



Ingenieurbüro für Umweltplanung  
Dr. Jochen Karl GmbH

## **Stadt Babenhausen, Kernstadt**

### **Bebauungsplan „Michelsbräu“**

Umweltfachbeitrag mit artenschutzrechtlicher Betrachtung

Stand: 17. Juli 2017



Bearbeitung:  
Dr. Jochen Karl

Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl GmbH  
Beratender Ingenieur und Stadtplaner IngKH  
Staufenberger Straße 27  
35460 Staufenberg  
Tel. 06406 – 92 3 29-0 info@ibu-karl.de

**INHALT**

1	Einleitung	3
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	3
1.2	Rechtliche und fachplanerische Grundlagen	3
2	Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltauswirkungen	5
2.1	Boden und Wasser	5
2.2	Klima, Luft und Immissionsschutz	6
2.3	Tiere und Pflanzen	6
2.3.1	Potenzialanalyse	6
2.3.2	Artenschutzrechtliche Prüfung	9
2.3.2.1	Arten nach Anhang IV FFH-RL	9
2.3.2.2	Europäische Vogelarten	11
2.4	Ortsbild, Kulturgüter und Landschaftsschutz	14
2.5	Schutzgebiete und -objekte	14
3	Verfahrenshinweise	14

# 1 Einleitung

## 1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Babenhausen plant die Revitalisierung des ehemaligen Betriebsgeländes der Michelsbräu-Brauerei in der nördlichen Vorstadt. Vorgesehen sind die Instandsetzung der denkmalgeschützten Gebäude an der Fahrstraße und ein Ersatz der jüngeren Betriebsgebäude im rückwärtigen Teil gegen Wohnbebauung.

Entstehen soll hier ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und 3-5-geschossiger Bauweise. Der Altbestand wird als Mischgebiet mit GRZ 0,6 ausgewiesen. Hier soll u. a. ein Ärztehaus eingerichtet werden. Die Erschließung erfolgt von der Fahrstraße als verkehrsberuhigte Zone. Angrenzend sollen Stellplatzflächen das Ensemble vervollständigen.



**Abb. 1:** Ausschnitt aus dem Entwurf zum Bebauungsplan „Michelsbräu“ (Plan|ES, Stand 07.07.2017).

## 1.2 Rechtliche und fachplanerische Grundlagen

### Bauplanungsrecht

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 qm beträgt oder der Bebauungsplan – bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 qm - nach Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird. Auf Planungen, bei denen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen, darf das beschleunigte Verfahren nicht angewendet werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, d.h. es kann auf die frühzeitige Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ebenso verzichtet werden wie auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht nach § 2a BauGB. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren – sofern die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt – Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Vorliegend beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 qm. Somit bedarf es keiner Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVP, und es gelten die Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, wonach die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 3 Abs. 2 BauGB entfallen. Umweltrechtlich abzuklären ist mithin lediglich die Verträglichkeit des Vorhabens mit direkt wirksamen Bestimmungen, also insbesondere dem Arten- und Biotopschutzrecht.

### Naturschutzrecht

Anders als die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die mit dem „Baurechtskompromiss“ von 1993 in das Bauplanungsrecht aufgenommen worden ist, wirken das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG), das Biotopschutzrecht (§ 30 BNatSchG, § 13 HAGBNatSchG<sup>1</sup>) und das NATURA 2000-Recht (§ 34 BNatSchG) direkt und unterliegen nicht der Abwägung durch den Träger der Bauleitplanung. Diese Säulen des Naturschutzrechts werden deshalb im vorliegenden Fachbeitrag abgehandelt.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es 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 Wanderungszeit 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 aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder sie 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.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann. Insoweit liegt auch kein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 vor. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der besonders geschützten Arten gilt Satz 2 bis 4 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten als die in Anhang IV der FFH-RL oder die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführten Arten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.

---

<sup>1</sup>) Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG). Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 20. Dezember 2010. GVBl. II 881-51

§ 45 Abs. 7 BNatSchG bestimmt, dass die zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen auch aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art zulassen können.

### Bodenschutzgesetz

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB und den Bestimmungen des „Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)<sup>2</sup> ist ein Hauptziel des Bodenschutzes, die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und diese auf Böden und Flächen zu lenken, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.

Obwohl das Bodenschutzrecht keinen eigenständigen Genehmigungstatbestand vorsieht, sind nach § 1 BBodSchG bei Bauvorhaben die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Im § 4 des BBodSchG werden „Pflichten zur Gefahrenabwehr“ formuliert. So hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Dies betrifft sowohl die Planung als auch die Umsetzung der Bauvorhaben.

Nach § 7 BBodSchG besteht eine „umfassende Vorsorgepflicht“ des Grundstückseigentümers und des Vorhabensträgers. Diese beinhaltet insbesondere

- eine Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur sowie
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden.

## **2 Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltauswirkungen**

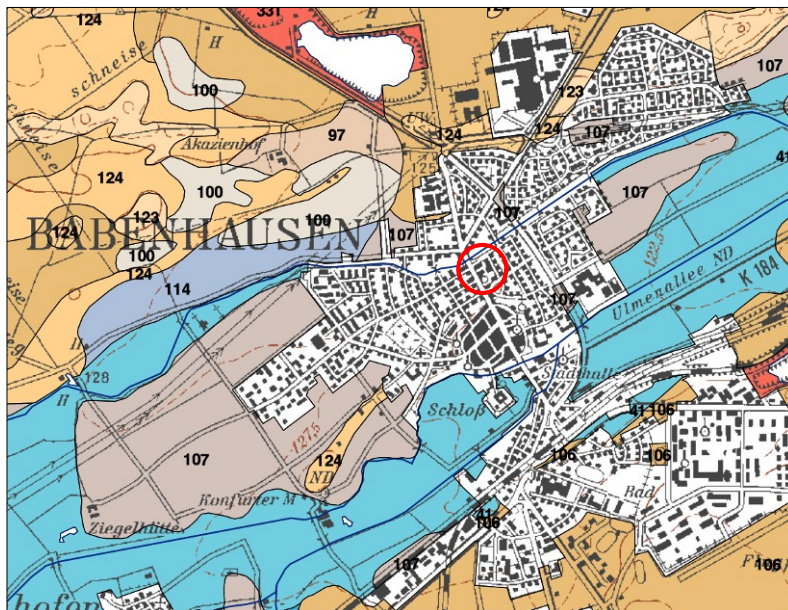
### **2.1 Boden und Wasser**

Der Auszug aus der Bodenkarte von Hessen (Abb. 2) verdeutlicht die Lage der Altstadt auf einem Schwemmkegel inmitten eines ausgedehnten Auenbereichs. Auch wenn der einst sumpfige Charakter vielerorts nur noch zu erahnen ist, umschließen die Läufe von Lache und Gersprenz auch heute noch die Mauern der Stadt. Der Schwemmkegel selbst wird von Pseudogleyen geprägt, die im Plangebiet aber höchstwahrscheinlich so erheblich überformt sind, dass aus der Bodenkarte keinerlei Kennwerte übernommen werden können.

**Tab. 1:** Strukturdaten des Bebauungsplans

Mischgebiet	überbaubare Fläche	0,323 ha	0,404 ha
	nicht überbaubare Fläche	0,081 ha	
Wohngebiet	überbaubare Fläche	0,229 ha	0,382 ha
	nicht überbaubare Fläche (einschl. Spielplatz)	0,153 ha	
Verkehrsflächen	Erschließungsstraße, privat	0,023 ha	0,023 ha
Gesamtfläche			<b>0,809 ha</b>

<sup>2)</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998. BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012.



**Abb. 2:** Ausschnitt aus der Bodenkarte BK 50, Blatt 6118 Darmstadt Ost mit Eintrag des Planbereichs (rot). Quelle: HLUG 2006).

Auszugehen ist – bei grundwassernaher Lage – von einer unterdurchschnittlichen Durchsickerungsfähigkeit des Untergrundes und einer mäßig hohen Speicherkapazität. Die ökologischen Bodenfunktionen sind aufgrund früherer Auffüllungen und Verdichtungen sowie der weitgehenden Versiegelung durchweg stark eingeschränkt. Die Lage des Plangebiets in der Niederung gibt ihm zwar eine besondere Sensibilität. Aufgrund der starken Vorbelastung und Überformung sind durch das Vorhaben aber eher Verbesserungen insbesondere durch den höheren Freiflächenanteil zu erwarten. Auf Ebene des Bebauungsplans zu klärende Erfordernisse des Boden- und Gewässerschutzes ergeben sich folglich nicht.

## 2.2 Klima, Luft und Immissionsschutz

Wie in der Bodenkarte gut erkennbar, fungiert die Niederung der Gersprenz als direkter Abflusskorridor für Kaltluft. Mit der Bebauung der Verbindungsstraße der Altstadt zum Bahnhof am südlichen Auenrand ist dieser Effekt aber bereits vor vielen Jahrzehnten stark eingeschränkt worden. Das Plangebiet hebt sich letztlich durch keine besonderen kleinklimatischen Funktionen hervor. Eine stärkere Durchgrünung würde sich folglich in einer Verbesserung der lufthygienischen Bedingungen an der stark befahrenen Fahrstraße auswirken, was im Hinblick auf die beabsichtigte Wohnnutzung bedeutsam ist.

## 2.3 Tiere und Pflanzen

### 2.3.1 Potenzialanalyse

Das Plangebiet ist eher arm an Gehölzen und Grünflächen. Hervorzuheben ist eine größere Baumgruppe im rückwärtigen Bereich der Gaststätte im Süden mit einer Blutbuche und anderen älteren Ziergehölzen, die teilweise in einen Biergarten integriert sind. Kleinere Zierflächen fassen darüber hinaus das Entre des barocken Anwesens im Nordwesten ein. Ansonsten bestimmen befestigte Betriebsflächen das Bild des Geländes. Betrachtet man den Bereich etwas großräumiger, besitzt er aber durchaus eine gute Durchgrünung und einen gewissen ökologischen Wert. Zu nennen sind die strukturreichen Gärten an der Spesartstraße und jenseits der Lache.

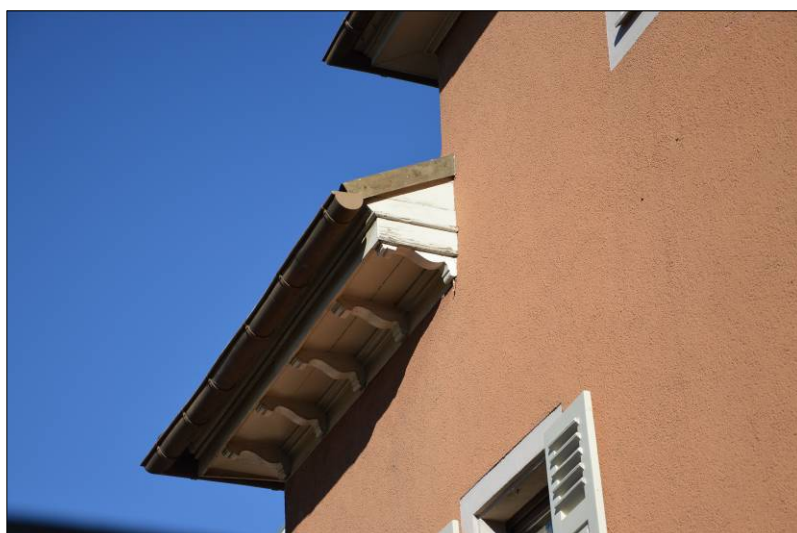


Tierökologische Untersuchungen wurden im Vorfeld der Planung nicht durchgeführt. Auszugehen ist aufgrund der innerstädtischen Biotopstruktur vor allem mit dem Vorkommen anpassungsfähiger Arten, bei den Vögeln vor allem Baum-, Baumhöhlen- und Buschbrüter (Amsel, Buchfink, Zilpzalp, Meisen, Kleiber, Ringeltaube, Elster). Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand, wie Girlitz, Hänfling, Stieglitz und Klap- pergrasmücke, erscheinen auf dem Betriebsgelände keine geeigneten Habitatbedingungen vorzufinden. Allenfalls als sporadische Nahrungsgäste ist ihr Vorkommen denkbar.



**Abb. 3:** Blick durch das Tor an der Fahrstraße auf das Brauereigelände mit seinen Flachdachbauten. Links das Seniorenzentrum.

Als relevant sind aber die Gebäudebrüter Mauersegler und Haussperling zu nennen, während Schwalben nach dem Befund der Begehung im Plangebiet offenbar nicht brüten. Das Potenzial für die genannten Arten ergibt sich aus der Gebäudestruktur mit mehrgeschossigen, frei stehenden Fassaden sowie „altmodischen“ Dachübergängen mit Mauerlatten und Einschluflmöglichkeiten im Traufbereich des Altbestands.



**Abb. 4:** Blick auf den Dachvorsprung des Altbaus an der Fahrstraße. Das Vorhandensein von Nistplätzen für Mauersegler oder Einschluflmöglichkeiten für Fledermäuse sind hier nicht auszuschließen und im Vorfeld der Bauarbeiten durch eine Kontrolle zu klären.

Nachweise der besagten Arten konnten Ende August nicht (mehr) erfolgen. Die Klärung möglicher Vorkommen von Individuen oder Fortpflanzungsstätten im Sinne des Artenschutzrechts kann aber auf die Ebene der Baugenehmigung bzw. denkmalrechtlichen Genehmigung verlagert und im Zusammenhang mit den nachfolgend genannten Vorkehrungsmaßnahmen durchgeführt werden. Im Falle des Nachweises von Brutstätten des Mauerseglers können diese – sofern sie betroffen sind – durch das Anbringen von Nistkästen an den Gebäuden ersetzt werden. Auch für die anderen an Gebäuden brütenden Vogelarten ist es möglich, das Eintreten von Verbotstatbeständen durch die Installation von Nisthilfen zu vermeiden.

Auch für die Fledermäuse besteht auf dem Gelände ein gewisses Habitatpotenzial, da eine Vielzahl von Arten dieser Gruppe in und am Gebäuden Lebensraum findet. Vor allem historische Gebäude sind hier von Belang, da ihre Dachstühle oft noch als Balz- oder Wochenstubenquartiere geeignet sind oder sich an den Fassaden – beispielsweise hinter Verkleidungen – Quartiere erschließen lassen. Bei Bauten, die in den letzten Jahrzehnten errichtet worden sind, ist dieses Potenzial deutlich geringer. Doch vermögen auch Gesimsabdeckungen, wie sie auf dem Brauereigelände vorhanden sind (s. Abb. 2) zumindest der Zwergfledermaus Unterschlupfmöglichkeiten zu bieten. Selbst größere Wochentubenquartiere wurden unter den Randabdeckungen von Flachdächern bereits nachgewiesen.

Regelmäßig genutzte Quartiere an Gebäuden nachzuweisen, ist nicht leicht, ein Ausschluss für ein ganzes Gebäudeensemble aufgrund von Beobachtungen aber praktisch unmöglich, da hierzu langjährige Untersuchungen erforderlich wären. Dachstühle hingegen können mit hinreichender Sicherheit auch im Winterhalbjahr diagnostiziert werden; lediglich der Status, also die Frage, welche Art den Spitzboden besiedelt und ob es sich um eine Wochenstube handelt, ist letztlich nur im Frühsommer bis in den Juli hinein zu klären.

Vorliegend ist für den Altbestand an der Fahrstraße keine abschließende Bewertung möglich. Es bedarf hier vor Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen (sofern sie den Dachstuhl betreffen) einer Begehung der Innenräume. Sollten sich hier (Wochenstuben-) Quartiere z.B. des Großen Mausohrs befinden, sind sämtliche Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Instandsetzung von Dachstühlen (nicht deren Ausbau) ist mit den Belangen des Artenschutzes grundsätzlich vereinbar, Konflikte sind durch Bauzeitenregelungen, evtl. auch technische Maßnahmen oder abschnittweises Arbeiten vermeidbar. Da ein mögliches Quartier in den Gebäuden die Umsetzung der Planinhalte nicht per se in Frage stellen würde, besteht für den Bebauungsplan kein abschließender Klärungsbedarf. Es genügt ein Hinweis auf die Erfordernisse im Baugenehmigungsverfahren und bei den Bauarbeiten.

Für die Außenfassade sowie den jüngeren Gebäudebestand beschränkt sich das Quartierpotenzial auf die Zwergfledermaus, ggf. noch auf die Kleine Bartfledermaus. Beide sind flexibel und nutzen regelmäßig über den Sommer hin eine zweistellige Zahl von Quartieren (auch als Wochenstube), die sie alle paar Tage wechseln. Es ist deshalb unwahrscheinlich, dass Bau- oder Abrissmaßnahmen ein Vorkommen dieser Arten im Bereich Altstadt / Brauerei gefährden, sofern ein direkter Verlust von Individuen ausgeschlossen ist. Hierzu bedarf es einer schonenden Abnahme der Gesimsbänder an den Flachbauten, die zudem außerhalb der Wochenstubenzeit vorzunehmen ist. Auch bei Frost sind Abrissarbeiten zu vermeiden, um evtl. überwinternde Tiere keiner Gefährdung auszusetzen.

Das Vorkommen anderer streng geschützter, auch in Ortslagen lebender Arten, vor allem der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) ist aufgrund der Biotopstruktur auszuschließen. Einerseits fehlen schütter bewachsene Magerstandorte mit grabbarem Substrat für die Eidechsen, andererseits ausreichend dimensionierte Hecken mit Früchte tragenden Sträuchern.



## 2.3.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

### 2.3.2.1 Arten nach Anhang IV FFH-RL

Die nachfolgenden artbezogenen Bewertungsbögen geben eine Übersicht über die Eintrittswahrscheinlichkeit der artenschutzrechtlich beachtlichen Tatbestände und – im Falle des absehbaren Eintritts eines Verbotstatbestandes (**rot**) – eine Aussage über die Notwendigkeit und prognostizierte Wirksamkeit konfliktvermeidender bzw. vorlaufender Kompensationsmaßnahmen (CEF). Die drei in § 44 Abs. 1 BNatSchG unterschiedenen Zugriffsverbote (s. oben) sind hierbei in Spalten differenziert. Die farbigen Markierungen ergeben für jede Spalte einen Bewertungspfad. So wird deutlich, dass z.B. das Fehlen einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Art im Wirkraum (=direktes Eingriffsgebiet zzgl. randlich beeinflusster Bereiche) zwar das Verbot der Nummer 3 (Habitatzerstörung i.e.S.) bereits ausschließt (**grün**), im Hinblick auf das Störungsverbot aber alleine nicht ausreicht (**gelb**). Erst wenn individuelle Gefährdungen infolge genehmigungsinduzierter Maßnahmen (Baubetrieb, spätere Nutzung) oder Randeffekte ausgeschlossen werden können, bedürfen auch die Verbotstatbestände der Nummern 1 (Tötung) und 2 (populationsrelevante Störung) keiner weiteren Betrachtung mehr. In diesem Fall endet der Pfad **grau**. Lassen sich Verbote nicht ausschließen, so sind – in dieser Reihenfolge - die Wirksamkeit der sog. Legalausnahme (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG), die Möglichkeit wirksamer CEF-Maßnahmen (§ 45 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) und die Ausnahmebedingungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen.

Kleine Bartfledermaus ( <i>Myotis mystacinus</i> )				§ 44 Abs. 1 Nr.		
				1	2	3
Die kleine Bartfledermaus bewohnt Siedlungsränder und halboffene Landschaften mit Gehölzbeständen, lebt aber auch im Wald. Die Jagt erfolgt entlang von Gehölzrändern, vorwiegend auf Fluginsekten. Ihre Quartiere sucht die Kleine Bartfledermaus – ähnlich der Zwergfledermaus – häufig hinter Spalten und Fassadenverkleidungen, weshalb sie nicht auf alte, höhlenreiche Bäume angewiesen ist. Alle paar Tage wird das Quartier gewechselt. Die Art ist ortstreu, ihre Jagdgebiete liegen in Entfernungen von max. rd. 3 km um die Quartiere. Zur Überwinterung suchen die Tiere Höhlen, Stollen und alte Keller in der Region auf.						
<b>Status im Wirkraum des Eingriffs</b>	Art	nachgewiesen	möglich			
	Fortpflanzungs- und Ruhestätten	nachgewiesen	möglich			
	sonstiger Populationsschwerpunkte*	gewiss	möglich			
<b>Individuelle Gefährdung</b>	innerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (anlagenbedingt) <sup>1</sup>	gewiss	möglich			
	außerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bau- und betriebsbedingt)	gewiss	möglich			
<b>Tatbestand tritt ungeachtet der Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ein:</b>				nein	nein	nein
Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt in der Umgebung erhalten:						
<b>Tatbestand tritt ohne Maßnahmen ein:</b>						
Konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen und wirksam:						
<b>Tatbestand tritt nach konfliktvermeidenden Maßnahmen ein:</b>						
CEF-Maßnahmen vorgesehen und offensichtlich wirksam:						
<b>Tatbestand tritt nach Durchführung von CEF-Maßnahmen ein:</b>						
Ausnahmebedingungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllbar:						
<b>Artenschutzrechtliche Ausnahme möglich:</b>						

\*) Gemeint sind z.B. Mauser-, Rast- oder wichtige Nahrungshabitate mit Bedeutung für die sog. Lokalpopulation; hierzu zählen auch obligatorische Transferräume zwischen den Fortpflanzungs- und Ruhestätten und essenziellen Habitaten oder – bei Fledermäusen – Schwarmquartiere. Jagdlebensräume, die keine spezifischen, nicht ersetzbaren Eigenschaften (Nahrungsangebot, Entfernung, Störungsarmut) erkennen lassen, sind - auch nach geltender Rechtsprechung - hier nicht zu berücksichtigen.

#### Anmerkungen:

1: Mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind allenfalls in den randlichen Gehölzbeständen zu erwarten, die vom Vorhaben nicht betroffen sind.

<b>Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)</b>				<b>§ 44 Abs. 1 Nr.</b>		
Die Zwergfledermaus ist unsere häufigste und anpassungsfähigste Art. Sie lebt sowohl im Siedlungsraum als auch im Offenland und im Wald. Ihre Sommerquartiere findet sie an Gebäuden, in Nistkästen, Baumhöhlen und Spalten aller Art, häufig hinter Fassadenverkleidungen. Im Winter suchen große Teile der Population zentrale Höhlen und Stollen auf, die viele Kilometer entfernt vom Sommerhabitat liegen können.				<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Status im Wirkraum des Eingriffs</b>	Art	nachgewiesen	möglich			
	Fortpflanzungs- und Ruhestätten	nachgewiesen	möglich			
	sonstiger Populationsschwerpunkte	gewiss	möglich			
<b>Individuelle Gefährdung</b>	innerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (anlagenbedingt)	gewiss	möglich			
	außerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bau- und betriebsbedingt)	gewiss	möglich			
<b>Tatbestand tritt ungeachtet der Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ein:</b>					nein	
Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt in der Umgebung erhalten:						
<b>Tatbestand tritt ohne Maßnahmen ein:</b> <sup>1</sup>						nein
Konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen und wirksam: Bauzeitenbeschränkung (V1) <sup>2</sup>						
<b>Tatbestand tritt nach konfliktvermeidenden Maßnahmen ein:</b>				nein		
CEF-Maßnahmen vorgesehen und offensichtlich wirksam:						
<b>Tatbestand tritt nach Durchführung von CEF-Maßnahmen ein:</b>						
Ausnahmebedingungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllbar:						
<b>Artenschutzrechtliche Ausnahme möglich:</b>						

Anmerkungen:

- 1: Die Legalausnahme bezieht sich zunächst auf den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 2 liegt „insoweit [aber] auch kein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 [also das Tötungsverbot] vor“. Diese Klausel stößt beim BVerwG aber auf Bedenken hinsichtlich seiner gemeinschaftsrechtlichen Wirksamkeit, weshalb im vorliegenden Artenschutzbeitrag im Zusammenhang mit der Legalausnahme grundsätzlich konfliktvermeidende Maßnahmen betrachtet werden.
- 2: Zeitweise genutzte Verstecke von Einzeltieren sind im Gebiet nicht auszuschließen, weshalb Arbeiten an der Fassade (vor allem an den Gesimsbändern) sorgsam und außerhalb der Fortpflanzungsperiode (also im Winterhalbjahr, aber nicht bei strengem Frost) durchgeführt werden müssen. In diesem Fall können aufgeschreckte Tiere fliehen und andere Verstecke aufsuchen.

<b>Großes Mausohr (<i>Myotis myotis</i>)</b>				<b>§ 44 Abs. 1 Nr.</b>		
Das Große Mausohr steht hier stellvertretend für alle regelmäßig in Dachstühlen Quartier beziehenden Fledermausarten, die allesamt streng geschützt sind. Die nachfolgenden Aussagen betreffen diese Arten in gleicher Weise. Wochenstubenquartiere in (alten) Dächern werden oft über viele Generationen genutzt. Die Jagdlebensräume der Tiere befinden sich dabei teilweise im direkten Umfeld, beim Mausohr aber auch mehrere Kilometer entfernt in Wäldern der Umgebung. Wichtig für die Eignung der Dachstühle sind eine permanente Zugänglichkeit (nicht unbedingt als freier Einflug), ein warmes, zugfreies Innenklima und ein giftfreie Materialien. Das Große Mausohr bevorzugt zudem dunkle Dachstühle mit freien Hangmöglichkeiten an den Sparren.				<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Status im Wirkraum des Eingriffs</b>	Art	nachgewiesen	möglich			
	Fortpflanzungs- und Ruhestätten	nachgewiesen	möglich			
	sonstiger Populationsschwerpunkte	gewiss	möglich			
<b>Individuelle Gefährdung</b>	innerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (anlagenbedingt)	gewiss	möglich			
	außerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bau- und betriebsbedingt)	gewiss	möglich			
<b>Tatbestand tritt ungeachtet der Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ein:</b>						
Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt in der Umgebung erhalten:						
<b>Tatbestand tritt ohne Maßnahmen ein:</b> <sup>1</sup>						
Konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen und wirksam: Bauzeitenbeschränkung und -regelung (V2)						
<b>Tatbestand tritt nach konfliktvermeidenden Maßnahmen ein:</b>				nein	nein	nein
CEF-Maßnahmen vorgesehen und offensichtlich wirksam:						
<b>Tatbestand tritt nach Durchführung von CEF-Maßnahmen ein:</b>						
Ausnahmebedingungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllbar:						
<b>Artenschutzrechtliche Ausnahme möglich:</b>						

Im Ergebnis können Gefährdungen in Form baubedingter Auswirkungen auf Quartiere und damit einhergehende individuelle Verluste derzeit nicht völlig ausgeschlossen werden. Potenziell betroffen sind Gebäude bewohnende Arten sowie die Zwerg- und die Kleine Bartfledermaus, die unter den Gesimsbändern der Flachdächer oder hinter Verkleidungen Verstecke oder gar Wochenstuben besitzen können. Bei den anderen Arten ist dies wegen der höheren Habitatansprüche unwahrscheinlich, wobei die konfliktvermeidenden Maßnahmen V1 und V2 auch bei diesen wirksam wären. Ihre Einhaltung wird bei den Bewertungen dieses Kapitels vorausgesetzt.

**Tab. 2:** Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahme für die Fledermäuse

Nr.	Maßnahme	verbleibendes Risiko									
V1	Beim Entfernen von Fassadenverkleidungen und insbesondere der Gesimsbänder an den Flachdächern ist umsichtig und mit kleinem Gerät vom Gerüst oder von der Hebebühne aus zu arbeiten. Zulässig ist die Durchführung der Arbeiten zwischen August und April, im August und September aber nur unter Begleitung eines fachkundigen Ökologen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z.B. in einen Nistkasten zu setzen. Da die potenziellen Quartiere nicht wintergeeignet sind, müssen außerhalb der Wochenstubenzeit keine weiteren Vorkehrungen getroffen werden.	gering									
J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
V2	Im Vorfeld von Arbeiten in oder an den Dachstühlen des Altbestands sind diese auf Vorkommen von Fledermäusen hin zu untersuchen. Ergeben sich hierbei Hinweise auf eine regelmäßige Quartiernutzung, die über das Vorhandensein von Fressplätzen einzelner Individuen hinausgeht, sind nähere Untersuchungen zur Klärung der Vorkommen durchzuführen und die Baumaßnahmen zeitlich und inhaltlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.	gering									

### 2.3.2.2 Europäische Vogelarten

#### Vereinfachte Prüfung für allgemein häufige Vogelarten

Die Arten sind zwar grundsätzlich einzeln auf ihre Betroffenheit durch ein Vorhaben und die Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang zu prüfen. Zur Vereinfachung ist aber eine Anpassung des Prüfniveaus (Abschichtung) an die naturschutzfachliche Bedeutung der jeweiligen Art und an die nationale Verantwortung für eine Art statthaft. Auch ist eine zusammenfassende Bearbeitung von Arten mit ähnlichen Ansprüchen in ökologischen Gilden möglich, wenn deren Erhaltungszustand günstig ist und sie nicht auf der Roten Liste geführt werden. Für diese Arten kann aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion ihrer Lebensstätten gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG weiterhin vorhanden bzw. im Falle einer Störung keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der jeweiligen Lokalpopulation gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG durch den Eingriff zu erwarten ist. Der Verbotstatbestand der direkten Gefährdung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG hat keine Relevanz, da er durch entsprechende Bauzeitenregelungen vermieden werden kann.

**Tab. 3:** Vereinfachte Prüfung für allgemein häufige Vogelarten (Potenzialanalyse)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	potenziell betroffen nach BNatSchG § 44 Abs. 1 Nr.			Bemerkungen
		1	2	3	
<b>Gastvögel</b>					
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>				als Gastvögel nicht betroffen
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>				
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>				
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>				
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>				
Grünling	<i>Carduelis chloris</i>				
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochuros</i>				
<b>Höhlen- und Nischenbrüter</b>					
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>				evtl. Verluste von Brutmöglichkeiten sind wegen des reichen Vorkommens geeigneter Habitats in der Umgebung unerheblich.
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>				
Kohlmeise	<i>Parus major</i>				
<b>Freibrüter des gehölzdurchsetzten Offenlandes</b>					
Amsel	<i>Turdus merula</i>				Verlust von potenziellen Brutplätzen in Bäumen oder anderen Gehölzen oder am Boden. Da die Arten aber entweder jährlich ohnehin neu nisten oder aufgrund von Störungen oder Brutplatzverlusten neu nisten können und in der Umgebung adäquate Habitatstrukturen zum Ausweichen zur Verfügung stehen, wird der Verbotstatbestand nicht erfüllt.
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>				
Elster	<i>Pica pica</i>				
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>				
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>				
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>				
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>				
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>				
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>				

**Artspezifische Prüfung für nicht allgemein häufige Vogelarten**

Nach HMUELV (2009) ist die Betroffenheit von Arten, die nicht als allgemein häufig gelten, einzeln oder in Gilden von Arten mit ähnlichen Habitatansprüchen und Empfindlichkeiten zu prüfen. Dies gilt für

- Arten, die in der Roten Liste von Deutschland (2008) oder Hessen (2006) geführt werden (außer ausgestorbene oder verschollene Arten bzw. Arten der Vorwarnliste)
- Arten mit ungenügendem bis schlechtem Erhaltungszustand
- Arten nach Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie
- Zugvogelarten nach Art. 4 Abs. 2 Vogelschutz-Richtlinie
- streng geschützte Arten nach BArtSchV
- Koloniebrüter
- Arten, für die Deutschland oder Hessen eine besondere Verantwortung tragen

Einer artbezogenen Prüfung sind folglich der Mauersegler und der Haussperling zu unterziehen.

<b>Mauersegler (<i>Apus apus</i>)</b>				<b>§ 44 Abs. 1 Nr.</b>		
				<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
Mauersegler brüten im Übergangsbereich von Fassaden zum Dach, also vornehmlich auf den Mauerlatten zwischen den Dachsparren, sofern diese von außen (auch von unten) zugänglich und hoch genug sind (6-8 m) und die Gebäude frei angefliegen werden können. Die Tiere bauen keine richtigen Nester, sind aber sehr Brutplatztreu. Da auch Nisthilfen angenommen werden, kann ihr Bestand an einem Haus auch nach Renovierungsarbeiten gewährleistet bleiben.						
<b>Status im Wirkraum des Eingriffs</b>	Art	nachgewiesen	möglich			
	Fortpflanzungs- und Ruhestätten	nachgewiesen	möglich			
	sonstiger Populationsschwerpunkte	gewiss	möglich			
<b>Individuelle Gefährdung</b>	innerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (anlagenbedingt)	gewiss	möglich			
	außerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bau- und betriebsbedingt)	gewiss	möglich			
<b>Tatbestand tritt ungeachtet der Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ein:</b> (s. Anm. 1)					nein	
Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt in der Umgebung erhalten:						
<b>Tatbestand tritt ohne Maßnahmen ein:</b>						
Konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen und wirksam: Bauzeitenbeschränkung und ggf. Nisthilfen (V3)						
<b>Tatbestand tritt nach konfliktvermeidenden Maßnahmen ein:</b>				ein		ein
CEF-Maßnahmen vorgesehen und offensichtlich wirksam:						
<b>Tatbestand tritt nach Durchführung von CEF-Maßnahmen ein:</b>						
Ausnahmebedingungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllbar:						
<b>Artenschutzrechtliche Ausnahme möglich:</b>						

Anmerkungen:

- 1: Ein Störungstatbestand wird verneint, weil auch im Falle erheblicher örtlicher Eingriffe nicht mit einer Gefährdung der lokalen Population zu rechnen wäre.

<b>Hausperling (<i>Passer domesticus</i>)</b>				<b>§ 44 Abs. 1 Nr.</b>		
				<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
Der Hausperling ist als typischer Gebäudebewohner der Altortslagen seltener geworden, wobei der Rückgang des Nahrungsangebots eine ebenso große Rolle spielen dürfte wie der Verlust von Brutmöglichkeiten an den Fassaden und Dächern modernen Häuser.						
<b>Status im Wirkraum des Eingriffs</b>	Art	nachgewiesen	möglich			
	Fortpflanzungs- und Ruhestätten	nachgewiesen	möglich			
	sonstiger Populationsschwerpunkte	gewiss	möglich			
<b>Individuelle Gefährdung</b>	innerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (anlagenbedingt)	gewiss	möglich			
	außerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bau- und betriebsbedingt)	gewiss	möglich			
<b>Tatbestand tritt ungeachtet der Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ein:</b> (s. Anm. 1)					nein	
Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt in der Umgebung erhalten:						
<b>Tatbestand tritt ohne Maßnahmen ein:</b> (s. Anm. 2)				nein		nein
Konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen und wirksam:						
<b>Tatbestand tritt nach konfliktvermeidenden Maßnahmen ein:</b>						
CEF-Maßnahmen vorgesehen und offensichtlich wirksam:						
<b>Tatbestand tritt nach Durchführung von CEF-Maßnahmen ein:</b>						
Ausnahmebedingungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllbar:						
<b>Artenschutzrechtliche Ausnahme möglich:</b>						

Anmerkungen:

- 1: Ein Störungstatbestand wird verneint, weil auch im Falle erheblicher örtlicher Eingriffe nicht mit einer Gefährdung der lokalen Population zu rechnen wäre.
- 2: Das Habitatpotenzial ist aufgrund des großen Altbaubestands in der Umgebung gesichert.

Folgende Vorkehrungen werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG in Kap. 5.1 und 5.2 erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

**Tab. 2:** Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahme für die Vögel

Nr.	Maßnahme	verbleibendes Risiko									
V3	Im Vorfeld von Arbeiten in oder an den Dachstühlen des Altbestands sind diese auf Vorkommen von Mauerseglern oder anderen Gebäude nutzenden Vögeln hin zu untersuchen. Ergeben sich hierbei Hinweise auf Niststätten, sind die weiteren Baumaßnahmen zeitlich und inhaltlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und ggf. Ersatzhabitate zu schaffen.	gering									
J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
<b>Zusätzliche, sich aus dem allgemeinen Artenschutz zergebende Maßnahmen</b>											
V4	Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen erfolgen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, im Falle potenziell betroffener Winterquartiere von Fledermäusen im Oktober/November und März. <sup>3</sup> Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern										
V5	Alle außerhalb der Baufelder liegenden Biotopbereiche, insbesondere die Baumgruppe im Süden, werden bei den Bauarbeiten geschont.										

## 2.4 Ortsbild, Kulturgüter und Landschaftsschutz

Die alten Brauereigebäude an der Fahrstraße bilden in Verbindung mit den benachbarten, von spätbarocken Mansarddächern geprägten Häusern ein überaus schutzwürdiges Ensemble an der nördlichen Ausfallstraße der Altstadt. Sie vermitteln einen Eindruck von der Siedlungserweiterung und vom Übergang zur Industrialisierung im 19. Jahrhundert. Die nunmehr geplante Revitalisierung des Komplexes und der damit einhergehende Erhalt der Gebäude sind im Sinne des Ortsbildes und der Bewahrung historischer Bezüge sehr zu begrüßen. Die deutlich erkennbaren städtebaulichen Defizite in der nördlichen Vorstadt werden hierdurch erheblich verringert.

## 2.5 Schutzgebiete und -objekte

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutz- oder Wasserrechts sind nicht betroffen. Teile des Baubestands im Plangebiet sind nach § 2 Abs. 2 Hess. Denkmalschutzgesetz als Einzel-Kulturdenkmal geschützt.

## 3 Verfahrenshinweise

Da artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen sind und die Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen nach § 13a nicht anzuwenden ist, bedarf es für die vorgesehene Bebauung keines naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Vermeidungsmaßnahmen betreffen die Baubegleitung bei Arbeiten an den Fassaden und im Dachbereich der alten Häuser sowie die Einhaltung der naturschutzrechtlichen Bestimmungen zum Gehölzrückschnitt. Weiter gehende Erfordernisse sind aktuell nicht erkennbar.

<sup>3)</sup> Gemeint sind hier nur sporadische Quartiere von Einzeltieren, die nicht im Vorfeld diagnostiziert werden können, wie Holzhäufen, Nistkästen oder Schuppenverkleidungen. Tradierte Quartiere unterliegen dem Schutz des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, ihre Entfernung erfordert eine artenschutzrechtliche Ausnahme.