

# STADT FRITZLAR

Schwalm-Eder-Kreis

## Bebauungsplan Nr. 46 „Am Hohlen Graben“

Teilgebiet A Parkplatz

Gemarkung Fritzlar



Begründung

Juni 2021

Im Auftrag der Stadt Fritzlar  
bearbeitet durch Dipl. Ing. Rüdiger Braun

**BIL**

**B**üro für **I**ngenieurbiologie und **L**andschaftsplanung

37213 Witzenhausen  
Marktgasse 10  
Tel.: 05542/71321-Fax: 72865

37085 Göttingen  
Heinz-Hilpert-Straße 12  
Tel.-Fax: 0551/4898294

## **INHALT**

<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG, ANLASS UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNG</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass	2
1.2	Begründung	2
1.3	Verfahren	3
<b>2</b>	<b>LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>BESTAND, PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSVERHÄLTNISSE</b>	<b>5</b>
3.1	Regionalplan Nordhessen 2009	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Landschaftsplan	6
3.4	Verhältnis zu externen Planungen	6
3.5	Flächen mit rechtlicher Bindung/Schutzausweisungen	6
3.6	Denkmalschutz	7
3.7	Allgemeine Bestandsdarstellung	7
<b>4</b>	<b>PLANUNG UND STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG</b>	<b>8</b>
4.1	Planungsziele	8
4.2	Verkehrsflächen / Verkehrserschliessung	8
4.3	Beschreibung des Vorhabens und der Erschließung	9
4.4	Grünflächen	10
<b>5</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>10</b>
5.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	10
5.2	Auswirkungen auf den Artenschutz	12
5.3	Auswirkungen auf den Bodenschutz	16
5.4	Auswirkungen auf die sonstigen Schutzgüter des Naturhaushaltes	21
<b>6</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>22</b>

# 1 Einführung, Anlass und Begründung der Planung

## 1.1 Anlass

Die Stadt Fritzlar plant im Bereich der Straße „Am Hohlen Graben“ die Ausweisung eines Parkplatzes mit zusätzlichen ca. 120 Stellplätzen, um der gestiegenen Nachfrage nach Parkraum nachzukommen. Es ist geplant, den Parkplatz von einem privaten Investor bauen zu lassen und ihn dann von diesem anzukaufen. Neben der Planung und Errichtung des Parkplatzes ist vom Investor auch die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen auf der Grundlage eines zu erstellenden Bebauungsplans durchzuführen.

Geplant ist der Parkplatz auf einer Fläche, die 2015 schon einmal Gegenstand einer Bauleitplanung war. Der damals in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 46 „Am Hohlen Graben“ sah eine einzeilige Wohnbebauung der derzeit noch als Kleingärten genutzten Flächen entlang der Straße „Am Hohlen Graben“ vor und einen westlich angeschlossenen Parkplatz. Der Geltungsbereich des vorgesehenen B-Plans reichte vom vorhandenen Parkplatz im Westen bis kurz vor den Kreisel am Schladenweg im Osten. Schon zu dem Zeitpunkt wurde seitens der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar mit Beschluss vom 03. Juli 2014 das grundsätzliche Einverständnis zur Wohnbebauung u.a. davon abhängig gemacht, dass im Zuge der Bauleitplanung aufgrund des immer knapperen Parkraumangebotes weitere öffentliche Stellplätze vorzusehen sind. Das Bauleitplanverfahren wurde kurz vor der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB nicht weiter fortgeführt, da nicht alle benötigten Grundstücke verfügbar waren.

### Aufteilung des Geltungsbereiches in Teilgebiete

Das nunmehr wieder aufgenommene Bauleitplanverfahren sieht die Ausweisung eines Parkplatzes im mittleren Teil des Geltungsbereiches vor, an den sich westlich und östlich Wohnbebauung anschließen soll. Diese Wohnbebauung ist von zwei Investoren geplant, die hierfür der Stadt Konzepte vorgelegt haben, über die aber noch weiter beraten werden soll. Der im mittleren Teil vorgesehene Parkplatz wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 02.07.2020 in der vorgelegten Konzeption beschlossen, das hierfür erforderliche Bauleitplanverfahren soll gegenüber der geplanten, aber noch nicht endgültig abgestimmten Wohnbebauung vorgezogen werden. Der Gesamtgeltungsbereich des B-Plans wird daher in Teilgebiete gegliedert, wobei das Teilgebiet A die Fläche des geplanten Parkplatzes umfasst und Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens ist.

## 1.2 Begründung

In Fritzlar gibt es weiterhin eine spürbare Nachfrage nach Wohnbauland. Die Stadt nimmt damit gegenüber vergleichbaren Gemeinden in der Region eine Sonderrolle ein, die insbesondere auch dem Bundeswehrstandort zu verdanken ist. Vor der Ausweisung neuer Wohnbaugebiete in den Ortrandlagen wird seitens der Stadt eine Nutzbarmachung innerstädtischer Flächenreserven im Sinne einer

Nachverdichtung angestrebt. Eine solche Flächenreserve stellen die bisher unbebauten Freiflächen entlang der Straße „Am Hohlen Graben“ dar, die derzeit überwiegend gärtnerisch genutzt werden. Da die Straße auf der gegenüberliegenden Seite bereits durch Wohnhäuser bebaut ist, ist der Aufwand für die Erschließung relativ gering.

Allerdings hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar ihr grundsätzliches Einverständnis von der gleichzeitigen Schaffung zusätzlichen öffentlichen Parkraumes abhängig gemacht. Das immer knapper werdende öffentliche Parkraumbangebot ist auch durch die weitere innerstädtische Siedlungsverdichtung bedingt. Der in dieser Bauleitplanung ausgewiesene neue Parkraum soll der Verknappung entgegenwirken und die Parksituation in der Stadt deutlich entspannen. Der neue Parkplatz wird auch den Beschäftigten in den südlich angrenzenden Einrichtungen zugute kommen, während eine Nutzung durch Kurzzeitbesucher, die in der Innenstadt einkaufen wollen, weniger zu erwarten ist. So ist auch mit keinem regen An- und Abfahrtverkehr zu rechnen, sondern nur die Frequentierung zu bestimmten Hauptnutzungszeiten morgens (Anfahrt) und nach Geschäftsschluss (Abfahrt). Die zusätzliche verkehrliche Belastung für die Anwohner dürfte daher eher geringer ausfallen.

#### Alternativenprüfung

Die Nutzbarmachung innerstädtischer Flächenreserven und somit auch die der unbebauten Freifläche entlang der Straße „Am Hohlen Graben“ wird angestrebt, um im Sinne der städtischen Nachverdichtung zu handeln. Auf diese Weise wird der Ausweisung neuer Wohnbaugebiete in den Ortrandlagen und folglich auch einer Zersiedelung entgegengewirkt. Durch die bereits vorhandene, das Planungsgebiet umgebende Infrastruktur ist der Aufwand für dessen Erschließung wesentlich geringer als bei einer Neuausweisung von Wohngebieten am Ortsrand. Aus diesem Grund sind keine besseren anderweitigen Planungsmöglichkeiten vorhanden.

## 1.3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 A „Am Hohlen Graben“ wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Abs. 4 BauGB durchgeführt, es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB handelt es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung, mit der innerhalb des bebauten Ortskerns noch vorhandene potentiellen Bauflächen erschlossen werden sollen. Die in Abs. 1 Nr. 1 als Voraussetzung für dieses Verfahren genannte maximale Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird deutlich unterschritten.

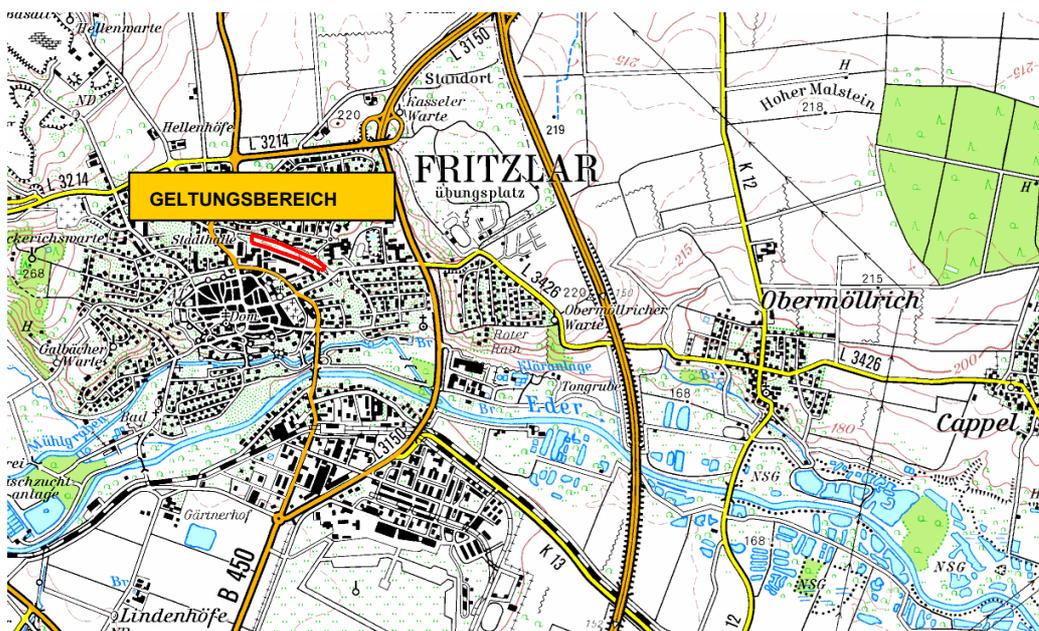
Hinsichtlich der Notwendigkeit zum Ausgleich von Eingriffen, die durch die Änderung des Bebauungsplans hervorgerufen werden, gilt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im vorliegenden Fall, dass diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Weiterhin wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen, ebenso von der

Erstellung eines Umweltberichtes sowie der Zusammenfassenden Erklärung. Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG werden in Kap. 5 behandelt.

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan weist die Planungsflächen als „Grünfläche Kleingarten“ aus. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird er als xx. Änderung nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung als angepasst.

## 2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 1,77 ha große räumliche Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplans Fritzlar Nr. 46 liegt im nordöstlichen Teil der Kernstadt Fritzlar entlang der Straße „Am Hohlen Graben“. Er umfasst die südlich an diese Straße angrenzenden Freiflächen etwa vom Berliner Platz im Osten bis zum Fußweg entlang des Parkplatzes an der Stadthalle im Westen. Nicht einbezogen ist das zwischen dem Kreisel und dem Fußweg gelegene Flurstück des Berliner Platzes. Nördlich der Straße befindet sich weitere, z.T. mehrstöckige Wohnbebauung, südlich grenzen oberhalb der Obere Schulweg sowie das Gesundheitszentrum und das Einkaufszentrum Domstadt-Center an.



**Abb. 1:** Übersichtslageplan (o.M.)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Fritzlar Nr. 46 Teilbereich A liegt etwa in der Mitte des Gesamtgeltungsbereiches. Er umfasst das Flurstück *Gemarkung Fritzlar, Flur 17, Nr. 158/2*.

Die **G e s a m t g r ö ß e** des Geltungsbereiches beträgt ca. **0,44 ha**.

## 3 Bestand, Planungsvorgaben und Rechtsverhältnisse

### 3.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im aktuellen Regionalplan Nordhessen 2009 ist der Geltungsbereich als bestehende Siedlungsfläche dargestellt. Die Planung entspricht damit den Vorgaben des Regionalplans.

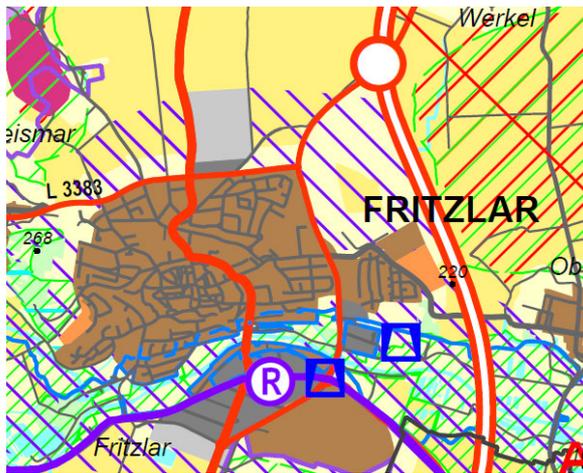


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als „Grünfläche Park“ bzw. im nördlichen Teil als „Grünfläche Kleingarten“ dargestellt. Aufgrund der genannten Darstellung wird eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge des Verfahrens nach § 13a BauGB gemäß Abs. 2 durchgeführt.



Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

### 3.3 Landschaftsplan

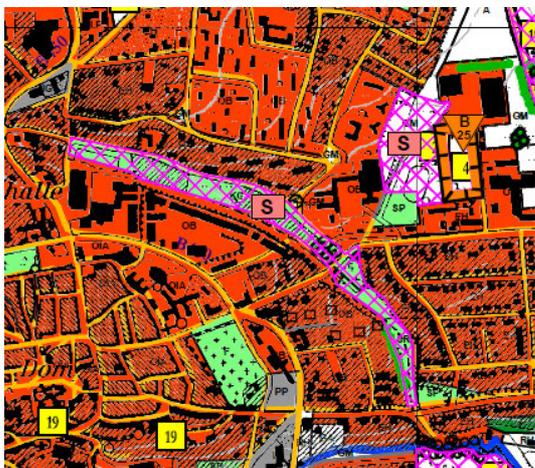


Abb. 4: Auszug aus dem Landschaftsplan-Entwurfsplan

Im Landschaftsplan aus dem Jahr 2002/2003 ist die Planungsfläche im Bestand als *Kleingartenfläche* dargestellt. Im Maßnahmenplan ist sie als *Schutz- und Entwicklungsfläche im Siedlungsbereich* ausgewiesen. Aufgrund des vorhandenen Gehölz- und sonstigen Biotopbestandes wird der Fläche eine wichtige Biotopvernetzungsfunktion von den Stadtbiotopen bis zur Ederaue zugewiesen, die Fläche erfülle zudem für die Stadt als Frischluftbildner eine wichtige lufthygienische Ausgleichsfunktion und solle deshalb freigehalten werden. Die Freifläche bereichere darüber hinaus das Ortsbild und erhöhe die Wohnqualität von Fritzlar.

Die Einschätzung des Landschaftsplans wird bei der Planung durch einen weitgehenden Erhalt der südlichen Gehölzstrukturen so weit möglich berücksichtigt.

### 3.4 Verhältnis zu externen Planungen

Das Gebiet wird von den bestehenden Versorgungseinrichtungen, die sich auf der anderen Straßenseite befinden, erschlossen. Übergeordnete Planungen des Bundes und des Landes sowie zur Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Energie, Kommunikation, Abwasser etc. sind nicht bekannt.

### 3.5 Flächen mit rechtlicher Bindung/Schutzausweisungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der qualitativen Zone IV des zu Gunsten der Stadt Bad Wildungen amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten „Heilquellen der Stadt Bad Wildungen“. Die Schutzgebietsverordnung vom 22.06.1977 (StAnz. 31/1977 S. 1543) ist zu beachten. Sonst liegen keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Ausweisungen vor.

### 3.6 Denkmalschutz

Das Hessische Landesamt für Denkmalpflege hat in seiner Stellungnahme zur vorangegangenen Bauleitplanung darauf hingewiesen, dass im Bereich des Planungsgebietes im Zuge der Kanalarbeiten 2006-07 verschiedentlich archäologische Fundstellen - vornehmlich des Mittelalters und der Neuzeit - bekannt geworden sind. Grundsätzlich befindet sich das Planungsgebiet im Randbereich der alten Siedlungstopographie von Fritzlar und überhaupt im Zentrum einer alten Kulturlandschaft. Insofern können bei Bodeneingriffen im Zuge der beabsichtigten Wohnbau- oder Erschließungsmaßnahmen jederzeit archäologische Funde und andere Relikte aufgedeckt werden.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde; dunkle Bodenverfärbungen, Knochen ect.) entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis befindet sich auf dem Bebauungsplan.

### 3.7 Allgemeine Bestandsdarstellung

Das geplante Baugebiet bildet im nördlichen Bereich von Fritzlar einen durch Kleingärten geprägten innerörtlichen Grünzug, der im Norden durch die Straße „Am Hohlen Graben“ begrenzt wird und nach Süden hin ansteigt. Auf der nördlichen Seite der Straße befinden sich 1- und Mehrfamilienhäuser, z.T. 4-stöckig. Südlich angrenzend liegt ein großer Einzelhandelskomplex. Weiter südöstlich schließt sich der Schulkomplex der Gesamtschule Fritzlar (Anne-Frank-Schule) an.



**Abb. 5:** Für den Parkplatz vorgesehene Flurstück 158/2 mit Gehölzbestand an der südlichen Grenze auf der Böschung

Die südliche Böschung ist in Teilbereichen mit Gehölzen bestanden und bildet dadurch zusammen mit außerhalb des Geltungsbereiches stehenden Gehölzen einen durchgehenden Gehölzstreifen, der den Hohlen Graben von dem Einkaufszentrum im Süden optisch abschirmt. Innerhalb dieses Gehölzstreifens verläuft die Straßen- und Wegeparzelle „Oberer Schulweg“. Der Gehölzstreifen besteht aus z.T. älteren Bäumen, die erhalten werden sollen.

Die einzelnen Kleingartenparzellen weisen eine unterschiedlich intensive Nutzung auf. Bei manchen handelt es sich um intensiv genutzte Kleingärten mit einem geringen Gehölzanteil und intensiv genutztem Rasen. Andere Bereiche stellen sich als strukturreiche Kleingärten dar mit einem hohen Anteil an Gehölzen (Obstgehölze, ein große Kastanie, schon erkrankt). Insbesondere die Flurstücke im mittleren Bereich sind sehr gehölzreich, so dass hier auch die meisten Reviere der Avifauna anzutreffen sind. Andere Bereiche wiederum sind wenig genutzt und sind als ruderalisierendes Grünland ausgeprägt.

Die Fläche des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans ist größtenteils als Grün- oder Rasenfläche ausgebildet, im oberen Hangbereich befinden sich Eschen und Birken. Auf der Fläche steht noch ein einzelner Birnbaum. Weiterhin befinden sich auf der Fläche mehrere, z.T. verfallende Holzschuppen.

## **4 Planung und städtebauliche Begründung**

### **4.1 Planungsziele**

Durch die Planung sollen in Stadtnähe neue Parkplätze entstehen, um das immer knapper werdende öffentliche Parkraumangebot zu erweitern. Die Parkplätze dienen nicht nur den angrenzenden Wohnquartieren, sondern auch Pendlern, die in der Innenstadt arbeiten. Entstehen sollen insgesamt 121 Stellplätze, von denen 4 behindertengerechte Plätze mit größerer Breite ausgeführt werden sollen. Vorgesehen ist eine Anbindung des Parkplatzes für Fußgänger Richtung Schulstraße durch die Anlage einer Treppe.

Zur Minimierung der baulichen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes sollen vorhandene Gehölze weitgehend erhalten und durch über 30 neue Laubbäume ergänzt werden. Weiterhin sollen die Stellplätze durch die Ausführung mit Rasengittersteinen weitgehend versickerungsfähig bleiben. Zur Einfügung in das Orts- und Straßenbild sind Baumpflanzungen entlang der Straße „Am Hohlen Graben“ vorgesehen.

### **4.2 Verkehrsflächen / Verkehrserschliessung**

Die verkehrliche Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straße „Am Hohlen Graben“. Durch den neuen Parkplatz wird sich der Verkehr auf dieser Straße entsprechend erhöhen.

Vorgesehen ist die Anlage eines 1,5 m breiten Fußweges zwischen der Straße und dem neuen Parkplatz, die auf einer Breite von 50-60 cm innerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Plans liegen. Ein solcher Fußweg existiert bereits im unteren, südöstlichen Abschnitt der Straße auf einer Länge von ca. 60 m. Dieser verjüngt sich nach Nordwesten hin auf nur noch 0,5 m, was für eine gefahrlose Nutzung des insbesondere während Schulbeginn und –ende stärker frequentierten Verkehrsweges zu schmal ist. Die für den Fußgängerbereich fehlenden Breiten werden innerhalb des Geltungsbereiches zu Lasten des Flurstücks 158/2 bereitgestellt und sind im B-Plan entsprechend ausgewiesen. Der Fußweg wird dann am geplanten Parkplatz vorbei geführt bis zu dem bestehenden Weg zur Stadthalle hin.

### 4.3 Beschreibung des Vorhabens und der Erschließung

Für die Errichtung des Parkplatzes liegt bereits die Planung eines Ingenieurbüros vor. Die nachfolgenden Ausführungen sind der vorhandenen Baubeschreibung entnommen.

*Der geplante Parkraum dient der öffentlichen Benutzung, insbesondere von Personenkraftfahrzeugen. Das Abstellen von Lastkraftwagen, Motorrädern sowie Fahrrädern wird nicht berücksichtigt. Die Anordnung des Parkraumes orientiert sich im Wesentlichen an die vorhandene Grundstücksparzelle sowie der Topographie. Aufgrund der bestehenden Geländeneigung wird die Fläche in zwei Ebenen terrassiert und über eine Fahrgasse 2, welche als Rampe ausgebildet wird, erschlossen. Insgesamt werden 121 Stellplätze mit einer Breite von 2,50 m geschaffen, davon 4 Stellplätze für bewegungseingeschränkte Personen in einer Breite von 3,50 m. Die Breite der Fahrgassen und die Größe der Parkstände richten sich nach den Abmessungen und den fahrgeometrischen Kenngrößen des PKW-Bemessungsfahrzeuges sowie den erforderlichen Bewegungs- und Begegnungszuschlägen und den Sicherheits- und Schutzabständen. Bei der Fahrzeugaufstellung wird die Senkrechtaufstellung gewählt. Mit den lichten, seitlichen Abständen ergibt sich eine Parkstandbreite von 2,50 m. Die senkrecht zur Fahrgasse gemessene Parkstandtiefe beträgt 5,00 m.*

*Bei der Senkrechtaufstellung für öffentliche Parkflächen mit der Parkstandbreite  $b = 2,50$  m werden für die Hauptwege eine Fahrgassenbreite von 6,00 m gewählt. In den restlichen Bereichen werden Rangiermanöver großer PKW in Kauf genommen, so dass die Reduzierung der Breite der Fahrgasse auf 5,50 m vertretbar ist. Durch die gewählte Breite wird ein Zweirichtungsverkehr gewährleistet.*

*Die zusätzliche Zufahrt vom „Oberen Schulweg“ zum Parkplatz wird durch eine zu asphaltierende Rampe in einer Breite von 4,00 m - 6,00 m sichergestellt. Zur fußläufigen Anbindung an die Fahrgasse wird eine Treppenanlage in einer Breite von 1,50 m angeordnet. Die Treppenanlage von der Fahrgasse zum „Oberen Schulweg“ erhält eine Breite von 2,00 m. Beide Treppenanlagen sind aus Betonfertigteilen mit beidseitigem Handlauf auszuführen.*

*Es ist ein Gehweg mit einer Breite von 1,50 m entlang der Straße „Am Hohen Graben“ herzustellen. Der vorhandene öffentliche Randstreifen wird Teil des neuen Gehweges.*

*Die Oberflächenentwässerung der Fahrgassen sowie der Stellplätze erfolgt über Straßeneinläufe sowie Entwässerungsrinnen. Aufgrund der Befestigung der Parkstände mit Rasengittersteinen ver-*

*sichert ein Teil des Regenwassers. Die Straßeneinläufe werden über Anschlussleitungen an den vorhandenen Kanal in der Straße „Am Hohlen Graben“ angeschlossen. Es ist sicher zu stellen, dass eine vollständige Entwässerung durch Entwässerungsanlagen auf dem Grundstück erfolgt. Ein Abfluss auf öffentliche Flächen (Straße) ist nicht zulässig.*

*Das vorliegende Planungskonzept sieht eine Neuanlage der Straßenbeleuchtung vor. Die Anordnung der Beleuchtung ist in Abhängigkeit der Anordnung der Bepflanzung auszuführen. Es sind Lichtmasten mit einer Lichtpunkthöhe von 6,00 m auszuführen. Vor endgültiger Festlegung der Beleuchtungsstandorte ist eine DIN-gemäße Lichtpunktberechnung durchzuführen, auf deren Grundlage die genaue Anzahl und Standorte festzulegen sind. Die Parkplatzbeleuchtung ist an die Straßenbeleuchtung anzuschließen.*

Die vorgesehene Bepflanzung ist im nachfolgenden Kap. 4.4 „Grünflächen“ dargestellt.

## 4.4 Grünflächen

Entlang der südlichen Grenze des Wohngebietes wird ein breiter Flächenstreifen als Grünfläche und zugleich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Auf dieser Grünfläche sollen die vorhandenen Gehölze erhalten bleiben bzw. neue gepflanzt werden. Der vorhandene Charakter des Plangebietes als Grünzug und die damit verbundenen positiven Funktionen für das Ortsbild, das Ortsklima und die Biotopvernetzung soll dadurch wenigstens z.T. erhalten bleiben.

Als weitere Grünflächen werden die langgezogenen Flächen zwischen den Stellfläche und entlang der Grenze des Parkplatzes ausgewiesen. Sie sollen u.a. zur optischen Gliederung des Parkplatzes mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

## 5 Auswirkungen der Planung

Der vorgesehene Bau des Parkplatzes hat Auswirkungen auf die bisherigen sowie die angrenzende ausgeübten Nutzungen. Weiterhin können die Schutzgüter des Naturhaushaltes betroffen sein. Mögliche Auswirkungen sowie Maßnahmen zur Bewältigung potentieller sich hieraus ergebender Konflikte sind nachstehend dargestellt.

### 5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die auf der Planungsfläche bisher ausgeübte Kleingartennutzung wird durch die Planumsetzung aufgehoben. Die angrenzenden Flächen sind im gültigen Flächennutzungsplan als Wohn-, Misch- und Sondergebietsbauflächen ausgewiesen und werden entsprechend genutzt. Die vorgesehene Bebauung fügt sich in diese Nutzungen ein. Sie hat allerdings Auswirkungen auf angrenzende Bebauungen,

da sie zu höherem Verkehrsaufkommen und damit zu potentiellen Beeinträchtigungen der angrenzenden Bewohner führen kann.

#### Schalltechnisches Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 „Am Hohlen Graben“ im Jahr 2015 wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um die vorhandenen sowie zukünftig zu erwartenden Lärmimmissionen abschätzen und bewerten zu können. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden bei der weiteren Planung durch textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz berücksichtigt. Wie unter Kap. 1.1 dargestellt, wurde der Bebauungsplan nicht fertig gestellt bzw. rechtskräftig.

Der damals vorgesehene Parkplatz lag weiter westlich und umfasste 50 Stellplätze. Das vorliegende Gutachten bildet somit die aktuelle Situation nicht mehr ab und musste angepasst bzw. modifiziert werden. Eine entsprechende Beauftragung des Ingenieurbüros IBAS wurde im November erteilt. In dem neuen Gutachten werden neben den Auswirkungen des neuen Parkplatzes auch die weiterhin geplanten Neubebauungen auf den Teilflächen B und C des Bebauungsplans Nr. 46 berücksichtigt.

In dem Gutachten wurde zunächst die Gesamtgeräuschsituation beurteilt, hierzu wurden auch die Verkehrsgeräusche auf der Straße "Am Hohlen Graben" und den umliegenden Straßen einbezogen. *„Auf das gesamte Plangebiet wirkt einerseits der von den umliegenden innerörtlichen Straßen hervorgerufene Verkehrslärm ein, vorrangig vom nördlich entlang führenden Verkehrsweg "Am Hohlen Graben" sowie der südlich gelegenen Bundesstraße B 450. Des Weiteren sind gewerblich verursachte Geräuscheinwirkungen, insbesondere von den o. g. Einrichtungen und Einzelhandelsbetrieben südlich des B-Planes, zu berücksichtigen. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen des geplanten öffentlichen Parkplatzes auf die bestehende Wohnbebauung einerseits und die geplante Wohnbebauung mit dem derzeitigen Planungsstande andererseits beurteilt.“*

Die Höhe der künftigen Wohngebäude wurden mit einem Wert von ca. 12 m berücksichtigt (z. B. 3 Vollgeschosse zzgl. einem Dachgeschoss). Im Zuge des weiteren Verfahrens für die Wohnbebauung ist dies dann noch zu konkretisieren.

Bei den anzunehmenden Verkehrszahlen wurde die Prognose Verkehrsbelastung 2025 aus dem ersten Gutachten zurückgegriffen. Dabei wurde auf Basis der seinerzeit aktuellen Angaben von einer Steigerung des Fahrzeugaufkommens von 1 % jährlich ausgegangen und die Verkehrsmengen für das Jahr 2025 prognostiziert. In die Berechnungen wurden zudem der nördlich des B-Planes entlang des Straßenzuges Am Hohlen Graben bestehende Wohngebiets-Parkplatz mit 62 Stellplätzen einbezogen.

Da es sich vorliegend um den Neubau eines öffentlichen Parkplatzes handelt, wurden die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV als Bewertungsmaßstab herangezogen.

#### Auszug Gutachten:

*„Der geplante Parkplatz besitzt insgesamt 121 Stellplätze. Die Zufahrt erfolgt aus Richtung Nordosten, von der Straße "Am Hohlen Graben" aus. Der Parkplatz soll für verschiedene Nutzungen dienen und öffentlich gewidmet werden.“*

Folgende Bewegungen pro Stunde werden pro Stellplatz in Ansatz gebracht:

Tagzeit: 0,3 Bew/h

Nachtzeit: 0,06 Bew/h

Die Planungen zu den Wohnhäusern sehen 4 Geschosse vor. Da zur Lage der Gebäude, Geschosshöhen, Anordnung der schutzbedürftigen Räume und Fenster keine detaillierten Angaben vorliegen, werden für die Berechnungen nachfolgende Immissionsorthöhen über Boden zugrunde gelegt (Annahme Stockwerkshöhe 2,8 m):

Erdgeschoss: 2,5 m

1. Obergeschoss: 5,3 m

2. Obergeschoss: 8,1 m

3. Obergeschoss: 10,9 m.“

Das Gutachten kommt für hinsichtlich zu erwartender zusätzlicher Lärmimmissionen zu folgendem Ergebnis:

„Die Berechnungen nach den einschlägigen Richtlinien zu den durch die Nutzung des geplanten öffentlichen Parkplatzes im westlichen Planbereich verursachten Geräuscheinwirkungen an den benachbarten bestehenden Wohnhäusern zeigen, dass dadurch im Vergleich zu den Gesamtverkehrslärmimmissionen nur nicht relevante zusätzliche Schalleinwirkungen zu erwarten sind.“

## 5.2 Auswirkungen auf den Artenschutz

In Kap. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) „Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope“ finden sich die Normen des besonderen Artenschutzes nach § 44ff BNatSchG, die besondere Anforderungen an die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben stellen. Es werden Verbotstatbestände aufgezeigt, die für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen sind.

§ 7 BNatSchG definiert, welche Arten besonders und welche streng geschützt sind:

### besonders geschützte Arten

- a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318/2008 (ABl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,
- b) nicht unter Buchstabe a fallende aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind, bb) europäische Vogelarten,
- c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind;

streng geschützte Arten

besonders geschützte Arten, die a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97, b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG, c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind;

Eingriffsbewertung:

Aktuelle Untersuchungen zur am Standort vorkommenden Fauna liegen nicht vor. Allerdings wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 „Am Hohlen Graben“ im Jahr 2014 Untersuchungen zum Brutvogel- und Fledermausvorkommen und zum möglichen Vorkommen von Haselmäusen durchgeführt (Faunistische Erfassung zur geplanten Schaffung von stadtnahen Bauplätzen in Fritzlar, Hohler Graben 2014 (KORN UND STÜBING, Büro für faunistische Fachfragen, 2014)). Im damals verfassten Umweltbericht wurden die Ergebnisse und Schlussfolgerungen folgendermaßen beschrieben:

„Die Untersuchungen zur Brutvogelwelt wurden in der Zeit von März bis Juli 2014 durchgeführt. Es wurden an folgenden Tagen bei guter Witterung Kontrollen absolviert: 31. März, 09. April, 09. Mai, 16. Juni und 01. Juli. Im Untersuchungsgebiet konnte mit 17 Arten mit 41 Revieren ein durchschnittliches Spektrum an Brutvogelarten nachgewiesen werden.

**Tab 1:** Nachgewiesene Vogelarten im Untersuchungsgebiet 2014

Vogelarten		Reviere Plangebiet	Umfeld UG	RLD/RLH
Amsel	<i>Turdus merula</i>	8	BV	
Birkenzeisig	<i>Carduelis cannabina</i>	1	BV	
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	2	BV	
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	3	BV	
Elster	<i>Pica pica</i>	1	BV	
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	1	BV	V/V
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	3	BV	
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	1	BV	
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	4	BV	
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	4	BV	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	1	BV	
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	1	BV	
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	1	BV	
Sommersgoldhähnchen	<i>Regulus ignicapillus</i>	1	GV	
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	2	BV	
Zaunkönig	<i>Troglodytes t.</i>	3	BV	
Zilpzalp	<i>P. collybita</i>	4	BV	
<b>Summe</b>		4 GV	21 BV 1 GV	

BV = Brutvogel, GV = Gastvogel, UG: Untersuchungsgebiet RLD/RLH = Rote Liste Deutschland/Hessen (10. Fassung, 2014); Grün unterlegter Artname = Günstiger. Gelb unterlegt = Ungünstiger Erhaltungszustand nach Werner et al. (2014).

**Bewertung**

Für die Bewertung der Brutvogelvorkommen des Untersuchungsraumes werden Erhaltungszustand, Artenzahl, Revierpaarzahl, Gefährdungsgrad und funktionale Beziehungen berücksichtigt. Das Artenspektrum ist für die Art und Größe des Gebietes und seine innerörtliche Lage als durchschnittlich anzusehen. Mit Ausnahme des Feldsperlings als Art der Vorwarnliste ist keine der Arten Bestandteil der Roten Liste. Entsprechend ist auch der Erhaltungszustand bei fast allen Arten günstig, lediglich Feldsperling, Birkenzeisig und Türkentaube sind als ungünstig eingestuft.

Nach Aussage des Gutachtens werden die Mehrzahl der vorkommenden Vögel im Gebiet verbleiben können, da die für die meisten Vorkommen bedeutsamen Gehölze im Bereich des Oberen Schulwegs erhalten bleiben. Auch Reviere aus beeinflussten Bereichen der Baufenster können in die Gehölze am Schulweg ausweichen. Der Feldsperling und weitere Arten besiedeln zudem den westlich angrenzenden Bereich, der unbeeinflusst bleiben wird. Es ist insgesamt davon auszugehen, dass es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Brutvogelfauna kommen wird.

Eine Erfassung der Fledermausvorkommen erfolgte durch vier Detektorbegehungen sowie Quartiersuche und Ausflugkontrollen am 29. April, 20. Juni, 14. und 22. Juli. Die Begehungen dienten in erster Linie der Erfassung des Arteninventars und weiterhin der Feststellung verschiedener Funktionsräume wie Quartiere (Wochenstuben, Paarungs- und Männchenquartiere), Korridore/Flugstrecken und Jagdgebiete.

Es wurden 4 Fledermausarten erfasst. Fledermausaktivität wurde vor allem entlang der Straße und des Fußwegs festgestellt, die das Untersuchungsgebiet begrenzen. Hier jagten insbesondere einzelne Zwergfledermäuse zu jeder Nachtzeit an der Straßenbeleuchtung und den Bäumen und Sträuchern, die den Oberen Schulweg an der südlichen Grenze des Untersuchungsgebiets begleiten. Abendsegler flogen hoch ohne Bezug zum Gebiet über das Gebiet hinweg, weit über den Baumkronen. Auch für die Rauhauffledermäuse und das Mausohr (*Myotis*) konnte kein Gebietsbezug festgestellt werden. Es wurden keine Quartiere festgestellt und die Bäume im Untersuchungsgebiet bieten auch keine erkennbaren Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse.

**Tab 2:** Fledermausarten im Untersuchungsgebiet 2014 (KORN UND STÜBING, 2014)

Kontakte pro Art	Anteil in %	Fledermausart
142	87,1	Zwergfledermaus
13	8,0	Abendsegler
5	3,1	Rauhauffledermaus
3	1,8	Mausohr

### *Bewertung*

*Nach Aussage des Gutachtens kann davon ausgegangen werden, dass keine wesentliche Verschlechterung für die Fledermäuse zu erwarten ist, sofern die Gehölze entlang des Oberen Schulwegs verbleiben, da jagende Fledermäuse lediglich an den Straßenlaternen, den Weg begleitenden Bäumen und Sträuchern und hoch über dem Planungsgebiet verhöhrt wurden. Da es keine Hinweise auf potenzielle oder tatsächliche Quartiermöglichkeiten im Untersuchungsgebiet gibt, ist auch diesbezüglich keine Verschlechterung für die Fledermausfauna zu erwarten.*

*Zum Nachweis der Haselmäuse wurden Haselmausnistkästen aufgestellt. Es wurden keine Haselmäuse gefunden und es ist auch im Umfeld kein Nachweis bekannt. Wenn sich noch Haselmäuse im Gebiet ansiedeln würden, wären sie in den Gehölzen am Schulweg unbeeinflusst.“*

Da sich die Biotopstrukturen im Planungsgebiet in den letzten 6 Jahren nicht wesentlich verändert haben, können die Ergebnisse des Gutachtens zur grundsätzlichen Bewertung der Eingriffswirkungen auf die Avifauna und die Fledermausfauna herangezogen werden.

Hinsichtlich der *Avifauna* ist davon auszugehen, dass aufgrund der vorhandenen Strukturen (Kleingärten, Rasenflächen, Gehölze) und Nutzungsintensitäten ein für die Art und Größe des Gebietes und seine innerörtliche Lage typisches Artenspektrum zu erwarten ist. Die für die meisten Arten wichtigen Gehölzstrukturen am Schulweg sollen erhalten bleiben, sie können auch als Ausweichquartiere für Individuen dienen, die auf der Eingriffsfläche brüten. Während alle Vögel als besonders geschützt eingestuft sind, sind streng geschützte Arten im Planungsgebiet nicht erfasst worden und auch nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen der Avifauna im Sinne des § 44 BNatSchG sind damit – unter Berücksichtigung des Erhalts der südlichen Gehölzstrukturen sowie der geplanten Neuanpflanzung von heimischen Laubgehölzen – nicht zu erwarten.

Das oben Gesagte gilt auch für *Fledermausarten*, die gemäß Gutachten jagend lediglich an den Straßenlaternen, den Weg begleitenden Bäumen und Sträuchern und hoch über dem Planungsgebiet verhöhrt wurden. Gleichwohl dürften die Kleingartenflächen auch Jagdgebiete darstellen, die durch die Planung reduziert werden, z.T. jedoch durch andere Grünflächen ersetzt werden. Zudem sind in den angrenzenden Grün- und Gartenflächen Ausweichmöglichkeiten vorhanden. Potentielle Sommerquartiere in den südlichen Gehölzstrukturen, die auch als Leitlinie für die fliegenden Tiere dienen, sollen erhalten bleiben und werden durch die Planung nicht berührt. Beeinträchtigungen der Fledermäuse im Sinne des § 44 BNatSchG sind damit – unter Berücksichtigung des Erhalts der südlichen Gehölzstrukturen – nicht zu erwarten.

Das Vorkommen von *Amphibien* ist aufgrund des Fehlens angrenzender Laichbiotope nicht zu erwarten.

Das Vorkommen geschützter *Säugetiere* ist nicht zu erwarten. Mögliche Haselmausvorkommen könnten gemäß Gutachten von 2014 in den südlich gelegenen Gehölzstreifen vorkommen, die erhalten bleiben sollen.

Hinsichtlich des Vorkommens geschützter *Reptilien* stellen die innerstädtische Lage sowie die Nutzungsintensität der Kleingartenflächen keinen besonderen Lebensraum für geschützte Reptilien (wie z.B. Zauneidechse und Schlingnatter) dar. Auf den nach Norden abfallenden und durch die Gehölze entlang des Schulweges zusätzlich beschatteten Hangflächen des Plangebietes sind besonnte Freiflächen, aber auch geeignete Rückzugs- und Winterquartiere nicht zu erkennen. Als potentiell vorkommende Arten ist die noch häufiger anzutreffende Blindschleiche nicht auszuschließen, die auch weiterhin nach einer Bebauung im Gebiet zu erwarten wäre. Beeinträchtigungen einer geschützten Reptilienfauna im Sinne des § 44 BNatSchG sind daher auszuschließen. Beeinträchtigungen einer geschützten Insektenfauna im Sinne des § 44 BNatSchG sind daher auszuschließen.

Insgesamt sind Beeinträchtigungen streng oder besonders geschützter Arten im Sinne des § 44 BNatSchG durch die Planung nicht zu erwarten.

### 5.3 Auswirkungen auf den Bodenschutz

Das Schutzgut Boden bildet eine unersetzbare Ressource, es ist Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Vor diesem Hintergrund bildet der vorsorgende Bodenschutz einen Schwerpunkt des gesetzlichen Schutzauftrags und zielt vornehmlich auf den Schutz der vielfältigen Funktionen des Bodens. Aus der Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches sowie aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz ergeben sich folgende Hauptziele des Bodenschutzes in der Bauleitplanung:

- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.
- Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind soweit wie möglich zu vermeiden.

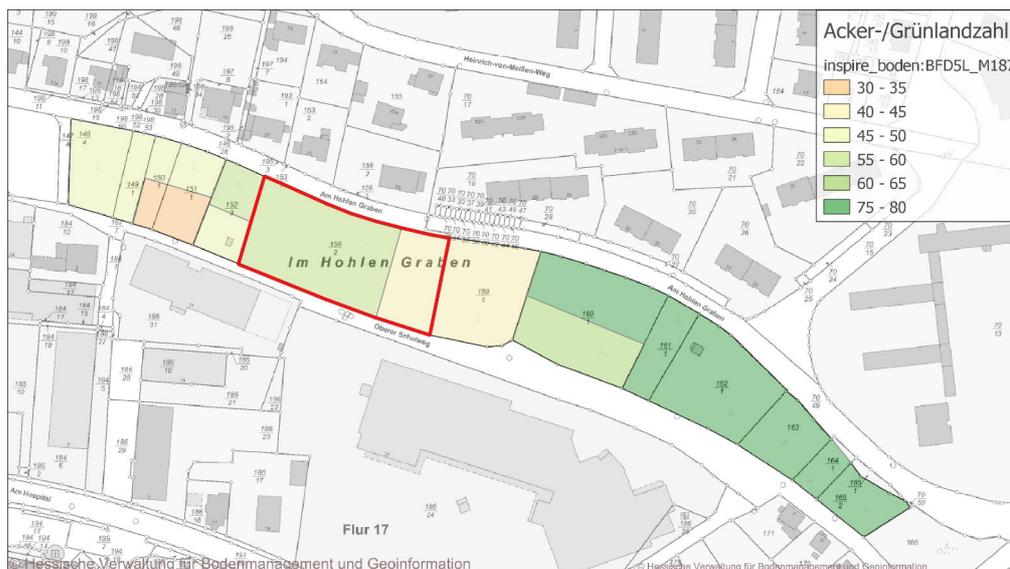
Hinsichtlich der Verpflichtung zur Kompensation gilt gemäß § 13a BauGB, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 ist danach ein Ausgleich nicht erforderlich.

Durch die Planrealisierung des Bebauungsplanes 46A „Am Hohlen Graben“ gehen durch Überbauung und Versiegelung von Kleingartenflächen Bodenfunktionen vollständig oder – durch Teilversiegelungen – teilweise verloren. Durch die Neuversiegelung kann es zu einem erhöhten Oberflächenabfluss im Gebiet sowie zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung kommen. Der Eingriff in den Boden muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben so gering wie möglich gehalten, Vermeidungs-, Minderungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen müssen geprüft werden.

Bodeneigenschaften im Planungsgebiet

Für die Beurteilung der knapp 4,4 ha großen Planungsfläche stehen detaillierte (1:5000) Bodenflächendaten zur Verfügung, wie sie im Bodenviewer (<http://bodenviewer.hessen.de/>) oder über WMS-Dienste (BFD50 und BFDL5) des HLNUG bereitgestellt werden.

Betroffenen sind lehmige (L, L/S, L/SI, L/Mo, LMo) Böden mit einer Acker-/Grünlandzahl von im westlichen und mittleren Bereich 55-60 Punkten, im östlichen Bereich (ca. 1.200 m<sup>2</sup>, entsprechend 27,5 %) auch schluffige Lehmböden mit nur 45-50 Punkte (siehe Abbildung 6).



**Abb. 6:** Lage des Plangebietes (rot umrandet) auf der amtlichen Liegenschaftskarte, unterlegt mit der Acker-Grünlandzahl. Quelle: INSPIRE Darstellungsdienst BFD5L\_M187.

Die „Bodenfunktionsbewertung für den Bodenschutz in der Planung“ weist die Fläche überwiegend als mittelwertig aus, zusammengefasst aus einer mittlerer Bewertung für Standorttypisierung, Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen sowie hohem Ertragspotenzial. Auch hier erhält der östliche Bereich eine andere Einstufung, zusammengefasst als geringwertig (Abbildung 7 und Tabelle 3).



**Abb. 7:** Zusammenfassende Bodenfunktionsbewertung der Planungsfläche (pink markiert) sowie benachbarter Flächen. Quelle: Bodenviewer (<http://bodenviewer.hessen.de/>).

Vorbelastungen oder eine besondere Empfindlichkeit des Bodens, z.B. gegenüber Verdichtung, sind nicht zu vermuten.

**Tab 3:** Aus im Bodenviewer des HLNUG abrufbaren Informationen (<http://bodenviewer.hessen.de/>) abgeleitete Bodeneigenschaften und Bodenfunktionsbewertung für die beiden Teilbereiche der Planungsfläche

Parameter	westlicher Teil (72,5 %)		östlicher Teil (27,5 %)	
	Wert/Klasse	Bewertung	Wert/Klasse	Bewertung
<b>Ertragspotenzial</b>	4	hoch	3	mittel
<b>nutzbare Feldkapazität</b>	3	mittel	2	gering
<b>Nitratrückhaltevermögen</b>	3	mittel	2	gering
<b>Gesamtfunktionsbewertung</b>	<b>3</b>	<b>mittel</b>	<b>2</b>	<b>gering</b>

#### Alternativenprüfung

Zur Alternativenprüfung siehe Kap. 1.2 Begründung.

#### Eingriffsumfang: Betroffene Fläche und Wirkfaktoren

Insgesamt kann es durch das geplante Vorhaben zu einer **Neuversiegelung von maximal 3.981 m<sup>2</sup>** kommen. Eine genaue Flächenbilanz zeigt Tabelle 4.

**Tab 4:** Flächenbilanz - Geplante Eingriffe in den Bodenhaushalt.

	Fläche [m <sup>2</sup> ]	davon vollversiegelt [m <sup>2</sup> ]	davon teilversiegelt [m <sup>2</sup> ]
Grünflächen	375	0	0
Verkehrsgrün	698	0	698
Straßenverkehrsfläche	1658	1658	
Stellflächen	1432		1432
Gehwege	193	193	0
<b>Gesamt neu</b>	<b>4356</b>	<b>1851</b>	<b>2130</b>
Bestand (Gartenhütten)	140	140*	0

Neben dem landwirtschaftlichen Ertragspotential gehen dabei weitere Bodenfunktionen durch die Versiegelung verloren wie

- Lebensraumfunktion (Lebensgrundlage für Menschen, Lebensraum für Tiere und Pflanzen),
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt (Abflussregulierung, Grundwasserneubildung),

- Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt und sonstigem Stoffhaushalt,
- die Funktion als Filter und Puffer für organische und anorganische sorbierbare Schadstoffe sowie
- die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Die hier relevanten Wirkfaktoren auf den Boden sind:

- Abgrabung/Bodenabtrag
- Versiegelung durch den Bau von Verkehrsflächen und Parkplätzen
- Verdichtung durch Baumaschinen während der Bauphase

Berechnung des Verlustes von Bodenwerteinheiten

Im Folgenden wird gemäß der „Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz: Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG 2019) zunächst das Ausmaß des Eingriffs in die Bodenfunktionen (Tabelle 5), anschließend der Kompensationsbedarf nach Einbeziehung von Minderungsmaßnahmen ermittelt (Tabelle 6).

Dabei wird zunächst der **Verlust an Bodenwertstufen** berechnet (Tabelle 3). Hierzu wurden die einzelnen Wertstufen über die gesamte Fläche gemittelt (d.h. die östliche, geringerwertige Fläche trägt 27,5 %, der Hauptteil den Rest zum Gesamtwert bei). Für eine Versiegelung von Flächen wird ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen angesetzt. Die weiteren hier relevanten Wirkfaktoren ergeben sich aus physikalischen Belastungen während der Bauphase, vor allem Bodenverdichtungen durch das Befahren mit schweren Fahrzeugen, von der die Verkehrsgrünflächen betroffen sind. Die am südlichen Rand gelegene Grünfläche kann als **Vermeidungsmaßnahme** durch Abzäunen geschützt werden und erfährt dann keinen Wertstufenverlust.

**Tab 5:** Ermittlung der Wertstufendifferenz der Bodenfunktionen vor und nach dem Eingriff. Bei den vollversiegelten Flächen wurde ein Totalverlust der Wertstufen angenommen, bei den Verkehrsgrünflächen ein Verlust von zusammen 25 % durch Verdichtung, Stoffeintrag und Erosion während der Bauphase (Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“, Anhang 1).

Teilflächen der Planung	Fläche [ha]	Wertstufen vor Eingriff			Wertstufen nach Eingriff			Wertstufendifferenz des Eingriffs		
		Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen
Straßen und Gehwege Neuversiegelung	0,1711	3,725	2,725	2,725	0	0	0	3,725	2,725	2,725
Straßen auf bestehender Versiegelung	0,014	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkehrsgrün	0,0698	3,725	2,725	2,725	2,79375	2,04375	2,04375	0,93125	0,68125	0,68125

Stellflächen	0,1432	3,725	2,725	2,725	0	0	0	3,725	2,725	2,725
Grünflächen	0,0375	3,725	2,725	2,725	3,725	2,725	2,725	0	0	0

**Minderungsmaßnahmen** werden erst im folgenden Schritt einberechnet; hier werden nur die Flächen mit einer Verschlechterung des Ist-Zustands betrachtet (Tabelle 5). Teilversiegelungen in Form von Rasengittersteinen, die für die Stellflächen vorgeschrieben werden, führen zu einem gewissen Erhalt von Feldkapazität (40 %). Aus der Multiplikation der Flächengröße mit den Wertstufenverlusten wird dann der Gesamtkompensationsbedarf berechnet (Tabelle 6).

**Tab 6:** Ermittlung des bodenbezogenen Kompensationsbedarfs. Die Minderungsmaßnahme 90 resultiert aus 40% Erhalt von Feldkapazität.

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Teilflächen der Planung	Fläche [ha]	Minderungsmaßnahmen (MM)	Wertstufendifferenz nach Berücksichtigung der MM			Kompensationsbedarf		
			Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen
			Netto-Neuversiegelung	0,1153	keine	3,725	2,725	2,725
Verkehrsgrün	0,0698	keine	0,93125	0,68125	0,68125	0,0650	0,0476	0,0476
Stellflächen mit Rasengittersteinen	0,1432	Verwendung versickerungs-fähiger Beläge (ID 90)	3,725	1,09	2,725	0,5334	0,1561	0,3902
Summe Ausgleichsbedarf nach Bodenfunktionen (BWE)						1,0279	0,5178	0,7520
<b>Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden (BWE)</b>						<b>2,2977</b>		

Aus rechtlicher Sicht ist ein Ausgleich des Verlustes von Bodenwerteinheiten nach §§ 1a und 13a Absatz 2 BauGB nicht erforderlich. Die Gemeinde wird sich aber bemühen, interessierte Landwirte zu finden, auf deren Äcker der abgetragene Oberboden zur Verbesserung aufgetragen werden kann. Diese Maßnahme (ID77) ermöglicht einen Ausgleich von Wertstufenverlusten in allen betrachteten Kategorien: Ertragspotenzial, Feldkapazität und Nitratrückhalt. Da Parameter wie Mutterbodenmächtigkeit sowie etwaige, wenn auch unwahrscheinliche Belastungen (zu prüfen nach §12 BBodSchV) derzeit noch nicht bekannt sind, kann eine konkrete Berechnung der potentiellen Kompensationswirkung entsprechend nicht durchgeführt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Als weitere Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich des Boden- und Wasserhaushaltes sind folgende Festsetzungen im B-Plan getroffen bzw. werden empfohlen:

- Gebot der Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellflächen,

- die nicht überbauten Grundstücksflächen sind wasserdurchlässig zu belassen und nach Pflanzgebot zu bepflanzen.
- Errichtung von Bauzäunen, um nicht beanspruchte Böden (Grünfläche) vor Befahren zu schützen

Daneben sollen die folgenden bauzeitlichen Minderungsmaßnahmen durchgeführt werden:

- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort, Verwendung von Baggermatten,
- kein Befahren nasser Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Boden nach Bauende.

Die Maßnahmen sollen Teil der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigungsunterlagen sein und von der Gemeinde entsprechend geprüft werden (textliche Festsetzung Nr. 2.3 Bebauungsplan).

#### Zusammenfassung und Bewertung

Gemäß Kompensationsberechnung ergibt sich ein Defizit von 2,3 Bodenwerteinheiten (BWE). Die Inanspruchnahme des Bodens für die Errichtung des Parkplatzes muss laut §§ 1a und 13a Absatz 2 BauGB nicht ausgeglichen werden. Zudem wurden verschiedene Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ergriffen, die in der Berechnung nicht formal berücksichtigt werden können, wie z.B. die Bepflanzungsgebote für nicht versiegelte Flächen. Insgesamt können durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vermieden werden.

## **5.4 Auswirkungen auf die sonstigen Schutzgüter des Naturhaushaltes**

### Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Durch die Neuversiegelung des Bodens vermindert sich die Grundwasserneubildungsrate, diese Beeinträchtigungen sollen durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge ausgeglichen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46 A liegt innerhalb der qualitativen Zone IV des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten „Heilquellen der Stadt Bad Wildungen“. Die geplante Nutzung als Parkplatz steht dieser Ausweisung nicht entgegen.

### Klima

Der langgezogene, als Kleingärten mit teilweise ausgeprägtem Gehölzbestand genutzte Grünstreifen innerhalb der Ortslage von Fritzlar geht durch die Bebauung teilweise verloren. Dieser Grüngürtel dient

derzeit der Frischluftbildung und hat damit zum lufthygienischen Ausgleich innerhalb der Ortslage beigetragen. Dadurch, dass an der südlichen Grenze auch bei Umsetzung des gesamten Bebauungsplans ein ca. 350 m langer Grünstreifen mit Gehölzen erhalten werden soll, bleiben die Funktion zum Teil erhalten. Weiterhin sind auf dem Parkplatz zusätzliche Gehölzpflanzungen vorgesehen, sodass die Beeinträchtigungen insgesamt hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Klima als nicht erheblich angesehen werden.

Mensch

Neben den unter Kap. 5.1 dargestellten Auswirkungen durch zusätzliche Lärmbelastungen hat die Umsetzung des Bebauungsplans auch Auswirkungen auf das vorhandene Ortsbild. Der bisherige offene und von Bebauung weitgehend freie Grünzug soll ersetzt werden durch zusätzliche mehrstöckige Bebauung mit deutlich geringerem Grünanteil. Weiterhin stellt der geplante Parkplatz eine Veränderung des Grünzugcharakters dar. Bei der Beurteilung der Erheblichkeit dieser Beeinträchtigungen ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine innerörtliche Freifläche handelt, die im Zuge einer Nachverdichtung erschlossen und so eine Verlagerung auf bisher ungenutzte Freiflächen im Außenbereich vermieden werden soll. Die vorgesehenen neuen Nutzungen fügen sich in die angrenzenden Nutzungen ein. Dies soll durch eine angemessene Begrenzung der Geschossigkeit gewährleistet werden. Weiterhin sind auf dem geplanten Parkplatz zusätzliche Gehölzpflanzungen geplant, die Beeinträchtigungen des Ortsbildes minimieren sollen. Durch den Erhalt des südlichen Gehölzbestandes soll weiterhin zumindest ein Teil des derzeitigen Grünzugcharakters erhalten werden.

## 6 Flächenbilanz

<i>Verkehrsflächen:</i>		<i>3.449 m<sup>2</sup></i>
	davon Parkplatz	3.120 m <sup>2</sup>
	davon Gehweg	140 m <sup>2</sup>
	davon Verkehrsgrün	189 m <sup>2</sup>
<i>Grünflächen:</i>		<i>903 m<sup>2</sup></i>
	<b>Größe Geltungsbereich:</b>	<b>4.352 m<sup>2</sup></b>

Fritzlar, den 02.06.2021



Melissa Wenderoth  
(Erste Stadträtin)