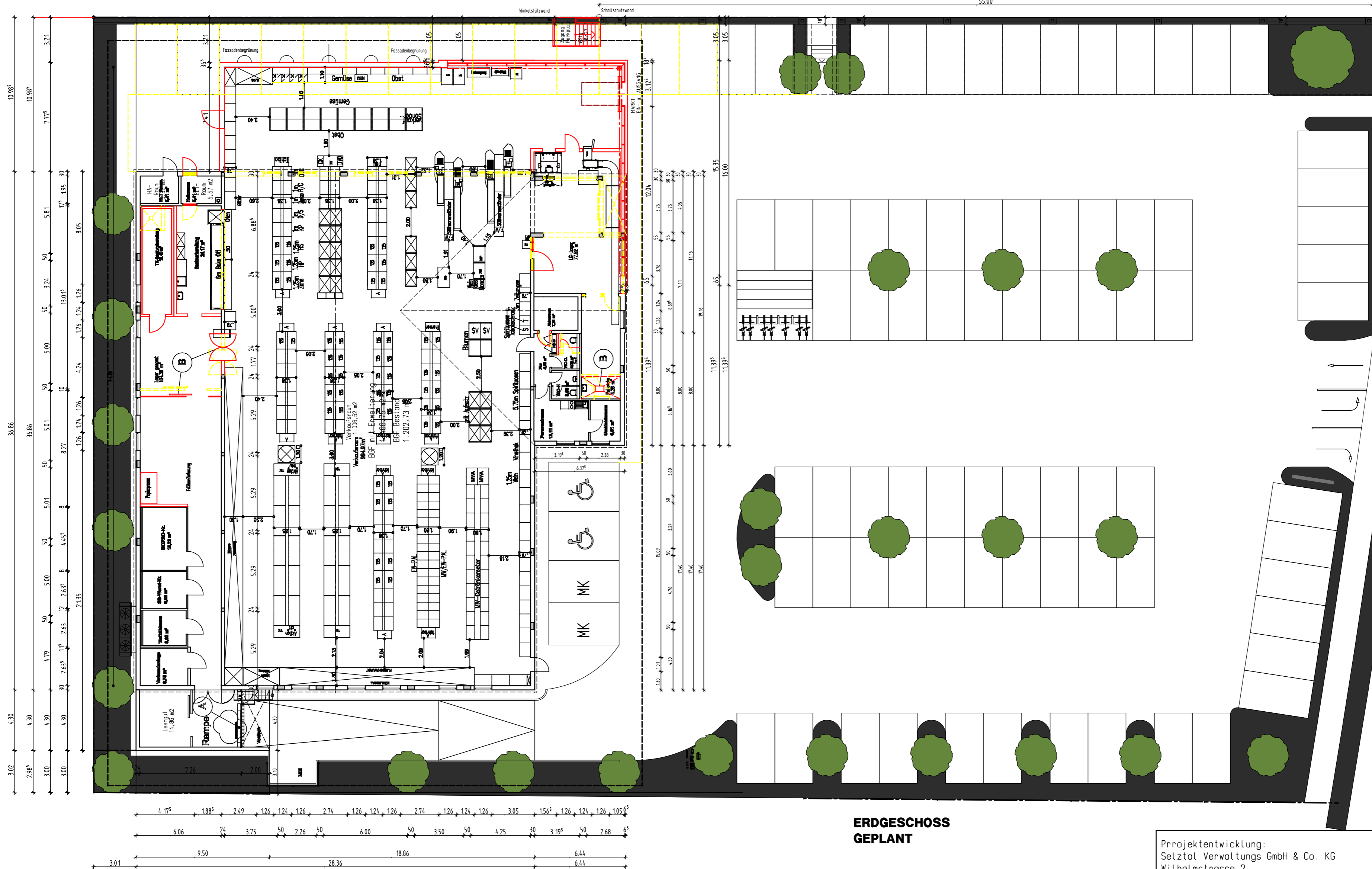
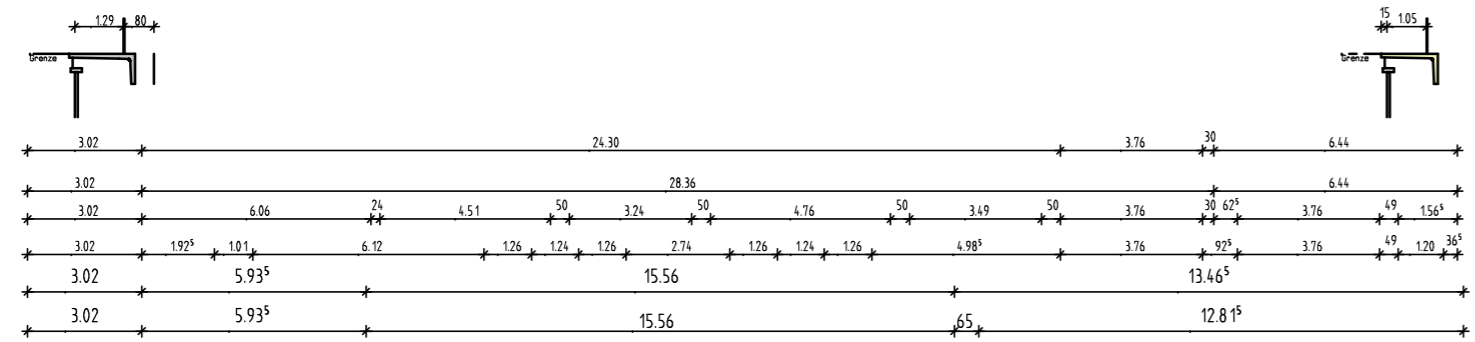
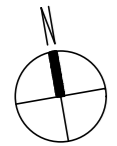
MASZSTAB:
1 : 500

PLAN-NR. :
V1-1

DATUM:
30.08.2021

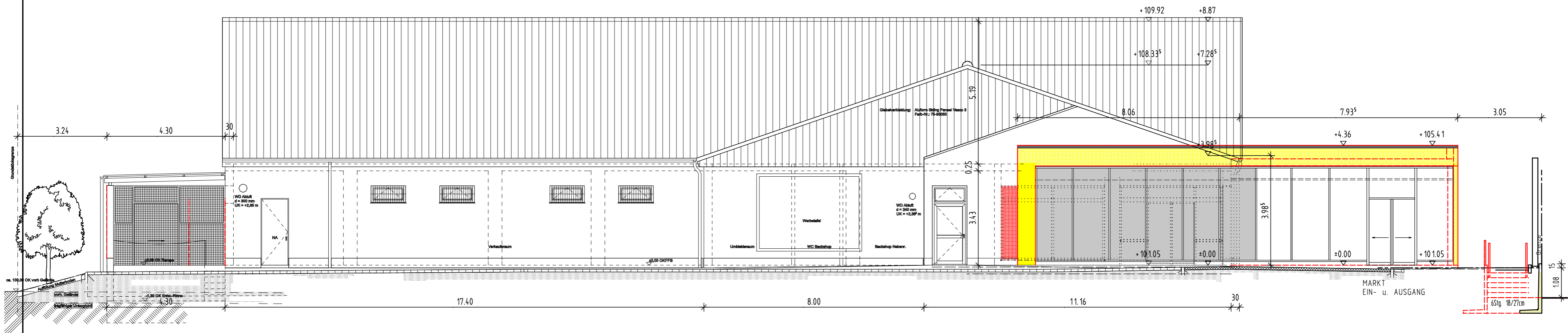
Entwurfsverfasser :

Architekturbüro
Paul-Gerhard Michel
Taunustor 1
60310 FRANKFURT/M.

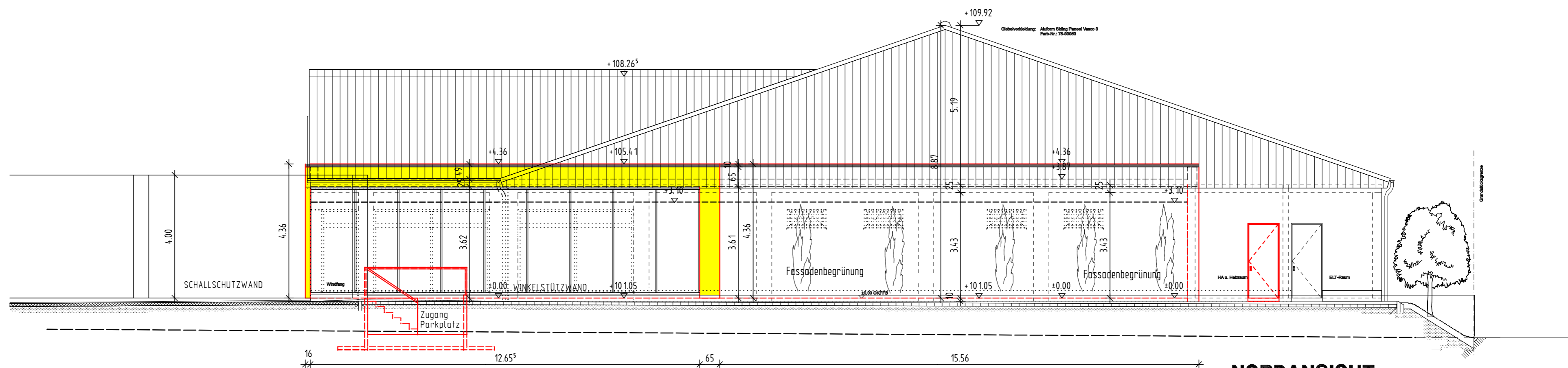


**ERDGESCHLOSS
GEPLANT**

Projektentwicklung: Selztal Verwaltungs GmbH & Co. KG Wilhelmstrasse 2 55283 NIERSTEIN		Entwurfsverfasser: Architekturbüro Paul-Gerhard Michel Taunustor 1 60310 FRANKFURT/M.
Planinhalt: MARKTERWEITERUNG, 64546 Mörfelden, Vitrolles-Ring Erdgeschoss Geplant		
MASZSTAB: 1 : 200	PLAN-NR.: V1-2	DATUM: 30.08.2021



**OSTANSICHT
GEPLANT**



**NORDANSICHT
GEPLANT**

Projektentwicklung: Selztal Verwaltungs GmbH & Co. KG Wilhelmstrasse 2 55283 NIERSTEIN			Entwurfsverfasser: Architekturbüro Paul-Gerhard Michel Taunustor 1 60310 FRANKFURT/M.
Planinhalt: MARKTERWEITERUNG, 64546 Mörfelden, Vitrolles-Ring Ansichten Geplant			
MASZSTAB: 1 : 200	PLAN-NR.: V1-3	DATUM: 30.08.2021	

Stadt Mörfelden-Walldorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Nr. 29.1 – Walldorf-Süd-
Lebensmittelmarkt, 1. Änderung“

Anlage 2:
Fachbeitrag Artenschutz gemäß § 44
BNatSchG

**Vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. 29.1
„Walldorf-Süd - Lebensmittelmarkt“,
1. Änderung“
Mörfelden-Walldorf**

Fachbeitrag Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Auftraggeber:

Planergruppe ROB GmbH
Architekten + Stadtplaner
Am Kronberger Hang 3
Eingang A
65824 Schwalbach am Taunus

Für die

EKM Mörfelden-Walldorf GbR
Wahlheimer Hof 9
55278 Hahnheim

Auftragnehmer:

**natur
Profil**

Planung und Beratung
Dipl. Ing. M. Schaefer
Alte Bahnhofstraße 15
61169 Friedberg
Tel.: 0 60 31-20 11
E-Mail: info@naturprofil.de

Stand: März 2023

Bearbeitung:

Projektleitung: M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Sachbearbeitung: J. Rottnick (M. Sc.)

Layout: M. Schulzek (Sekretariat)

Inhalt

1	EINLEITUNG	1
1.1	ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG	1
1.2	LAGE UND UMFANG DES VORHABENS	1
1.3	RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	3
1.4	METHODIK	6
1.4.1	<i>Methodisches Vorgehen</i>	6
1.4.2	<i>Einbeziehung von Maßnahmen</i>	6
1.5	DATENGRUNDLAGEN.....	7
2	RELEVANTE ARTEN UND IHRE BETROFFENHEIT	8
2.1	BIOTOPSTRUKTUR	8
2.2	WIRKFAKTOREN	10
2.2.1	<i>Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse</i>	10
2.2.2	<i>Anlagebedingte Wirkprozesse</i>	11
2.2.3	<i>Betriebsbedingte Wirkprozesse</i>	11
2.3	PFLANZENARTEN NACH ANHANG IV DER FFH-RICHTLINIE	12
2.4	TIERGRUPPEN NACH ANHANG IV DER FFH-RICHTLINIE	12
2.4.1	<i>Weichtiere, Käfer, Libellen, Fische, Amphibien</i>	12
2.4.2	<i>Schmetterlinge</i>	12
2.4.3	<i>Reptilien</i>	12
2.4.4	<i>Säugetiere</i>	13
2.5	EUROPÄISCHE VOGELARTEN NACH ART. 1 DER VSCHRL	14
2.6	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG SOWIE VORGEZOGENE AUSGLEICHSMAßNAHMEN	15
2.6.1	<i>Vermeidungsmaßnahmen („mitigation measures“)</i>	15
2.6.2	<i>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)</i>	15
2.7	BETROFFENHEIT VON GESCHÜTZTEN ARTEN NACH ANHANG IV DER FFH-RICHTLINIE BZW. EUROPÄISCHEN VOGELARTEN NACH ART. 1 DER VOGELSCHUTZRICHTLINIE.....	16
2.7.1	<i>Betroffenheit von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie</i>	16
2.7.2	<i>Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie</i> ..	16
3	NATURSCHUTZFACHLICHE AUSNAHMEVORAUS-SETZUNGEN GEM. § 45 ABS. 7 BNATSchG IN VERBINDUNG MIT ART. 16 (1) FFH-RL BZW. ART. 9 (1) VSCHRL	17
4	ZUSAMMENFASSUNG UND PRÜFUNGSERGEBNIS	17
	QUELLEN	19
	ANHANG 1: VERTIEFENDE EINZELARTEN-PRÜFUNG	20
	GIRLITZ (SERINUS SERINUS)	20
	HAUSSPERLING (PASSER DOMESTICUS)	24
	ANHANG 2: DARSTELLUNG DER BETROFFENHEITEN ALLGEMEIN HÄUFIGER VOGELARTEN	28
	ANHANG 3: VORSCHLÄGE FÜR FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ IM BEBAUUNGSPLAN	30

Abbildungen und Tabellen

Abbildung 1) Lage des Vorhabens	2
Abbildung 2) Biotopstruktur im Planungsgebiet und Umfeld.....	3
Abbildung 3) Parkplatz im Geltungsbereich	8
Abbildung 4) Bestehendes Supermarktgebäude	9
Abbildung 5) Fassadenbegrünung am Gebäude	9
Abbildung 6) Fläche für die Supermarktvergrößerung	9
Abbildung 7) Ausschnitt aus dem Bebauungsplan-Vorentwurf.....	10
Tabelle 1) Betroffenheit von Vogelarten in ungünstigem Erhaltungszustand im Wirkraum des Vorhabens	17

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Für den im Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Walldorf-Süd – Lebensmittel“ gelegenen Lebensmittelmarkt ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit 831 m² auf zukünftig 1.030 m² beabsichtigt. Die geplante Vergrößerung resultiert aus veränderten Kunden- und Präsentations-Bedürfnisse sowie auf Grund veränderter logistischer Erfordernisse. Um ausschließen zu können, dass artenschutzrechtliche Restriktionen dem späteren Bauvorhaben entgegenstehen, wird auf der Ebene der Bebauungsplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Betroffenheit „besonders geschützter Arten“ (FFH- und VSchRL) gegenüber den Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorgenommen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v. a. europäische Vogelarten, ggf. Fledermausarten) nicht auszuschließen. Mit der Erarbeitung der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde das Büro Naturprofil/ Dipl.-Ing. M. Schaefer 2022 beauftragt.

In der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle heimischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch die geplante Nutzungsänderung bzw. die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Sofern artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt werden, sind die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme gem. § 45 BNatSchG zu prüfen. Der Fachbeitrag Artenschutz wird gemäß dem aktuellen Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand 2015), erarbeitet.

1.2 Lage und Umfang des Vorhabens

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nr. 29.1 - Walldorf-Süd-Lebensmittelmarkt, 1. Änderung“ liegt am südlichen Ortsrand des Stadtteils Walldorf der Stadt Mörfelden-Walldorf. Das Plangebiet grenzt im Süden und Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten wird das Plangebiet vom Vitrolles-Ring begrenzt, über den das Grundstück des Lebensmittelmarktes erschlossen wird. Im Norden grenzt das Plangebiet an den Siedlungsbereich von Walldorf.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Walldorf, Flur 1 und umfasst die Flurstücke umfasst die Flurstücke 487 /10, 482/4, 483/4, 484/5, 485/5, 486/5, 487/7, 489/5, 490/5, 567/4, 568/4, 574/4 und 578/4.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nr. 29.1 - Walldorf-Süd-Lebensmittelmarkt, 1. Änderung“ hat eine Größe von 9.381 m² (ca. 0,94 ha). Neben dem Gelände des Lebensmittelmarktes gehören hierzu auch mehrere, südlich davon gelegene Flurstücke für Ausgleichsflächen (Neuanlage von Streuobst).



Abbildung 1) Lage des Vorhabens (rot), Quelle: www.geoportal.hessen.de

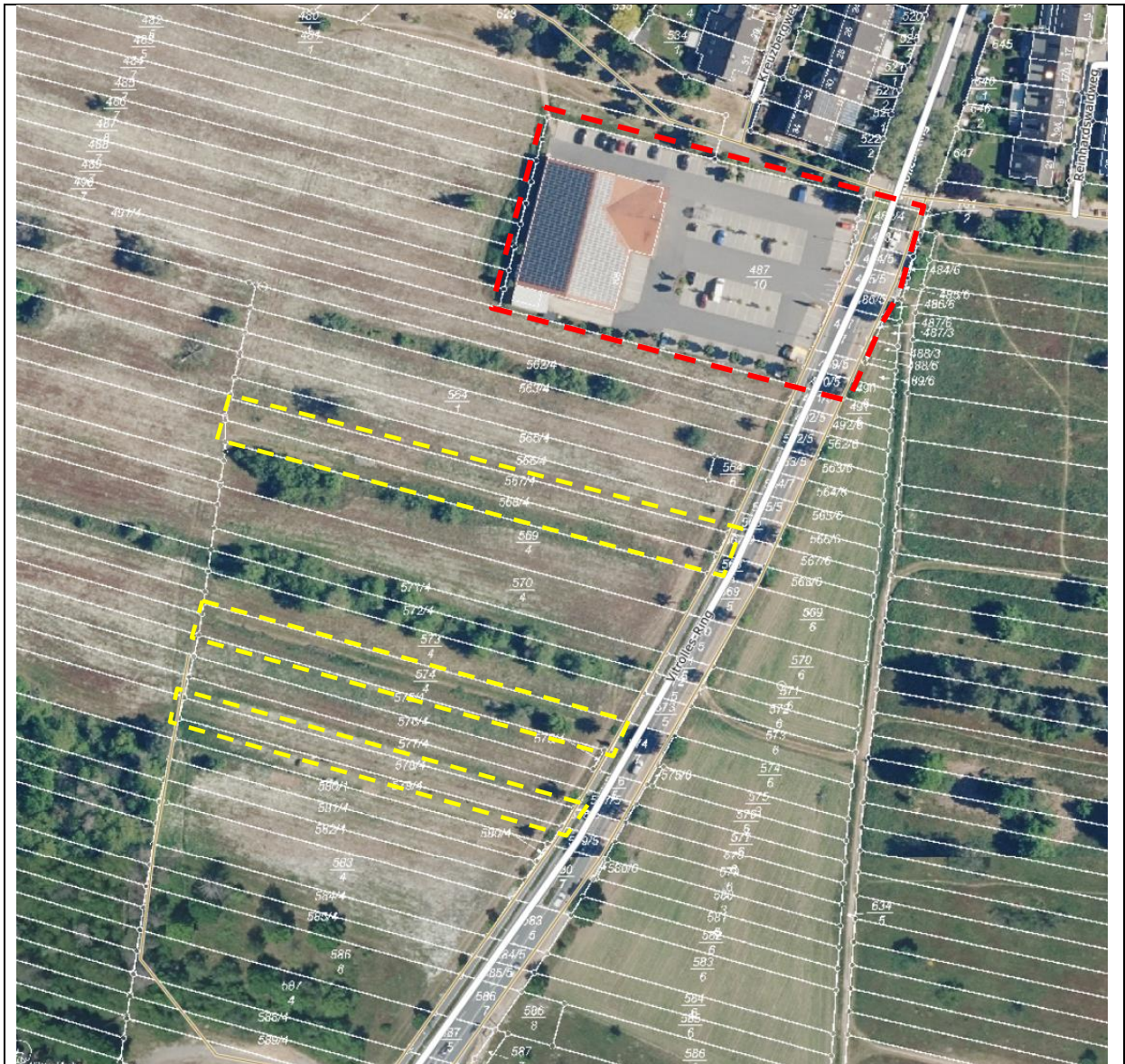


Abbildung 2) Biotopstruktur im Planungsgebiet und Umfeld (rot = Lebensmittelmarkt mit Straße, gelb = Ausgleichsflächen); Quelle: www.geoportal.hessen.de

1.3 Rechtliche Grundlagen

Zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH-Richtlinie - (ABl. EG Nr. L 206/7) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 2009/147/EG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 - Vogelschutzrichtlinie - (ABl. EG Nr. L 20/7) verankert.

Die Vorgaben des europäischen Artenschutzes werden im Bundesnaturschutzgesetz (vom 29.07.2009) in den §§ 44 und 45 BNatSchG geregelt.

Alle Gesetzeszitate beziehen sich im Folgenden – falls nicht anders angegeben - auf diese Fassung.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

- 1. wild lebenden Tieren der **besonders geschützten** Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der **streng geschützten** Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der **besonders geschützten** Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der **besonders geschützten** Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote)."*

Diese Verbote werden in dem für Vorhaben nach Baugesetzbuch (BauGB) und damit für die Aufstellung von Bebauungsplänen relevanten **Absatz 5** des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) konkretisiert:

¹ *Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.*

² *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen*

- 1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
- 2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,*

3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

- ³ Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- ⁴ Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.
- ⁵ Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Entsprechend obigem Satz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nur für die in **Anhang IV der FFH-Richtlinie** aufgeführten **Tier- und Pflanzenarten** sowie die **heimischen europäischen Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie**.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen für eine Projektzulassung die Ausnahmevoraussetzungen des **§ 45 Abs. 7 BNatSchG** erfüllt sein.

Artikel 16 Abs. 1 FFH-Richtlinie und Art. 9 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie sind hierbei zu beachten.

Als für Vorhaben nach dem BauGB einschlägige Ausnahmevoraussetzungen muss nachgewiesen werden, dass:

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, vorliegen,
- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, nicht gegeben sind,
- keine Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der Population einer Art zu erwarten ist bzw. bei derzeit schlechtem Erhaltungszustand eine Verbesserung nicht behindert wird.

Unter Berücksichtigung des Art. 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie bedeutet dies bei Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie:

- das Vorhaben darf zu keiner Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes führen und
- das Vorhaben darf bei Arten, die sich derzeit in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden, diesen nicht weiter verschlechtern.

Bei europäischen Vogelarten darf das Vorhaben den aktuellen Erhaltungszustand nicht verschlechtern (Aufrechterhaltung des Status Quo).

Gemäß Satz 5 des **§ 39 Abs. 1 BNatSchG** ist es ferner verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30.

September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Diese Verbote gelten jedoch nicht für zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss.

1.4 Methodik

1.4.1 Methodisches Vorgehen

Grundsätzlich bezieht sich die Artenschutzprüfung auf den **Wirkraum des Vorhabens**, d. h. den Bereich der Landschaft, in dem erfahrungsgemäß oder mit hinreichender Gewähr erkennbar mit bau-, anlage- und/oder betriebsbedingten Auswirkungen gegenüber den zu beurteilenden Arten zu rechnen ist. Der im Weiteren als „**Planungsgebiet**“ bezeichnete Landschaftsraum entspricht hier im Wesentlichen dem Geltungsbereich des Lebensmittelmarktes, bezieht ggf. aber auch relevante Biotopstrukturen außerhalb des Geltungsbereiches ein - in diesem Fall die nördlich und südlich und östlich angrenzenden Säume und Grünlandflächen. Da an das Planungsgebiet an den übrigen Grenzen bestehende Siedlungs- bzw. Verkehrsflächen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Tierwelt anschließen, kann davon ausgegangen werden, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in dieser Richtung keine darüberhinausgehenden Störwirkungen initiiert werden.

2022 fand eine Begehung des Planungsgebiets statt. Dabei erfolgte eine Erfassung der vorhandenen Biotoptypen, auf deren Basis eine Potenzialabschätzung für die relevanten Artengruppen vorgenommen wird. Als Bezugsrahmen für Verbreitungsangaben dient das UTM-Gitter Nr. 421-298.

Soweit Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten als für das Vorhaben relevant eingestuft werden, wird im nächsten Schritt geprüft, ob die in § 44 BNatSchG genannten Verbotstatbestände erfüllt sind. Wenn Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG erfüllt sein sollten, erfolgt die Prüfung der Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG. Im Rahmen des Fachbeitrages Artenschutz werden hierfür ausschließlich die naturschutzfachlichen Voraussetzungen geprüft. Dabei wird ggf. ermittelt, ob die in den Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie bzw. ob die in Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie genannten Verbote einschlägig sind. Ist ein oder sind mehrere Verbote erfüllt, wird geprüft, ob die naturschutzfachlichen Befreiungsvoraussetzungen des Artikels 16 der FFH-Richtlinie bzw. des Artikels 9 i.V.m. Art. 13 der Vogelschutzrichtlinie vorliegen.

1.4.2 Einbeziehung von Maßnahmen

In die Beurteilung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt sind, werden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie ggf. Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität einbezogen.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (mitigation measures) setzen am Projekt an. Sie führen dazu, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder so-

weit abgemildert werden, dass - auch individuenbezogen - keine erhebliche Einwirkung auf geschützte Arten erfolgt (z. B. Baufeldkontrolle oder Schutzpflanzungen)¹.

Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen, continuous ecological functionality-measures) setzen unmittelbar am betroffenen Bestand der geschützten Arten an. Sie dienen dazu, die Funktion der konkret betroffenen Lebensstätte für die betroffene (Teil-)Population in qualitativer und quantitativer Hinsicht zu erhalten. Dabei muss die Kontinuität der Lebensstätte gesichert sein. CEF-Maßnahmen müssen den Charakter kompensatorischer Vermeidungsmaßnahmen (die in der Eingriffsregelung i. d. R. Ausgleichsmaßnahmen darstellen) besitzen und einen unmittelbaren räumlichen Bezug zum betroffenen Habitat erkennen lassen, z.B. in Form einer Vergrößerung eines Habitats oder der Neuschaffung von Habitaten in direkter funktionaler Beziehung zu diesem.

Werden trotz der Durchführung von Maßnahmen zur Vermeidung und/oder CEF-Maßnahmen Verbotstatbestände erfüllt, so dienen kompensatorische Maßnahmen (compensatory measures) dem Erhalt des derzeitigen (günstigen) Erhaltungszustandes der betroffenen Art. Diese Maßnahmen müssen aus den spezifischen Empfindlichkeiten und ökologischen Erfordernissen der jeweiligen betroffenen Art bzw. Population abgeleitet werden, d.h. sie sind auf die jeweilige Art und die Funktionalität auszurichten (im Bebauungsplan stellen sie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dar). Auch hinsichtlich der zeitlichen Komponente ist zu beachten, dass keine Zeitlücke entsteht, in der eine irreversible Schwächung der Population zu erwarten ist.

Kompensatorische Maßnahmen dienen in der artenschutzrechtlichen Prüfung dem Nachweis, dass die naturschutzfachlichen Voraussetzungen (Nachweis des Verweilens im derzeitigen günstigen Erhaltungszustand) vorliegen.

1.5 Datengrundlagen

Der vorliegende Artenschutzbeitrag basiert in der Hauptsache auf den vor Ort während der Biotoptypen- und Strukturkartierung gewonnenen Erkenntnissen. Die dabei gewonnenen Details genügen für eine belastbare Aussage in der artenschutzrechtlichen Prüfung, d.h. weitere spezielle Erhebungen von Tieren erscheinen nicht geboten.

Darüber hinaus sind Daten folgender Arbeiten und Schriften ausgewertet:

- Vögel in Hessen, Brutvogelatlas (Hess. Gesellschaft f. Ornithologie u. Naturschutz, 2010)
- Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000 - Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland (Bundesamt für Naturschutz, 2003 u. 2004)
- Verbreitung der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie, Nationaler Bericht – Bewertung der FFH-Arten (Bundesamt für Naturschutz, 2019)

¹ Vgl. Ausführungen in Guidance document on the strict protection of animal species of community interest provided by the Habitats Directive 92/43/EEC, Draft-Version 5, April 2006.

2 RELEVANTE ARTEN UND IHRE BETROFFENHEIT

In den folgenden Kapiteln liegt der Fokus auf den europarechtlich geschützten Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-RL, Art. 1 VSchR, die innerhalb des Planungsgebiets strukturbedingt, d. h. im Zusammenhang der dort gegebenen Habitatstrukturen und Lebensraumbedingungen, vorkommen könnten.

2.1 Biotopstruktur

Der Eingriffsbereich stellt sich als Supermarktgebäude mit Parkplatz dar. Im Bereich der Parkplatzfläche finden sich Bergahornbäume (*Acer pseudoplatanus*) auf kleinen Grünflächen. Richtung Süden, Westen und Nordwesten ist der Eingriffsbereich von einer Böschung umrahmt. Neben ubiquitären Rasengräsern finden sich dort in der Krautschicht Hirtentäschelkraut (*Capsella bursa-pastoris*), Zaun-Wicke (*Vicia sepium*), Schwarznessel (*Ballota nigra*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Weißklee (*Trifolium repens*), Raps (*Brassica napus*), Knöllchensteinbrech (*Saxifraga granulata*), Graukresse (*Berteroa incana*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Feinstrahl (*Erigeron annuus*) und Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*). Zudem sind einige kleinere Sträucher der Arten Liguster (*Ligustrum vulgare*), Thuja (*Thuja spec.*) und Schneebeere (*Symphoricarpos albus*) vorhanden. Am Gebäude und einer Schallschutzmauer im Norden rankt Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*).



Abbildung 3) Parkplatz im Geltungsbereich



Abbildung 4) Bestehendes Supermarktgebäude



Abbildung 5) Fassadenbegrünung am Gebäude



Abbildung 6) Fläche für die Supermarktvergrößerung

2.2 Wirkfaktoren

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren aufgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können. Mit der geänderten Darstellung der Ausgleichsflächen wird lediglich die Verlagerung bereits umgesetzter Streuobstwiesen nachvollzogen. Da sich hieraus keine artenschutzrechtlich nachteiligen Auswirkungen ergeben, werden diese Festsetzungen der B-Plan-Änderung nicht weiter betrachtet.

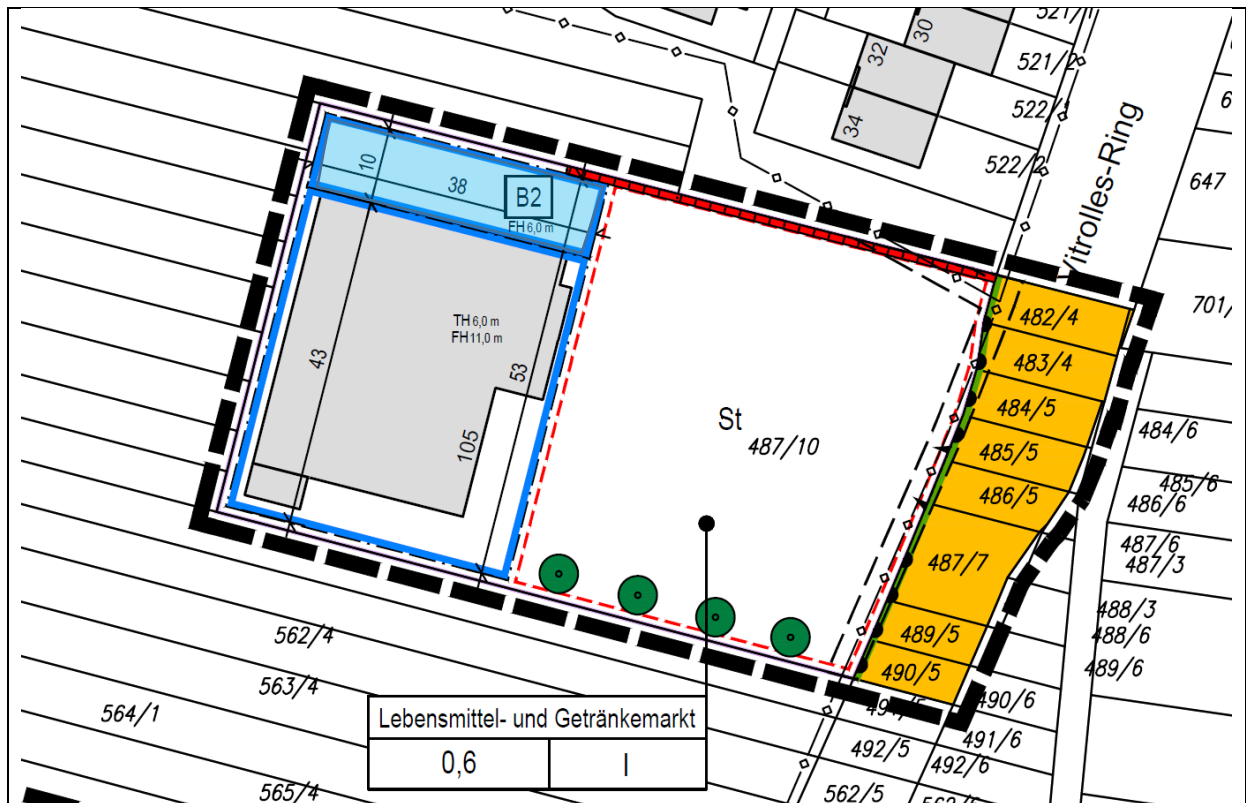


Abbildung 7) Ausschnitt aus dem Bebauungsplan-Vorentwurf mit den Baugrenzen (blau) und den Stellplätzen (rot gestrichelt);

Die Fläche B2 entspricht dem Erweiterungsbereich des Gebäudes (blau hinterlegt)

2.2.1 Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

Flächeninanspruchnahme

Hierbei handelt es sich um eine vorübergehende Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, unabdingbare Arbeitsbereiche der Baumaschinen, Materiallager etc. Es ist hier sicher davon auszugehen, dass all diese im Bereich der überformten Flächen oder den vorhandenen befestigten Flächen liegen, so dass keine hiermit in Verbindung stehende zusätzliche Flächeninanspruchnahme zum Tragen kommt. Angrenzende Gehölzbestände können vor baubedingten Beeinträchtigungen wirksam geschützt werden.

Staub- und Schadstoffeinträge, optische und akustische Störeffekte

Derartige baubedingte Auswirkungen können angesichts des räumlich und zeitlich begrenzten Umfangs der Baumaßnahmen vernachlässigt werden. Letztendlich ist davon auszuge-

hen, dass die eingesetzten Baumaschinen den geltenden Emissionswerten für Schadstoffe und den Bestimmungen zum Lärmschutz einhalten und insbesondere kein nächtlicher Baubetrieb erfolgt.

2.2.2 Anlagebedingte Wirkprozesse

Flächeninanspruchnahme

Unter „anlagebedingt“ werden die Auswirkungen einer Baumaßnahme verstanden, die hier auf die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche zurückzuführen sind. Es handelt sich im vorliegenden Fall vorrangig um Flächenverluste im Bereich des schon existierenden Parkplatzes. Davon sind in erster Linie bereits befestigte bzw. versiegelte Flächen betroffen. Bei einer Neuorganisation der Stellplatzanlage in Folge der Erweiterung des Lebensmittelmarktes kann ggf. die Beseitigung einzelner Bäume erforderlich werden. Ein Eingriff in die angrenzenden Gehölz- und Wiesenbestände sowie Einzelbäume im Nahbereich wird ausgeschlossen. Eine Bebauung oder Nutzungsänderung ist auf diesen Flächen nicht zulässig.

Barrierewirkung/Zerschneidung

Das Bauvorhaben führt zu keiner nennenswerten Zerschneidung, da auf dem Grundstück bereits Gebäude stehen, welche lediglich erweitert bzw. ersetzt werden. Zwar wird die bebaute Fläche der Neubauten größer sein, als die des jetzigen Gebäudes, dies erhöht die Barrierewirkung jedoch kaum. Da das Grundstück von zwei Seiten mit bebauten Flächen bzw. Straßenverkehrsflächen umgeben ist, besteht eine Barrierewirkung bzw. teilweise Isolation ohnehin bereits.

2.2.3 Betriebsbedingte Wirkprozesse

Störeffekte

Die angrenzenden Grünlandflächen bieten Lebensstätten, in denen Störeffekte wirken könnten. Von der jetzigen menschlichen Nutzung gehen bereits Störungen aus. Da sich die Verkaufsfläche vergrößert, ist von einer leichten Intensivierung der Störeffekte durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes auszugehen. Durch die Ortslage ist jedoch generell eine allgemeine anthropogene Vorbelastung gegeben.

Kollisionsrisiken

Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche und des Gebäudes kann eine geringfügige Zunahme von Ziel- und Quellverkehr auf dem Gelände einhergehen. Auf dem Areal kommt es jedoch nicht zu Fahrgeschwindigkeiten, die ein signifikant höheres Kollisionsrisiko für Vögel nach sich ziehen können. Da zur Aktivitätszeit von Fledermäusen kaum Betrieb stattfindet, sind auch für diese Artengruppe verkehrsbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen. Das Vogelschlagrisiko an Glasfassaden wird im Planungszustand nicht über die aktuelle Situation hinausgehen.

2.3 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Das Planungsgebiet liegt gemäß Bundesamt für Naturschutz (2019) innerhalb der Verbreitungsgebiete der Sand-Silberscharte (*Jurinaceae cyanoides*). Die Sand-Silberscharte wächst auf offenen, basenreichen Sandböden, wo sie nicht durch andere Pflanzen überwachsen oder beschattet wird. Im Geltungsbereich selbst findet sich durch Bebauung, Beschattung und dichten Pflanzenbewuchs kein geeigneter Lebensraum das Vorkommen der Art wird damit ausgeschlossen. Auf den angrenzenden Flächen und im Bereich der Ausgleichsflächen kann die Art, auf den zum Teil spärlich bewachsenen sandigen Böden, potentiell vorkommen. Nachgewiesen wurde sie bei der Biotopkartierung jedoch nicht.

2.4 Tiergruppen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

2.4.1 Weichtiere, Käfer, Libellen, Fische, Amphibien

Besonders geschützte Arten der vorstehenden Artengruppen finden – unabhängig ihrer tatsächlichen Verbreitungsgebiete im Planungsgebiet keinerlei auch nur annähernd geeignete Habitatstrukturen. Für die Weichtiere, Libellen, Fische und Amphibien fehlen die notwendigen Gewässerbiotope.

2.4.2 Schmetterlinge

Von den im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Schmetterlingsarten erstreckt sich das Verbreitungsgebiet des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) über das Untersuchungsgebiet.

Die Art ist jedoch eng an extensiv genutzte Wiesen mit Vorkommen des Großen Wiesenknopfs als Futter- und Eiablagepflanze und an ein paralleles Vorkommen bestimmter Wirtsameisen gebunden. Da derartige Lebensräume im Planungsgebiet nicht existieren, ist ein Vorkommen der Art ausgeschlossen.

2.4.3 Reptilien

Von den geschützten Reptilien des Anhangs IV der FFH-Richtlinie haben gemäß BfN (2019) die Schlingnatter (*Coronella austriaca*), Mauereidechse (*Podarcis muralis*) und die Zau-eidechse (*Lacerta agilis*) im Untersuchungsraum ihr Verbreitungsgebiet.

Die Schlingnatter (*Coronella austriaca*) besiedelt trockene Lebensräume mit steinigen, wärmespeichernden Untergründen wie z.B. brüchigen Felsen, Geröllhalden, Steinhaufen und Mauern in halboffenem Gelände. Lichte Wälder, Waldränder, mit Büschen bestandene Südhänge, Trockenrasen, Felder und Heckenraine, Steinbrüche, Sandgruben und Weinberge bilden geeignete Biotopstrukturen. Sie kann auch in Siedlungsbereichen vorkommen, benötigt aber extensiv genutzte Bereiche, wie sie größere verwilderte Gärten, Bahndämme, Straßenböschungen und Bruchsteinmauern darstellen. Die Reviergröße liegt je nach Geschlecht zwischen 1,7 ha und 3 ha.

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) besiedelt offene, trocken-warme Gebiete mit krautiger Vegetation. Die wärmebedürftige Art ist auf sonnenexponierte und nur schütter bewachsene Lebensräume angewiesen, die einerseits Versteckmöglichkeiten wie Gesteinshohlräume und -klüfte, Trockenholzhäufen und andererseits offene, grabbare Stellen zur Eiablage aufweisen. Dünengebiete, Heiden, Halbtrocken- und Trockenrasen, Waldränder, Feldraine, Abgrabungsflächen, Ruderalfluren, Aufschlüsse und sonnenexponierte Böschungen bilden geeignete Biotopstrukturen. Als Kulturfolger kann die Zauneidechse auch in extensiv genutzten Gärten oder Parkanlagen angetroffen werden, soweit sie über die zuvor genannten Strukturen verfügen. In gut strukturierten Räumen benötigen Populationen eine Mindestfläche von einem Hektar. Die Mauereidechse (*Podarcis muralis*) ist an Weinbergen, Bahndämmen, alten Gemäuern, Steinbrüchen und Kiesgruben zu finden. Sie ist dabei auf wärmebegünstigte Stein- und Felslebensräume angewiesen.

Im Bereich der Ausgleichsflächen finden sich angelegte Zauneidechsenhabitate mit Stein- und Totholzhäufen. Für die Schlingnatter kann es sich angesichts des Revierbedarfs nur um Teilhabitate handeln. Ein Vorkommen der Mauereidechse und der Zauneidechse kann in den südexponierten Säumen am Rande des Lebensmittelmarktes mit direktem Anschluss an grabbare Sandböden nicht ausgeschlossen werden. Im Wirkraum des Vorhabens bzw. dem direkten Eingriffs- und Erweiterungsbereich liegen ist angesichts der vollständigen Versiegelung keine Habitatstrukturen vor.

2.4.4 Säugetiere

Von den geschützten Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie haben gemäß BfN (2019) die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) und der Feldhamster (*Cricetus cricetus*) Verbreitungsgebiete, die sich über das Untersuchungsgebiet erstrecken.

Die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) ist wenig störungsempfindlich, benötigt aber außerhalb von Wäldern eine entsprechende Vernetzung von Feldgehölzen zur Ausbreitung. Dies ist bei dem von Bebauung und Verkehrsstrassen umgebenen Gebietes nicht der Fall, weshalb ein Vorkommen der Art nicht zu erwarten ist. Der Feldhamster (*Cricetus cricetus*) benötigt Ackerflächen in Verbindung mit extensiv genutzten Randstreifen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorkommen. Ein Vorkommen des Feldhamsters im Wirkraum des Vorhabens wird daher ebenfalls ausgeschlossen.

Im Gebiet haben einige Fledermausarten ein potentielles Verbreitungsgebiet. Zu erwarten sind die Arten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*) und Graues Langohr (*Plecotus austriacus*). Auch die Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*) ist eine typische Siedlungsfledermaus und erweist sich hinsichtlich ihrer Jagdlebensräume als sehr anpassungsfähige Art. Ihre Jagdgebiete finden sich sowohl im Wald, als auch in der halboffenen, kleinräumig gegliederten und gehölzreichen Kulturlandschaft. Eine weitere Vorliebe zeigt sie offenbar für Fließgewässer mit Uferbewuchs, welche im näheren Umkreis des Gebietes nicht zu finden sind. Die Quartiere der Großen Bartfledermaus (*Myotis brandti*) befinden sich sowohl in Siedlungen als auch im Wald. So nutzt sie Dachböden und Spaltenquartiere an Gebäuden oder Baumhöhlen und Spaltenquartiere an Bäumen. Die Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*) ist eine Fledermausart mit sehr variabler Lebensraumnutzung sie nutzt häufig Wälder und locker mit Bäumen bestandene Flächen wie Parks und Obstwiesen

zur Jagd. Die Rauhauffledermaus (*Pipistrellus nathusii*) findet sich im Wald sowie Siedlungsbereichen. Ihre Jagdgebiete erstrecken sich über Parkanlagen, hohe Hecken und Büschen bis hin zu Straßenlampen. Die Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*) findet sich in Offenlandbereichen und Siedlungen mit Anschluss an Stillgewässer. Für diese Arten ist ein Vorkommen im Planungsgebiet und seinem Umfeld daher möglich. Das vorhandene Gebäude weist mit einheitlich strukturierten Fassaden und Dachflächen kein nennenswertes Quartierpotenzial für gebäudebewohnende Fledermäuse auf.

Für einige der vorstehend genannten Arten können die Siedlungsrandbereiche und Gehölzbestände einen Teil eines ausgedehnten Nahrungsreviers bilden. Das Gelände des Lebensmittelmarktes mit dem Eingriffsbereich hat allerdings mangels Vegetationsstrukturen für die Nahrungssuche nur eine nachrangige Funktion. Zwar sind kleinere Spalten zu finden, Hinweise auf eine tatsächliche Nutzung (z. B. Urin- oder Kots Spuren) wurden jedoch nicht festgestellt. Aufgrund des andauernden Betriebs innerhalb und außerhalb des Gebäudes ist ein Besatz – selbst von Einzeltieren unwahrscheinlich. Im Bereich der Ausgleichsflächen - außerhalb des Wirkraums - liegen potenzielle Quartiere in Form von Baumhöhlen und Totholzbäumen vor. Diese können als Tagesschlafplätze dienen. Winterquartiere oder Wochenstuben sind auch hier ausgeschlossen.

Auch die Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), die Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*), Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*), das Braune Langohr (*Plecotus auritus*) und der Kleine Abendsegler (*Nyctalus leisler*) haben ihr Verbreitungsgebiet im Geltungsbereich, sind aber an naturnahe Wälder bzw. bei der Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) an Auwälder gebunden, und somit im Gebiet nicht zu erwarten.

2.5 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der VSchRL

Die Bäume und Gebäude sind als Bruthabitate für Baum- und Gebäudebrüter und als Nahrungshabitate wertgebend. Aufgrund der angrenzenden Baugebiete sind in erster Linie siedlungsorientierte und störungstolerante Arten zu erwarten. Als potenzielle Brutvögel kommen hier Amsel, Buchfink, Gartengrasmücke, Girlitz, Grünfink, Rotkehlchen, Singdrossel und Zilpzalp in Betracht. Haussperling und Hausrotschwanz können in Nischen und an Vorsprüngen des Bestandsgebäudes geeignete Brutstandorte finden; konkrete Hinweise auf eine Nistplatznutzung (z. B. Altnester) wurden jedoch nicht gefunden.

Aufgrund der Siedlungsrandlage sind anspruchsvollere Baum- oder Heckenbrüter nicht zu erwarten. Für Dorngrasmücke, Goldammer, Bluthänfling, Gelbspötter oder den streng geschützten Neuntöter ist das Gebiet aufgrund anthropogener Störeinflüsse ungeeignet. Diese Arten halboffener Landschaften finden jedoch in den umliegenden Streuobst- und Heckenstrukturen geeignete Lebensräume. Für Höhlenbrüter nutzbare Baumhöhlen oder Dauernester wurden bei der Begehung im Geltungsbereich nicht festgestellt. Das Gebiet kann von Meisen, Star, Grünspecht, Buntspecht, Gartenrotschwanz, Feldsperling, Kleiber, Elster, Rabenkrähe und Ringeltaube zwar als Nahrungshabitat aufgesucht werden, bietet aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nur ein geringes Angebot. Geeignete Nistplätze sind allerdings nur außerhalb des Geltungsbereichs in älteren Baumbeständen zu finden.

Ausgeschlossen sind außerdem Vorkommen bodenbrütender Offenlandarten, welche einen weitgehend freien Horizont bevorzugen (z. B. Feldlerche, Wiesenschafstelze etc.).

2.6 Maßnahmen zur Vermeidung sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

2.6.1 Vermeidungsmaßnahmen („mitigation measures“)

Um eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungsstätten von Vögeln, Fledermäusen sowie Reptilien und damit verbundene artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher auszuschließen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen:

- **Bauzeitenregelung bzw. Baufeldkontrolle**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen und zum Lebensstättenchutz sollten Umbau- und Sanierungsarbeiten möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln bzw. der Aktivitätsphase von Fledermäusen, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres, durchgeführt bzw. begonnen werden. Ist dies nicht möglich, muss vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle geprüft werden, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogelarten betroffen sein können.

Bei einem Besatz sind ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Für diese Schutzmaßnahmen ist ggf. eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

- **Schutz von Biotopstrukturen**

Sofern Einzelbäume an den direkten Eingriffsbereich angrenzen, sind diese vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen, um Verbotstatbestände durch den Verlust ggf. dort vorkommender Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln zu vermeiden. Bei Baumaßnahmen, die sich im Kontaktbereich zu den angrenzenden Bäumen, Gehölzen oder Staudensäumen befinden, sind gemäß der DIN 18320 (Allg. Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen - Landschaftsbauleistungen) Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.

Um das Habitatangebot zu verbessern und die Besiedlung zu erleichtern werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- **Anbringung von Nisthilfen und künstlichen Quartieren**

An dem Gebäude des Lebensmittelmarktes sowie in dem aufwachsenden Baumbestand können Nistkästen für höhlenbrütende Vögel und Fledermauskästen angebracht werden. Dadurch werden für diese Arten essentielle Lebensraumstrukturen angeboten, die eine Besiedlung des Geltungsbereiches und seines Umfeldes erleichtern.

2.6.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG bzw. CEF-Maßnahmen („continuous ecological functionality-measures“, Maßnahmen zur Sicherung der

kontinuierlichen ökologischen Funktionalität²) können - soweit erforderlich - festgesetzt werden, damit das Tötungs- bzw. das Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 bzw. Nr. 3 BNatSchG) nicht erfüllt wird. Da durch die vorstehenden Vermeidungsmaßnahmen vorhabenbedingte Tötungen bzw. Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden können, werden keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

2.7 Betroffenheit von geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

2.7.1 Betroffenheit von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Das Planungsgebiet kommt als Teil eines potenziellen Habitats für Fledermäuse in Betracht. Durch den kleinräumigen Eingriff kommt es zu keiner nennenswerten Veränderung des Lebensraumes. Eine Quartiersnutzung von gebäudebewohnenden Arten ist mangels geeigneter Strukturen unwahrscheinlich. Es entsteht kein erhöhtes Kollisionsrisiko und es werden die Tiere nicht bei ihrer Nahrungssuche beeinträchtigt. Da es durch das Bauvorhaben zu keinen negativen Auswirkungen für die Tiere kommt, ist eine Einzelartenprüfung nicht erforderlich.

Von den besonders geschützten Reptilien haben Zauneidechse und Mauereidechse ein mögliches Vorkommen in den Randbereichen und dem Umfeld des Geltungsbereiches. Der geplante Bereich der Gebäudeerweiterung ist für die Tiere durch die Nordexposition jedoch unattraktiv und weitgehend befestigt. Die Reptilien-Arten sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben und eine Einzelartenprüfung wird nicht erforderlich.

2.7.2 Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Durch die halboffene Landschaft in Siedlungsnähe mit Anschluss an einen Wald bietet das Gebiet für viele Vogelarten einen potentiellen Lebensraum. Eine Betroffenheit von Vogelarten kann sich für in Kapitel 2.5 aufgeführten Arten ergeben. Da der Eingriff in einem bereits bebauten Bereich stattfindet ist auf lange Sicht von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Lediglich während des Bauvorhabens kann es zu Störungen kommen. Von den direkten Eingriffen können jeweils nur einzelne Arten bzw. Brutpaare betroffen sein. Dabei überwiegen verbreitete Arten in günstigem Erhaltungszustand. Girlitz und Haussperling befinden sich in Hessen in einem ungünstigen Erhaltungszustand und werden daher einer Einzelartenprüfung unterzogen, die im Anhang 1 dokumentiert wird. Für die übrigen Vogelarten wird eine vereinfachte Prüfung durchgeführt (vgl. Anhang 2).

² Vgl. Ausführungen in Guidance document on the strict protection of animal species of community interest provided by the Habitats Directive 92/43/EEC, Draft-Version 5, April 2006.

Tabelle 1) Betroffenheit von Vogelarten in ungünstigem Erhaltungszustand im Wirkraum des Vorhabens

Art	Vorkommen im Untersuchungsgebiet bzw. Wirkraum des Vorhabens	Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen	Erfüllung von Verbotsstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG
Girliz (<i>Serinus serinus</i>)	Als potenzieller Brutvogel im Nahbereich bzw. ggf. im Eingriffsbereich (Bäume der Stellplatzanlage))	- Schutz von Biotopstrukturen	nein
Haus Sperling (<i>Passer domesticus</i>)	Als potenzieller Brutvogel im Eingriffsbereich (Gebäude)	- Bauzeitenregelung und/oder Baufeldkontrolle	nein

Für den Fall, dass die relevanten Arten potenzielle Niststätten bis zum Baubeginn besetzen sollten, werden mit einer zeitlichen Beschränkung der Umbau- und Erweiterungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit (Bauzeitenregelung) sowie ggf. einer Baufeldkontrolle Tötungen vermieden. Angesichts der umgebenden Habitatstruktur bleibt die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Erhebliche Störungen mit negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen sind durch das kleinräumige Vorhaben und die relative Störungstoleranz der Arten nicht zu erwarten.

3 NATURSCHUTZFACHLICHE AUSNAHMEVORAUSSETZUNGEN GEM. § 45 ABS. 7 BNATSchG IN VERBINDUNG MIT ART. 16 (1) FFH-RL BZW. ART. 9 (1) VSCHRL

Da weder für Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie noch für europäische Vogelarten der VSchRL Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, kommen für eine Zulassung des Vorhabens die Ausnahmegesetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht zum Tragen.

4 ZUSAMMENFASSUNG UND PRÜFUNGSERGEBNIS

Im Wirkraum des Vorhabens ist ein Vorkommen von geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nicht ausgeschlossen. Zu erwarten sind in erster Linie jagende Fledermausarten. Hinsichtlich der Fledermäuse führen die mit der geplanten Bebauungsplanänderung in Verbindung zu bringenden Wirkprozesse zu keinen erkennbaren oder gar verbotstatbeständigen essenziellen Verlusten oder zu Störungen des Gebietes als Jagdraum. Ein Vorkommen besetzter Quartiere am Gebäude ist unwahrscheinlich. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie eine Tötung von Individuen sind nicht zu erwarten. In Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird sich die Situation für Fledermäuse nicht grundlegend verschlechtern.

Für das potenzielle Vorkommen von Reptilien (hier Eidechsen) führen die mit dem geplanten Bauvorhaben in Verbindung zu bringenden Wirkprozesse zu keinen erkennbaren oder gar verbotstatbeständigen Verlusten von Habitatstrukturen. Störungen sind für die in angrenzenden Säumen ggf. vorkommenden Reptilienarten unerheblich. Es ist anzunehmen, dass die angrenzenden eigens geschaffenen Habitate (Streuobstwiesen) ohnehin ein attraktiveres Lebensraumangebot bieten.

Innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist ein Vorkommen verschiedener Vogelarten der Grünflächen und Gebüschs sowie der Siedlungen als Brutvögel nicht ausgeschlossen. Die mit dem Vorhaben verbundenen Flächen- bzw. Habitatverluste fallen nur gering aus, sind für die Arten im Umfeld kompensierbar und aus artenschutzrechtlicher Sicht unerheblich. Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, Baufeldkontrolle bei Umbau oder Abriss von Gebäudeteilen) wird eine Tötung von Jungvögeln oder Zerstörung von Gelegen sowie der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verhindert. Angesichts der Störungstoleranz der Brutvogelarten einerseits und der vorliegenden Vorbelastungen andererseits, ist nicht mit populationswirksamen Störungen zu rechnen. Die mutmaßlich vorkommenden Brutvögel in den angrenzenden Gehölzflächen können ggf. vorübergehend in störungsärmere Habitate im Umfeld ausweichen. Da es sich überwiegend um siedlungsorientierte bzw. störungstolerante Arten handelt, stellt zukünftige Nutzung des Lebensmittelmarktes ebenfalls keine im artenschutzrechtlichen Sinne erhebliche Störung dar, zumal die Intensität der bestehenden Störungen über den aktuellen Zustand kaum hinausgehen wird.

Die Prüfung der Betroffenheit kommt vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Festsetzungen des VBP „Nr. 29.1 – Walldorf-Süd-Lebensmittelmarkt, 1. Änderung“ keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

- Eine Verletzung oder Tötung von potenziell vorkommenden, besonders geschützten Arten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen bzw. kann vermieden werden.
- Bau- oder betriebsbedingte Störungen (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind unerheblich.
- Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist für die mutmaßlich vorkommenden Fledermaus- und Reptilienarten sowie die Vogelarten ausgeschlossen oder kann durch Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden.

Friedberg, den 10.03.2023



QUELLEN

- Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.) (2003): Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland, Band 1: Pflanzen und Wirbellose.- Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 69/1; Bonn-Bad Godesberg.
- Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.) (2004): Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland, Band 2: Wirbeltiere.- Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 69/2; Bonn-Bad Godesberg.
- Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.) (2019): Nationaler Bericht – Bewertung der FFH-Arten, Verbreitung der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie, Stand Oktober 2007
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.) (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen.
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e. V. - HGON (Hrsg.) (2010): Vögel in Hessen, Brutvogelatlas, Eczell

ANHANG 1: VERTIEFENDE EINZELARTEN-PRÜFUNG

Allgemeine Angaben zur Art				
1. Durch das Vorhaben betroffene Art				
Girlitz (Serinus serinus)				
2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen				
<input type="checkbox"/>	FFH-RL- Anh. IV - Art	.....	RL Deutschland	
<input checked="" type="checkbox"/>	Europäische Vogelart	.....	RL Hessen	
		.....	ggf. RL regional	
3. Erhaltungszustand				
Bewertung nach Ampel-Schema:	unbekannt	günstig	ungünstig- unzureichend	ungünstig- schlecht
EU	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
http://cdr.eionet.europa.eu/help/habitats_art17				
Deutschland: kontinentale Region	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Arten Anhang II und IV: https://www.hlnug.de/themen/naturschutz/tiere-und-pflanzen				
Europäische Brutvögel: https://www.bfn.de/themen/natura-2000/berichte-monitoring/nationaler-vogelschutzbericht.html				
Hessen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Arten Anhang II und IV: https://www.hlnug.de/themen/naturschutz/tiere-und-pflanzen				
Europäische Brutvögel: HMUKLV : Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, 3. Fassung 2014, Anhänge 3 und 4				
4. Charakterisierung der betroffenen Art				
4.1 Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen				
<p>Der Girlitz ist ursprünglich ein Bewohner halboffener, mosaikartig gegliederter Landschaften (z.B. Auwälder) mit lockerem Baumbestand, Gebüschgruppen und Flächen mit niedriger Vegetation. Die Art ist ein Freibrüter und bevorzugt heutzutage die Nähe menschlicher, v.a. dörflicher Siedlungen. Sie kommt häufig in Baumschulflächen, Kleingarten- und Obstbaugebieten, Parks, Gärten oder Friedhöfen vor. Wichtige Habitatstrukturen für ein ausreichendes Nahrungsangebot ist eine samen tragende Staudenvegetation im Sommer. Als Schlüsselfaktoren für eine Besiedlung werden bestimmte Anteile von Laub- und Nadelbäumen von mindestens 8 m Höhe und stellenweise offene Böden genannt. Die Girlitze ziehen als Kurzstrecken- oder Teilzieher zum Teil im Spätsommer in die Überwinterungsgebiete in Südfrankreich und Ost-Spanien. Das Brutrevier wird ab Ende März bezogen. Die Art weist eine hohe Brutortstreue und geringe Fluchtdistanz auf. Der Raumbedarf zur Brutzeit liegt zwischen <0,3 - >3 ha.</p>				
4.2 Verbreitung				
<p>Der Girlitz kommt in Teilen von Westeuropa sowie in Süd- und Mitteleuropa vor. Er ist in ganz Hessen als Brutvogel verbreitet und bevorzugt klimatische Gunstlagen und Ortschaften. Der Bestand wird auf</p>				

15.000 bis 30.000 Brutpaare geschätzt. (HGON 2010)

Vorhabensbezogene Angaben

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

nachgewiesen potentiell anzunehmen

Für die Art bieten die Bäume im Eingriffsbereich sowie die nahegelegenen Waldränder und Feldgehölze geeignete Brutstandorte.

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? ja nein
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Die potenziell von der Art genutzte Lebensstätte liegt zunächst nicht innerhalb des direkten Eingriffsbereichs, da keine Bäume und Gehölzflächen innerhalb des Erweiterungsbereiches liegen. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann daher ausgeschlossen werden.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ja nein

Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewahrt? ja nein
(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)
(Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt)

d) Wenn nein, kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ja nein

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ tritt ein. ja nein

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden? ja nein
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Die potenziell von der Art genutzte Lebensstätte liegt zunächst nicht innerhalb des direkten Eingriffsbereichs, da keine Bäume und Gehölzflächen innerhalb des Erweiterungsbereiches liegen. Baubedingte Verletzungen von Jungvögeln oder eine Zerstörung von Gelegen können daher ausgeschlossen werden.

Mit dem Betrieb des Supermarktes sind keine signifikanten verkehrsbedingten Gefährdungen von Individuen verbunden. Kollisionsrisiken durch Vogelschlag an Glasfassaden gehen nicht signifikant über den aktuellen Zustand hinaus.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ja nein

Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

c) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen Tiere gefangen oder verletzt oder verbleibt ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko von Tieren?

ja nein

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein. ja nein

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden?

ja nein

Durch die Bautätigkeiten kann es zu temporären Störeffekten an einem potenziellen Brutplatz kommen. Da es sich um eine räumlich und zeitlich befristete Baumaßnahme handelt, sind hieraus keine erheblichen Störungen abzuleiten.

Durch den Betrieb des erweiterten Lebensmittelmarktes kommt es maximal zu einer geringen Zunahme des Ziel- und Querverkehrs sowie des Besucheraufkommens, so dass die damit verbundenen Störungen im Hinblick auf die bestehenden Vorbelastungen kein populationswirksames Ausmaß erreichen, zumal es sich um eine vergleichsweise störungstolerante Art handelt. Es ist daher davon auszugehen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population zu erwarten sind. Es tritt keine - im artenschutzrechtlichen Sinne - erhebliche Störung ein.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ja nein

Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

c) Wird eine erhebliche Störung durch die o. g. Maßnahmen vollständig vermieden?

ja nein

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein. ja nein

7. Prüfung der Ausnahmegesetzungen § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL

Die Prüfung der Ausnahmegesetzungen kann entfallen, da keine Verbotstatbestände eintreten.

8. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

- Vermeidungsmaßnahmen - auch populationsstützende Maßnahmen zur Vermeidung der Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, also einer erheblichen Störung
- CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang
- FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus
- Gegebenenfalls erforderliches Monitoring und Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt.

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

- tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist.
- liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL.
- sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!

Allgemeine Angaben zur Art**1. Durch das Vorhaben betroffene Art****Haussperling (*Passer domesticus*)****2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen**

<input type="checkbox"/>	FFH-RL- Anh. IV - Art	.....V	RL Deutschland
<input checked="" type="checkbox"/>	Europäische Vogelart	.....V	RL Hessen
		.....	ggf. RL regional

3. Erhaltungszustand

Bewertung nach Ampel-Schema:	unbekannt	günstig	ungünstig- unzureichend	ungünstig- schlecht
EU (http://cdr.eionet.europa.eu/help/habitats_art17)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Deutschland: kontinentale Region Arten Anhang II und IV: https://www.hlnug.de/themen/naturschutz/tiere-und-pflanzen Europäische Brutvögel: https://www.bfn.de/themen/natura-2000/berichte-monitoring/nationaler-vogelschutzbericht.html	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hessen Arten Anhang II und IV: https://www.hlnug.de/themen/naturschutz/tiere-und-pflanzen Europäische Brutvögel: HMUKLV : Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, 3. Fassung 2014, Anhänge 3 und 4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4. Charakterisierung der betroffenen Art**4.1 Lebensraumanprüche und Verhaltensweisen**

Der Haussperling gilt als ausgesprochener Kulturfolger in dörflichen sowie städtischen Siedlungsräumen. Als Gebäudebrüter ist er an entsprechende Gebäudestrukturen mit Nischen und Höhlen gebunden, nimmt aber auch Nisthilfen an. Außerdem ist er auf ganzjährig verfügbare Nahrungsressourcen (Sämereien, Insekten) angewiesen. Außerhalb der Siedlungsbereiche brütet der Haussperling an Einzelgebäuden (Feldscheunen, Gehöfte), Fels –oder Erdwänden.

Haussperlinge brüten in der Regel in kleinen Kolonien von 10-20 Paaren im Zeitraum von März bis August. Als Standvögel nutzen auch im Winter ihrer Nisthöhlen.

4.2 Verbreitung

Der Haussperling kommt in nahezu ganz Europa als Jahresvogel vor und ist in ganz Hessen mit derzeit (2014) 165.000-293.000 Brutpaaren verbreitet. Schwerpunkte liegen im Rhein-Main-Gebiet sowie in den Räumen Kassel, Fulda, Gießen-Wetzlar, Limburg, Hanau und entlang der Bergstraße.

Vorhabensbezogene Angaben**5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum**

nachgewiesen **potenziell anzunehmen**

Der Haussperling wurde im Gebiet beobachtet, allerdings außerhalb der Brutphase. Für die Art bietet das Gebäude geeignete Brutstandorte, auch wenn keine konkreten Hinweise auf eine Nistplatznutzung (z. B. Altnester) nicht gefunden wurden.

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

- a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? ja nein
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Eine potenziell von der Art genutzte Lebensstätte kann sich an dem zu erweiternden Gebäude und somit innerhalb des direkten Eingriffsbereichs befinden. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann daher nicht ausgeschlossen werden.

- b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ja nein

Sofern sich die potenzielle Niststätte an dem zu erweiternden Gebäudeteil befindet, kann eine Zerstörung im Zuge der Baumaßnahmen nicht vermieden werden.

- c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewahrt? ja nein
(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)
(Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt)

Der Eingriff ist flächenmäßig und funktional gering gegenüber den verbleibenden geeigneten Habitat- bzw. Gebäudestrukturen, so dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang auch ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewahrt bleibt.

- d) Wenn nein, kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ja nein

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ tritt ein. ja nein

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

- a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden? ja nein
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Eine potenziell von der Art genutzte Lebensstätte kann sich an dem zu erweiternden Gebäude und somit innerhalb des direkten Eingriffsbereichs befinden. Baubedingte Verletzungen von Jungvögeln oder eine Zerstörung von Gelegen können daher nicht ausgeschlossen werden.

Mit dem Betrieb des Supermarktes sind keine signifikanten verkehrsbedingten Gefährdungen von Individuen verbunden. Kollisionsrisiken durch Vogelschlag an Glasfassaden gehen nicht signifikant über den aktuellen Zustand hinaus.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?

ja nein

Bauzeitenregelung bzw. Bauzeitenkontrolle:

Eine Tötung von Jungvögeln oder eine Zerstörung von Gelegen kann vermieden werden, wenn die Umbau- und Abrissarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit, d. h. zwischen dem 01.10 und dem 28.02 des Folgejahrs durchgeführt wird. Ist dies nicht möglich, muss vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle geprüft werden, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Art betroffen sein können.

c) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen Tiere gefangen oder verletzt oder verbleibt ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko von Tieren?

ja nein

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein.

ja nein

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden?

ja nein

Durch die Bautätigkeiten kann es zu temporären Störeffekten an einem potenziellen Brutplatz kommen. Da es sich um eine räumlich und zeitlich befristete Baumaßnahme handelt, sind hieraus keine erheblichen Störungen abzuleiten.

Durch den Betrieb des erweiterten Lebensmittelmarktes kommt es maximal zu einer geringen Zunahme des Ziel- und Querverkehrs sowie des Besucheraufkommens, so dass die damit verbundenen Störungen im Hinblick auf die bestehenden Vorbelastungen kein populationswirksames Ausmaß erreichen, zumal es sich um eine vergleichsweise störungstolerante Art handelt. Es ist daher davon auszugehen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population zu erwarten sind. Es tritt keine - im artenschutzrechtlichen Sinne - erhebliche Störung ein.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?

ja nein

Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

c) Wird eine erhebliche Störung durch die o. g. Maßnahmen vollständig vermieden?

ja nein

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein.

ja

nein

7. Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen

§ 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL

Die Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen kann entfallen, da keine Verbotstatbestände eintreten.

8. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

- Vermeidungsmaßnahmen - auch populationsstützende Maßnahmen zur Vermeidung der Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, also einer erheblichen Störung
- CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang
- FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus
- Gegebenenfalls erforderliches Monitoring und Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt.

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

- tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist.
- liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL.
- sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!

ANHANG 2: DARSTELLUNG DER BETROFFENHEITEN ALLGEMEIN HÄUFIGER VOGELARTEN

Für die aufgeführten Arten sind die Verbotstatbestände letztlich nicht zutreffend, da aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden kann, dass die ökol. Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG) weiterhin gewahrt wird bzw. keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population eintritt (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Daher müssen diese häufigen Arten keiner ausführlichen Prüfung unterzogen werden.

Art	Wiss. Name	Vorkommen	Schutzstatus nach § 10 BNatSchG	Status	Brutpaarbestand in Hessen	Potenziell betroffen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG			Erläuterung zur Betroffenheit (Art/Umfang)	Hinweise auf landespflegerische (Vermeidungs-/Kompensations-) Maßnahmen, die dazu beitragen, den Eintritt eines Verbotstatbestandes zu verhindern.
						Nr. 1 ³	Nr. 2	Nr. 3 ⁴		
Amsel	Turdus merula	p	b	I	545.000		x		Die Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegen außerhalb des direkten Eingriffsbereiches.	- Schutz vorhandener Bäume
Blaumeise	Parus caeruleus	P	b	I	>10.000		x		Die Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegen außerhalb des direkten Eingriffsbereiches.	- Schutz vorhandener Bäume -
Buchfink	Fringilla coelebs	p	b	I	487.000		x		Die Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegen außerhalb des direkten Eingriffsbereiches.	- Schutz vorhandener Bäume
Gartengrasmücke	Sylvia borin	p	b	I	150.000		x		Die Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegen außerhalb des direkten Eingriffsbereiches.	- Schutz vorhandener Bäume
Grünfink	Carduelis chloris	p	b	I	195.000		x		Die Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegen außerhalb des direkten Eingriffsbereiches.	- Schutz vorhandener Bäume
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	p	b	I	58.000-73.000	x	x	x	Die Tötung von Individuen im Nest (Nr. 1 wird durch eine Bauzeitenregelung vermieden. Störungen (Nr. 2) an Brutstandorten im nahen Umfeld sind unerheblich bzw. nicht populationswirksam. Der Verlust von Niststätten an Gebäuden kann durch die Art im Umfeld kompensiert werden.	- Bauzeitenregelung - ggf. Baufeldkontrolle

³ Verbotstatbestand wird durch Bauzeitenregelung vermieden.

⁴ Verbotstatbestand trifft nur für regelmäßig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu.

Art	Wiss. Name	Vorkommen	Schutzstatus nach § 10 BNatSchG	Status	Brutpaarbestand in Hessen	Potenziell betroffen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG			Erläuterung zur Betroffenheit (Art/Umfang)	Hinweise auf landespflegerische (Vermeidungs-/Kompensations-) Maßnahmen, die dazu beitragen, den Eintritt eines Verbotstatbestandes zu verhindern.
						Nr. 1 ³	Nr. 2	Nr. 3 ⁴		
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	p	b	I	4.500.000		x		Die Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegen außerhalb des direkten Eingriffsbereiches.	- Schutz vorhandener Bäume
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	p	b	I	240.000		x		Die Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegen außerhalb des direkten Eingriffsbereiches.	- Schutz vorhandener Bäume
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	p	b	I	125.000		x		Die Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegen außerhalb des direkten Eingriffsbereiches.	- Schutz vorhandener Bäume
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	p	b	I	293.000		x		Die Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegen außerhalb des direkten Eingriffsbereiches.	- Schutz vorhandener Bäume

Erläuterung:

Vorkommen: n = nachgewiesen, p = potenziell
 Schutzstatus: b = bes. geschützt, s = streng geschützt
 Status: I = regelmäßiger Brutvogel, III = Neozoen oder Gefangenschaftsflüchtling

ANHANG 3: VORSCHLÄGE FÜR FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ IM BEBAUUNGSPLAN

Hinweis zum Artenschutz:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v. a. Vögel) nicht auszuschließen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sollten Abriss-, Umbau- und Sanierungsarbeiten möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres, durchgeführt bzw. begonnen werden. Ist dies nicht möglich, muss vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle geprüft werden, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogelarten betroffen sein können.

Bei einem Besatz sind ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Für diese Schutzmaßnahmen ist ggf. eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

Die angrenzenden Staudensäume, Gehölzbestände sowie Einzelbäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen.