

Marktflecken Weilmünster



Bebauungsplan „Bahnhof Essershausen“

Begründung, Teil Umweltbericht

Inhalt

1	Beschreibung der Planung.....	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung.....	3
1.2	Standort, Art und Umfang der geplanten Vorhaben	3
1.3	Übergeordnete Planungen.....	3
1.4	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	4
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	4
2.1	Natura 2000	4
2.2	Boden und Wasser	4
2.3	Vegetation und Fauna	5
2.4	Menschliche Nutzung	5
2.5	Landschaft	6
2.6	Denkmalschutz.....	6
2.7	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	6
3	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	7
4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	7
5	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	7
6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	7

Weilmünster und Wetzlar, Januar 2018

Planbearbeitung:



KuBuS architektur+stadtplanung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Beschreibung der Planung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist die Überplanung des Bahnhofsgeländes in Essershausen um die Grundlage für den Bau eines zusätzlichen Gebäudes zu schaffen. Eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Nebengebäudes abgesetzt vom Bahnhofsgebäude wurde im Zuge einer Bauvoranfrage abschlägig beschieden. Der Bahnhof liegt außerhalb der bebauten Ortslage, ein Bebauungsplan besteht nicht. Aus diesen Gründen wird die geplante Maßnahme als Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB beurteilt, eine Genehmigung wurde nicht in Aussicht gestellt.

Geplant ist ein Nebengebäude mit Garage im Kellergeschoss, Lagerräumen und Atelier/Werkstatt. Es ist gegenüber den Gebäuden des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebs in der Brückenstraße 25 angeordnet.

1.2 Standort, Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Der Bahnhof Essershausen liegt an der Strecke der ehemaligen Weiltalbahn im Süden der Ortslage. Die Bahnanlagen sind zurückgebaut, die Trasse ist in der Landschaft jedoch noch gut erkennbar. Zusammen mit den Landwirtschaftsgebäuden auf der gegenüber liegenden Straßenseite ist das Stationsgebäude Bestandteil der Siedlungsflächen in Essershausen.

Das Neubauvorhaben ist im westlichen Teil des langgestreckten Grundstücks angeordnet.

Die Planung (Stand: Oktober 2017, Architekturbüro Stephan Radu, Wolfenhausen) sieht ein zweigeschossiges Gebäude vor. Im Kellergeschoss Garage und Technikräume, im Erdgeschoss Lagerräume mit einer lichten Höhe bis zu 3,40 m zur dauerhaften Aufbewahrung von Kunstwerken des Vorhabenträgers. Im Obergeschoss ist ein Atelier geplant. Das Gebäude erhält ein nach Norden ansteigendes Pultdach um für das Atelier die notwendigen Belichtungsflächen bauen zu können. Die Grundfläche beträgt ca. 12 m x 9 m.

Der Baukörper wird in Massivbauweise (Putzfassade) mit einem Dach in Holzkonstruktion ausgeführt, Fenster werden in Holz konstruiert. Die Außenwirkung des Gebäudes soll zurückhaltend bleiben und nicht als prägender Solitär wirken. Die eingesetzten Materialien werden naturnah gehalten. In der Gebäudetechnik ist die Verwendung regenerativer Energien Zielsetzung.

Die Stellung und die Gestaltung des Gebäudes abgesetzt vom historischen Stationsgebäude tragen dem Denkmalstatus des Bahnhofs Rechnung. Die vorhandenen Großbäume und Gehölze trennen Neubau und Altbau. In Gegenlage zu den großvolumigen Gebäuden des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebs (Hofanlage Brückenstraße 26) wird der Neubau in die bestehenden Strukturen der Ortslage eingefügt.

1.3 Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan Mittelhessen (RPM) 2010 ist der Planbereich als *Vorranggebiet Siedlung-Bestand* ausgewiesen.

Andere übergeordnete Gebietszuweisungen sind nicht bekannt, ausgewiesene oder geplante Schutzgebiete nach § 23 und § 26 BNatSchG sind nicht betroffen.

Besondere fachgesetzliche Ziele oder Festlegungen zum Umweltschutz aus Fachgesetzen oder Fachplänen sind für den Bauleitplan nicht von Bedeutung.

1.4 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB und dem Bundes-Bodenschutzgesetz 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.

Diesen Vorgaben ist mit der Planung, die sich auf Flächen beschränkt, die durch die Vornutzung als Bahnlinie geprägt sind, entsprochen.

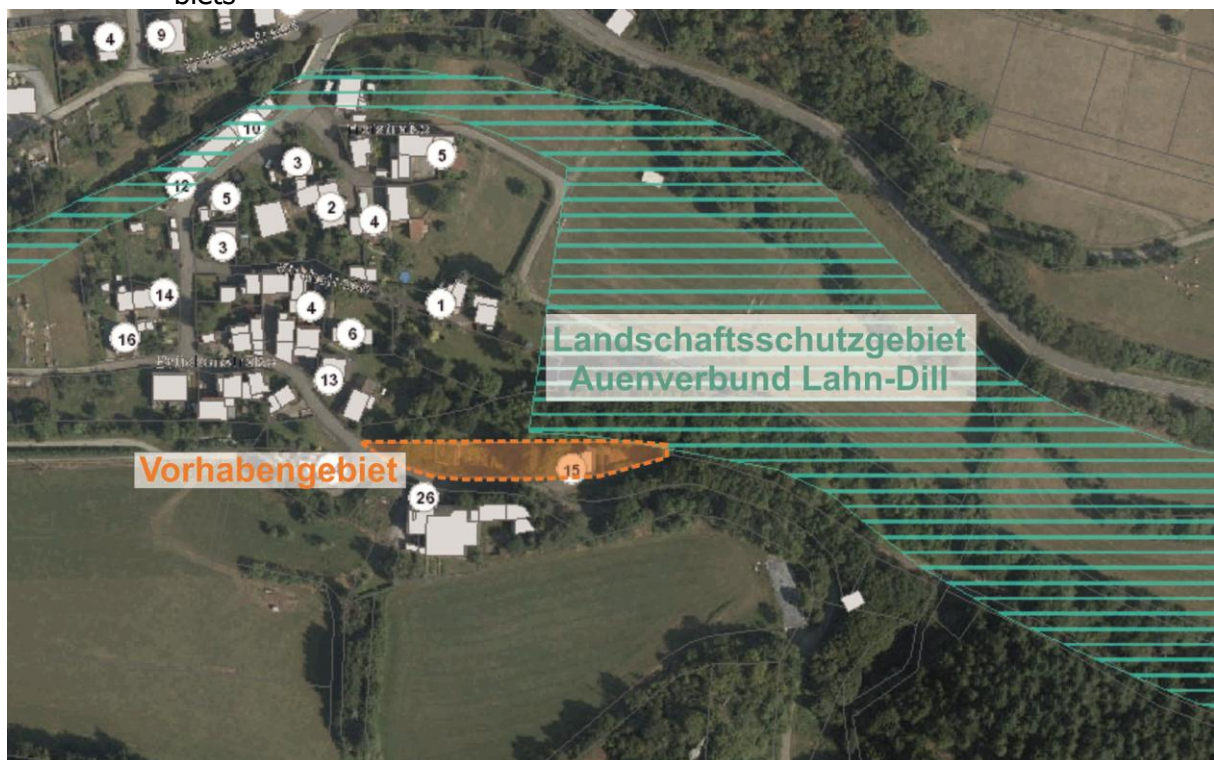
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Natura 2000

Natura 2000-Gebiete, deren Erhaltungsziele und Schutzzwecke sind von der Planung nicht betroffen. Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Naturschutz-, FFH- oder Vogelschutzgebiete.

Unmittelbar am Plangebiet schließt das Landschaftsschutzschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ an. Der Bahndamm (Nachbargrundstück zum Grundstück des Bahnhofs) gehört teilweise zum Landschaftsschutzgebiet.

Abbildung 1: Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ im Bereich des Vorhabengebiets



2.2 Boden und Wasser

Oberflächengewässer und Grundwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die Böden im Plangebiet sind durch Geländeanpassungen (Bahndamm), Erschließungsmaßnahmen und die Bebauung überformt. Dem Schutzgut Boden kommt insgesamt eine geringe Bedeutung zu, die natürlichen Bodeneigenschaften sind weitgehend zerstört.

2.3 Vegetation und Fauna

Die Vegetationsstrukturen im Plangebiet sind geprägt durch die menschliche Nutzung. Geschnittene Hecken frieden das Grundstück ein:

- im Norden zur Bahntrasse hin durch eine Ligusterhecke, die unmittelbar an dem das Grundstück einfriedenden Drahtgeflechtzaun wächst,
- im Süden wächst auf der Böschung zur Brückenstraße eine Hecke, die durch Haselnuss, Rotbuche, Weißdorn und Weißbuche geprägt ist.

Der Ostteil des Grundstückes (Flst. 79/3) ist bestimmt von Wiesenflächen, auf denen einzelne Laubsträucher wachsen. Die Nutzung ist extensiv, die Wiesenfläche wird unregelmäßig gepflegt. Die angepflanzten Gehölze sind, bis auf einen kleineren Apfelbaum, Ziersträucher. Als Abgrenzung zwischen der Wiesenfläche und dem Bahnhofsgebäude wächst eine ca. 2,50 m hohe Rotbuchenhecke.

Unmittelbar am Gebäude befinden sich Pflasterflächen (altes Basaltpflaster), die als Zuwegung und Freisitz dienen.

In westlicher Richtung wachsen 2 große Fichten und eine Lärche, die als Bestandteil der zum Bahnhof gehörenden Grünanlage Teil des ausgewiesenen Kulturdenkmals sind. Weitere größere Bäume in diesem zentralen Teil des Plangebiets sind eine Kastanie und eine Weißbuche sowie - etwas abgesetzt an der nördlichen Grundstücksgrenze - eine Linde.

Im Westteil des Grundstückes dominiert Nutzgarten. Diese Gartenfläche ist durch Betonwege eingefasst und unterteilt. Angepflanzt werden in Fruchtfolge verschiedene Gemüsesorten, Gartenfrüchte und Kartoffeln. Der Nutzgartenteil ist durch eine geschnittene Ligusterhecke von den übrigen Grundstücksteilen abgegrenzt.

Im Westen des Plangebiets wachsen flächig Himbeeren als Bestandteil des Nutzgartens. Ganz im Westen ein stattlicher Walnussbaum.

Außerhalb des Plangebiets prägt der Gehölzaufwuchs auf der Trasse der ehemaligen Weiltalbahn (Sukzession) das Landschaftsbild. Westlich schließt sich die bebaute Ortslage von Essershausen an, südlich bestehen Gebäude eines ehemaligen Landwirtschaftsbetriebs (heute Wohnen). Das weitere Umfeld in Richtung der Weil ist Grünland, hangaufwärts im Süden finden sich Waldflächen und Ackernutzung.

Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurde zur Bewertung der Fauna ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Im Ergebnis kommt die faunistische Untersuchung zur Bewertung, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen keine Beeinträchtigung für die Tierwelt mit sich bringen. Potenziell ist zwar eine Betroffenheit von Vogelarten gegeben, durch Vermeidungsmaßnahmen kann aber das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden. Die Populationen der betroffenen Arten können ohne Beeinträchtigungen in ihrem derzeitigen Erhaltungszustand erhalten bleiben (Zitat: „*Es ist davon auszugehen, dass sich die Lokalpopulationen der betroffenen Tierarten infolge der vorgesehenen Maßnahmen in der Region insgesamt nicht signifikant verändern werden und der Erhalt einer ausreichenden Vielfalt und Flächengröße der Lebensräume gewährleistet ist.*“)¹.

2.4 Menschliche Nutzung

Essershausen ist seit dem 13. Jahrhundert besiedelt. Die bebaute Ortslage mit dem ältesten Siedlungsbereich um die Kirche liegt in kurzer Entfernung nordwestlich des Bahnhofs. Die Weiltalbahn wurde Ende des 19. Jahrhunderts gebaut (eröffnet 1891). Der Bahnhof und sein unmittelbares Umfeld sind von dieser siedlungsgeschichtlichen Entwicklung geprägt. Heute ist die Trasse der zurückgebauten Weiltalbahn nicht mehr genutzt und unterliegt der natürlichen Sukzession. Im Umfeld Wald und landwirtschaftliche Nutzung. Die Brückenstraße ist

¹ vgl. Fachbeitrag Artenschutz zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bahnhof Essershausen (renatur, Dezember 2017)

Bestandteil des Weitalweges (überregionaler Rad- und Wanderweg). Gegenüber dem Vorhabengebiet mit dem Bahnhofsgebäude befindet sich die Anlage eines ehemaligen Aussiedlerhofes, heute Wohnnutzung.

2.5 Landschaft

Die Landschaft außerhalb der besiedelten Bereiche ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung, im Weital Grünland, auf den höher liegenden Flächen Ackernutzung und Wald.

2.6 Denkmalschutz

Das Bahnhofsgebäude und die Grundstücksfreiflächen sind ausgewiesenes Kulturdenkmal aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen. Etwa 100 m nordwestlich stehen die denkmalgeschützte Kirche von Essershausen und 3 weitere Gebäude, die als Kulturdenkmäler ausgewiesen sind. Eine Gesamtanlage ist in Essershausen nicht abgegrenzt. Einzeldenkmäler im Ort sind von der Planung nicht berührt.

Die Denkmalschutzbehörden weisen in ihren Stellungnahmen zum Bebauungsplan auf die Betroffenheit der denkmalpflegerischen Belange hin, äußern aber keine Bedenken zur Planung. Der Abstand zwischen dem geplanten Neubau und dem Stationsgebäude sowie die vorgesehene Kubatur und Gestaltung werden als angemessen bezeichnet, der geplante Neubau in Art und Maß der baulichen Nutzung und in der Bauweise dem Bestand unterordnet. Angeregt wird, die Größe des Baufensters zu reduzieren.

2.7 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Hinsichtlich des Umweltzustands im Plangebiet wird die Planung zu keinen erheblichen Auswirkungen führen. Die neu zu überbauende Fläche in einer Größe von 108 qm Grundfläche für das Gebäude (9 m x 12 m) versiegelt dauerhaft Fläche in dem bisher als Nutzgarten genutzten Grundstücksteil. Für die Zufahrt in das Gebäude wird ein Abschnitt der Hecke an der Brückenstraße entfernt werden. Die Geländeböschung wird aufgeschnitten.

Natürlich gewachsene Böden sind nicht betroffen, das Gelände ist durch die Bahntrasse bereits stark verändert worden. Landwirtschaftliche Nutzfläche ist nicht betroffen. Klimatisch wird sich die kleinflächige Maßnahme nicht auswirken. Bestehende Gehölze, insbesondere die prägenden Bäume bleiben erhalten.

Die Inanspruchnahme von Gehölzen (Hecke zur Brückenstraße) zerstört potenzielle Bruthabitat von Vögeln. Die ökologische Funktion der betroffenen Biotope kann im räumlichen Zusammenhang des Plangebiets weiterhin erfüllt werden. In der artenschutzrechtlichen Prüfung wird davon ausgegangen, dass sich örtliche Populationen in ihrem Erhaltungszustand infolge der Planung nicht verschlechtern werden.

Die geringe bzw. nicht gegebene Betroffenheit in der Entwicklung des Umweltzustandes betrifft alle Schutzgüter gleichermaßen. Besonders zu berücksichtigende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung ist nicht mit hinreichender Sicherheit abschätzbar. Ohne das konkrete Vorhaben ist auf der Fläche eine Freianlagengestaltung und -nutzung zulässig. Abhängig von den Interessen der jeweiligen Eigentümer reicht der Gestaltungsspielraum hierbei von einer rein gärtnerischen Nutzung ohne bauliche Einrichtungen bis hin zu einer baulich gestalteten Freianlage. Bei Aufgabe der Nutzung würde das Gelände durch natürliche Sukzession allmählich bewalden.

3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen örtlicher Tierarten führen wird und im Umfeld ausreichend Ausweichlebensräume für den potenziellen Wegfall von Brutstätten zur Verfügung stehen. Gleichwohl werden zum Schutz von Vögeln Vermeidungsmaßnahmen benannt:

- Durchführung von Rodungsarbeiten außerhalb des Zeitraums zwischen 1. März und 30. September,
- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen (Verwendung vogelfreundlicher Fenster und Verglasungen).

Weitere Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auslöser für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das Vorhaben zur Errichtung eines Gebäudes mit Kellergeschoss, Lagerräumen und Atelier/Werkstatt. Das Gebäude ist als Nebenanlage Bestandteil der Grundstücksnutzung durch die Eigentümer. Die zur Unterbringung in dem Gebäude erforderlichen Räume können in dem denkmalgeschützten Bahnhof nicht eingerichtet werden. Veränderungen des Kulturdenkmals oder ein Standort näher am Bahnhof selbst sind unter Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege nicht realisierbar.

5 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Planung ist hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umweltaanforderungen neutral, erhebliche Auswirkungen werden nicht vorbereitet. Die Überwachung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen kann sich auf die Durchsetzung der baurechtlichen Genehmigung und ggf. zu erteilender Auflagen in der Baugenehmigung beschränken.

6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bahnhof Essershausen“ schafft die Grundlage für den Bau eines Zweckgebäudes mit Garage, Lagerräumen und Atelier/Werkstatt. Im Rahmen der Umweltprüfung war zu untersuchen, ob durch die Planung europarechtlich geschützte Arten der Tierartengruppen Reptilien und Vögel betroffen sind. Im Rahmen eines Fachbeitrags Artenschutz wurde die Betroffenheit untersucht. Unmittelbare Betroffenheiten wurden nicht festgestellt. Potenziell besteht die Möglichkeit, dass Nist- und Ruhestätten von Vögeln zerstört werden können. Zur Vermeidung der Tötung von Tieren sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen (Bauzeitenbeschränkung, Verwendung vogelfreundlicher Fenster und Verglasungen). Weitere Schutz- und Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich, die Planung ist unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen mit den Umweltbelangen vereinbar.