

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 197
„Waldschlösschen“**

September 2022

Bearbeitung durch:

PLANUNGSBÜRO BECKER
Höhenweg 34, 36041 Fulda

Inhalt

1. Vorbemerkungen / Planungsanlass	1
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich	1
3. Planungsvorgaben.....	1
3.1 Rechtsverhältnisse	1
Regionalplan Nordhessen.....	1
Flächennutzungsplan.....	2
Landschaftsplan.....	2
Bebauungsplanung.....	3
Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	3
3.2 Sonstige Satzungen	3
Stellplatzsatzung.....	3
Gestaltungssatzung.....	3
3.3 Schutzausweisungen/ Denkmalschutz.....	3
3.4 Verfahren	4
3.4.1 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 197 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.....	4
3.4.2 Unterrichtung der Öffentlichkeit und Behörden und Trägerbeteiligung	4
3.5 Umweltverträglichkeit	4
3.5.1 Umweltbelange	4
3.5.2 Belange des Artenschutzes.....	4
4. Städtebau und Architektur	4
Städtebauliches Konzept	5
Architektonisches Konzept.....	5
Materialität und Fassade.....	6
Gebäudetechnik.....	6
Barrierefreiheit	6
5. Freiraum und Grün	7
6. Erschließung und Verkehr	7
Straßenverkehrsnetz.....	7
Öffentlicher Personennah-/ fernverkehr	7
Radverkehr	7
Ruhender Verkehr	7

7. Ver- und Entsorgung	8
8. Vorbelastungen Altlasten und Kampfmittel	8
9. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	8
10. Bodenordnung.....	13
11. Durchführungsvertrag.....	13
12. Umweltsteckbrief Büro Simon & Widdig	14

Anlagen:

- Artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung Büro Simon & Widdig
inkl. Vermerk vom 01.03.2022 sowie vom 01.04.2022
- Geräuschimmissionsprognose GSA Ziegelmeyer GmbH

1. Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Standort „Waldschlösschen“ ist ein geschichtsträchtiger Ort, der vom Galgenhügel bis zur Bierfabrik genutzt wurde. Hierzu gibt es historische Karten und Belege aus vergangener Zeit. Die Baugeschichte beginnt mit dem Bau des Wohn- und Gasthauses durch den Oeconom Amand Ney 1844 mit der damaligen Adresse „Hexenküppel 1 1/2“, welche schon auf die Zeiten der Hexenverfolgung hindeutet.

Nach zahlreichen Eigentümerwechseln wurde der Besitz 1920 an Franz Böhning veräußert, der hier ein Cafe und Restaurant, Gastwirtschaft mit Vereinszimmern und Kegelbahn führte. Das erfolgreiche Unternehmen blieb fast 100 Jahre in Familienbesitz.

Die neuen Eigentümer planen, an die ursprüngliche Nutzung des Gebäudes als beliebte, traditionsreiche gastronomische Einrichtung anzuknüpfen und um ein kleines Boutique-Hotel zu ergänzen. Im weiteren Areal sind Wohnungen mit einem rund 20%igen Sozialwohnungsanteil geplant. Dabei basiert die Planung auf einer sorgfältigen Analyse der Geschichte.

So ist beabsichtigt, das Waldschlösschen selbst für die Rezeption des kleinen Hotels und für Serviceeinrichtungen zu nutzen und für die Gastronomie dem Traditionsgebäude einen trapezförmigen Pavillon mit Terrasse für die Außengastronomie vorzulagern, der an die UG-Ebene anschließt und in den Hang eingegraben ist. Die Terrasse für die Außengastronomie soll seitlich angelagert und auf verschiedenen Ebenen organisiert werden, um die Eingriffe in den Hang zu minimieren. Außerdem könnte durch die seitliche Anordnung es ermöglichen, von der Qualität der Kastanie zu profitieren.

Die im weiteren Areal platzierte Wohnbebauung greift ebenfalls Achsen und Fluchten des Umfelds auf.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 197 „Waldschlösschen“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Projektes geschaffen.

Ein entsprechender Antrag der Vorhabenträgerin, *UHK Immobilien II GmbH + Co KG*, auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt vor.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet Magdeburger Straße 41 grenzt nordwestlich unmittelbar an ein Wohngebiet, südwestlich an das Kirchgrundstück St. Joseph und südöstlich an eine Tankstelle.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten: von den Flurstücken 9/4, 5/46;

Im Nordosten: von den Flurstücken 5/51 und 2023/5 (tlw.), Flur 13, Gemarkung Fulda sowie die Straße „Am Waldschlößchen“;

Im Südosten: von den Flurstücken 7/3, 7/4 und die „Magdeburger Straße“, Flurstück 198/6 (tlw.);

Im Südwesten: von der Amand-Ney-Straße“ Flurstück 13/14 (tlw.) und die Flurstücke 7/12, 7/13 und 8/10;

Mit Ausnahme der Straße „Am Waldschlößchen“, die der Flur 12 zugeordnet ist, liegen alle anderen Flurstücke in der Flur 13, Gemarkung Fulda.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5.533 m².

3. Planungsvorgaben

3.1 Rechtsverhältnisse

Regionalplan Nordhessen

Der Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009 ist die derzeit gültige Planungsgrundlage für dieses Vorhaben. Dieser weist die Stadt Fulda im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum aus.

Er stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Ein wesentliches Ziel der Regionalpla-

nung ist die Stärkung der Innenentwicklung.

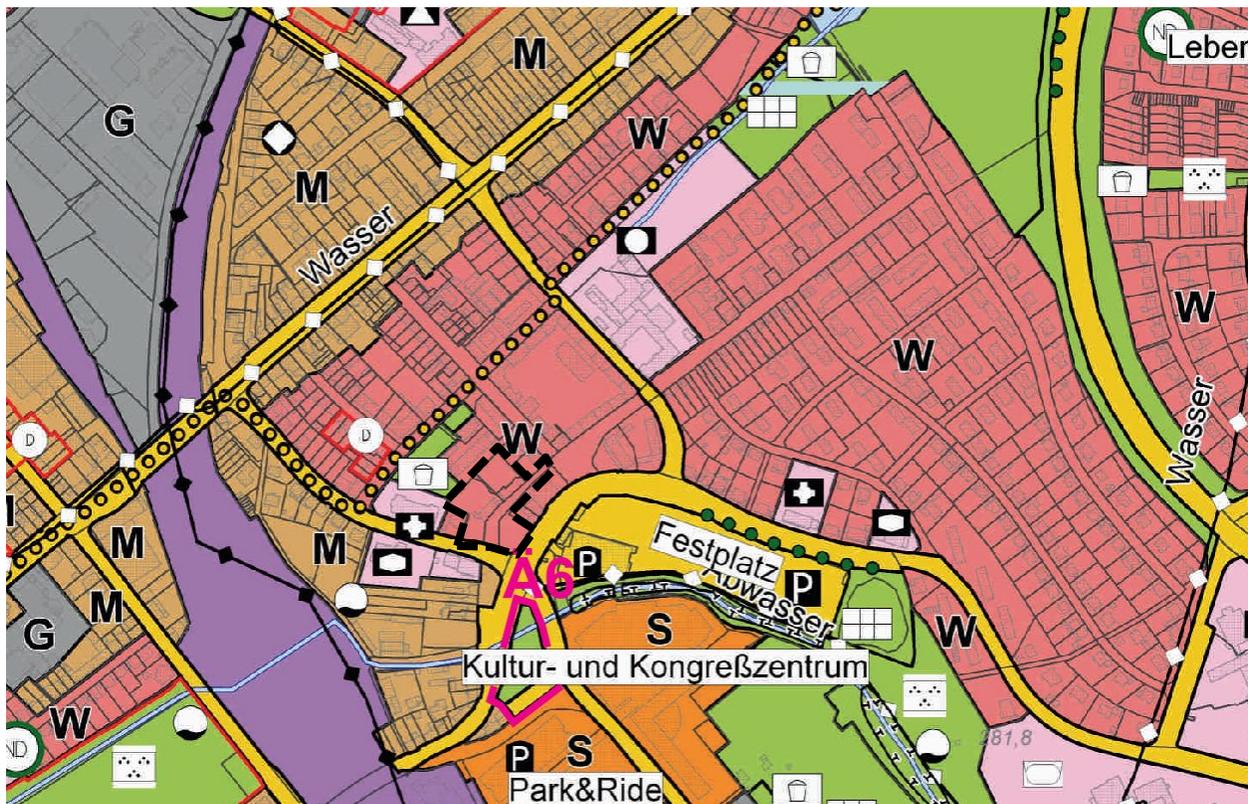
Die beabsichtigte Revitalisierung des Bereichs Waldschlösschen ist ein Vorhaben der Innenentwicklung und stärkt zugleich die innerstädtische Wohnfunktion und Bedeutung Fuldas als Oberzentrum, es entspricht damit den Zielen der Regionalplanung.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan bereitet als vorbereitender Bauleitplan die Rechtssetzung zur zukünftigen Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet vor. Bebauungspläne sind gemäß Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Fulda von 2014 stellt für das Planungsgebiet und seine Umgebung eine Wohnbaufläche dar. Innerhalb des Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan ein urbanes Gebiet gemäß § 6 a Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest, da dieser Bereich im Umfeld stark belasteten Straßen und der Tankstelle liegt. Hier ist hinsichtlich der stärkeren Durchmischung von Wohnen und Gewerbebetrieben und sozialen und kulturellen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, eine Anpassung der Baugebietskategorie sinnvoll.

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies soll erfolgen, sobald der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 197 „Waldschlösschen“ Rechtskraft erlangt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Fulda, Stand 2014

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Fulda wurde im Jahr 2002 fertiggestellt und stellt den Zustand von Natur und Landschaft dar. Seine Aussagen sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. In der Teilkarte Geologie (Plan 1) wird das Plangebiet in die Geologische Formation „Oberer Bundsandstein – Sollingfolge unter Röt“ eingeordnet, für diese Kategorie werden keine besonderen Aussagen getroffen. Der Landschaftsplan kategorisiert das Plangebiet in der Teilkarte „Bodenformengesellschaften“ (Plan 2) als „Siedlungsbereich mit künstlich verändertem Gelände“, für diese Kategorie werden keine besonderen Aussagen getroffen.

Die Biotoptypenkarte (Plan 3) des Landschaftsplans stellt den Geltungsbereich als „Gemischte Baufläche“ dar.

Die Teilkarte „Wasser – Bestand/ Zustandsbewertung“ (Plan 4) nimmt für das Plangebiet keine Bewertung vor. Bei versiegelten Flächen im innerstädtischen Bereich sind die Ergiebigkeitsmengen um mindestens 60% reduziert. Eine Verschmutzungsempfindlichkeit ist je nach anstehendem Muttergestein vorhanden, kann aber aufgrund der Versiegelung bzw. der Bodenverhältnisse nicht genau ermittelt werden.

In der Karte „Örtliches Klima“ (Plan 5) ist der Planbereich den Stadtgebieten zugeordnet. Hier sind Wärmeinseln großer Ausdehnung (Kernstadt und angrenzende Ortsteile), Belastung durch Emissionen aus Verkehr und Hausbrand verzeichnet.

In der Teilkarte „Landschaftsbild“ (Plan 6) ist für den Geltungsbereich die Stadtbildqualität „mittel“ (Stufe II) festgelegt worden.

Zur „Schutzgebietskonzeption“ (Plan 7) trifft der Landschaftsplan keine Aussagen zum Plangebiet.

Die Teilkarte „Landespflegerische Entwicklungskonzeption“ (Plan 8) macht keine Aussagen zum Plangebiet. Entlang der Amand-Ney-Straße, die den Planbereich begrenzt, werden Begrünungsmaßnahmen im Straßenraum vorgeschlagen.

Bebauungsplanung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 197 „Waldschlösschen“ wird ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 32 „Am Waldschlösschen“ aus dem Jahr 1972 überplant. Dabei wird die als private Parkplatzfläche festgesetzte Fläche sowie die Wohngebietsfläche, auf der sich das Waldschlösschen befindet, als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Ferner wird die im rechtsverbindlichen B-Plan mit 8 Geschossen festgesetzte Überbauung den städtebaulichen prägenden Umgebungsbauten mit 3 bis 4 geschossige Gebäuden angepasst.

Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 197 „Waldschlösschen“ tritt ein Teil des überplanten Gebiets Bebauungsplans Nr. 32 „Am Waldschlösschen“ außer Kraft.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Im Rahmen des ISEK wird der Bereich des Waldschlösschens als Quartiersmittelpunkt gesehen, so dass die geplante gastronomische Nutzung die Ziele des ISEK unterstützt.

Des Weiteren ist ein Ziel des ISEK die öffentlichen Grünräume Am Galgengraben und Waidesgrund zu vernetzen. In diesem Zusammenhang stellt das Waldschlösschen einen Knotenpunkt dar. Die Möglichkeit einer öffentlichen Durchwegung wäre aus Sicht der Stadt wünschenswert.

3.2 Sonstige Satzungen

Stellplatzsatzung

2018 ist die Fortschreibung der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in Kraft getreten.

Das Plangebiet liegt gemäß der Verkehrszonen-Einteilung der Stellplatzsatzung in der Verkehrszone III. Für das Plangebiet gelten die Vorgaben der Stellplatzsatzung über die Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder.

Gestaltungssatzung

Die Stadt Fulda hat im Jahr 2006 eine Satzung über die Gestaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen für weite Teile des Siedlungsgebiets erlassen. Die Gestaltungssatzung soll dem Erkennen, Bewahren, Bewerten und Weiterentwickeln von stadtbildprägenden Elementen und Zusammenhängen dienlich sein. Die Ausführungen zur grundsätzlichen Gestaltung des Städtebaus, von Freiräumen und baulichen Anlagen sowie im einzelnen Außenwände/ Fassaden, Fenster/ Schaufenster, Dächer und den Vorschriften zu Werbeanlagen sind bei der Umsetzung von Bauvorhaben zu beachten.

Für das Plangebiet gelten die Vorschriften der Gestaltungssatzung soweit der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft.

3.3 Schutzausweisungen/ Denkmalschutz

In der Denkmaltopografie der Stadt Fulda finden wird zu dem Kulturdenkmal „Waldschlösschen“ und dem umliegenden Bereich folgendes ausgeführt:

„1844 von dem Gastwirt Amand Ney am nördlichen Stadtrand, am sog. Hexenküppel“, erbautes Gasthaus. Lang gestreckter, zweigeschossiger Putzbau mit Krüppelwalmdach und regelmäßiger Fassadengliederung durch sieben zu drei Achsen. Zentraler Eingang an der Breitseite, das Erdgeschoss betont durch Quaderung der Kanten und hohe Fenster, die durch horizontale Sandsteinverdachungen abgeschlossen werden. Horizontale Gliederung durch schmales Gurt- und breiteres Sohlbankgesims zwischen Erd- und Obergeschoss. Im Obergeschoss ebenfalls stehende Fenster mit einfachen Sandsteingewänden. Das hohe Kellergewölbe mit Flachtonne wurde vermutlich für Brauereizwecke genutzt. Vor dem Haus Freifläche mit altem Baumbestand. Das stilistisch vom Klassizismus beeinflusste Gebäude ist beispielhaft für die im 19. Jahrhundert beliebten Ausfluglokale mit Biergärten am Rande der Städte.“

3.4 Verfahren

3.4.1 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 197 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Mit der BauGB-Novelle vom 01.01.2007 wurde als Kernstück ein neues „beschleunigtes Verfahren“ zur Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen eingeführt. Als Voraussetzung für die Planerstellung im beschleunigten Verfahren muss es sich bei dem Vorhaben um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB handeln – dieser dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Des Weiteren muss die zulässige Grundfläche, die zusätzlich zum Bestand von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, 20.000 m² unterschreiten. Beide Kriterien treffen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 197 „Waldschlösschen“ zu, so dass das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden soll.

3.4.2 Unterrichtung der Öffentlichkeit und Behörden und Trägerbeteiligung

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgt parallel zur Offenlegung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch.

3.5 Umweltverträglichkeit

3.5.1 Umweltbelange

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Vorhaben der Innenentwicklung aufgestellt. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe in den Naturhaushalt gemäß § 13a, Abs. 2 Nr. 4 als vor dem Verfahren erfolgt oder zulässig. Somit ist die Planung von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG ausgenommen. Ebenfalls unterliegt das Vorhaben keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Aus Gründen der Umweltvorsorge wird dennoch eine überschlägige Einschätzung potenzieller Folgewirkungen für den Naturhaushalt vorgenommen und in einem Umweltsteckbrief der Begründung angehängt (Belange von Natur und Umwelt).

3.5.2 Belange des Artenschutzes

Unabhängig von der Tatsache, dass bei B-Plänen der Innenentwicklung keine Umweltprüfung erforderlich ist, sind dennoch die Belange des Artenschutzes zu überprüfen und im Verfahren zu berücksichtigen. Die Prüfung des Artenschutzes erfolgte im Rahmen des Abrissantrages in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

4. Städtebau und Architektur

Die Entwicklungsabsichten der Vorhabenträgerin wurden dem Gestaltungsbeirat der Stadt Fulda vorgestellt. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt deshalb, die genaue Positionierung und Dimensionierung der Häuser in Abhängigkeit von der Grundrissgestaltung zu überprüfen mit dem Ziel, ob die Bäume ggf. nicht doch - teilweise - erhalten werden könnten. Andernfalls sollten den Grundstücksnachbarn großformatige Baumpflanzungen auf seinem Grundstück angeboten werden, um die Gesamtqualität des Standorts zu sichern.

Der Gestaltungsbeirat schlägt auch vor, die Flachdächer zu begrünen. Selbstredend müssen alle Gebäude mit hoher Gestaltqualität in Bezug auf Materialität und Detailausbildung ausgeführt werden. Hier vertraut der Gestaltungsbeirat auf die Architekten, die ihre diesbezüglichen Fähigkeiten auch bei anderen Projekten immer wieder unter Beweis gestellt haben. Die vom Gestaltungsbeirat formulierten Anforderungen an den Entwurf der Architekten RWS werden in den Vorhaben- und Erschließungsplänen, die Grundlage des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, weitgehend umgesetzt.

Städtebauliches Konzept

Nördlich des Planungsgebiets entlang der Scharnhorst- und Sebastianstraße ist die Siedlungsbebauung durch eine geschlossene Bebauung in „Blockstruktur“ geprägt. Das Plangebiet selbst ist durch eine aufgelockerte Bebauung geprägt, die im Kreuzungsbereich der Amand-Ney-Straße und der Magdeburger Straße in große Frei- und Grünflächen mündet.

BESTANDSANALYSE



Architektonisches Konzept

Durch die versetzt angeordneten Einzelgebäude entstehen auf dem Areal differenzierte Außenbereiche. Die neu geplante Wohnbebauung greift die Gebäudefluchten der vorhandenen Siedlungsbebauung auf und führt diese nach Süden fort. Die an das Waldschlösschen anschließenden Baukörper sind Ergänzungen des bestehenden Hauptgebäudes, greifen die historischen Bezüge mit der ehemals vorgelagerten Tanzdiele auf und entwickeln diese weiter. Nach Süden wird ein neuer trapezförmiger Pavillon mit Terrasse und Außengastronomie vorgelagert, der an die Untergeschossebene anschließt.

Materialität und Fassade

Wohnbebauung

Die im rückwärtigen Bereich des Waldschlösschens winkelförmig angeordneten Wohngebäude orientieren sich mit Terrassen und Balkonen zur neugestalteten Freianlage, die durch das historische Waldschlösschen und die Neubebauung gefasst und von einem bestehenden mächtigen Ahorn geprägt wird.

Die baugleichen Wohngebäude werden durch zurückliegende ausgeschnittene Gebäudeteile (Eingangsbereiche, Laubengänge und Gebäuderücksprünge im 2. Obergeschoss) gegliedert. Der vorgesehene helle Putz der Dämmziegelkonstruktion und die Klinkerverkleidung in den Gebäuderücksprüngen differenzieren die Fassade wodurch der subtraktive Entwurfsansatz unterstützt wird.

Bettenhaus

Das an das Waldschlösschen angegliederte Bettenhaus wird mit einer hochwertigen Fassade aus Betonfertigteilen oder Klinkern verkleidet, wodurch die skulpturale polygonale Form der Erweiterung hervorgehoben wird und in der städtebaulich präsenten Lage ein besonderer Akzent gesetzt wird.

Die Hotelzimmer erhalten Fensterelemente mit integrierter Loggia, die den Zimmern einen guten Außenraumbezug geben und den skulpturalen Entwurfsansatz unterstreichen.

Bestand und Erweiterung werden über eine gläserne Erschließungsfuge verbunden.

Gebäudetechnik

Die Beheizung der Wohnbebauung sowie die Beheizung, Kühlung / Klimatisierung von Hotel und Gastronomie erfolgt über Luft-Wärmepumpen, die auf dem Dach platziert werden. Um die Gebäude gleichzeitig mit Wärme- und Kälteenergie versorgen zu können, werden jeweils Heiz- und Kältepufferspeicher vorgesehen

Es sind jeweils Abluftanlagen für die Wohngebäude und die Hotelzimmer sowie eine Lüftungsanlage für die Bereiche: Gastraum, Frühstücksraum und Rezeption mit Wärmerückgewinnung vorgesehen.

Die Dachflächen der Wohnbebauung und des Bettenhauses werden flächenmäßig übereinander oder flächenmäßig getrennt mit PV Modulen belegt, die das nachhaltige Energiekonzept unterstützen. Die Stellplätze der Tiefgarage werden für E-mobilität vorbereitet.

Barrierefreiheit

Hotel und Gastronomie

Die Erschließung des Hotels erfolgt über den historischen Eingang des Waldschlösschens, der über eine vorgelagerte kurze Rampenanlage barrierefrei und rollstuhlgerecht ertüchtigt wird.

Die Zuwegung zum Hotel mit Bettenhaus erfolgt barrierefrei über die private Zufahrtsstraße von der Sebastianstraße. Rollstuhlgerechte Stellplätze sind in der Nähe des historischen Eingangs des Waldschlösschens am Ende der Zufahrt angeordnet. Den Biergarten sowie den Zugang der im Hang gebauten Gastronomie erreicht man barrierefrei über den neu geplanten Fußweg von der Magdeburger Straße aus.

Die Geschossebenen von Waldschlösschen, Bettenhaus und Gastronomie werden über ein gemeinsames Treppenhaus sowie einen Aufzug mit Durchladefunktion erschlossen. Somit können mit Ausnahme des Dachgeschosses des historischen Waldschlösschens alle Ebenen barrierefrei und rollstuhlgerecht erschlossen werden.

Wohnbebauung

Zufahrt und Zuwegung erfolgen über die private Zufahrtsstraße von der Sebastianstraße. Die Erschließungsflächen außerhalb der Wohnungen und in der Außenanlage werden barrierefrei und rollstuhlgerecht ausgebildet.

Die Wohnungen werden mit Ausnahme der Maisonettewohnungen gemäß DIN 18040 Teil 2 barrierefrei errichtet. In der Tiefgarage sind Behindertenstellplätze vorgesehen.

5. Freiraum und Grün

Die Umgebung des Waldschlösschens ist geprägt durch den angrenzenden alten Baumbestand, den aufkommenden Jungwuchs und die gehölzfreien Grünflächen. Zusammen umfassen diese Flächen ca. 3.580 m² und somit rund 80 % des Untersuchungsgebietes. Im Untersuchungsgebiet tritt auf rund 2.220 m² eine ausgeprägte, dichte Strauchschicht auf, die sich vorrangig aus Jungwuchs der umliegenden Laubbäume zusammensetzt. In die Flächen sind ältere Bäume (Überhälter) eingestreut.

Im Untersuchungsgebiet kommen auf rund 1.360 m² gehölzfreie Grünflächen vor.

Aufgrund der ausbleibenden Pflege bildete sich im Verlauf der Vegetationsphase ein dichter und hoher Aufwuchs aus Gräsern und krautiger Vegetation. Zum Zeitpunkt der Übersichtsbegehung lag auf einem Großteil der Flächen eine Streuschicht bestehend aus den Blättern der umliegenden Laubbäume.

6. Erschließung und Verkehr

Straßenverkehrsnetz

Das Planungsgebiet umgeben als Straßen mit regionaler Bedeutung die Leipziger Straße, die Magdeburger Straße und der Zieherseer Weg.

Die südlich der Leipziger Straße anschließende Amand-Ney-Straße sowie die Sebastianstraße führen den Verkehr in den Siedlungsraum hinein. Der südliche Teil der Magdeburger Straße mit der Unterführung der DB-Trasse, dem anschließenden Heinrich-von-Bibra-Platz und der Kurfürstenstraße bilden den aus verkehrstechnischer Betrachtung Eingang zur Innenstadt.

Öffentlicher Personennah-/ fernverkehr

Den Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr gewährleisten die Bushaltestellen Ochsenwiese (Magdeburger Straße), Zieherseer Weg und Amand-Ney-Straße (Amand-Ney-Straße) und Wörthstraße (Leipziger Straße). Diese werden von den Buslinien 1, 2, 6 und 16 angefahren.

Von ihr aus können diverse regionale Verkehrsziele als auch bundesweite Fernziele und europäische Fernreiseziele erreicht werden.

Radverkehr

Entlang der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße Magdeburger Straße, Amand-Ney-Straße und Zieherseer Weg sind Radverkehrsanlagen vorhanden. Im sonstigen Umfeld im Bereich der Scharnhorst- und Sebastianstraße wird der Radverkehr im Mischprinzip auf der Fahrbahn geführt.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr konzentriert sich zunehmend auf den großen Parkplatz auf der Ochsenwiese und die umliegenden Parkhäuser der Stadt Fulda auf der Ochsenwiese und in der Richthalle sowie das Parkhaus des Hotels Esperanto. Gerade auf der Ochsenwiese mit 500 Parkplätzen und dem Parkhaus Ochsenwiese mit weiteren 290 Parkplätzen stehen im Umfeld der Traditionsgaststätte in unmittelbarer fußläufiger Entfernung ausreichend PKW-Abstellflächen zur Verfügung, so dass mit den dem eignen Grundstück zusätzlich geschaffenen Tiefgaragenstellplätzen der Bedarf hinreichend bedient werden kann. Bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 32 „Am Waldschlösschen“ wird in der Begründung die im Umfeld und insbesondere auf dem „Festplatz Ochsenwiese“ bestehenden Abstellmöglichkeiten verwiesen.

7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die vorhandene Infrastruktur der Versorgungsnetze angeschlossen. Sofern sich eine technische Anpassung der Anschlüsse oder der Infrastruktur als notwendig erweist, wird dies im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt und umgesetzt.

8. Vorbelastungen Altlasten und Kampfmittel

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im städtischen Altflächenkataster nicht verzeichnet. Das Grundstück liegt in einem Bombenabwurfgebiet des Zweiten Weltkriegs. Im Vorfeld von bodeneingreifenden Maßnahmen ist eine Kampfmittelerkundung erforderlich. Davon ausgenommen sind Bereiche, in den durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden.

9. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO).

Die Grundstücksflächen werden als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Urbane Gebiete sind im deutschen Bauplanungsrecht ein Baugebiet, welches nach § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen dient, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im Gegensatz zum Mischgebiet muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein.

Die umgebende Bebauung im Bereich Scharnhorststraße, Blücherstraße, Wörthstraße und Amand-Ney-Straße weist bereits eine verdichtete, innerstädtische Bebauung mit hohem Wohnanteil auf. Entsprechend der aktuell hohen Nachfrage nach Wohnungen soll die innerstädtische Wohnbebauung fortgeführt werden.

Zum **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16 – 20 BauNVO) wird die Anzahl der Vollgeschossen der rückwärtigen Wohnbebauung mit IV festgesetzt. Das vorhandene Gebäude (Waldschlösschen) wird als zweigeschossiges Gebäude mit ausbaubarem Dachgeschoss gesichert. Der geplante Anbau in süd-westlicher Richtung wird als III – geschossig festgesetzt. Der vorgesetzte Pavillon mit Biergarten ist eingeschossig. Die jeweils geplanten zurückspringenden Obergeschosse werden durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen im Bebauungsplan festgesetzt und durch die jeweiligen Höhenangaben ergänzt.

Im Geltungsbereich werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch Eintragung in den Plan als NN-Höhen festgesetzt.

Die geplante dichte Bebauung soll über detaillierte Aussagen zur Höhenentwicklung und Staffelung der einzelnen Baukörper mit dem umgebenden Stadtraum verknüpft werden und mit der vorhandenen Anschlussbebauung korrelieren. Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile für technisch zwingend notwendige Anlagen, die sich nicht in einem Technikraum innerhalb des Gebäudes unterbringen lassen wie z. B. Schornsteine auf maximal 30 % der Dachfläche bis zu einer Höhe von 3,00 m über Attika überschritten werden. Die Aufbauten müssen mindestens 1,50 m von der aufsteigenden Gebäudekante zurücktreten und mit geschlossenen Wandpaneelen oder Metalllamellen eingehaust werden, wenn sie eine Höhe von 1,50 m überschreiten.

Die Dachaufsicht ist für die umliegende Wohnbebauung von großer Bedeutung und entfaltet wegen der Lage ihrer Exposition auch eine Fernwirkung.

Zur **Bauweise** und überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie zu Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) werden Baugrenzen festgesetzt, Die Stellung der Baukörper ist durch die Baugrenzen definiert. Im Sinne einer innerstädtischen, verdichteten Bauweise dürfen die nach Hessischer Bauordnung (HBO) erforderlichen Abstandsflächen auf öffentlichen Grünflächen liegen, wenn die festgesetzten Baufenster dies zulassen und die brandschutzrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

Zur Versorgung der geplanten Wohnbebauung und des Gastronomie- und Hotelbetriebs mit ausreichend Kfz-Stellplätzen wird eine Tiefgarage als Fläche für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Mit der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage kann der Verkehrsraum im Blockinnenbereich zugunsten der Aufenthaltsqualität für die Anwohner weitgehend von ruhendem Verkehr freigehalten werden.

Festsetzungen zum Stellplatznachweis

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Grundlage für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist die Stellplatzsatzung i. d. Fassung vom 01.07.2018. Abweichend von der in der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung unter 1.4 für **Wohngebäude** mit mehr als 10 Wohneinheiten genannten Bedarf wird festgesetzt, dass für Wohnungen nur 1 Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen ist. Diese Abweichung begründet sich bereits aus dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 „Am Waldschlösschen“, welcher pro Wohneinheit ein Stellplatz festsetzt sowie durch die zentrale Lage des Vorhabengebiets in unmittelbarer Nähe zur Ochsenweise, die insbesondere in den Abendstunden zur Verfügung steht. Ferner befinden sich der Bahnhof und der ZOB in unmittelbarer Nähe zum Gebiet, weshalb eine Reduzierung der notwendigen Stellplätze akzeptabel ist.

Die Anzahl der Stellplätze wird abweichend von dem in der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in der Fassung vom 01.07.2018 unter 6.1 für **Gaststätten, Schank- und Speisewirtschaften, Cafés und Bistros u.a.** genannten Bedarf auf 1 Stellplatz je 20 m² Gastraumfläche festgesetzt. Abweichend von Ziffer 6.3 für **Hotels** wird ein 1 Stellplatz je 5 Zimmer festgesetzt.

Die Abweichungen von der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda für die Ziffern 6.1 und 6.3 begründen sich analog wie bei den Wohngebäuden mit der zentralen Lage des Gebiets und der guten Erreichbarkeit der Ochsenwiese, des Bahnhofs und dem ZOB.

Abstandsflächen und Baumpflanzungen auf den Nachbargrundstücken 2023/5 und 5/51

Die o.g. Grundstücke sind im Eigentum des Fuldaer Spar- und Bauvereins eG und grenzen östlich unmittelbar an die Grundstücke des Waldschlösschens an. Die Abstandsflächen der parallel zur Grundstücksgrenze geplanten Wohnbebauung kommen auf den Grundstücken des Spar- und Bauvereins eG zu liegen. Hierzu wurde eine Nachbarschaftsvereinbarung getroffen, in der die Eintragung einer Abstandsflächenbaulast vereinbart wurde. Ferner überschreitet die Grenzbebauung mit der Tiefgaragenzufahrt die nach § 6 HBO maximal zulässige Länge von 15 m. Auch hierzu erteilt der Spar- und Bauverein eG seine Zustimmung. Im Gegenzug wird gemäß Bebauungsplan zukünftig auf der Fläche des Spar- und Bauvereins eG ein privater Parkhof festgesetzt, welcher ermöglicht, dass abweichend von der Hessischen Bauordnung mehr als drei Stellplätze entlang der Grundstücksgrenze von mehr als 15,00 m zulässig sind. Zudem werden die festgesetzten Bäume durch den Bebauungsplan gesichert.

Festsetzungen zur Stadterhaltung und zum Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gemäß den Regelungen für die Stadterhaltung und des Denkmalschutzes (§ 9 Abs. 6 BauGB) wird das unter Denkmalschutz stehende Gebäude „Waldschlösschen“ nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Der Auftraggeber beabsichtigt, an seinem Bauvorhaben Gasthaus + Hotel „Waldschlösschen“ 2 Außenbewirtschaftungsbereiche (Biergärten) einzurichten. Die aufliegende Planung sieht hierfür ca. 74 und 88 Sitzplätze auf einer Fläche von jeweils ca. 95 m² vor.

Der geplante Standort für das Bauvorhaben wird bauleitplanerisch als Urbanes Gebiet [MU] im Rahmen eines parallel betriebenen Bauleitplanverfahrens eingestuft. Der „Altbebauungsplan“ Nr. 32 „Am Waldschlösschen“ weist benachbart gelegene Bestandsbebauung östlich des Bauvorhabens als Wohnbauflächen WA und westlich, durch die Armand-Ney-Straße abgetrennt, als Mischbaufläche aus. Für die schalltechnische Bewertung werden hier die Immissionsrichtwerte der TA Lärm

von Mischgebiete tags 60 / nachts 45 dB(A),
Wohngebiete WA tags 55 / 40 dB(A),

angewendet.

Für ein weiteres Bestandsgebäude (Magdeburger Straße 45) in zukünftiger Nachbarschaft zu den Außenbewirtschaftungsbereichen besteht keine abschließende „Gebietsfestsetzung“ in diesem Bebauungsplan, da es in dem derzeitig rechtsverbindlichen Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 32 „Am Waldschlösschen“ aus dem Jahre 1971 als abzubrechendes Gebäude gekennzeichnet ist.

Für die schalltechnischen Berechnungen wird für dieses Gebäude eine Einstufung analog einer Mischbaufläche mit den Richtwerten von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) vorgenommen.

Unter Anwendung der Prognosekennwerte zur Geräusentwicklung von Biergärten / Außenbewirtschaftungsbereichen wurde die Emissionsleistung für die Biergärten Nord (74 Sitzplätze) / Süd (88 Sitzplätze) bestimmt und hieraus durch Schallausbreitungsberechnungen der Immissionspegel in Höhe der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung ermittelt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass an allen Immissionsaufpunkten der für die Tageszeit geltende Immissionsrichtwert eingehalten und unterschritten werden kann.

Eine Nutzung der Außengastronomiebereiche im „Nachtzeitraum“ (nach 22:00 Uhr) führt ohne die Berücksichtigung zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen in Höhe des unmittelbar benachbart gelegenen Bestandsgebäudes zum Biergarten „Süd“ zu Überschreitungen bis zu +4 dB über dem Immissionsrichtwert der Nachtzeit - 45 dB(A) -.

Durch eine seitlich in Schallausbreitungsrichtung zum betroffenen Gebäude angeordnete Schallschutzanlage (Betonwand mit aufgesetztem Glaselement mit einer Höhe von h = 3,5m über Bezugshöhe Terrasse) kann eine Abschirmung in dieser Schallausbreitungsrichtung um ca. -5 dB(A) erreicht werden, sodass der Anforderungswert der Nachtzeit hierdurch eingehalten und unterschritten werden kann.

Die Anordnung / Lage der Schallschutzeinrichtung ist im Freiflächenplan /2/ dargestellt.

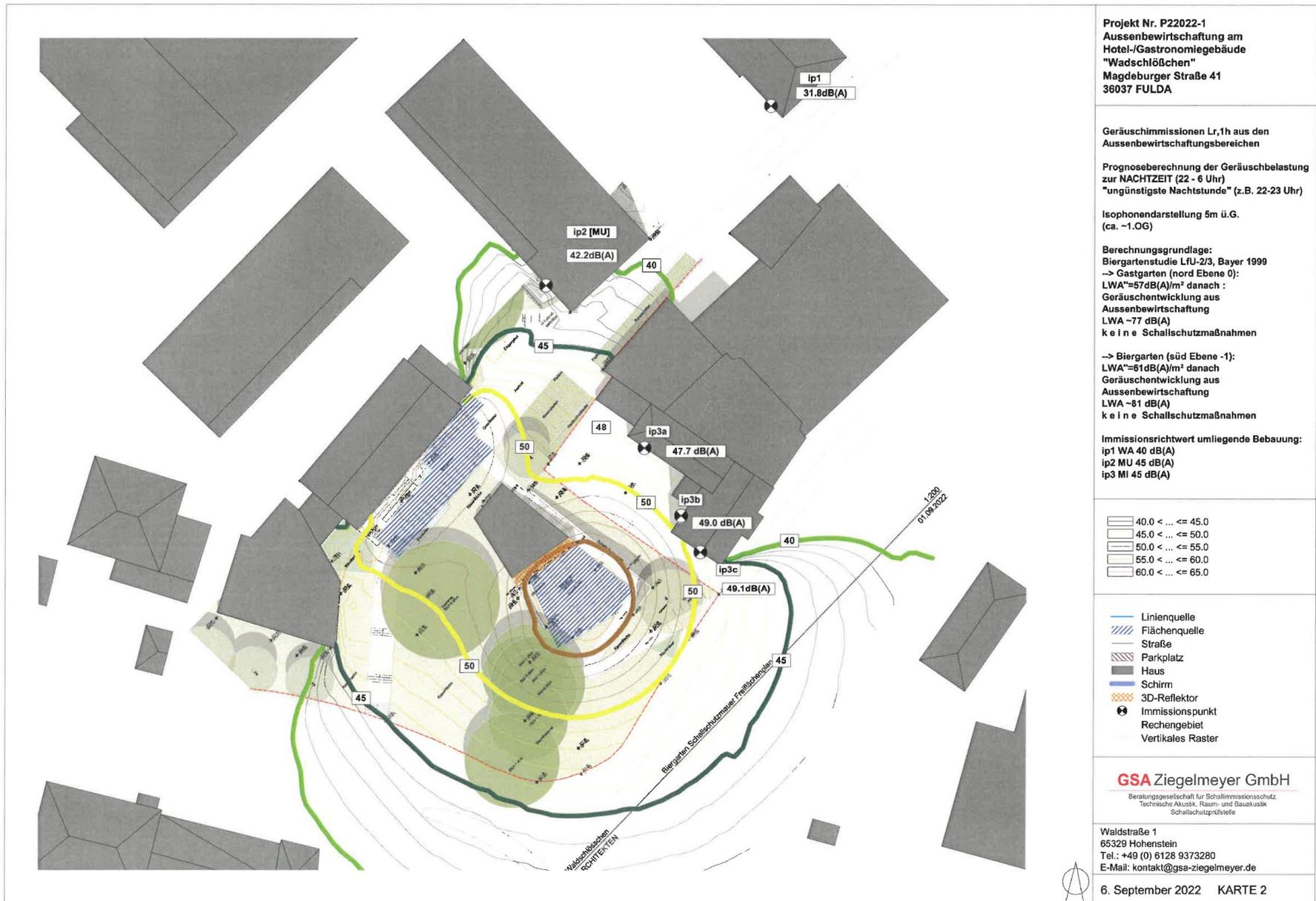
Für die Nutzung des Biergartens Nord (dem Rezeptionsgebäude vorgelagert) werden für die Tageszeit zur Einhaltung des Richtwertes keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für einen Betrieb der Nachtzeit (nach 22:00 Uhr) ist jedoch als organisatorische Schallschutzmaßnahme eine Hinentwicklung von einem „Biergartenbetrieb“ in einen „Gastgarten“ (Außenbewirtschaftungsbereiche eines Restaurants) hinzuwirken, sodass geringere Emissionsleistungen - auch im Hinblick auf die hier im Nahbereich noch gelegenen Gästeräume / Apartments / Wohnungen im Baukörper **A** - aus dem Außenbewirtschaftungsbereich auftreten.

Bezüglich der „Eigenbeschallung“ durch den Gastronomiebereich „Nord“ der geplanten Gästezimmer / Schlafräume / Kinderzimmer wird die Empfehlung ausgesprochen, für Räume, die nicht an Klimaanlage angebunden sind, schallgedämmte Lüftungselemente einzusetzen, sodass die betroffenen Fensteranla-

gen in Orientierung zu diesem Biergarten / Außenbewirtschaftungsbereich im Bedarfsfalle geschlossen gehalten werden können.

Weitere Details sind der Geräuschimmissionsprognose der Beratungsgesellschaft Schallimmissionsschutz, Technische Akustik – GSA Ziegelmeyer GmbH – zu entnehmen, die zum Bauvorhaben „Waldschlösschen“ die Außenbewirtschaftungsbereiche am Gastronomiegebäude untersucht und eine Prognose der zu erwartenden Geräuschbelastungen in Höhe benachbart wohngenutzter Gebäude im Prüfbericht P 22022-1 erstellt hat.

Die Geräuschimmissionsprognose wird als Fachgutachten dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt.



Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 91 HBO)

Im Geltungsbereich werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen / Attikahöhen durch Eintragungen in den Plan als NN Höhen festgesetzt. Technikaufbauten sind auf max. 30 % der Dachfläche bis zu einer max. Höhe von 3,00 m über Attika zulässig. Sie sind um mind. 1,50 m von der Dachkante zurückzusetzen und mit geschlossenen Wandpaneelen oder Metalllamellen einzuhausen, wenn sie eine Höhe von 1,50 m überschreiten.

Aufgeständerte Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule auf der Dachfläche) sind nur bei begrünten Flachdächern bis zu einer Höhe von 1,0 m, gemessen von der Oberkante Attika, zulässig. Sie müssen zu Außenkante der Attika mindestens einem 1,0 m Abstand einhalten.

Maßnahmen zum Artenschutz

(§ 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Details zum Artenschutz sind Bestandteil des Umweltsteckbriefs des Büros Simon & Widdig GbR im Anhang zu dieser Begründung. Die Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung ist zudem Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

10. Bodenordnung

Für die Umsetzung des Vorhabens sind keine bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

11. Durchführungsvertrag

Zum Satzungsbeschluss wird ein Durchführungsvertrag erarbeitet mit folgenden Inhalten:

- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Durchführung der Maßnahme gemäß der Vorhaben- und Erschließungspläne,
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Durchführung der Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist

Fulda Waldschlösschen

Umweltsteckbrief

September 2022

Auftragnehmer:



Simon & Widdig GbR

Auftraggeber:

**BG Immo II GmbH & Co. KG
Petersberg**

Auftraggeber:

BG Immo II GmbH & Co. KG
Propsteihof 5
36100 Petersberg

Auftragnehmer:

Simon & Widdig GbR
Büro für Landschaftsökologie
Hannah-Arendt-Str. 4, 35037 Marburg
Tel. 0 64 21/971 290, Fax 0 64 21/971 2990
E-Mail: buero@simon-widdig.de

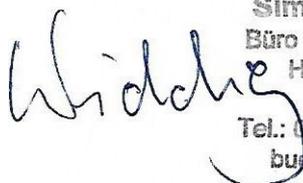
Projektleitung:

Dipl.-Biol. Thomas Widdig

Bearbeitung:

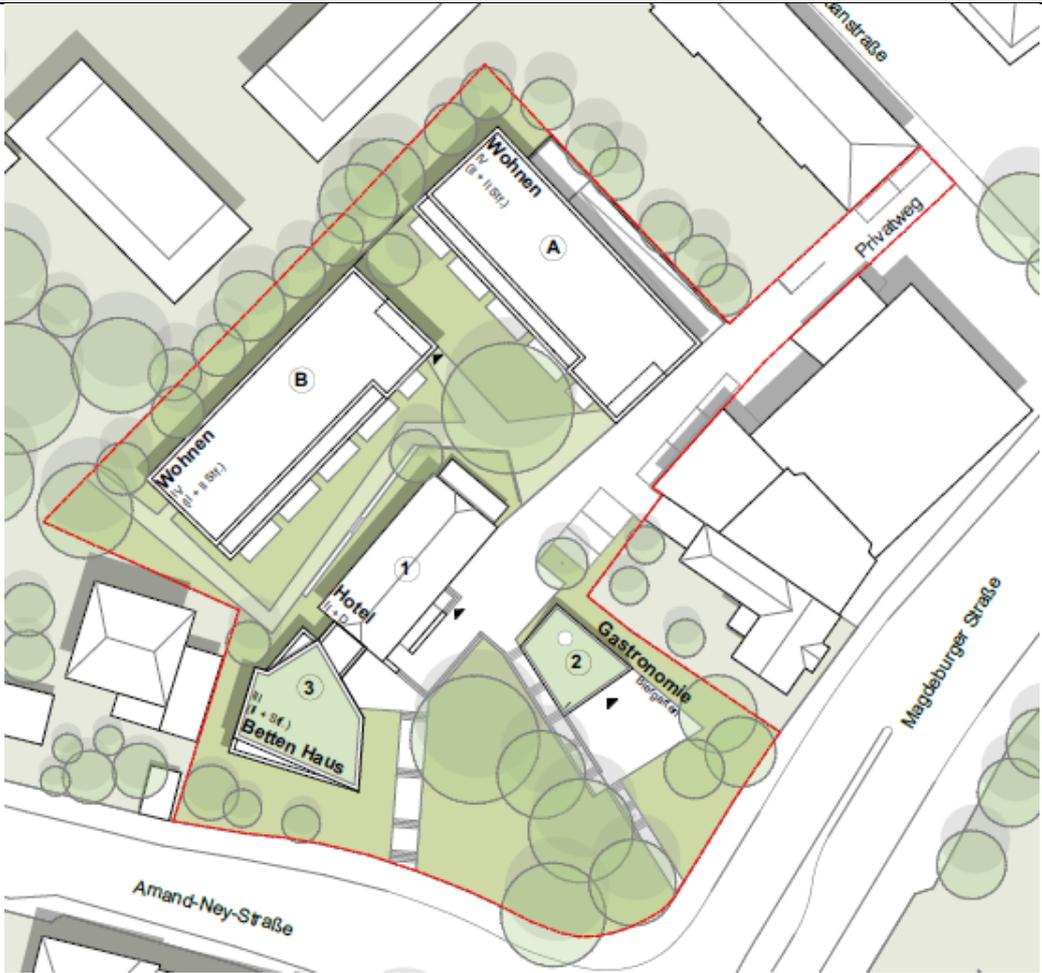
B. Sc. Umweltbiow. Christina Dischner
M. Sc. Sabine Schade

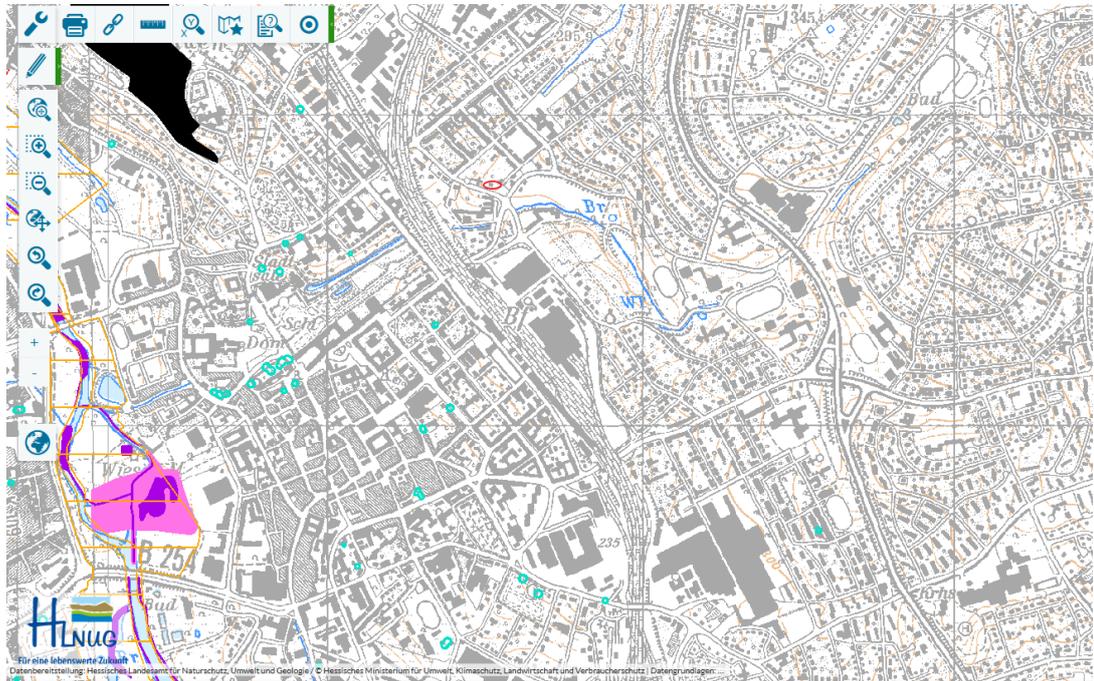
Marburg, den 14.09.2022



Simon & Widdig GbR
Büro für Landschaftsökologie
Hannah-Arendt-Str. 4
35037 Marburg
Tel.: 06421/ 971 29-0 Fax: -90
buero@simon-widdig.de

UMWELTSTECKBRIEF				
1.	Bezeichnung	Fulda Waldschlösschen		
2.	Lage des Vorhabens			
	<i>Stadt / Gemeinde</i>	Fulda	<i>Ausgangszustand</i>	Café und Restaurant Waldschlösschen, umliegend parkähnliche Grünflächen mit Baumbestand
	<i>Gemarkung</i>	Fulda	<i>Planungszustand</i>	Wohnen am Waldschlösschen mit Hotel und Biergarten
	<i>Größe</i>	rd. 4.850 m ²		
2.1	Bestand			

2.1	Planung
	 <p>Quelle: Storch Architekten</p>
2.2	Kurzbeschreibung des Vorhabens
	<p>Geplant ist der Umbau des Bestandsgebäudes „Waldschlösschen“ zum Boutique-Hotel mit Ergänzung eines Hotelneubaus zur Amand-Ney-Straße sowie Neubau eines vorgelagerten Gastronomiegebäudes mit Terrasse und eine Wohnbebauung.</p>
3.	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes
3.1	Schutzgebiete und -objekte innerhalb des B-Plangebiets
	<p>Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 197 „Waldschlösschen“ liegen keine Schutzgebiete und auch keine Schutzobjekte wie Naturdenkmale oder gesetzlich geschützte Biotope.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Fulda. Demnach sind vorhandene, ortsbildprägende Bäume und Gehölzgruppen zu erhalten und bei Neupflanzungen vorrangig Laubgehölze zu verwenden.</p>
3.2	Schutzgebiete im näheren Umfeld des B-Plangebiets
	<ul style="list-style-type: none"> - 1,4 km westlich: Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda“ mit gesetzlich geschützten Biotopen (Temporäre Gewässer und Tümpel, Altarme, Gehölze feuchter bis nasser Standorte) - 0,5 km westlich: mehrere Naturdenkmäler – Bäume - 0,9 km nordwestlich: Gesetzlich geschütztes Biotop (Friedhöfe, Parks und

	Sportanlagen)
3.3	Lageplan mit Schutzgebieten
	 <p>(rot umrandet: Untersuchungsgebiet am Waldschlösschen; orange: Landschaftsschutzgebiet; rosa/lila/schwarz: gesetzlich geschützte Biotope/Biotopkomplexe; türkis: Naturdenkmäler)</p> <p>Quelle: Hessisches Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer), Stand September 2021 (Version 4.2.4). Aktualitätsstand der Daten: 15.03.2022</p>
3.4	Umweltbezogene Planungen und Entwicklungsziele (z. B. Landschaftsplan, Regionalplan)
	<p>Der Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009 stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar.</p> <p>Der Flächennutzungsplan der Stadt Fulda von 2014 stellt für das Planungsgebiet und seine Umgebung eine Wohnbaufläche dar.</p> <p>Der Landschaftsplan der Stadt Fulda (2004) empfiehlt Begrünungsmaßnahmen im Straßenraum der Amand-Ney-Straße (Straßenbäume, Fassadenbegrünung). Seine Aussagen sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 197 „Waldschlösschen“ wird ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 32 „Am Waldschlösschen“ aus dem Jahr 1972 überplant. Das Gesamtgebiet wird als urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO ausgewiesen (MU-Fläche). Ferner wird die im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 32 mit 8 Geschossen festgesetzte Überbauung den städtebaulichen prägenden Umgebungsbauten angepasst und mit 3- bis 4-geschossigen Gebäuden festgesetzt.</p>
4.	Bestand des Umweltzustandes
4.1	Naturraum, Geologie, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild
	<ul style="list-style-type: none"> - Naturraum: Osthessisches Bergland (Gruppen-Nr.: 35) - Geologie, Bodentyp: Der Landschaftsplan kategorisiert das Plangebiet in der Teilkarte „Bodenformengesellschaften“ (Plan 2) als „Siedlungsbereich mit künstlich verändertem Gelände“, für diese Kategorie werden keine besonderen Aussagen getroffen.

	<ul style="list-style-type: none"> - Wasser: Die Teilkarte „Wasser – Bestand/ Zustandsbewertung“ (Plan 4) nimmt für das Plangebiet keine Bewertung vor. Bei versiegelten Flächen im innerstädtischen Bereich sind die Ergiebigkeitsmengen um mindestens 60% reduziert. Eine Verschmutzungsempfindlichkeit ist je nach anstehendem Muttergestein vorhanden, kann aber aufgrund der Versiegelung bzw. der Bodenverhältnisse nicht genau ermittelt werden. - Klima: Jahresmittel ca. 9° C, ca. 990 mm Niederschlag - In der Karte „Örtliches Klima“ (Plan 5) ist der Planbereich den Stadtgebieten zugeordnet. Hier sind Wärmeinseln großer Ausdehnung (Kernstadt und angrenzende Ortsteile), Belastung durch Emissionen aus Verkehr und Hausbrand verzeichnet. - Ortsbild: Weitgehend anthropogen überprägte Fläche im Zentrum von Fulda. Im Zentrum des Untersuchungsgebietes befindet sich ein ehemals als Gaststätte genutztes Gebäude. Umliegend befinden sich Grünflächen mit teils altem Laubbaumbestand, wodurch das Gebiet eine parkähnliche Struktur aufweist. Aufgrund der ausbleibenden Pflege findet sich in dem Gebiet ein dichter und hoher Aufwuchs aus Gräsern und krautigem Bewuchs. In der Teilkarte „Landschaftsbild“ (Plan 6) ist für den Geltungsbereich die Stadtbildqualität „mittel“ (Stufe II) festgelegt worden.
4.2	Mensch, Kultur- und Sachgüter
	<ul style="list-style-type: none"> - Das Untersuchungsgebiet ist durch die Einflüsse des angrenzenden Wohngebietes, der Magdeburger Straße (L 3419) sowie der Amand-Ney-Straße geprägt. - Das Untersuchungsgebiet hat aufgrund der vorhandenen Vegetation, hier insbesondere aufgrund der Bäume, einen positiven klimatischen und lufthygienischen Effekt auf den umliegenden Siedlungsbereich (Frischluftbildung, Luftfilterung, Kaltluftentstehung). - Das Waldschlösschen ist gemäß Hessischem Denkmalschutzgesetz als Kulturdenkmal ausgewiesen.
4.3	Biotoptypen (Kurzbeschreibung Bestand)
	<ul style="list-style-type: none"> - Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastrukturflächen: Gebäude- und Freiflächen (hier mit hochwertigem Altbaumbestand)
	Fotodokumentation
	<p>Foto 1: Bestandsgebäude „Waldschlösschen“</p> 

	<p>Foto 2: Bestandsgebäude „Waldschlösschen“ mit angrenzender Garage (links Vordergrund) und altem Baumbestand (links Hintergrund) sowie Sukzessionsfläche (rechts Vordergrund) und Wohngebiet (rechts Hintergrund)</p> 
4.4	Ggf. vorkommende Tierarten(-gruppen) und besonders wertgebende Pflanzenarten
	<ul style="list-style-type: none"> - Vögel (gesamtes Plangebiet) - Fledermäuse (gesamtes Plangebiet als mögliches Nahrungshabitat, evtl. Quartiere) - Häufig vorkommende und nicht gefährdete Tierarten(-gruppen) etc.
4.5	Vorbelastungen (optische bzw. akustische Störwirkungen etc.)
	Betriebsbedingte Lärm- und Schadstoffimmissionen durch die Lage im innerstädtischen Bereich.
5.	Eingriffsbeurteilung
5.1	Erwartete Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild
5.1.1	Boden
	<p>Durch Neubebauung und zusätzliche Flächenversiegelung verlieren die bisher unversiegelten Freiflächen ihre ursprünglichen Bodenfunktionen. Aufgrund des bestehenden Baurechts (B-Plan Nr. 32) ist bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Bebauung mit einer Grund-flächenzahl von 0,3 im westlichen Plangebiet zulässig. Somit ist aus planungsrechtlicher Sicht von einer geringen zusätzlichen Überbauung und Versiegelung auszugehen. Es sind keine natürlich gewachsenen, sondern bereits künstlich veränderte Böden betroffen.</p>
5.1.2	Wasser
	<p>Durch Überbauung und Versiegelung werden die Grundwasserneubildung weiter reduziert und der Oberflächenabfluss erhöht. Gegenüber dem derzeitigen Baurecht sind nur geringfügige Verschlechterungen zu erwarten.</p>

5.1.3	Klima / Luft
	Die geplante Bebauung verstärkt die negativen lokalklimatischen Bedingungen. Negativ ist insbesondere der Verlust von Gehölz -und Grünstrukturen. Gemäß aktuellem Planungsrecht ist allerdings lediglich eine Baumgruppe auf Höhe der Einmündung der Amand-Ney-Straße auf die Magdeburger Straße als zu erhaltend festgesetzt.
5.1.4	Ortsbild
	Verlust von Gehölzstrukturen mit mittlerer Bedeutung für das Ortsbild. Ortsbildprägende Bäume und Gehölzgruppen im Sinne der Gestaltungssatzung der Stadt Fulda sind im Bebauungsplan als zu erhaltenden Gehölze festgesetzt. Ergänzend wurden in den Bebauungsplan Neupflanzungen aufgenommen.
5.2	Erwartete Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter
	Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch den Verlust von Gehölzen. Mit dem geplanten Biergarten wird ein zusätzliches Freizeitangebot geschaffen. Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbebauung durch Lärmbelastungen in den Abendstunden sind möglich (vgl. auch Geräuschimmissionsprognose von GSA Ziegelmeyer GmbH vom 08. August 2022). Das Gebäude des Kulturdenkmals Waldschlösschen bleibt erhalten. Im Gestaltungsbeirat der Stadt Fulda wurde die Erhaltung des Kulturdenkmals Waldschlösschen ausführlich behandelt. Der aktuell geplanten Gestaltung des Geländes um das Waldschlösschen herum fand die breite Zustimmung des Gestaltungsbeirats der Stadt Fulda.
5.3	Erwartete Auswirkungen auf das Schutzgut Biototypen
	Verlust von Grünflächen und Gehölzstrukturen. Diese sind allerdings aufgrund des bestehenden Planungsrechts (B-Plan Nr. 32) mit Ausnahme der Gehölzgruppe an der Amand-Ney-Straße nicht geschützt.
5.4	Erwartete Auswirkungen auf die ggf. vorkommenden Tierarten(-gruppen) und besonders wert-gebenden Pflanzenarten
	<u>Vögel:</u> - Ggf. Verlust von Brutstätten im Bereich der Gehölz- und Gebäudestrukturen - Verlust von Nahrungshabitaten - Potenzielle Gefahr der Verletzung und/oder Tötung von Vögeln sowie der Zerstörung von Brutstandorten - Ggf. baubedingte Störungen - Potenzielle Gefahr der Verletzung und/oder Tötung von Vögeln durch Kollision an der vorgesehenen Schallschutz-Glaswand <u>Fledermäuse</u> - Ggf. Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Bereich der Gehölz- und Gebäudestrukturen - Verlust von Nahrungshabitaten - Potenzielle Gefahr der Verletzung und/oder Tötung von Fledermäusen <u>Weitere, häufig vorkommende Tierarten(-gruppen)</u> - Verlust von Habitaten mit insgesamt geringer bis mittlerer Bedeutung - Ggf. Individuenverluste
5.5	Erwartete Auswirkungen auf (im Umfeld) vorhandene Schutzgebiete
	Beeinträchtigungen der im weiteren Umfeld vorhandenen Schutzgebiete oder Schutzobjekte werden nicht erwartet.

6.	Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes
	<p>Eine besondere Qualität ergibt sich vor allem durch den Bestand an Altbäumen, der insbesondere Vögeln und Fledermäusen als Lebensraum dient und wichtige Funktionen für das Lokalklima erfüllt.</p> <p>Insbesondere aufgrund der Bestands-Bebauung ist das Gebiet bzgl. der Umweltmedien bereits vorbelastet. Weitere Vorbelastungen resultieren im Wesentlichen aus den betriebsbedingten Lärm- und Schadstoffimmissionen durch die Lage im innerstädtischen Bereich.</p>
7.	Erforderliche Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen
	<p>Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe in den Naturhaushalt gemäß § 13a, Abs. 2 Nr. 4 als vor dem Verfahren erfolgt oder zulässig. Um das Bauvorhaben dennoch möglichst umweltschonend zu realisieren, beinhaltet die Planung folgende Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anpflanzung von Gehölzen - Schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden - Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten - Zum Schutz der Artengruppen Vögel und Fledermäuse sind nachfolgend beschriebene Maßnahmen bezogen auf den jeweiligen Eingriff durchzuführen: <p><u>Für Sanierung, Umbau bzw. Abriss des oberirdischen Gebäudebestandes:</u></p> <p>1. <u>Vermeidungsmaßnahme zum Schutz der Vögel und Fledermäuse:</u></p> <p>Um die Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG „Tötungsverbot“ und nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG „Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ für die nach BNatSchG geschützten Arten zu vermeiden, wird grundsätzlich empfohlen, Umbau-, Sanierungs- und Abrissarbeiten am oberirdischen Gebäudebestand möglichst in der Zeit außerhalb der Hauptbrutphase sowie der Aktivitätsphase von Fledermäusen vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.</p> <p>Bei Beginn der Sanierungs- und Umbauarbeiten zwischen dem 1. März und dem 30. September ist zur Vermeidung der Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG „Tötungsverbot“ und nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG „Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ eine ökologische Baubegleitung mit folgenden Maßnahmen erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um sicher zu stellen, dass sich zum Zeitpunkt der Sanierungs- und Abrissarbeiten keine brütenden Vögel oder Fledermäuse an Gebäuden befinden, muss vor Beginn der Sanierung eine Kontrolle zur aktuellen Nutzung durch Vögel und Fledermäuse z. B. durch eine avifaunistische Kartierung bzw. abendliche Ausflugbeobachtung erfolgen. • Vor Beginn der Sanierungsarbeiten muss zudem eine Kontrolle der als Fledermausquartier geeigneten Strukturen vom Gerüst aus erfolgen. So können Kotfunde oder Nistmaterial Aufschluss über die Lage von Fledermausquartieren und Nistplätzen geben, so dass ein Ersatzquartier bzw. -nistplatz an derselben Stelle in ähnlicher Form im Zuge der Sanierung vorgesehen werden kann. • Sollten Fledermäuse oder nistende Vögel bei der Kartierung entdeckt werden, werden in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde die Arbeiten zunächst zurückgestellt. Bei einem Besatz mit Fledermäusen kann nach einer Woche die Kontrolle wiederholt werden, weil die Tiere regelmäßig umziehen. Bei brütenden Vögeln muss der Zeitpunkt des Flüggewerdens der Jungvögel abgewartet werden, bevor erneut eine Kartierung bzw. Kontrolle durchgeführt werden sollte. Sollten bei dieser Nachkontrolle erneut oder immer noch Fledermäuse (Einzeltiere) ein Quartier nutzen oder sich immer noch ein aktuell besetztes Nest am Gebäude befinden, kann geprüft werden, ob ggf. artspezifische Maßnahmen (z.B. Umsiedlungsmaßnahmen) getroffen werden, um die Sanierungsarbeiten aufzunehmen. Das ist jedoch zwingend mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

	<ul style="list-style-type: none"> • Sollten bei der Kontrolle Fledermausquartiere oder Nistbereiche gebäudebrütender Vogelarten entdeckt werden, die nach den Arbeiten nicht mehr zur Verfügung stehen, sind entsprechend Nistkästen für Vögel oder Ersatzkästen für Fledermäuse unter fachkundiger Begleitung anzubringen bzw. im Rahmen der Sanierung zu integrieren und die Ersatzmaßnahmen sind zu dokumentieren. • Eine Überprüfung der integrierten Ersatzquartiere für Fledermäuse und/oder der Ersatznistplätze für Gebäudebrüter auf Funktionsfähigkeit hat über eine fachkundige Person zu erfolgen. <p>2. <u>Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen zum Schutz der Vögel und Fledermäuse:</u></p> <p>Für die durch die Sanierung, Umbau oder Abriss des oberirdischen Gebäudebestandes wegfallenden potenziellen Nistplatz- und auch Quartiermöglichkeiten für spaltenbewohnende Fledermausarten ist Ersatz zu schaffen. Die Ersatzmöglichkeiten sollten zeitnah und spätestens in der kommenden Brutsaison nach dem Umbau – ab 1. März – wieder zur Verfügung stehen. Ist die Sanierung bis dahin noch nicht abgeschlossen, sind die Nist- und Quartiermöglichkeiten bis dahin an einem vom Umbau nicht betroffenen Gebäudeteil im Rahmen einer zeitlich vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) dauerhaft anzubringen, um in der Sanierungszeit Brutplatz- und Quartiermöglichkeiten als Ersatz vorzuhalten. Es sind zwei Nistkästen für Meisen oder Sperlinge (z. B. Nistkasten „Alicante“ der Firma Vivara oder Art.-Nr. M2-27 der Firma Hasselfeldt) sowie zwei Ersatzkästen für Fledermäuse (z. B. Fledermauskasten „Beaumaris“ Midi der Firma Vivara oder der Fassadenflachkasten der Firma Strobel) vorzusehen. Vorzugsweise sind Kästen aus Holzbeton zu wählen. Es sind die teils sehr langen Lieferzeiten der Händler für die Kästen zu beachten. Für die nicht selbstreinigenden Vogelnistkästen, ist eine regelmäßige Reinigung notwendig, deren Durchführung sollte über einen Zeitraum von mindestens fünfzehn Jahren festgesetzt werden. Gleiches gilt für die Wartung aller Kästen und die Erfolgskontrolle der Maßnahme durch ein zweijähriges Monitoring.</p> <p>Die Schaffung sämtlicher Nist- und Quartiermöglichkeiten sowie die Montage der Vogel- und Fledermauskästen ist durch eine fachkundige Person zu begleiten und zu dokumentieren, um die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen zu gewährleisten.</p> <p><u>Für Sanierung bzw. Umbau des unterirdischen Gebäudebestandes:</u></p> <p>1. <u>Vermeidungsmaßnahme zum Schutz der Fledermäuse:</u></p> <p>Um die Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG „Tötungsverbot“ und nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG „Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ für die nach BNatSchG geschützten Arten zu vermeiden, wird ausdrücklich empfohlen, Umbau- und Sanierungsarbeiten am unterirdischen Gebäudebestand (Tiefkeller des Waldschlösschens) in der Zeit außerhalb der Schwärm- und Winterschlafphase von Fledermäusen vom 1. Mai bis 31. August durchzuführen.</p> <p>Bei einem nicht empfohlenen Beginn der Sanierungs- und Umbauarbeiten zwischen dem 1. September und dem 30. April ist zur Vermeidung der Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG „Tötungsverbot“ und nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG „Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ eine ökologische Baubegleitung mit folgenden Maßnahmen erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um sicher zu stellen, dass sich zum Zeitpunkt der Sanierungs- und Abrissarbeiten keine winterschlafenden Fledermäuse im Keller befinden, muss bereits im Sommer damit begonnen werden, den Einflug von Fledermäusen in den Keller zu unterbinden. Vorzugsweise ist hier der Monat Juni zu nennen, da hier die geringste Wahrscheinlichkeit besteht, dass Fledermäuse den Keller als Quartier nutzen. Zu diesem Zweck müssen alle möglichen Ein- und Ausflüge genau ermittelt werden. Diese werden dann am Abend ca. 30-60 Minuten nach dem Beginn der abendlichen Aktivität der Fledermausmäuse verschlossen. Der Verschluss muss von einer fachkundigen Person begleitet werden.
--	---

2. Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse:

Für die durch die Sanierung oder Umbau des unterirdischen Gebäudebestandes wegfallenden potenziellen Winterquartiermöglichkeiten für spaltenbewohnende Fledermausarten ist Ersatz zu schaffen. Die Ersatzmöglichkeiten müssen zeitnah und spätestens zu Beginn der kommenden Schwärmphase der Fledermäuse – ab 1. September – wieder zur Verfügung stehen. Die Quartiermöglichkeiten sind an einem vom Umbau nicht betroffenen Kellerteil im Rahmen einer **zeitlich vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme)** dauerhaft anzubringen. Für den Verlust des östlichen Kellerbereichs sind **5 Ersatzkästen für Fledermäuse** (z. B. VK ST 01 Fledermausstein der Firma Vivara oder der Fledermaus-Winterschlafstein der Firma Strobel) vorzusehen. Vorzugsweise sind Kästen aus Holzbeton zu wählen (keine Holzkästen). Es sind die teils sehr langen Lieferzeiten der Händler für die Kästen zu beachten. Zu dem vom Umbau nicht betroffenen Kellerteil (West) muss eine Einflugöffnung geschaffen werden. Die Einflugöffnung zu dem von der Sanierung und Umbau betroffenen Kellerteil (Ost) muss geschlossen werden. Der für winterschlafende Fledermäuse vorgehaltene Kellerteil muss vom übrigen Keller so abgetrennt werden, dass es Fledermäusen nicht möglich ist über Spalten oder sonstige Lücken zwischen den beiden Bereichen zu wechseln.

Die Schaffung sämtlicher Quartiermöglichkeiten, die Montage der Fledermauskästen, der Verschluss und die Öffnung von Einflugöffnungen sowie die Abgrenzung zwischen den beiden Kellerteilen (für Fledermäuse zugänglicher und nicht zugänglicher Bereich) ist durch eine fachkundige Person zu begleiten und zu dokumentieren, um die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen zu gewährleisten.

Für die Gehölzentnahmen:

1. Vermeidungsmaßnahme zum Schutz der Vögel und Fledermäuse:

Um die Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG „Tötungsverbot“ und nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG „Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ für die nach BNatSchG geschützten Arten zu vermeiden, wird grundsätzlich empfohlen, eine Fällung und Rodung von Gehölzen im Untersuchungsgebiet möglichst in der Zeit außerhalb der Hauptbrutphase sowie der Wochenstubezeit der Fledermäuse vom **1. Oktober bis 28. Februar** durchzuführen. Zudem sind nachfolgende Maßnahmen durchzuführen:

- Bei allen Bäumen mit einem vom Boden aus kartierten und dokumentierten Quartierpotenzial sind die potenziellen Quartierstrukturen im Vorfeld der Fällung, im Idealfall schon Anfang September, mittels Endoskopkamera (Hubsteiger) auf Besatz zu kontrollieren. Nach Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde sind Einwegverschlüsse anzubringen, damit Fledermäuse noch raus aber nicht mehr hineingelangen können. Ein Negativnachweis ist mittels Endoskopkamera häufig nicht möglich, daher erfolgt kein vollständiger Verschluss von Quartierpotenzial, sondern das Einwegprinzip. Die Fällung von mit Fledermäusen besetzten Quartierbäumen sollte strikt vermieden werden, da dies nicht zeitnah auszugleichen ist. Muss der Quartierbaum aus zwingenden Gründen gefällt werden und es wurde ein Fledermausbesatz festgestellt, wird der Eingriff an dem betroffenen Baum nach Möglichkeit verschoben, bis die Fledermäuse diesen verlassen haben. Lässt sich die Fällung eines Quartierbaumes aus zwingenden Gründen nicht verschieben, erfolgt diese nach Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde unter Aufsicht einer fachkundigen Person, so dass die sichere Bergung und ggf. notwendig werdende Versorgung eventuell betroffener Fledermäuse durch einen Fledermausexperten gewährleistet wird. Der Einwegverschluss kann nur während der Aktivitätsphase der Fledermäuse wirken. Im Idealfall im September, wenn sichergestellt ist, dass die Fledermäuse bei guten Wetterbedingungen abends noch zur Nahrungssuche ausfliegen und sich noch nicht im Winterschlaf befinden.
- Vogelkästen sind im Vorfeld einer geplanten Fällung des entsprechenden Baumes auf einen Besatz hin zu kontrollieren. Sind sie nicht besetzt, können diese abgenommen werden. Finden sich darin Fledermäuse ist wie mit einem besetzten

	<p>Baumquartier weiter zu verfahren.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei Neuanpflanzungen ist auf standorttypische, einheimische Gehölze zu achten. Weiterhin ist bei der Gestaltung der Freiflächen auf insektenfreundliche Anpflanzungen abzielen, um einer starken Verringerung des Nahrungsangebots für Fledermäuse entgegenzuwirken. Ansaaten von arten- und blütenreichen, autochthonen Saatgutmischungen sind hierfür geeignet. <p>2. <u>Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen zum Schutz der Vögel und Fledermäuse:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bevor Bäume mit Quartierpotenzial gefällt werden, sind Fledermauskästen in mind. 3-4 m Höhe anzubringen (Vorlauf größtmöglich). Für jeden Baum mit Quartierpotenzial der gefällt wird (8 Bäume) sind als Ersatz zwei Fledermauskästen vorgesehen, je ein Ganzjahres- und ein Sommerquartierkasten (Gesamt: 16 Fledermauskästen). In unmittelbarer Nähe der Fledermauskastengruppen (bestehend aus 3-5 Kästen) ist jeweils ein Vogelnistkasten anzubringen, um den Konkurrenzdruck durch Vögel in den Fledermauskästen zu reduzieren (insgesamt 4 Vogelkästen). Außerdem sind alle aktuell an den Bäumen hängenden Vogelnistkästen (2 Stück) erneut wieder aufzuhängen. <p>Innerhalb des Untersuchungsgebietes verbleiben nach den Baumfällungen zwei Bäume mit einem Stammdurchmesser (Baum Nr. 11 und 12), der für die Anbringung von Kästen ausreicht. Die übrigen Kästen sollten nach Möglichkeit im Bereich der westlich an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Grundstücke, an geeigneten Bäumen angebracht werden. Je Baum ist nur ein Kasten vorzusehen. Für die Installation von Ersatzquartieren für Fledermäuse an Bäumen eignen sich folgende Kastentypen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ganzjahresquartier, z. B.: 1FW der Firma Schwegler, - Sommerquartier, z. B. VK WS 04 Fledermauskasten der Firma Vivara oder Fledermausgroßraumröhre der Firma Hasselfeldt. <p>Alle Ersatzkästen, die nicht an Bäumen angebracht werden können, müssen an der Fassade des von Umbau, Abbruch- und Sanierungsarbeiten unbetreffenen Gebäudeteils installiert werden. Hierfür eignen sich folgende Kastentypen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ganzjahresquartier: z. B.: 1WI oder 2WI der Firma Schwegler oder Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier der Firma Hasselfeldt, - Sommerquartier, z. B.: Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH der Firma Schwegler oder Fledermaus Fassaden Sommerquartier der Firma Hasselfeldt. <p>Für die Installation an Bäumen sind folgende Vogelnistkästen geeignet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - z. B.: Nisthöhle 1B inkl. Marderschutz der Firma Schwegler oder Nistkasten NK 02 der Firma Vivara. <p>Für die Installation am Gebäude sind folgende Vogelnistkästen geeignet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - z. B. Nistkasten „Alicante“ der Firma Vivara oder Art.-Nr. M2-27 der Firma Hasselfeldt. <p>Die Standorte sind in Absprache mit den Fachbehörden und/oder einer ökologischen Baubegleitung zu wählen. Für manche der empfohlenen Kästen ist eine regelmäßige Reinigung notwendig, deren Durchführung sollte über einen Zeitraum von mindestens fünfzehn Jahren festgesetzt werden. Gleiches gilt für die Wartung der Kästen und die Erfolgskontrolle der Maßnahme durch ein zweijähriges Monitoring.</p> <p><u>Ergänzende Anmerkungen:</u> die vorgesehene Kontrolle der Bäume und der Verschluss vor der Fällung erfolgte am 22.02.2022 (s. Protokoll vom 1.03.2022). Zudem wurden zwei vorhandene Nistkästen auf Besatz kontrolliert. Im Rahmen der Baumhöhlenkontrolle konnten keine Fledermäuse oder Brutvögel in den Höhlen gesichtet werden. Drei von acht im Vorfeld kartierten Bäumen mit potenziellen Quartierstrukturen wiesen tatsächlich für Fledermäuse oder Brutvögel geeignete Höhlen auf.</p> <p>Da nur drei der acht Bäume ein tatsächliches Quartierpotenzial aufwies reduzierte sich der oben dargestellte Ausgleichsbedarf: Für die drei Bäume mit Quartierpotenzial ergab sich ein Ausgleichsbedarf von insgesamt sechs Fledermauskästen (3 Ganzjahres- und 3 Sommerquartiere) sowie zwei Vogelkästen. Zudem mussten zwei Vogelkästen, die schon vorhanden waren, umgehängt werden.</p>
--	---

	<p>Die Kästen zum Ausgleich der Baumfällung wurden am 15.03.2022 (s. Protokoll vom 1.04.2022) angebracht: An einen Baum einer Baumgruppe jüngeren Alters, die auf dem Grundstück des Waldschlösschens verbleibt (Südwest), wurde einer der Bestandskästen aufgehängt. An die beiden größeren Bäume, die auf dem Grundstück ebenfalls verbleiben, wurde je ein Fledermauskasten des Typs „Schwegler Fledermaus-Großraumhöhle 2 FS speziell für Kleinfledermäuse“ angebracht. Alle übrigen Kästen (drei Fledermauskästen des Typs „ Fassaden Ganzjahresquartier FFGJ“ der Firma Hasselfeldt, ein Fledermauskasten des Typs „ Fassaden Sommerquartier FFSQ“ der Firma Hasselfeldt, zwei Vogelkästen des Typs „ Vivara Holzbeton Nistkasten 32 mm Öffnung“ und ein bereits vorhandener Vogelkasten) wurden an die südwestliche Fassade des Waldschlösschens angebracht, die erst einmal unbeeinträchtigt bleiben sollte.</p> <p>Vor Beginn der Sanierung der Südwestfassade des Waldschlösschens sind die vorhandenen Kästen auf einen aktuellen Besatz zu kontrollieren und bei Nicht-Besatz an eine Fassadenseite umzuhängen, die aktuell nicht von der Sanierung betroffen ist. Bei einem aktuellen Besatz muss die Kontrolle wiederholt und das Umhängen verschoben werden.</p> <p>Nach Stand vom 29.08.2022 sollen von der im Süden vorhandenen Gehölzgruppe zwei bis drei weitere Bäume entnommen werden. Hierfür ist zur Vermeidung der Auslösung der Verbotstatbestände ebenfalls zu berücksichtigen, dass die Fällung in der Zeit außerhalb der Hauptbrutphase vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen ist. Sollte es sich um Bäume mit Nistkästen handeln, sind diese vorab auf Besatz zu kontrollieren und bei Nicht-Besatz an einen unbeeinträchtigten Standort umzuhängen. Die gefälltten Bäume sollen durch Ersatzpflanzungen an der Firmaneistraße kompensiert werden.</p> <p>Für die Errichtung einer Schallschutz-Glaswand</p> <p>Die Schallschutz-Glaswand ist so zu gestalten, dass ein erhöhtes Tötungsrisiko von Vögeln durch Kollision vermieden wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es ist eine mattierte Glasscheibe oder • eine Scheibe mit möglichst geringer Außenreflexion zu wählen. Aber auch eine Scheibe mit geringer Außenreflexion ist zur Vermeidung des Vogelschlages zu markieren (BAYRISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT 2021). Alle Markierungen sollten dauerhaft auf dem Glas angebracht werden (z.B. Sandstrahlen, Aufdrucken). Ein nachträgliches Anbringen mittels Folien ist immer möglich, aber in der Regel nicht dauerhaft und daher in mehrjährigen Abständen zu erneuern. Eine einfache und wirksame Markierung stellen Streifen – oder Punktmuster dar, die horizontal oder vertikal auf die Scheibe aufgebracht werden. Vertikale Linien sollten mind. 5 mm breit sein, bei einem Kantenabstand von 95 mm, sodass sich alle 10 cm eine Linie befindet. Horizontale Linien sollten 3 mm breit sein, bei einem Kantenabstand von 47 mm, sodass sich alle 5 cm eine Linie befindet. Für weitere Details s. BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2021).
<p>8.</p>	<p>Gesamteinschätzung / Sonstiges</p>
	<p>Die gravierendsten Auswirkungen des Vorhabens bestehen in dem Verlust des Altholzbestandes. Für den westlichen Teil des Plangebiets besteht allerdings bereits heute über den rechtskräftigen B-Plan Nr. 32 Baurecht. Zudem ist die Neubebauung im Innenbereich einer Inanspruchnahme von unbebautem Landschaftsraum vorzuziehen. Wesentliche Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen v. a. durch die Neuversiegelung von Bodenflächen sowie den Verlust von gehölz- und strukturreichen Strukturen, insbesondere eines Altholzbestandes mit entsprechenden artenschutzrechtlichen Auswirkungen für Vögel und Fledermäuse. Durch die Errichtung einer Schallschutz-Glaswand besteht ein Tötungsrisiko für Vögel durch Kollision. Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurden auf Grundlage der vorhandenen Erkenntnisse die Eingriffe in die aufgeführten Schutzgüter durch entsprechende Vermeidungs-, Ausgleich- bzw. Ersatzmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen berücksichtigt.</p>

Insgesamt ist das Vorhaben daher aus Sicht der Umweltplanung als vertretbar einzustufen.
--

Literatur

BAYRISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2021):

Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas.

Ø |åæ^} Á

Ö^!Á æ ä dæ^!ÁUcaø Ø |åæ