

Stadt Schotten, Kernstadt

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Bebauungsplan Nr.16

"Märzwiese II" 5. Änderung

Entwurf

Planstand: 14.10.2025 Projektnummer: 25-3044

Projektleitung: Wolf / Ullrich

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1.	Beschreibung der Planung		3
2.	Berücksichtigung umweltschützender Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB		3
	2.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	3
	2.2	Eingriffs- und Ausgleichplanung	6
3.	Übergeordnete Planungen		6
	3.1	Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen	7
	3.2	Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete	7
	3.3	Orts- und Landschaftsbild	7
	3.4	Mensch, Wohn- und Erholungsqualität	7
	3.5	Kulturelles Erbe und Denkmalschutz	7
4.	Eingriffsregelungen		7

1. Beschreibung der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schotten hat gemäß § 2 Abs.1 i.V.m § 13 BauGB am 08.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.16 "Märzwiese II" – 5. Änderung in der Kernstadt beschlossen.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Nachverdichtung im Bereich des Sondergebietes Einzelhandel für die moderate Vergrößerung der Verkaufsfläche des Discountmarktes Lidl von 800 m² auf 1.010 m² innerhalb des bestehenden Gebäudes. Die textlichen Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes müssen daher überarbeitet werden. Mit der Vergrößerung der Verkaufsflächenzahl auf 1.010 m² können die Waren gemäß den marktüblichen Anforderungen präsentiert und gleichzeitig die Standortsicherung des Marktes gewährleistet werden.

Die Planänderung ist eine Maßnahme im Innenbereich (indirekte Nachverdichtung) und kann nach Absprache mit dem Dez. 31 (RP Gießen) als Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes werden ansonsten übernommen und an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen angepasst.

Ansonsten erfolgen keine Änderungen gegenüber dem heutigen bauplanungsrechtlichen und tatsächlichen Bestand.

2. Berücksichtigung umweltschützender Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

2.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBI. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Die Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt.

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Die **Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG**, die in der **Anlage** beigefügt ist, kommt zu dem Fazit, dass mit der 5.Änderung des Bebauungsplanes **keine** erheblichen umweltrelevanten Veränderungen zu erwarten sind. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Begründung nachfolgend berücksichtigt.

Im Zuge der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes, mit dem Ziel der moderaten Erhöhung der Verkaufsfläche innerhalb des bestehenden Gebäudes, wird keine über der rechtsgültigen Fassung des Bebauungsplanes hinausgehenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unmittelbar berührt. Aufgrund dessen wird keine weitere Betrachtung der Belange an dieser Stelle vorgenommen, siehe Anhang.

Ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht vorgenommen, insofern wird auf § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB verwiesen.

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Biotop- und Nutzungstypen

Keine Änderungen gegenüber dem heutigen bauplanungsrechtlichen und tatsächlichen Bestand.

Bestands- und Eingriffsbewertung

Keine Änderungen gegenüber dem heutigen bauplanungsrechtlichen und tatsächlichen Bestand.

Artenschutz

Keine Änderungen gegenüber dem heutigen bauplanungsrechtlichen und tatsächlichen Bestand.

Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und ist im Baugenehmigungsverfahren und während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Es wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind generell die folgenden Maßnahmen zu beachten:

- Von Bau- und Abrissmaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) abzusehen.
- Von Gehölzrückschnitten und einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

 Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch beim Abriss von Gebäuden Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 62ff. HBO).

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima

Fläche und Boden

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Keine Änderungen gegenüber dem heutigen bauplanungsrechtlichen und tatsächlichen Bestand.

Bewertungsmethoden

entfällt

Bestandsaufnahme und -bewertung

entfällt

Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

<u>Bodenentwicklungsprognose</u>

Keine Änderungen gegenüber dem heutigen bauplanungsrechtlichen und tatsächlichen Bestand.

Eingriffsbewertung

Keine Änderungen gegenüber dem heutigen bauplanungsrechtlichen und tatsächlichen Bestand.

Wasser

Bestandsbeschreibung

Keine Änderungen gegenüber dem heutigen bauplanungsrechtlichen und tatsächlichen Bestand.

Eingriffsbewertung

Keine Änderungen gegenüber dem heutigen bauplanungsrechtlichen und tatsächlichen Bestand.

Luft und Klima

Bestandsbeschreibung

Keine Änderungen gegenüber dem heutigen bauplanungsrechtlichen und tatsächlichen Bestand.

Eingriffsbewertung

Die 5. Änderung des Bebauungsplans bereitet gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan "keine weitere Neubebauung vor, so dass zusätzliche nachteilige Auswirkungen auf die klimatische Situation des Plangebiets und seiner näheren Umgebung ausgeschlossen sind.

Landschaft

Bestandsbeschreibung

Keine Änderungen gegenüber dem heutigen bauplanungsrechtlichen und tatsächlichen Bestand.

Eingriffsbewertung

Keine Änderungen gegenüber dem heutigen bauplanungsrechtlichen und tatsächlichen Bestand.

Betroffenheit von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000-Gebiete) Entfällt

Eingriffsbewertung

Keine Änderungen gegenüber dem heutigen bauplanungsrechtlichen und tatsächlichen Bestand.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Keine Änderungen gegenüber dem heutigen bauplanungsrechtlichen und tatsächlichen Bestand.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Keine Änderungen gegenüber dem heutigen bauplanungsrechtlichen und tatsächlichen Bestand.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Keine Änderungen gegenüber dem heutigen bauplanungsrechtlichen und tatsächlichen Bestand.

2.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet, insofern wird auf § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB verwiesen.

3. Übergeordnete Planungen

Keine Änderungen gegenüber dem heutigen bauplanungsrechtlichen und tatsächlichen Bestand. Ausführungen zum Regionalplan und zum kommunalen Flächennutzungsplan, siehe Begründung.

3.1 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Bestandsbeschreibung

Laut dem NaturegViewer sind im Bereich des Plangebietes weder gesetzlich geschützte Biotope noch Flächen mit rechtlichen Bindungen verzeichnet. Dies wurde durch eine Ortsbegehung bestätigt.

Eingriffsbewertung

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch die Umsetzung der Planung keine gesetzlich geschützten Biotope und keine Flächen mit rechtlichen Bindungen tangiert bzw. beeinträchtigt.

3.2 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete

Es liegen keine Natura-2000-Gebiete innerhalb oder in der Nähe des Plangebietes.

Sonstige Schutzgebiete

Es liegen keine sonstigen Schutzgebiete nach §§ 23 – 29 BNatSchG innerhalb des Plangebietes oder angrenzend an das Plangebiet. In rd. 1,7 km östlicher Entfernung zum Plangebiet liegt der Naturpark "Knüll".

Eingriffsbewertung

Entfällt

3.3 Orts- und Landschaftsbild

Keine Änderungen gegenüber dem heutigen bauplanungsrechtlichen und tatsächlichen Bestand.

3.4 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Keine Änderungen gegenüber dem heutigen bauplanungsrechtlichen und tatsächlichen Bestand.

3.5 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

4. Eingriffsregelungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs.

3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

Planstand: 14.10.2025

Projektnummer: 25-3044

Projektleitung: Ullrich / M.Sc. Biodiversität und Naturschutz

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de