

# Bauleitplanung der Gemeinde Selters



**Bebauungsplan „Petrimühle“**

**im Ortsteil Münster**

---

**- Begründung -**

---

**Planungsbüro ZETTL**  
Bauleitplanung · Landschaftsplanung · Geoinformatik

Südhang 30  
35394 Gießen  
Telefon: 0641 / 49 410 349  
Fax: 0641 / 49 410 359  
email: [info@planungsbuero-zettl.de](mailto:info@planungsbuero-zettl.de)

Oktober 2017

**Inhaltsverzeichnis:**

1.	Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung .....	1
2.	Allgemeine Planungsgrundlagen .....	1
2.1	Geltungsbereich .....	1
2.2	Historie, aktuelle Nutzung und räumliches Umfeld .....	2
2.3	Beschreibung des Vorhabens .....	2
2.4	Flächennutzungsplan und Raumordnung .....	3
2.5	Schutzgebiete .....	4
2.5.1	Überschwemmungsgebiet .....	4
2.5.2	Gewässerrandstreifen .....	4
2.5.3	Wasserschutzgebiet .....	4
2.6	Erschließung .....	5
3.	Festsetzungen .....	5
4.	Hinweise .....	5
4.1	Straßen- und Verkehrsmanagement .....	5
4.2	Wasserwirtschaft .....	6
4.3	Niederschlagswasser .....	6
4.4	Versorgungsleitungen .....	6
4.5	Altlasten/Bodenkontaminationen .....	6
4.6	Geologie und Bodenschutz .....	6
4.7	Archäologie .....	7
4.8	Abfall .....	7
4.9	Artenschutz .....	7
5.	Umweltbericht und naturschutzfachliche Ausgleichsregelung .....	7
5.1	Untersuchungsumfang der Umweltprüfung .....	7
5.2	Eingriff und Ausgleich .....	8

## 1. Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung

Die Petrimühle unweit des westlichen Ortsrands von Münster ist ein wertvolles historisches Objekt, das auf über 500 Jahre dokumentierte Geschichte zurückblicken kann und bedeutend zur kulturellen und landschaftlichen Charakterisierung beiträgt. Nach Jahren einer wechselvollen Geschichte in der jüngeren Vergangenheit wird die Petrimühle seit 2010 durch die neuen Eigentümer gastronomisch genutzt. Das Objekt ist mittlerweile allgemein als Naherholungsziel anerkannt und findet auch in einschlägigen Publikationen und Fremdenverkehrsmaterial Resonanz. Rein architektonisch gesehen kann die in den letzten Jahren durchgeführte komplette Restaurierung der Petrimühle von der Ruine zum funktionierenden Wirtschaftsbetrieb als gelungen bewertet werden. Zusammen mit der Restaurierung wurden auch zusätzliche Nebenanlagen errichtet, für die zum Teil keine Baugenehmigung eingeholt wurde. Von Seiten der Bauaufsicht wird eine Erteilung zwar in Aussicht gestellt, hierfür muss aber zunächst die planungsrechtliche Grundlage in Form eines Bebauungsplans geschaffen werden. Ohne diese Grundlage können die erforderlichen Baugenehmigungen nicht erteilt werden.

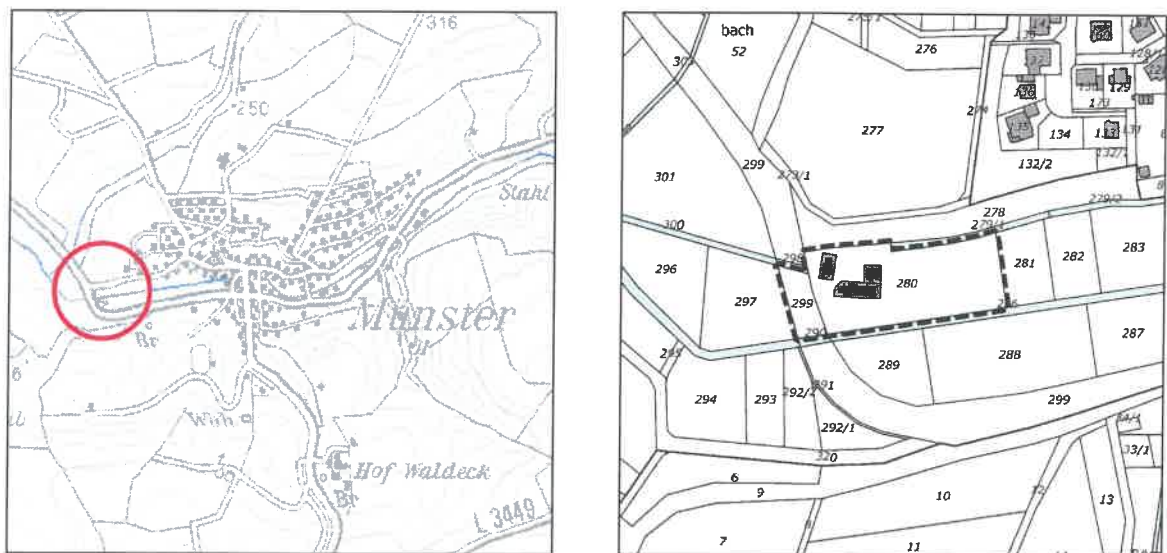
Sowohl die Erhaltung der historischen Bausubstanz als auch die die Aufrechterhaltung des gastronomischen Angebots als Teil der touristischen Infrastruktur sind im öffentlichen Interesse. Daher soll mit der Aufstellung eines Bebauungsplans die weitere Nutzung des Mühlenensembles städtebaulich geordnet werden.

Die Gemeindevertretung von Selters (Taunus) hat daher in ihrer Sitzung am 09.05.2016 beschlossen, ein Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Petrimühle“ einzuleiten. Die Festsetzung soll als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO erfolgen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans einem Änderungsverfahren zu unterziehen.

## 2. Allgemeine Planungsgrundlagen

### 2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in unmittelbarer Nähe des westlichen Ortsrands von Münster. Er umfasst die derzeit von der *Restaurant Petrimühle GmbH* im engeren Sinn bewirtschaftete Fläche einschließlich des Zu- und Abfahrtsbereichs von der Bezirksstraße (L3021). Der Geltungsbereich ist aus den nachstehenden Karten ersichtlich.



Lageplan des Geltungsbereichs (unmaßstäblich).

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich folgende Flurstücke in der Gemarkung Münster: Flur 2, Flurstück 280 vollständig und Flurstück 299 (Straßenparzelle der L3021) teilweise, beschränkt auf die zwischen den beiden Schnittparzellen L3021/Laubusbach (Flurstück 290) und L3021/Mühlbach (Flurstück 298) gelegene Fläche. Mit der Einbeziehung des Teils der Straßenparzelle soll auch der Zu- und Abfahrtsbereich von der L3021 planungsrechtlich geregelt werden. Der gesamte Geltungsbereich umfasst damit rund 6.500 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen auf die geplante Baufläche (Sonderfläche Gastronomie und Beherbergung) rund 2.700 m<sup>2</sup>, auf die geplante Grünfläche rund 1.900 m<sup>2</sup>, auf den Gewässerrandstreifen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft rund 1.200 m<sup>2</sup> und auf Verkehrsflächen rund 700 m<sup>2</sup>.

## 2.2 Historie, aktuelle Nutzung und räumliches Umfeld

Die Petrimühle besteht seit mehreren Jahrhunderten. Ihre erste urkundliche Erwähnung ist vermutlich auf das Jahr 1438 zu datieren. Sie hielt ihre Funktion als Getreidemühle bis 1942 aufrecht, wurde dann jedoch bei einem Brand in der Nachkriegszeit völlig zerstört. 1989 und 1992 wurden schließlich die Baugenehmigungen erteilt, die zum Wiederaufbau der Ruine geführt haben. Nach dem Besitzerwechsel 2010 haben die jetzigen Eigentümer mittels einer 2012 erteilten Baugenehmigung die Mühle mit ihrem heutigen Funktionsumfang umgebaut, der neben dem Wohnhaus der Besitzerfamilie ein Restaurant, eine Ferienwohnung, eine Pferdepension und weitere Pferdesporteinrichtungen umfasst.

Betreffend der bestehenden baulichen Anlagen hat die Petrimühle über die Jahre hinweg stets im Wesentlichen ihre heute bestehende Anordnung und die damit verbundenen Funktionerteilung in Wohn-, Wirtschafts- und Nebengebäude beibehalten. Dies wird auch durch die zur Verfügung stehenden Bauakten belegt. Es hat also weder eine expansive noch eine sich reduzierende bauliche Entwicklung stattgefunden.

Die Petrimühle liegt im Tal des Laubusbaches knapp 500 Meter flussabwärts des westlichen Ortsrands von Münster. Der eigentliche Betriebs- oder Mühlbach ist ein rechter Seitenarm des Laubusbaches, der rund 450 Meter flussaufwärts von diesem abzweigt und dann rund 200 Meter unterhalb der Mühle wieder in ihn einfließt. Das Tal wird unmittelbar unterhalb der Petrimühle von der Bezirksstraße (L3021) durchquert, die an dieser Stelle ihren zum Bach parallelen Lauf von der linken zur rechten Seite wechselt, sich diesem jedoch ansonsten nie auf weniger als 40 Meter nähert. Das in Luftlinie am nächsten gelegene Wohnhaus befindet sich hingegen nur gut 100 Meter nordöstlich der Petrimühle im Wohngebiet „Dunger“ (Bebauungsplan von 1999). Die derzeitige kommunale Bauleitplanung sieht keine weitere, näher an die Petrimühle herankommende Bebauung vor. Der zwischen dem westlichen Ortsrand von Münster und der Petrimühle liegende, von Bebauung und Bewaldung freie Teil des Laubusbachtals ist im Durchschnitt etwa 100 Meter breit und wird auch auf der Höhe der Mühle nicht auf unter 85 Meter reduziert. Westlich (flussabwärts) der Mühle und der Bezirksstraße (L3021) öffnet sich das hindernisfreie Tal wesentlich. Das bedeutet, dass das im Regionalplan Mittelhessen unter Plangrundsatz 6.1.3 definierte und für das Laubusbachtal ab Münster flussabwärts ausgewiesene Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen von der Präsenz der Petrimühle nicht negativ beeinflusst wird. Das nachstehend beschriebene Planvorhaben sieht auch keine sonstigen Hindernisse für den freien Kalt- und Frischluftabfluss vor, wie z.B. Aufforstungsmaßnahmen, sondern profitiert vielmehr von den genannten Klimafunktionen vor allem in Bezug auf das spezielle Angebot für die Beherbergung von kranken und hustenallergischen Pferden. Ebenfalls keinen negativen Einfluss erfahren die regionalplanerischen Vorbehaltsgebiete „Natur und Landschaft“ (Plangrundsatz 6.1.1-2) und „Landwirtschaft“ (Plangrundsatz 6.3-2 und Planziel 6.3-3).

## 2.3 Beschreibung des Vorhabens

Der Bebauungsplan soll im Wesentlichen die bereits bestehende bauliche Situation und Funktion der Petrimühle als Naherholungsziel und Fremdenverkehrseinrichtung planungsrechtlich sichern. In

diesem Rahmen soll ein gewisser Planungsspielraum zur Optimierung des derzeitigen Angebots gewährleistet werden, insbesondere im Hinblick auf die Anlage der erforderlichen Stellplätze.

Das Entwicklungs- bzw. Gesamtkonzept der *Restaurant Petrimühle GmbH* für die namensgebende ehemalige Mühle am Laubusbach und ihre unmittelbaren Zubehörsflächen sieht eine Nutzung für die Naherholung und den Fremdenverkehr vor. Dieses Konzept umfasst im Wesentlichen vier Tätigkeitsbereiche.

Restaurant mit Hausbrauerei. Das Restaurant bietet Platz für rund 40 Gäste. Es ist in einem „elegant-rustikalen“ Ambiente ausgestattet, dessen architektonische Umsetzung weitgehend — und soweit mit jetzigen Anforderungen vereinbar — an traditionelle Elemente der Region anschließt. Auch die angebotenen Speisen knüpfen an in der Region übliche Gerichte an. Im Sommer wird außerdem ein als Biergarten eingerichteter Außenbereich bewirtschaftet.

Events und Veranstaltungen. Die Petrimühle bietet die Möglichkeit für Familienfeiern und Veranstaltungen verschiedenster Art sowohl im Innen- wie im Außenbereich, unter anderem Koch-, Back- und Braukurse, Seminare, Managementtrainings mit dem Pferd.

Pferdestallanlage. Die gleichermaßen für das Naherholungs- und Fremdenverkehrsangebot konzipierten Tätigkeiten rund um das Pferd umfassen eine Pferdepension, eine Basisstation für Reitwandern und geführte Touren, Reit- und Dressurkurse in deutscher und in englischer Sprache sowie Beherbergungsmöglichkeiten für kranke, hustenallergische und sonstige Problempferde.

Ferienwohnungen. Das Konzept umfasst auch die Einrichtung von Ferienwohnungen, insbesondere für die Gäste der Pferdestallanlage, aber auch für Wanderer und Radfahrer. Aktuell ist bereits eine Ferienwohnung im Gebäude des Restaurants vorhanden. Für die weitere Entwicklung der Beherbergungskapazität soll die Möglichkeit der Einrichtung von insgesamt bis zu 4 Ferienwohnungen gegeben sein.

Zur planerischen Sicherung der größtenteils bereits errichteten baulichen Haupt- und Nebenanlagen, sowie der nicht baulich genutzten Zubehörsflächen der Mühle bezüglich des hier kurz beschriebenen Gesamtkonzepts ist die Aufstellung eines Bebauungsplans sinnvoll. Ein in Kraft getretener Bebauungsplan schafft zweifelsfrei die besseren Grundlagen als baurechtliche Einzelmaßnahmen in Bezug sowohl auf die betriebswirtschaftliche Planung des Unternehmens als auch in Bezug auf die planungsrechtliche Einordnung.

Es ist nicht vorgesehen, über die derzeitige Baulinie hinaus weitere bauliche Anlagen zu errichten. Eventuelle neue Anlagen beschränken sich auf solche, die im Allgemeinen im Außenbereich und auf privaten Grünflächen genehmigungsfähig sind und die in enger funktionaler Verbindung mit Gastronomie, Beherbergung und Pferdesport stehen. Dagegen stellt das Parkplatzangebot ein bisher nicht zufriedenstellend gelöster Problempunkt dar, für den eine Optimierung erforderlich ist. Die derzeit etwa 10-15 Stellplätze sollen bis zu verdoppelt werden, um der Restaurantkapazität von 40 Gästen entsprechen zu können. Dazu soll die bestehende Parkplatzfläche besser ausgenutzt und entlang des Restaurant- und Ferienwohnungsgebäude vergrößert werden. Die Stellfläche wird befestigt, jedoch nicht versiegelt.

## 2.4 Flächennutzungsplan und Raumordnung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selters (Taunus) ist das Areal der Petrimühle als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Aufgrund der nun geplanten Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO, „private Grünfläche“ und als „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ muss der Flächennutzungsplan für den Planbereich geändert werden, um das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB zu erfüllen. Die zukünftige Darstellung erfolgt unter Ergänzung der Legende des Flächennutzungsplans mit den zusätzlichen Einträgen „Sonstige Sondergebiete – Gastronomie und Beherbergung“, „Private Grünfläche“ und „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“.

## 2.5 Schutzgebiete

### 2.5.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Laubusbaches. Zwar ist gemäß § 78 (1) WHG die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nicht zulässig. Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll aber nur eine bereits bestehende, überwiegend historische Bebauung planungsrechtlich gesichert und geordnet werden. Bauliche Erweiterungen sind nicht vorgesehen und werden durch den Bebauungsplan auch nicht vorbereitet. In Vorabstimmung mit der Unteren und der Oberen Wasserbehörde bedarf der Bebauungsplan daher keiner Genehmigung gemäß § 78 (2) WHG. Unabhängig von den planungsrechtlichen Regelungen stehen alle baulichen Maßnahmen aber weiterhin unter dem Genehmigungsvorbehalt des § 78 (3) WHG.

### 2.5.2 Gewässerrandstreifen

Das Plangebiet grenzt im Süden auf eine Länge von rund 115 m an die Gewässerparzelle des Laubusbachs. Gemäß § 23 (1) HWG erstreckt sich hier ein 10 Meter breiter Gewässerrandstreifen, welcher in erster Linie der Verbesserung der ökologischen Situation entlang der Gewässer dienen soll. Auch in Gewässerrandstreifen dürfen keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden, wobei in Ausnahmefällen hiervon abgewichen werden kann. Im vorliegenden Fall liegen die Parkplätze z.T. innerhalb des Gewässerrandstreifens und sollen so auch festgesetzt werden. Es wurde geprüft, ob eine alternative Anordnung möglich ist, um nicht in den Gewässerrandstreifen eingreifen zu müssen. Zum einen entlang der Südseite des Restaurantgebäudes und im weiteren Verlauf nach Osten entlang des Gewässerrandstreifens, wobei nicht unerhebliche Teile des in der Planzeichnung jetzt als private Grünfläche ausgewiesenen Flächen in das Sondergebiet mit hätten aufgenommen werden müssen. Zum anderen im zentralen und nördlichen Bereich, zu dem die alternativ zur jetzigen Zufahrt bis ins 19. Jahrhundert bestehende Zufahrt vom nördlich gelegenen Mühlweg wiederhergestellt werden müsste, allerdings mindestens 30 Meter wegaufwärts, um nicht wie historisch ins Innere des Mühlenkomplexes zu geraten. Auch hier müssten erhebliche Flächen zusätzlich in das Sondergebiet aufgenommen werden. Außerdem würden sich bei dieser Lösung erhebliche Einbußen sowohl des reich strukturierten Gebüschwerks auf und entlang des mittlerweile vererdeten Mühlbachs als auch der unterhalb liegenden Grünfläche ergeben. Beide Eingriffsalternativen hätten daher deutlich negativere Auswirkungen auf die Umwelt zur Folge gehabt. Darüber hinaus hat im Rahmen einer Vorabstimmung die Untere Wasserschutzbehörde ihre Zustimmung für einen flächenmäßigen Ausgleich erteilt. Für den Parkplatz muss der Gewässerrandstreifen auf der westlichen Seite des Flurstücks 280 auf einer Länge von 45 Metern bis auf 3 Meter reduziert werden. Dies wird durch eine entsprechend größere Breite von 15 Metern auf den restlichen 70 Metern ausgeglichen. Auf diese Weise wird die Gesamtfläche des Randstreifens nicht reduziert und bleibt für ihre ökologischen und hydrologischen Funktionen weiterhin vollständig bestehen. Die so neu umrissene Fläche wird als Ausgleichsfläche festgesetzt. Darüber hinaus kann auch noch darauf hingewiesen werden, dass sich innerhalb der südlich angrenzenden Bachparzelle, zwischen der Grundstücksgrenze und dem eigentlichen Bachufer ein knapp 2 Meter breiter Streifen befindet, der aus Sicht der Belange des Wasser- und Naturschutzes ebenfalls zum Gesamtgewässerrandstreifen gezählt werden kann.

### 2.5.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet grenzt im Süden, entlang des Laubusbaches, an ein Wasserschutzgebiet. Auf den ersten 60 Metern flussaufwärts ab der Brücke der L3021 über den Laubusbach grenzt es an die Zone III der weiteren Schutzzone, während es auf den restlichen 55 Metern flussaufwärts an die Zone II der engeren Schutzzone grenzt. Das Vorhaben liegt somit nicht direkt im Wasserschutzgebiet, seine Grenzen werden jedoch nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen.

## 2.6 Erschließung

Die Petrimühle ist bereits vollständig an die örtlichen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Die Zufahrt erfolgt über die L 3021. Die heutige Zufahrtssituation wurde im Rahmen eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens im Jahr 2013 mit Hessen Mobil abgestimmt.

## 3. Festsetzungen

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Gastronomie-, Beherbergungs- und Pferdesportbetriebs.

Auf der Fläche „Sondergebiete Gastronomie und Beherbergung“ sollen folgende bauliche Nutzungen untergebracht werden können:

- Wohngebäude in seinen heutigen Ausmaßen.
- Restaurantbereich in seinen heutigen Ausmaßen.
- Bis zu vier Ferienwohnungen.
- Pferdepension.
- Anlagen zur Außenbewirtschaftung.
- Anlagen zur Erholung für Feriengäste.
- Bis zu 25 Parkplätze.

Sämtliche vorstehend beschriebene Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen müssen innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenze positioniert werden. Parkplätze und andere befestigte Flächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den „Privaten Grünflächen“ dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Ausgenommen von diesem Verbot sind Zäune und Koppeln, die dem Pferdesport dienen.

Auf der Fläche „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dürfen keine Anlagen errichtet werden. Im Rahmen der Umsetzung der Maßnahmen müssen die Longierzirkel aus dieser Fläche verlagert werden.

Die Fläche „Öffentliche Verkehrsfläche“ dient zur Neuorganisation des Ein- und Ausfahrtsbereichs vor allem mit Bezug auf die Parkplatzflächen.

Des Weiteren gelten die textlichen Festsetzungen der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

## 4. Hinweise

### 4.1 Straßen- und Verkehrsmanagement

An der L 3021 (Bezirksstraße) gilt nach § 23 HStrG in einem Streifen von 20 Metern ab dem befestigten Fahrbahnrand die straßenrechtliche Bauverbotszone, die in der Planzeichnung grafisch dargestellt ist. Im Anschluss daran gilt in einem weiteren, ebenfalls 20 Meter breiten Streifen, die Baubeschränkungszone. Die straßenrechtliche Bauverbotszone ist grundsätzlich von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen (Umfahrten, Überdachungen, Stellplätze, Garagen, Lagerflächen, Fahrwege usw.) freizuhalten. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen. Dies betrifft nicht vorhandene, vom Bestandschutz betroffene Anlagen. Zu weiteren baulichen Anlagen innerhalb der Bauverbotszone ist stets die Zustimmung seitens Hessen Mobil erforderlich. Die Zustimmungsfähigkeit ist dabei jeweils eine Einzelfallentscheidung.

Die Straßenentwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Dem Straßengelände dürfen keinerlei Abwässer, auch keine gefassten Niederschlagsgewässer, zugeleitet werden.

Der Straßenbaulastträger sowie Hessen Mobil und deren Bedienstete sind von Schadens- und Haftungsansprüchen Dritter freigestellt, die auf die Errichtung, den Bestand und den Betrieb der baulichen Anlagen innerhalb der Bauverbotszone zurückgeführt werden können. Hierzu gehört auch, dass der Vorhabenträger möglicherweise stärkere Beeinträchtigungen durch den Betrieb (Winterdienst, Lärm, Erschütterung, Abgase, Eintrag weggeschleuderter Fremdkörper usw.) hinnehmen muss. Ebenso sind Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der L 3021 gegenüber Hessen Mobil ausgeschlossen.

#### **4.2 Wasserwirtschaft**

Unabhängig von den allgemeinen und den speziellen, im Bebauungsplan aufgeführten planungsrechtlichen Bestimmungen stehen alle baulichen Maßnahmen weiterhin unter dem Genehmigungsvorbehalt des § 78(3) WHG.

Die Errichtung baulicher Anlagen bzw. des Parkplatzes im Gewässerrandstreifen bedarf auf der nachfolgenden Planungsebene einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 23(4) HWG.

#### **4.3 Niederschlagswasser**

Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen versickert werden.

#### **4.4 Versorgungsleitungen**

Bei Erdarbeiten oder Bepflanzungen in der Nähe vorhandener unterirdischer Versorgungsleitungen sind die jeweiligen Bestimmungen zu beachten. Über diese sowie die genaue Lage der Leitungen gibt das zuständige Versorgungsunternehmen Auskunft.

#### **4.5 Altlasten/Bodenkontaminationen**

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

#### **4.6 Geologie und Bodenschutz**

Aufgrund der geringmächtigen grundwasserschützenden Deckschichten sollte bei tieferen Bodeneingriffen, z.B. Pfahlgründungen, ein hydrogeologisches Gutachten eingeholt werden.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist werden wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden Versickerungsversuche gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen. Darüber hinaus wird bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Sicherung von Baugruben, zur Hochwasserthematik usw.) die Durchführung einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

Für anfallendes Bodenmaterial gelten die Vorsorgewerte nach der „Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen“ (Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV).



#### **4.7 Archäologie**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

#### **4.8 Abfall**

Bei Abriss- und Erdarbeiten sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Bau-merkblatt, Stand 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

#### **4.9 Artenschutz**

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen und Veränderungen im Gebäudebestand (inkl. Abriss) ist während der Brutzeit von Feld- und Haussperlingen (1. März bis 30. September) abzusehen. Sofern Rodung von Bäumen und Gehölzen und Veränderungen im Gebäudebestand in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Feldsperlings oder des Haussperlings betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Nistkästen (z.B. Schwegler 1 B, 32 mm) bzw. Koloniekästen (z.B. Schwegler Sperlingskolonie 1 SP) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch drei Nistkästen (Feldsperling) bzw. zwei Koloniekästen (Haussperling) zu ersetzen.

Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeiten von Bartfledermäusen und Zwergfledermäusen (1.Mai bis 31.Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar bis März bzw. September bis November. Baumfällungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Zum Ausgleich potentiell wegfallender Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Zwergfledermaus sind an den entstehenden Gebäuden an geeigneter Stelle (nicht Nordseite) fünf Fassadennistkästen (z.B. Schwegler Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartier) in mind. 5 m Höhe anzubringen und regelmäßig zu pflegen.

Des Weiteren sind bei baulichen Maßnahmen besonders die Empfehlungen auf den Seiten 33-38 der artenschutzrechtlichen Prüfung zu diesem Bebauungsplan zu beachten.

### **5. Umweltbericht und naturschutzfachliche Ausgleichsregelung**

#### **5.1 Untersuchungsumfang der Umweltprüfung**

Mit der Planaufstellung soll im Wesentlichen ein historischer Baubestand abgesichert werden. Zusätzliche Eingriffe sind nur in geringen Umfang zulässig. Die Betrachtung der Umweltauswirkungen kann sich daher auf die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Bodenfunktion, Wasserhaushalt und Landschaftsbild beschränken. Dem Untersuchungsumfang wurde im Rahmen des Scopings von Seiten der beteiligten Behörden und Naturschutzverbände zugestimmt.

Der Planbereich wurde hierfür gemäß Hessischer Kompensationsverordnung bewertet und eine artenschutzrechtliche Untersuchung der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse durchgeführt.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, das die zu erwartenden Beeinträchtigungen aufgrund der örtlichen Standortfaktoren und der bestehenden Nutzung als gering zu bewerten sind.

Unter Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes werden die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Planung möglichst gering gehalten. Die unvermeidbaren Eingriffe sind im Wesentlichen die

Überbauung und Befestigung bisheriger Ruderalfluren und Grünlandflächen in geringem Umfang. Diese Eingriffe werden durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass mit der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind. Näheres kann dem Umweltbericht entnommen werden.

## 5.2 Eingriff und Ausgleich

Das Mühlenensemble besteht im Kern aus älteren bis historischen Gebäuden, z.T. aus jüngeren baulichen Ergänzungen. Alle bereits bauordnungsrechtlich genehmigten oder legalen Gebäude sowie die in diesem Zusammenhang baulich genutzten Flächen sind gemäß § 1a (3) BauGB von der Eingriffsregelung freigestellt. Für die übrigen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs wurde eine Biotopwertbilanzierung des Voreingriffszustands durchgeführt.

Als Ausgleich sind entlang des Laubusbachs verschiedene Maßnahmen geplant, welche die Flächen entsprechend aufwerten. Auf der Grundlage der geplanten baulichen Nutzung und der geplanten Ausgleichsmaßnahmen wurde der zu erwartende Nacheingriffszustand bilanziert. Danach ergibt in der Summe ein Biotopwertüberschuss in Höhe von 8.861 Biotopwertpunkten. Die planungsrechtlich zulässigen Eingriffe können somit mit den geplanten Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden. Näheres kann dem Umweltbericht entnommen werden.

# Bauleitplanung der Gemeinde Selters



**Bebauungsplan „Petrimühle“**

**im Ortsteil Münster**

---

**- Umweltbericht -**

---

**Planungsbüro ZETTL**  
Bauleitplanung · Landschaftsplanung · Geoinformatik

Südhang 30  
35394 Gießen  
Telefon: 0641 / 49 410 349  
Fax: 0641 / 49 410 359  
email: [info@planungsbuero-zettl.de](mailto:info@planungsbuero-zettl.de)

Oktober 2017

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung.....	1
2.	Rechtsgrundlagen.....	1
3.	Beschreibung des Vorhabens, Topographie, Flächenbedarf.....	2
3.1	Vorhabensbeschreibung.....	2
3.2	Aktuelle Nutzung, Topographie, Umgebung.....	2
3.3	Flächenbedarf.....	3
3.4	Festsetzungen/Darstellung im Flächennutzungsplan.....	4
4.	Festlegung des Untersuchungsrahmens.....	4
5.	Bestandserfassung.....	4
5.1	Charakterisierung von Natur und Landschaft im Untersuchungsgebiet.....	4
5.2	Geologie und Boden.....	4
5.2.1	Geologie.....	4
5.2.2	Böden.....	5
5.2.3	Lebensraum für Tiere.....	5
5.3	Wasserhaushalt.....	6
5.3.1	Trinkwasser- und Heilquellenschutz.....	6
5.3.2	Oberirdische Gewässer.....	6
5.3.3	Gewässerrandstreifen.....	6
5.3.4	Überschwemmungsgebiet.....	6
5.4	Biotop- und Nutzungstypen.....	6
5.4.1	Teilbereich U1.....	7
5.4.2	Teilbereich U2.....	7
5.5	Artenschutz.....	8
5.5.1	Ermittlung der Wirkfaktoren.....	8
5.5.2	Vorauswahlen der potentiell betroffenen artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen.....	9
5.5.3	Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung.....	10
6.	Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen.....	11
6.1	Bewertung der Auswirkungen auf Fauna.....	12
6.1.1	Vögel.....	12
6.1.2	Fledermäuse.....	13
6.1.3	Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Bewertung.....	13
6.2	Bewertung der Auswirkungen auf Flora.....	14
6.3	Bewertung der Auswirkungen auf Boden.....	14
6.3.1	Standort für die natürliche Vegetation.....	14
6.3.2	Produktionsstandort für die Landwirtschaft.....	15

6.3.3	Stoff- und Wasserhaushalt.....	15
6.3.4	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.....	15
6.3.5	Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf Boden.....	15
6.4	Bewertung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.....	15
6.5	Bewertung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.....	15
6.6	Bewertung der Geräuschemissionen.....	16
7.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich.....	16
7.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	16
7.1.1	Maßnahmen während Bauphase.....	16
7.2	Minderungsmaßnahmen.....	16
7.2.1	Wasserhaushalt.....	16
7.2.2	Fauna.....	17
7.3	Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft.....	17
7.3.1	Maßnahme A1 „Verbreiterung der Nassstaudenflur am Laubusbach“.....	17
7.3.2	Maßnahme A2 „Anlage eines Gehölzstreifens“.....	17
7.3.3	Maßnahme A3 „Entwicklung einer extensiv genutzten Feuchtwiese“.....	17
8.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	18
9.	Zusammenfassung.....	19

Anlage 1: Biotopwertbilanzierung

Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Petrimühle“

## 1. Einführung

Die Petrimühle unweit des westlichen Ortsrands von Münster ist ein wertvolles historisches Objekt, das auf über 500 Jahre dokumentierte Geschichte zurückblicken kann und bedeutend zur kulturellen und landschaftlichen Charakterisierung beiträgt. Nach Jahren einer wechselvollen Geschichte in der jüngeren Vergangenheit wird die Petrimühle seit 2010 durch die neuen Eigentümer gastronomisch genutzt. Das Objekt ist mittlerweile allgemein als Naherholungsziel anerkannt und findet auch in einschlägigen Publikationen und Fremdenverkehrsmaterial Resonanz. Rein architektonisch gesehen kann die in den letzten Jahren durchgeführte komplette Restaurierung der Petrimühle von der Ruine zum funktionierenden Wirtschaftsbetrieb als gelungen bewertet werden. Zusammen mit der Restaurierung wurden auch zusätzliche Nebenanlagen errichtet, für die zum Teil keine Baugenehmigung eingeholt wurden. Von seiten der Bauaufsicht wird eine Erteilung zwar in Aussicht gestellt, hierfür muss aber zunächst die planungsrechtliche Grundlage in Form eines Bebauungsplans geschaffen werden. Ohne diese Grundlage können die erforderlichen Baugenehmigungen nicht erteilt werden.

Sowohl die Erhaltung der historischen Bausubstanz als auch die die Aufrechterhaltung des gastronomischen Angebots als Teil der touristischen Infrastruktur sind im öffentlichen Interesse. Daher soll mit der Aufstellung eines Bebauungsplans die weitere Nutzung des Mühlenensembles städtebaulich geordnet werden.

Die Gemeindevertretung von Selters (Taunus) hat daher in ihrer Sitzung am 09.05.2016 beschlossen, ein Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Petrimühle“ einzuleiten. Die Festsetzung soll als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO erfolgen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans einem Änderungsverfahren zu unterziehen.

## 2. Rechtsgrundlagen

Gemäß § 2 (4) BauGB ist bei der Neuaufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Gegenstand sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB. Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Zu den Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB zählen u.a.:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen
- der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Regelungen des UVPG besteht nicht.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Wald und Schiefergruben bei Langhecke und Klein-Weinbach“ liegt rund 1.300 m nördlich des Geltungsbereichs. Eine Erheblichkeitsprüfung (FFH-Vorprüfung) gemäß § 34 BNatSchG zur Abschätzung möglicher randlicher Auswirkungen auf das FFH-Gebiet durch die geplante Nutzung ist deshalb nicht erforderlich.

### **3. Beschreibung des Vorhabens, Topographie, Flächenbedarf**

#### **3.1 Vorhabensbeschreibung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in unmittelbarer Nähe des westlichen Ortsrands von Münster. Er umfasst die derzeit von der *Restaurant Petrimühle GmbH* im engeren Sinn bewirtschaftete Fläche einschließlich des Zu- und Abfahrtsbereichs von der Bezirksstraße (L3021). Der Geltungsbereich ist aus den nachstehenden Karten ersichtlich.

Die Planung soll im Wesentlichen die bereits bestehende bauliche Situation planungsrechtlich sichern, die Funktion der Petrimühle als Naherholungsziel und Fremdenverkehrseinrichtung, auch mit Bezugnahme auf die im Regionalplan Mittelhessen unter Kapitel 6.6 „Tourismus, (Nah-) Erholung, Freizeit und Sport“ verankerten Plangrundsätze, ausdrücklich bestätigen und in dieser Funktion einen gewissen Spielraum zur Optimierung des derzeitigen Angebots gewähren.

Das Entwicklungs- bzw. Gesamtkonzept der *Restaurant Petrimühle GmbH* für die namensgebende ehemalige Mühle am Laubusbach und ihre unmittelbaren Zubehörsflächen sieht eine Nutzung als Anziehungspunkt sowohl für die Naherholung als auch für den Fremdenverkehr vor. Dieses Konzept umfasst im Wesentlichen vier Tätigkeitsbereiche:

- Restaurant mit Hausbrauerei
- Räumlichkeiten für Events und Veranstaltungen
- Pferdestallanlage mit Pferdepension, Basisstation für Reitwandern, geführte Touren
- Ferienwohnungen: in den historischen Gebäuden sind insgesamt vier Ferienwohneinheiten geplant von denen bislang eine realisiert wurde.

Zur planerischen Sicherung der größtenteils bereits errichteten baulichen Haupt- und Nebenanlagen, sowie der nicht baulich genutzten Zubehörsflächen der Mühle bezüglich des hier kurz beschriebenen Gesamtkonzepts erscheint die Aufstellung eines spezifischen Bebauungsplans als sinnvoll. Ein in Kraft getretener Bebauungsplan schafft zweifelsfrei die besseren Grundlagen als baurechtliche Einzelmaßnahmen in Bezug sowohl auf die betriebswirtschaftliche Planung des Unternehmens als auch in Bezug auf die planungsrechtliche Einordnung.

Es ist nicht vorgesehen, über die derzeitige Baulinie hinaus weitere bauliche Anlagen zu errichten. Eventuelle neue Anlagen beschränken sich auf solche, die im Allgemeinen im Außenbereich und auf privaten Grünflächen genehmigungsfähig sind und die in enger funktionaler Verbindung mit Gastronomie, Beherbergung und Pferdesport stehen. Dagegen stellt das Parkplatzangebot ein bisher nicht zufriedenstellend gelöster Problempunkt dar, für den eine Optimierung erforderlich ist. Die derzeit etwa 10-15 Stellplätze sollen bis zu verdoppelt werden, um der Restaurantkapazität von 40 Gästen entsprechen zu können. Dazu soll die bestehende Parkplatzfläche besser ausgenutzt und entlang des Restaurant- und Ferienwohnungsgebäude vergrößert werden. Die Stellfläche wird befestigt, jedoch nicht versiegelt.

#### **3.2 Aktuelle Nutzung, Topographie, Umgebung**

Das Betriebsgelände der historischen Petrimühle wird aktuell zu gastronomischen Zwecken sowie zur Pferdehaltung genutzt. Eine in den alten Gebäuden untergebracht Ferienwohnung bietet Übernachtungsmöglichkeiten. Die östlich an das Betriebsgelände anschließenden Grünlandflächen werden für die Pferdehaltung genutzt. Die Flächen dienen teils als Auslauf vor den Stallungen, als

Longierplatz sowie als Weide- und Auslauflächen für die Pferde. Die Pferdehaltung ist ebenfalls Teil der gewerblichen Nutzung der Petrimühle.

Der Geltungsbereich liegt im Tal des Laubusbachs an dessen Nordseite. Das Gelände ist in einem Bereich von ca. 20 m parallel zum Bachlauf weitgehend eben. Es steigt dann nach Norden zum begrenzenden alten Mühlgraben hin um ca. fünf Meter an. Nach Westen steigt das Gelände ab dem Beginn der Betriebsfläche um ca. drei Meter zur Bezirksstraße hin an. An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs liegt das Gelände ca. vier Meter oberhalb des Bachlaufs.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch Offenland mit durchgängiger Grünlandnutzung. Der Ortsrand des historischen Dorfkerns von Münster liegt in ca. einen Kilometer Entfernung östlich des Geltungsbereichs. Nördlich befindet sich ein Wohngebiet, das allerdings aufgrund der topographischen Situation nicht vom Plangebiet sichtbar ist.

### 3.3 Flächenbedarf

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich folgende Flurstücke in der Gemarkung Münster: Flur 2, Flurstück 280 vollständig und Flurstück 299 (Straßenparzelle der L3021) teilweise, beschränkt auf die zwischen den beiden Schnittparzellen L3021/Laubusbach (Flurstück 290) und L3021/Mühlbach (Flurstück 298) gelegene Fläche. Mit der Einbeziehung des Teils der Straßenparzelle soll auch der Zu- und Abfahrtsbereich von der L3021 planungsrechtlich geregelt werden. Der gesamte Geltungsbereich umfasst damit rund 6.500 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen auf die geplante Baufläche (Sonderfläche Gastronomie und Beherbergung) rund 2.700 m<sup>2</sup>, auf die geplante Grünfläche rund 1.900 m<sup>2</sup>, auf die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft rund 1.200 m<sup>2</sup> und auf Verkehrsflächen rund 700 m<sup>2</sup>.

Dem gegenüber beschränkt sich der Untersuchungsbereich der Umweltprüfung auf einen Teilbereich des Flurstücks 280 in einer Größe von rund 4.300 qm. Gemäß §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist „ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ Dies betrifft den Bereich des historischen Mühlenensembles, der daher von der Betrachtung innerhalb der Umweltprüfung ausgenommen wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der in die zwei Unterbereiche U1 und U2 aufgeteilte Untersuchungsbereich der Umweltprüfung sind aus den nachstehenden unmaßstäblichen Karten ersichtlich.



Räumliche Lage des Geltungsbereichs und des Untersuchungsbereichs der UP mit Teilbereichsnummern (grün umrandet), unmaßstäblich



### **3.4 Festsetzungen/Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selters (Taunus) ist das Areal der Petrimühle als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Aufgrund der nun geplanten Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO, „private Grünfläche“ und als „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ muss der Flächennutzungsplan für den Planbereich geändert werden, um das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB zu erfüllen. Die zukünftige Darstellung erfolgt unter Ergänzung der Legende des Flächennutzungsplans mit den zusätzlichen Einträgen „Sonstige Sondergebiete – Gastronomie und Beherbergung“, „Private Grünfläche“ und „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“.

## **4. Festlegung des Untersuchungsrahmens**

Für das aktuell in gewerblicher Nutzung stehende Areal besteht Baurecht ohne Eingriffsrelevanz, so dass sich der Untersuchungsraum der Umweltprüfung auf die zusätzlich zu überplanenden Flächen beschränken kann.

Unter Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes werden die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild möglichst gering gehalten. Mit der Planung ist die Neuversiegelung bislang überwiegend extensiv genutzter Wiesen verbunden. Das Plangebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet, geschützte Biotope sind nicht vorhanden und es ist nicht Bestandteil eines Biotopkomplexes.

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB diene auch dem Scoping gemäß § 2 (4) BauGB. Der vorgeschlagene Untersuchungsrahmen wurde von seiten der beteiligten Behörden und Verbände akzeptiert, weitere Untersuchungen wurden nicht angeregt.

Die geplante Betriebserweiterungen ist nicht mit einer Veränderung der Emissionen verbunden. Die Betrachtung der Umweltauswirkungen kann sich daher auf die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Landschaftsbild, Bodenfunktion und den Wasserhaushalt beschränken.

## **5. Bestandserfassung**

### **5.1 Charakterisierung von Natur und Landschaft im Untersuchungsgebiet**

Der Ortsteil Münster gehört im Ganzen zum Naturraum „302 Östlicher Hintertaunus“.

Das Gutachten „Landschaftsräume der Planungsregion Mittelhessen“ (GÖLF 2004, im Auftrag d. RP Gießen) ordnet den Bereich wie folgt ein:

- Großlandschaft: Taunus und östlicher Westerwald
- Landschaftsraum: Wolfenhausener Bergland
- Landschaftstyp: A1b mäßig strukturierte Mittelgebirgsackerlandschaften mit stark reduzierter Naturausstattung des Offenlands
- Potential für das Landschafts- und Naturerleben: gering
- Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz: gering
- Historische Kulturlandschaft: nein

### **5.2 Geologie und Boden**

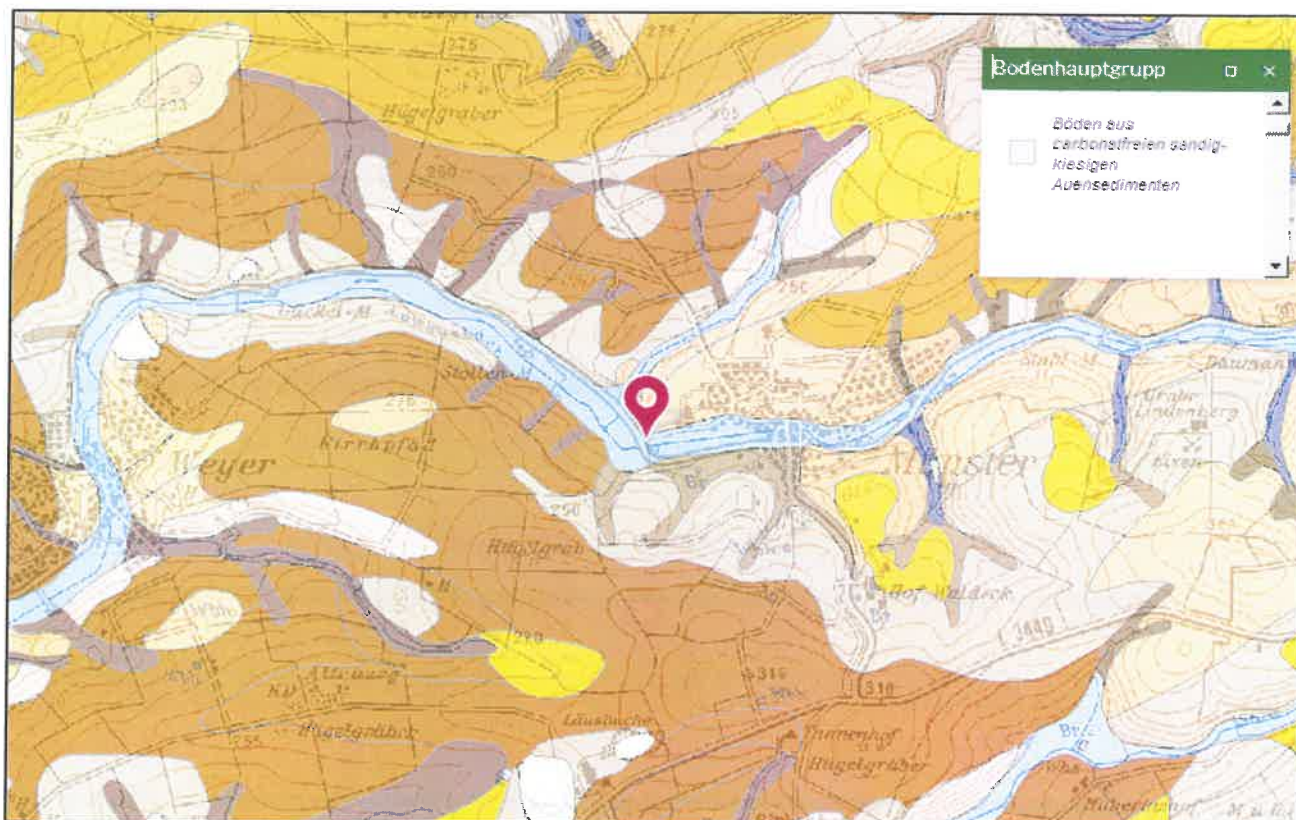
#### **5.2.1 Geologie**

Das Gebiet liegt insgesamt im Bereich ungegliederter devonischer Schichten der Unterems-Stufe. Es treten Tonschiefer, Sandstein und rhyolithischer Metavulkaniklastite. Im näheren Bereich des

Plangebiets kann aufgrund der Lage im Bachtal angenommen werden, dass die bachnahen Flächen geprägt sind durch quartäre, ungegliederte Auensedimente aus Kies, Lehm und Ton. Für die höher gelegenen Bereiche kommt eine Überlagerung mit Solifluktsdecken mit Material aus den oberhalb gelegenen Bereichen in Betracht.

### 5.2.2 Böden

Aus den quartären, carbonatfreien schluffig-lehmigen Auensedimenten haben sich aus dem bis zu einem Meter mächtigen Ausgangssubstrat aus Auenschluff, Auenlehm oder Auenton Auengleye entwickelt. (Bodenflächendaten 1:50.000 (BFD50)).



BodenViewer Hessen: Bodenhauptgruppen der BFD50, unmaßstäblich

*Bodenkennzahlen gemäß Bodenflächendaten 1:5.000 (BFD5L):* Bodenflächendaten im Maßstab 1:5.000 liegen für den gesamten Untersuchungsbereich des Umweltberichts nicht vor.

*Ertragsfähigkeit:* Gemäß Tabelle zur Kompensationsverordnung beträgt die mittlere Ertragsmesszahl (EMZ) in der Gemarkung Münster 61 pro Ar. Im Bereich des Untersuchungsgebietes dürfte die Ertragsmesszahl deutlich darunter liegen.

Aufgrund der Lage im Tal des Bachlaufs und der daraus resultieren Wasser- und Bodenwasserverhältnisse sind die Flächen im Untersuchungsgebiet nicht für die Nutzung als Ackerflächen geeignet. Es handelt sich um obligates Grünland.

### 5.2.3 Lebensraum für Tiere

Dazu sind keine Angaben im Bodenviewer vorhanden. Vorkommen geschützter Arten wie Feldhamster sind aufgrund der klimatischen Bedingungen sowie der Bodenwasserverhältnisse auszuschließen.

### **5.3 Wasserhaushalt**

#### **5.3.1 Trinkwasser- und Heilquellenschutz**

Der Untersuchungsraum befindet sich in keiner ausgewiesenen oder geplanten Trinkwasserschutzzone oder Heilquellenschutzzone. Das Plangebiet grenzt aber im Süden getrennt durch den Laubusbach an ein Wasserschutzgebiet an.

#### **5.3.2 Oberirdische Gewässer**

Stehende Oberflächengewässer sind im Planungsraum nicht vorhanden. Der Laubusbach grenzt direkt südlich auf einer Länge von 115 Metern an. Es handelt sich hier um ein begradigtes, teilweise verdoltes Oberflächengewässer. Ein 10 Meter breiter Uferstrandstreifen gemäß § 38 WHG liegt innerhalb des Planungsraums und wird im Planteil zur Begründung dargestellt.

#### **5.3.3 Gewässerrandstreifen**

Das Plangebiet grenzt im Süden auf eine Länge von rund 115 m an die Gewässerparzelle des Laubusbachs. Gemäß § 23 (1) HWG erstreckt sich hier ein 10 Meter breiter Gewässerrandstreifen, welcher in erster Linie der Verbesserung der ökologischen Situation entlang der Gewässer dienen soll. Auch in Gewässerrandstreifen dürfen keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden, wobei in Ausnahmefällen hiervon abgewichen werden kann. Im vorliegenden Fall liegen die Parkplätze z.T. innerhalb des Gewässerrandstreifens und sollen so auch festgesetzt werden.

Im Rahmen einer Vorabstimmung hat die Untere Wasserschutzbehörde ihre Zustimmung für einen flächenmäßigen Ausgleich erteilt. Für den Parkplatz muss der Gewässerrandstreifen auf der westlichen Seite des Flurstücks 280 auf einer Länge von 45 Metern bis auf 3 Meter im Bereich von Flurstück 280 reduziert werden. Zusammen mit dem Uferstrandstreifen von 2 Meter Breite im Bereich der Bachparzelle ist die tatsächliche Breite des Uferstrandstreifens von den gesetzlich geforderten 10 Metern auf 5 Meter reduziert.

Der Gewässerrandstreifen im Bereich der geplanten Parkplatzflächen erfüllt auch derzeit schon seine hydrologischen und ökologischen Funktionen nur sehr eingeschränkt, da hier der natürliche Geländeverlauf durch eine Aufschüttung zur Querung des Laubusbachs bei dem Bau der Bezirksstraße schon vor langer Zeit verändert wurde. Die für eine Ufervegetation typische Nähe zum fließenden Grundwasser ist bei einer Geländehöhe von bis zu 3 Meter über dem Bachlauf nicht mehr gegeben.

Flächenmäßig wird die Verringerung der Breite durch eine entsprechend größere Breite von 15 Metern auf den restlichen 70 Metern im östlichen Bereich ausgeglichen. Auf diese Weise wird die Gesamtfläche des Gewässerrandstreifens nicht reduziert. Die ökologischen und hydrologischen Funktionen bleiben bestehen. Die so neu umrissene Fläche wird als Ausgleichsfläche festgesetzt mit den Biotoptypen „extensive Feuchtwiese“ und „Nassstaudenfluren“.

#### **5.3.4 Überschwemmungsgebiet**

Nahezu der gesamte Planungsraum liegt im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Laubusbaches. Das Überschwemmungsgebiet wird im Planteil zur Begründung dargestellt.

### **5.4 Biotop- und Nutzungstypen**

Die flächendeckende Erfassung der Biotoptypen gemäß Hess. Kompensationsverordnung (KV) und die floristische Bestandsaufnahme erfolgte im Rahmen einer Begehung im September 2016.

Für die floristische Bewertung wird in die Untersuchungsbereiche U1 und U2 unterschieden. U1 ist durch die bereits erfolgten baulichen Maßnahmen stark überprägt. Für diesen Bereich wird daher nicht der aktuelle Zustand zugrunde gelegt, sondern ein theoretischer Zustand, welcher die Situation

vor der Realisierung der baulichen Maßnahmen beschreibt. Für U2 wird hingegen der bei der Bestandsaufnahme tatsächlich vorgefundene Zustand beschrieben.

Typisch für derartige Liegenschaften ist die Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke, meist im Nebenerwerb, manchmal auch für die Hobbytierhaltung. Mit dieser Nutzungsform geht einher die Inanspruchnahme der Flächen als Zuwegung für rückwärtige Gebäudeteile und zur landwirtschaftlichen Nutzfläche sowie zur meist temporären Lagerung von Geräten, Fahrzeugen und Maschinen sowie von Erntegut wie Heu und Stroh.

Die Inanspruchnahme der Flächen kann dabei häufig wechseln, bezieht aber meist nur Teile der Fläche ein. Durch diese Dynamik bilden sich Ruderalfluren in Verbindung mit Trittpflanzengesellschaften heraus. Bedingt durch den geringen Nährstoffentzug sind diese in der Regel nährstoffreich.

#### 5.4.1 Teilbereich U1

Die Untersuchungsergebnisse der floristischen Kartierung finden hier nur insoweit Berücksichtigung, als gewährleistet sein muss, dass in diesem Bereich keine gefährdeten oder geschützten Pflanzenarten vorkommen. Beides ist nicht der Fall.

Das Ufergehölz aus Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*), Bruch-Weide (*Salix fragilis*) und Zitter-Pappeln (*Populus tremula*) am begradigten Laubusbach stockt im Bereich der Gewässerparzelle und damit knapp außerhalb des Planungsgebiets.

#### 5.4.2 Teilbereich U2

##### 5.4.2.1 *Gehölzbestände*

Am nordöstlichen Rand des Gebietes findet sich – der bereits außerhalb des UG liegenden Baumhecke saumartig vorgelagert – eine strauchförmige Hecke frischer Standorte (KV-Typ 02.100), die von hochwüchsigen Brombeeren (*Rubus fruticosus* agg.) dominiert wird. Diesen beigemischt sind Sträucher des Schwarzen Holunders (*Sambucus nigra*) sowie ein Zwetschgenbaum (*Prunus domestica*). Stellenweise werden die Brombeeren von der Gewöhnlichen Waldrebe (*Clematis vitalba*) überzogen. In der Krautschicht dominiert die Gewöhnliche Brennnessel (*Urtica dioica*).

Der größte Teil der Baumhecke stockt auf dem Flurstück des ehemaligen Mühlengrabens.

##### 5.4.2.2 *Nassstaudenflur*

Am Südostrand des Gebietes ragt ein schmaler Steifen des Uferstaudensaums des Laubusbachs in den Planungsraum hinein, der als Nassstaudenflur (KV-Typ 05.460) einzustufen ist. Kennzeichnende Arten sind Gewöhnliches Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Rohr-Glanzgras (*Phalaris arundinacea*) und Blut-Weiderich (*Lythrum salicaria*) sowie Gewöhnliche Brennnessel (*Urtica dioica*) und Zaunwinde (*Calystegia sepium*).

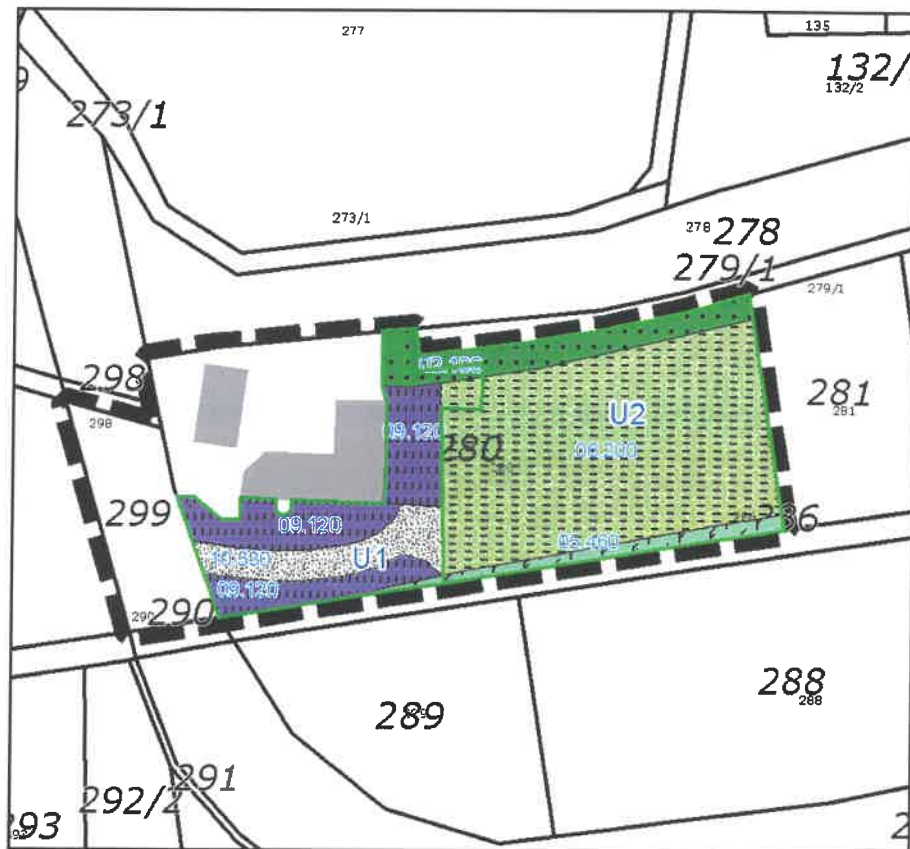
##### 5.4.2.3 *Grünlandflächen*

Die Flächen im Nordosten des UG weisen eine weitgehend geschlossene Grasnarbe auf und sind als Intensivweiden (KV-Typ 06.200) einzustufen. Typische Arten sind Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Spitz- und Breit-Wegerich (*Plantago lanceolata*, *P. major*), Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Weiß- und Rot-Klee (*Trifolium repens*, *T. pratense*), Scharfer und Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus acris*, *R. repens*), Weißes Labkraut (*Galium album*), Pfennigkraut (*Lysimachia nummularia*) und Gundelrebe (*Glechoma hederacea*). Daneben wachsen etliche Störzeiger wie Gewöhnliche Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Krauser Ampfer (*Rumex crispus*) und Gewöhnliche Brennnessel (*Urtica dioica*).






Das als Longierplatz genutzte Oval im Süden von U2 sowie die ebenfalls sehr stark durch Tritt und Befahren beeinträchtigten Flächen nahe der Gebäude sind weitgehend vegetationsarm bzw. weisen nur eine sehr lückige Trittrasenvegetation auf, ähnlich wie sie sonst auf unbefestigten, teilweise

bewachsenen Feldwegen (KV-Typ 10.610) zu finden ist. Typische Arten sind hier Breit-Wegerich (*Plantago major*), Vogel-Knöterich (*Polygonum aviculare* agg.), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*) und Gänse-Fingerkraut (*Potentilla anserina*), dazu die Störzeiger Gewöhnliche Hühnerhirse (*Echinochloa crus-galli*), Weißer Gänsefuß (*Chenopodium album*) und Stumpfbblätteriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*).

Bei der Bilanzierung des Eingriffs wird die gesamte Grünlandfläche dem Biotoptyp 06.200 zu geordnet, da sich diese Pflanzengesellschaft bei Aufgabe der Nutzung der Fläche als Longierplatz wieder einstellen würde. Die Wertigkeit ist mit 21 Punkten für die Biotoptypen 10.610 und 06.200 identisch, so dass sich aus dieser Einordnung keine Verschiebung der Bilanzsumme ergibt.



Biotoptypen nach KV

	Trockene bis frische, saure, voll entwickelte Gebüsche, heimische Arten
	Nassstaudenfluren
	Weiden (intensiv)
	Kurzlebige Ruderalfluren (thermophytenreich, offener, meist nährstoffreicher Boden)
	Schotter-, Kies- u. Sandwege, -plätze

Bestandsplan mit Biotoptypen gemäß Kompensationsverordnung, unmaßstäblich

## 5.5 Artenschutz

### 5.5.1 Ermittlung der Wirkfaktoren

Für den Planungsraum ist ein „Sondergebiet – Gastronomie und Beherbergung“ mit einer entsprechenden Bebauung und der nötigen Infrastruktur geplant. Hierbei orientiert sich die Planung

größtenteils an den bereits vorhandenen Strukturen, die durch die Festsetzungen erhalten und weiterentwickelt werden sollen.

Als mögliche Wirkfaktoren sind Veränderungen anzunehmen, die zu Habitatverlusten in den jeweils betroffenen Bereichen führen. Daraus ergeben sich primär ein Verlust von Fläche (Grünland, Ruderalfluren) und bestehenden Strukturelementen (Bäume, Gehölze) und sekundär zwangsläufig Störungen der Fauna durch baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Lärm-, Licht und stoffliche Emissionen sowie Bewegungen. Weitere Biotopstrukturen im Umfeld des Vorhabens werden nicht direkt beansprucht.

Insgesamt sind durch die Planung Auswirkungen auf die Tierwelt möglich. Aufgrund der räumlichen Lage und der Habitatausstattung weist das Plangebiet Qualitäten als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse auf. Infolge dessen ergibt sich die Anforderung der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Anlage- und betriebsbedingte Einflüsse auf das Umfeld sind durch das geplante Vorhaben und deren Anlagenteile für planungsrelevante Arten mit entsprechender Sensibilität in an den Planungsraum angrenzenden Bereichen denkbar. Im Planungsraum ist derzeit bereits eine erhebliche Störungsintensität durch Bewegungen und Schallemissionen festzustellen. Es können regelmäßige Störungen verzeichnet werden, die durch Fahrzeugverkehr außerhalb des Plangebiets und Personenbewegungen und den Betrieb des Restaurants im Plangebiet entstehen. Das Störungsniveau wird im Geltungsbereich und dessen direktem Umfeld durch die Planung nicht wesentlich verändert werden.

Die faunistischen Untersuchungen zum Vorkommen der oben genannten Tiergruppen erfolgten im Zeitraum von Juni bis August 2016.

#### 5.5.2 Vorauswahlen der potentiell betroffenen artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen

##### 5.5.2.1 *Fledermäuse*

Im Planungsraum kommen nur wenige geeignete Strukturen vor, die als Quartier geeignet wären. Stellenweise befinden sich in den Randbereichen Bäume mit Höhlen. Unterirdische Strukturen (Höhlen, Keller usw.) sind hingegen nicht vorhanden. Fledermäuse können durch die Flächeninanspruchnahme in ihren Ruhe- und Fortpflanzungsstätten betroffen werden.

Die Fledermäuse sind eine potentiell betroffene Artengruppe.

##### 5.5.2.2 *Vögel*

Im Gebiet kommen geeignete Strukturen vor, die als Brut- und Nahrungsraum geeignet sind. Vögel können durch die Flächeninanspruchnahme in ihren Ruhe- und Fortpflanzungsstätten betroffen werden. Hierdurch können Verluste von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und eine Tötung von Individuen nicht ausgeschlossen werden. Daneben ist das Auftreten von störungsempfindlichen Arten möglich. Relevante Beeinträchtigungen sind daher nicht auszuschließen. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann nicht ausgeschlossen werden.

Die Vögel sind eine potentiell betroffene Artengruppe.

##### 5.5.2.3 *Nicht betroffene Artengruppen*

Aufgrund der geographischen Lage, der im Geltungsbereich vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen ist im Geltungsraum das Vorkommen der unten genannten Artengruppen unwahrscheinlich.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist nicht möglich.

Die folgenden Artengruppen sind daher keine potentiell betroffene Artengruppen:

- Sonstige Säugetiere
- Reptilien
- Amphibien
- Schmetterlinge
- Heuschrecken
- Fische

Näheres siehe im Anhang 2 „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“.

### 5.5.3 Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung

#### 5.5.3.1 *Fledermäuse*

Da alle Fledermausarten zu den nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und § 44 BNatSchG streng geschützten Tierarten zählen, müssen deren Belange bei Eingriffsplanungen gemäß § 13ff des BNatSchG und wegen den allgemeinen Vorgaben des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG besonders berücksichtigt werden.

Im Untersuchungsgebiet wurden drei Detektorbegehungen durchgeführt. Während dieser Begehungen wurde jeder mit dem Detektor wahrnehmbare Ruf protokolliert und verortet.

Im Planungsraum konnten durch die akustische Erfassungen bislang drei Fledermausarten nachgewiesen werden. Hierbei handelt es sich um die häufig anzutreffende und synanthrope Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), das Große Mausohr (*Myotis myotis*) und die akustisch nicht näher differenzierbaren Schwesterarten Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*) und Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*). Die Arten werden im Weiteren als Arten-Komplex „Bartfledermaus“ berücksichtigt. Die Ergebnisse zeigten, dass die Zwergfledermaus den Planungsraum regelmäßig als Jagdraum nutzt.

#### *Quartiere*

Im Rahmen der Untersuchungen konnten keine Hinweise auf Quartiere festgestellt werden. Es besteht die Möglichkeit, dass Arten mit einer Präferenz für kleine Baumhöhlen und für Risse und Spalten in der Borke bzw. Gebäudearten (z.B. Zwergfledermaus) in der Umgebung geeignete Bedingungen vorfinden, die als Quartier geeignet sind. Das Plangebiet weist keine geeigneten Strukturen für Wochenstuben oder Temporärquartiere im Sommer auf. Unterirdische Strukturen, Gebäude oder Bäume mit einer besonderen Eignung als Winterquartier wurden im Planungsraum nicht festgestellt. Deshalb und aufgrund der artspezifischen Ansprüche sind Winterquartiere unwahrscheinlich.

#### *Jagdraum*

Der Planungsraum wird von der Zwergfledermaus regelmäßig als Jagdraum frequentiert. Schwerpunkte liegen in den Teilen, die an Gehölzränder, Baumreihen und die bestehende Bebauung angrenzen sowie entlang der Straße und im Bereich von Straßenlaternen. Die „Bartfledermaus“ und das Große Mausohr wurden nur sehr sporadisch festgestellt. Ein systematisches Jagdverhalten konnte nicht beobachtet werden. Eine engere Bindung an den Geltungsraum ist nicht nachweisbar.

#### *Transfer Routen*

Regelmäßig frequentierte Transfer Routen zwischen verschiedenen Quartieren, verschiedenen Jagdräumen oder Quartier und Jagdraum konnten trotz günstiger Voraussetzungen (lineare

Strukturen, wie Wege sowie Baum- und Gehölzreihen) nicht nachgewiesen werden. Der Mühlweg (nördlich des Plangebiets) weist eine besondere Eignung als Transferroute für das große Mausohr auf, da er den Ortsteil Münster mit den westlich gelegenen Waldgebieten verbindet, die ggf. als Jagdgebiet fungieren könnten. Informationen zu Quartieren des Großen Mausohrs in Münster liegen nicht vor.

#### 5.5.3.2 Vögel

Da wildlebende Vogelarten sämtlich besonders geschützt, einige auch streng geschützt sind und gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nachgewiesen werden muss, dass die ökologische Funktion der von Bauvorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, muss die Avifauna besonders berücksichtigt werden.

Die Aufnahme der Vogelarten erfolgte akustisch und visuell. Zur Erfassung der Reviervögel und der Nahrungsgäste wurden bisher im Zeitraum von Juni bis August 2016 vier Begehungen durchgeführt, bei denen die Revierpaare der vorkommenden Arten an Hand singender Männchen erfasst wurden.

##### *Reviervögel*

Im Rahmen der Untersuchungen konnten im Planungsraum sowie im Umfeld 15 Arten mit 24 Revieren als Reviervögel identifiziert werden.

Im Planungsraum wurden weder streng geschützte Vogelarten noch Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie festgestellt.

Feldsperling (*Passer montanus*), Goldammer (*Emberiza citrinella*), Haussperling (*Passer domesticus*) und Wacholderdrossel (*Turdus pilaris*) kommen als Arten mit ungünstigem bis unzureichendem (Vogelampel: gelb) vor.

Bei den weiteren festgestellten Arten handelt es sich um weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotential, die zudem weder in der Roten Liste Deutschlands noch der des Landes Hessen geführt werden.

Es ist festzustellen, dass die Revierräume entweder außerhalb oder in den Randbereichen des Geltungsbereichs lagen und daher meist nur indirekt von Störwirkungen betroffen werden können.

##### *Nahrungsgäste*

Neben den Reviervögeln wurden zehn weitere Vogelarten nachgewiesen, die den Planungsraum und angrenzende Bereiche als Nahrungsgäste besuchen. Hierbei konnten mit Grünspecht (*Picus viridis*), Mäusebussard (*Buteo buteo*), Rotmilan (*Milvus milvus*) und Turmfalke (*Falco tinnunculus*) streng geschützte Vogelarten (BArtSchVO) festgestellt werden. Der Rotmilan stellt zudem eine Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie dar. Der Erhaltungszustand von Graureiher (*Ardea cinerea*), Haussperling, Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) und Rotmilan wird aktuell in Hessen als ungünstig bis unzureichend (Vogelampel: gelb) bewertet.

## **6. Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen**

Unter Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes werden die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Planung möglichst gering gehalten. Die unvermeidbaren Eingriffe sind im wesentlichen die Überbauung und Befestigung bisheriger Grünlandflächen sowie die Gestaltung der Freiflächen.

Mit diesen Eingriffen sind folgende Auswirkungen auf die Umwelt verbunden:

- Beseitigung/Veränderung vorhandener Vegetation
- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im Bereich der Überbauung/Befestigung
- Auswirkungen auf den Wasserhaushalt
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild



## 6.1 Bewertung der Auswirkungen auf Fauna

Für die Abschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen werden folgende Indikatoren herangezogen:

- Biotopwert, Lage im Biotopkomplex, Bedeutung für den Biotopverbund,
- Teil des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 (FFH-/ Vogelschutz-Gebiet),
- Sonstiger Schutzstatus (insb. § 31 HENatG, NSG, LSG).
- Betroffenheit geschützter Tier- oder Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG, Artikel 12 und 13 FFH-Richtlinie oder Artikel 5 Vogelschutzrichtlinie

Der Untersuchungsbereich liegt weder in einem NATURA-2000-Gebiet noch hat gehen von ihm nennenswerte Auswirkungen darauf aus. Auch ein sonstiger gesetzlicher Schutzstatus liegt nicht vor. Der Untersuchungsbereich ist nicht Bestandteil eines Biotopkomplexes.

### 6.1.1 Vögel

Hinsichtlich der Reviervogelarten ist der Planungsraum als siedlungsnahes Habitat mit Einflüssen von halboffenen Habitaten mit der zu erwartenden Avifauna anzusehen. Dementsprechend werden überwiegend ubiquitäre oder synanthrope Arten angetroffen. Wertgebend sind das Vorkommen von Feldsperling, Goldammer, Haussperling und Wacholderdrossel als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten. Die angetroffenen Nahrungsgäste entsprechen größtenteils dem zu erwartenden Spektrum, wobei mit Mäusebussard, Rotmilan und Turmfalke drei streng geschützte Greifvogelarten sowie der ebenfalls streng geschützte Grünspecht das Umfeld des Geltungsbereichs als Jagdraum nutzen.

Hinsichtlich der meisten artenschutzrechtlich relevanten Arten (Feldsperling, Goldammer und Wacholderdrossel) ist der Planungsraum als Habitat von geringer bis mittlerer Wertigkeit einzustufen. Generell stellen die Gehölze der nördlichen und südlichen Randbereiche stärker frequentierte Bereiche dar. Die Planungen könnten daher vorrangig in diesen Bereichen Konflikte für diese Arten bedingen. Da diese Bereiche durch die Planungen jedoch kaum tangiert werden, ist der mögliche Verlust von Ruhe und Fortpflanzungsstätten der Arten als gering einzustufen. Durch punktuelle Baumfällungen und Gehölzrodungen besteht jedoch die Gefahr von Individuenverlusten. Zusätzliche erhebliche Konflikte durch Störwirkungen der geplanten Nutzung sind aufgrund des bereits bestehenden Störniveaus auszuschließen. Es ist anzunehmen, dass sich die betroffenen Arten an die neue Situation anpassen und den Lebensraum ggf. nach einer bauzeitlichen Verdrängung wieder in Anspruch nehmen. Ein Verlust von Gehölzstrukturen kann durch Gehölz- und Baumpflanzungen kompensiert werden.

Der Haussperling wurde regelmäßig im Gebäudebestand angetroffen. Hierbei war nicht eindeutig zu klären, ob es sich hierbei um brütende Individuen handelt. Die Art wurde jedoch vorsorglich als Reviervogel eingestuft. Hinsichtlich der Planungen bedeutet dies, dass bei erheblichen Veränderungen im Gebäudebestand und bei Abrissarbeiten Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen werden können.

Erhebliche anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Da zudem viele der potentiell vorkommenden Vogelarten als verhältnismäßig stresstolerant gelten und der Störungspegel auch jetzt schon als so erheblich anzusehen ist, dürften bereits Gewöhnungseffekte wirken.

Derartige Verluste von potentiellen Brutplätzen kann jedoch recht einfach und Effektiv durch die Installation geeigneter Nistkästen für den Haussperling kompensiert werden. Um Individuenverluste auszuschließen sind bei Bauarbeiten während der Brutzeit zudem geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.

### 6.1.2 Fledermäuse

Der Baumbestand bietet Habitatvoraussetzungen, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten geeignet sein können. Erwartungsgemäß wird das Gebiet von den nachgewiesenen Arten unterschiedlich genutzt. Der Planungsraum erweist sich jedoch scheinbar als Teillebensraum für Fledermäuse. Wesentliche Qualitätsmerkmale des Planungsgebietes sind die Gehölzränder und andere lineare Strukturen (Straßen, Gebäudefluchten).

#### *Jagdgebiete und Transferraum*

Für die Zwergfledermaus hat das Planungsgebiet eine Bedeutung als Nahrungsraum. Dies verdeutlicht das regelmäßige Vorkommen der Art. Zwergfledermäuse konnten an allen Terminen jagend angetroffen werden. Die Beobachtungen zeigten jedoch auch, dass die Zwergfledermaus den Untersuchungsraum nicht über längere Zeiträume als Jagdraum nutzt. Da die angetroffene Art üblicherweise auch in Siedlungen vorkommt, kann sie Veränderungen im Bestand leicht kompensieren. Diesbezüglich ist eine erhebliche Verschlechterung der Habitatbedingungen auszuschließen.

„Bartfledermaus“ und Großes Mausohr wurden nur sehr sporadisch festgestellt. Es ist wahrscheinlich, dass der Planungsraum keine besondere Bedeutung für diese Arten aufweist.

#### *Winterquartiere/Sommerquartiere/Wochenstuben*

Im Planungsraum wurden im Rahmen der Untersuchungen keine Hinweise auf Quartiere festgestellt. Es besteht die Möglichkeit, dass Arten mit einer Präferenz für Gebäude, Baumhöhlen sowie für Risse und Spalten in der Borke geeignete Bedingungen vorfinden, die als Temporärquartier (z.B. Männchenquartiere der Zwergfledermaus) geeignet sind. Die sehr unauffälligen Temporärquartiere werden häufig nicht gefunden, da sich hier nur einzelne Tiere für einen kurzen Zeitraum aufhalten und dadurch nur wenige Spuren hinterlassen. Männchen, beispielsweise der Zwergfledermaus, wechseln häufig zwischen verschiedenen Quartieren und zeigen nur eine sehr schwache Quartiertreue. Generell bedeutet dies, dass im Baumbestand durch das ausreichende Potential von geeigneten Spalten und Ritzen die Zwergfledermaus nie völlig ausgeschlossen werden können. Entsprechendes gilt für die „Bartfledermaus“. Quartiere des Großen Mausohrs werden im Gebäudebestand ausgeschlossen. Winterquartiere sind aufgrund des Fehlens ausreichend großer Baumhöhlen, der unzureichenden Habitatbedingungen im Bereich der bestehenden Gebäude, den artspezifischen Ansprüchen und wegen der fehlenden Hinweise im Rahmen der Gebäudebegehung auszuschließen.

Durch Eingriffe wie Baumfällungen oder Veränderungen im Gebäudebestand besteht ein erhöhtes Risiko von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten (hier vornehmlich Temporärquartiere der Zwergfledermaus) und der damit verbundenen Tötung oder Verletzung von Individuen. Dies kann jedoch bei Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden, die im Kapitel 2.2.3 der Artenschutzrechtlichen Überprüfung formuliert werden.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Jagdhabitat oder Quartiere sind als unerheblich einzustufen.

### 6.1.3 Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Bewertung

Sowohl geschützte und gefährdete Vogel- als auch Fledermausarten werden im Untersuchungsbereich angetroffen. Allerdings ist deren potentielle Gefährdung durch Habitatverluste als gering einzustufen da nur in sehr geringem Umfang in diese Habitats eingegriffen wird. Im Gegenteil erfolgt eine teilweise Aufwertung der Habitats im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen durch die Verbreiterung der Nassstaudenflur und des Gehölzstreifens sowie durch die Verringerung der Nutzungsintensität auf einem Teil der Grünlandfläche.

## 6.2 Bewertung der Auswirkungen auf Flora

Im Untersuchungsgebiet kommen keine gesetzlich geschützten oder gefährdeten Pflanzenarten vor. Es bleibt der Verlust an Lebensraum für ubiquitären und häufige Pflanzenarten.

Die Auswirkungen auf die Flora sind daher als „gering“ einzustufen.

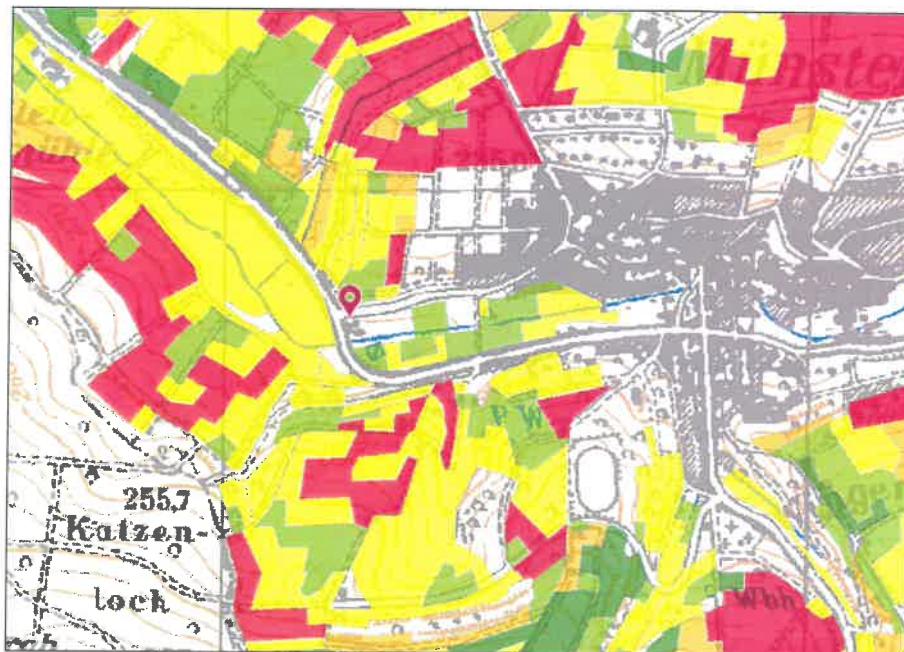
## 6.3 Bewertung der Auswirkungen auf Boden

Nach dem Bodenschutzrecht sind die natürlichen und nutzungsbedingten Bodenfunktionen sowie die Archivfunktionen zu beachten und der Boden vor Schadstoffeinträgen und Erosion zu schützen. Für die Bewertung sind zunächst die potentiell betroffenen Funktionen zu definieren.

In der Umweltprüfung sind folgende Bodenfunktionen zu bewerten:

- Boden als Standort für die natürliche Vegetation
- Boden als Produktionsstandort für die Landwirtschaft
- Funktion des Bodens im Stoff- und Wasserhaushalt
- Boden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Das hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV) hat hierzu als Arbeitshilfe auf der Grundlage der Bodenflächendaten 1:5.000 der landwirtschaftlichen Nutzflächen (BFD5L) eine aggregierte Bodenfunktionsbewertung für die Bauleitplanung erstellt. In diese Bewertung geht das Biotopotential, die Ertragsfähigkeit, die Feldkapazität sowie das Nitratrückhaltevermögen als standardisierte Faktoren ein. Jedoch wurde der Untersuchungsraum des Umweltberichts nicht eingestuft. Deshalb erfolgt hier hilfsweise eine Einstufung, die sich ausschließlich auf die Bodenart stützt.



BodenViewer Hessen: Bodenfunktionsbewertung für die Bauleitplanung – unmaßstäblich

### 6.3.1 Standort für die natürliche Vegetation

Die Wasserverhältnisse mit Bachtal sowie die Mächtigkeit des relativ nährstoffreichen Auenbodens lassen bei Nutzungsaufgabe eine Entwicklung der Fläche zu einem zonierten Auenwald als Klimaxstadium annehmen. Im Überschwemmungsbereich dürfte sich eine Weichholz-Aue etablieren, daran anschließenden in den höher gelegenen Bereiche eine Hartholz-Aue.

### 6.3.2 Produktionsstandort für die Landwirtschaft

Nährstoffreiche und tiefgründige Auenböden sind an sich gute Standorte für die Ackernutzung. Allerdings verbietet sich diese im Planungsgebiet aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers sowie der periodisch möglichen Überschwemmungen. Die Flächen können landwirtschaftlich daher ausschließlich als Grünland genutzt werden.

Aufgrund weitgehend ebenen bis schwach geneigten Lage der Flächen im Relief sowie der ausschließlichen Nutzung als Grünland ist die Erosionsgefahr insgesamt als gering einzustufen.

### 6.3.3 Stoff- und Wasserhaushalt

Die Pufferfunktion für Nährstoffe liegt bei lehmig-tonigen Auenböden im mittleren bis hohen Bereich.

Die Durchlässigkeit des Bodens für Niederschlagswasser ist mittel bis hoch. Damit ist die Voraussetzung für die Grundwasserneubildung gut. Die nutzbare Feldkapazität dürfte im mittleren Bereich liegen.

Bestehende Schadstoffbelastungen sind nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Eine Gefahr eines Schadstoffeintrags durch das geplante Vorhaben besteht nicht.

### 6.3.4 Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Aufgrund der relativ jungen Bodenbildung kommt dem Standort auch keine besondere Archivfunktion zu.

### 6.3.5 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf Boden

Durch die geplante Überbauung gehen die Bodenfunktionen in diesem Bereich während der Nutzungsdauer und darüber hinaus weitgehend verloren. Allerdings ist der Flächenumfang des Zubaus an Gebäuden und Parkflächen relativ gering. In Verbindung mit dem mittleren Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen und den festgesetzten Minderungsmaßnahmen kann die Eingriffserheblichkeit in Bezug auf die Bodenfunktionen in der Summe als „gering“ bewertet werden.

## 6.4 **Bewertung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt**

Die Flächenversiegelung durch Zubau von Gebäuden führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und einen zu einem vermehrten Oberflächenabfluss. Das führt zu nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, die als „mittel“ zu bewerten sind.

Sonstige befestigte Flächen z.B. für die Anlage von Parkplätzen sind wasserdurchlässig anzulegen. Die Grundwasserneubildung ist in diesen Bereichen allenfalls geringfügig beeinträchtigt.

Das Plangebiet weist weder Oberflächengewässer auf noch liegt es in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Die Randlage zur südlich befindlichen Wasserschutzzone hat aufgrund der hydrologischen Verhältnisse keine Auswirkung z.B. durch potentiellen Schadstoffeintrag in das Grundwasser.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wegen der verringerten Grundwasserneubildung als „gering“ zu bewerten.

## 6.5 **Bewertung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild**

Das Potential für das Landschafts- und Naturerleben ist im und um das Plangebiet gering (Gutachten GÖLF 2004). Das Plangebiet und seine Umgebung liegen nicht im Bereich kulturhistorisch wertvoller Landschaftsbilder. Hinsichtlich Eigenart, Vielfalt und Schönheit unterscheidet sich die nähere Umgebung nicht von der weiteren Umgebung im selben Natur- und Landschaftsraum.

Vorbelastungen des Landschaftsbilds bestehen im Planungsgebiet nicht. Die dort vorhandenen historischen Mühlengebäude sind integrale Bestandteile der historisch gewachsenen Kulturlandschaft.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Bachtal sowie durch die Sichtverschattung nach Norden durch die vorgelagerte Kuppe und nach Westen durch den historischen Gebäudebestand führt ein Zubau von Gebäuden nicht zu einer Veränderung des örtlichen Landschaftsbildes.

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 12 m. Das entspricht in etwa der Höhe des vorhandenen historischen Gebäudebestands.

Eine geringfügige Vorbelastung besteht durch die Geräuschemissionen aus dem Straßenverkehr auf der angrenzenden Bezirksstraße.

Insgesamt können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild mit „sehr gering“ bewertet werden.

## **6.6 Bewertung der Geräuschemissionen**

Akustische Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sind durch die Art des im Geltungsbereich betriebenen und zulässigen Gewerbes nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen der Geräuschemissionen aus dem Planungsgebiet in die Umgebung sind daher als nicht relevant zu bewerten.

## **7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich**

### **7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

#### **7.1.1 Maßnahmen während Bauphase**

- Anwendung der Schutzmaßnahmen nach RAS-LP 4 und DIN 18.920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“
- Einhaltung der DIN 18.300 bei der Durchführung der Erdarbeiten
- Einhaltung der DIN 18.915 beim Umgang mit dem anfallenden Oberboden
- Reinigung und gebündelte Abführung der Baustellenabwässer
- Vermeidung von Grundwasser schädigenden Schadstoffeinträgen

Bei Abriss- und Erdarbeiten sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. Vgl. auch Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV (siehe oben).

Für das Gehölz, welches sich außerhalb der im Planteil festgesetzten Baugrenze aber innerhalb des Sondergebiets „Gastronomie und Beherbergung“ befindet wird der Erhalt der sich dort befindlichen Gehölzstrukturen festgesetzt.

### **7.2 Minderungsmaßnahmen**

#### **7.2.1 Wasserhaushalt**

Die verminderte Grundwasserneubildung bedingt durch die Flächenversiegelung kann innerhalb des Plangebiets kompensiert werden durch Ableitung des Niederschlagswassers in den Bereich der als Maßnahme geplanten Feuchtwiese. Aufgrund des weiten Verhältnisses zwischen der Flächengröße der Dachflächen und der Versickerungsfläche kann von einer vollständigen Kompensation ausgegangen werden.

Für die zu befestigenden Bodenflächen (Parkplätze, Zufahrten, Hofplatz vor Stallungen) wird eine hochversickerungsfähige Befestigung oder das Aufbringen eines Lockersubstrats wie Schotter, Kies oder Sand festgesetzt. Damit wird die Grundwasserneubildung kaum beeinträchtigt.

### 7.2.2 Fauna

Generell ist zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen folgende Maßnahme zum Schutz und Erhalt der Avifauna und der Fledermäuse zu beachten:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

## 7.3 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei der Entwicklung von Kompensationsmaßnahmen gemäß den Zielen und den Grundsätzen der Eingriffsregelung gilt es, die zu erwartenden Risiken und konkret prognostizierten Beeinträchtigungen soweit wie möglich zu minimieren. Dabei haben die Vermeidung der Beeinträchtigungen generell Vorrang vor Ausgleich, dieser wiederum Vorrang vor Ersatz. Die mit dem Vorhaben verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes sind nach den gesetzlichen Vorgaben auszugleichen.

### 7.3.1 Maßnahme A1 „Verbreiterung der Nassstaudenflur am Laubusbach“

Längs des Laubusbachs soll die bachbegleitende, schon vorhandene Nassstaudenflur in den Bereich der derzeitigen Weidefläche auf eine Breite von 3 Meter in Flurstück 280 entlang des Bachs ausgedehnt werden.

*Entwicklungsziel:* dauerhafte Sicherung und Entwicklung der Nassstaudenflur längs des Baches auf einer Breite von 3 Metern in Flurstück 280.

*Maßnahmen:* Einstellung jeglicher Nutzung der Fläche.

### 7.3.2 Maßnahme A2 „Anlage eines Gehölzstreifens“

Das Geländeneiveau längs des Laubusbachs steigt von ca. 0,5 Meter über dem Wasserpegel des Bachs bis auf ca. 3 Meter Richtung Westen bei der Unterquerung der Bezirksstraße an. Die Nassstaudenflur tritt mit zunehmender Böschungshöhe zurück und es stocken dort bereits typische Ufergehölze, allerdings derzeit nur im Bereich der Bachparzelle. Dieser Gehölzstreifen soll sich in einer Breite von 3 Meter parallel zum Bachufer auch auf Flurstück 280 fortsetzen. Aufgrund des großen horizontalen Abstands zum Bachlauf kann hier keine Anlage eines typischen Ufergehölzes erfolgen.

*Entwicklungsziel:* Verbreiterung des vorhandenen Gehölzstreifens um 3 Meter in Flurstück 280.

*Maßnahmen:* Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzarten wie Hasel, Heckenkirsche, Weißdorn, Holunder etc. mit Pflanzgut aus regionaler Herkunft. Pflegemaßnahmen sind nur zulässig im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht. Verbot von Eingriffen sonstiger Art auch in der Kraut- und Strauchschicht.

### 7.3.3 Maßnahme A3 „Entwicklung einer extensiv genutzten Feuchtwiese“

Ab dem nördlichen Rand der noch zu etablierenden Nassstaudenflur schließt sich eine Feuchtwiese an, die zu einer extensiv genutzten Feuchtwiese entwickelt werden soll. Derzeit wird diese Fläche zu großen Teilen als Longierplatz genutzt. Die Fläche ist weitgehend eben, nur schwach zum Bach hin geneigt und entsprechend feucht.

Die späte Nutzung ab Mitte Juni kann sich günstig auf Bodenbrüter in diesem Bereich auswirken.

*Entwicklungsziel:* Umwandlung der Intensivweide bzw. Trittrasenvegetation zu einer extensiv genutzten Feuchtwiese.

*Maßnahmen:* Abzäunung zur übrigen Grünlandfläche. Ganzjährig keine Beweidung der Fläche. Maximal zwei Schnitte pro Vegetationsperiode, erster Schnitt nicht vor dem 16. Juni. Verbot des Ausbringens von mineralischen Düngemitteln und Flüssigmist. Ableitung des Niederschlagswassers von den Dachflächen in den Bereich der Feuchtwiese zur Förderung der Vernässung.

## 8. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Bewertung und Bilanzierung erfolgt gemäß Anlage 3 zur Kompensationsverordnung (KV). Die Bilanzierung des Voreingriffszustands erfolgt auf der Grundlage der Bestandserfassung mit einer Einschränkung für den Bereich U1. Für den Voreingriffszustand wird angenommen, dass die Teilfläche U1 von Schotterflächen und Ruderalfluren eingenommen wird.



Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen mit Nummern, unmaßstäblich

In der Flächenbilanz wird eine Fläche von 2 Meter Breite und insgesamt 15 m Länge vom KV-Typ „Nährstoffreiche Feuchtwiese“ bzw. „Nassstaudenfluren“ abgezogen, aber nicht zeichnerisch dargestellt. Diese Fläche dient der Zuwegung zu einem noch nicht von der Lage her bekannten Übergang über den Laubusbach. Dieser Übergang über den Bach ist erforderlich, um auch die Weidefläche südlich des Laubusbachs zu nutzen. Die Wegfläche wird unter dem KV-Typ 10.610 „bewachsene Feldwege“ bilanziert.

Anlage 1 enthält die sich daraus ergebende Biotopwertbilanzierung gemäß Kompensationsverordnung. Der Biotopwert des Voreingriffszustands beträgt danach 96.647 WP, der Nacheingriffszustand 105.508 WP. Es verbleibt ein *Überschuss von 8.861 WP*. Der Eingriff kann somit durch die Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

### **Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Für den vorliegenden Bebauungsplan beschränkt sich das absehbare Erfordernis zur Überwachung der Umweltauswirkungen auf die Umsetzungskontrolle der grünordnerischen Festsetzungen. Entsprechende Prüfungen werden im Rahmen der routinemäßigen Kontrolle von der Gemeinde durchgeführt. Das Ausmaß prognostischer Unsicherheiten ist aufgrund der ausreichenden Datengrundlage und des eng begrenzten Spektrums möglicher Umweltauswirkungen als gering einzustufen.

### **9. Zusammenfassung**

Über den Bebauungsplan und die parallel durchzuführende Anpassung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtliche Absicherung eines Gewerbebetriebs im Bereich Gastronomie und Tourismus am westlichen Ortsrand von Selters-Münster in der Tallage des Laubusbachs geschaffen werden.

Die Planung ist gemäß § 2 (4) BauGB einer Umweltprüfung zu unterziehen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Dokumentation dieser Umweltprüfung erfolgt mit dem hier vorliegenden Umweltbericht.

In die Betrachtung der Umweltauswirkungen wurden die Bodenfunktionen und der Wasserhaushalt einbezogen. Weiterhin wurden die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die möglichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild betrachtet.

Für die floristische Kartierung wurde das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung in zwei Bereiche eingeteilt. Für Bereich U1 wurde ein angenommener Ausgangszustand postuliert, wie er vor der Umnutzung des Anwesens zum gastronomischen Betrieb anzunehmen ist. Für den Bereich U2 wurde der tatsächliche Zustand in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz berücksichtigt. Dagegen stellt der artenschutzrechtliche Fachbeitrag den tatsächlichen, aktuellen Zustand dar.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen aufgrund der örtlichen Standortfaktoren und der bestehenden Nutzung als gering zu bewerten sind.

Unter Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes werden die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Planung möglichst gering gehalten. Die unvermeidbaren Eingriffe sind im Wesentlichen die Überbauung und Befestigung bisheriger Ruderalfluren und Grünlandflächen in geringem Umfang. Diese Eingriffe werden durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass mit der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind.



# Anlage 1 zum Umweltbericht - Bebauungsplan „Petrimühle“ - Seite 1

Bezeichnung der Maßnahme: Biowertbilanzierung Teilbereich U1 und U2

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		Fläche je Nutzungstyp in qm										Biotopwert		Differenz
Typ-Nr	Bezeichnung	WP /qm	vorher		nachher		vorher		nachher		Sp. 3 x Sp.4	Sp. 3 x Sp. 6	Sp. 8 - Sp. 10	
			4	5	6	7	8	9	10	11				
Sp.	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
<b>1. Bestand</b>														
02.100	Trockene bis frische, saure, voll entwickelte Gebüsch	36	421		0		15.156		0				15.156	
05.460	Nassstaudenfluren	44	177		0		7.788		0				7.788	
06.200	Weiden, intensiv	21	2525		0		53.025		0				53.025	
09.120	Kurzlebige Ruderalfluren	21	856		0		17.976		0				17.976	
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, wasserdurchlässig	6	347		0		2.082		0				2.082	
04.110	Baum, einheimisch, standortgerecht	31	20		0		620		0				620	
			<b>4.326</b>		<b>0</b>		<b>96.647</b>		<b>0</b>				<b>96.647</b>	
<b>2. Planung</b>														
02.100	Trockene bis frische, saure, voll entwickelte Gebüsch	36	0		342		0		12.312				-12.312	
02.400	Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)	27	0		101		0		2.727				-2.727	
05.460	Nassstaudenfluren	44	0		237		0		10.428				-10.428	
06.120	Nährstoffreiche Feuchtwiese	47	0		791		0		37.177				-37.177	
06.200	Weiden, intensiv	21	0		1.620		0		34.020				-34.020	
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze	6	0		716		0		4.296				-4.296	
10.540	Befestigte und begrünte Flächen	7	0		191		0		1.337				-1.337	
10.610	bewachsene Feldwege	21	0		30		0		630				-630	
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	0		201		0		603				-603	
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich	14	0		97		0		1.358				-1.358	
04.110	Baum, einheimisch, standortgerecht	31	0		20		0		620				-620	
			<b>4.326</b>		<b>4.326</b>		<b>96.647</b>		<b>105.508</b>				<b>-8.861</b>	
<b>Summe</b>														
Ort, Datum Unterschrift											x Kostenindex	0,35 €	-3.101,35	
													EURO Abgabe	