

Bebauungsplan Nr. 23/4 „Dammühle“

Teil A:	Begründung
Teil B:	Umweltbericht
Teil C:	Planteil

**Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
und
der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (2) BauGB**

August 2012

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens.....	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	3
1.3	Verfahren	4
1.3.1	Vorabstimmung	4
1.3.2	Frühzeitige Beteiligungsverfahren.....	5
1.4	Übergeordnete räumliche Planungen	9
1.4.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM).....	9
1.4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	10
2	Festsetzungen des Bebauungsplans	12
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
2.2	Maß der baulichen Nutzung	13
2.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	13
2.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse	13
2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	14
2.3.1	Baugrenzen.....	14
2.4	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	14
2.5	Verkehrsflächen	14
2.5.1	Verkehrliche Anbindung und Bauverbotszone entlang der Kreisstraße	15
2.6	Private Grünflächen	15
2.6.1	Parkanlage	16
2.6.2	Gastronomie.....	16
2.7	Berücksichtigung des Klimaschutzes	17
2.8	Baugestaltung	18
2.9	Landschaft und Grünordnung	18
2.9.1	Ausgleichskonzept	20
2.9.2	Zuordnung und Sicherung der Umsetzung	22
2.10	Ver- und Entsorgung.....	23
3	Flächenbilanz	24
4	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	24
4.1	Denkmalpflege	24
4.2	Niederschlagswasser	24
4.3	Altlasten / Bodenkontaminationen.....	25
4.4	Boden	25
4.5	Einfriedungen	25
4.6	Außenbeleuchtung	25
4.7	Artenschutz	25
4.8	Nisthilfen	26
4.9	Ver- und Entsorgungsleitungen.....	26
4.10	Sichtfelder gem. RAS-K-1	26
4.11	Wald- und Gehölzabstände.....	26
5	Begriffsbestimmungen	27

INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Plangebiet auf TK25 - unmaßstäblich</i>	1
<i>Abbildung 2: TG I auf ALK Basis</i>	3
<i>Abbildung 3: TG I auf Luftbildbasis</i>	3
<i>Abbildung 4: TG II auf ALK Basis</i>	4
<i>Abbildung 5: TG II auf Luftbildbasis</i>	4
<i>Abbildung 6: RPM-2010 – Ausschnitt</i>	9
<i>Abbildung 7: FNP 1984 vor der Änderung – Ausschnitt</i>	10
<i>Abbildung 8: FNP nach der Änderung – Ausschnitt</i>	10
<i>Abbildung 9: Bebauungsplan – Planteil TG1</i>	12
<i>Abbildung 10: Bebauungsplan – Planteil TG2</i>	22
<i>Abbildung 11: Schemaskizze - Regenwassernutzung</i>	23

Teil B: Umweltbericht

Teil C: Planteil

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens

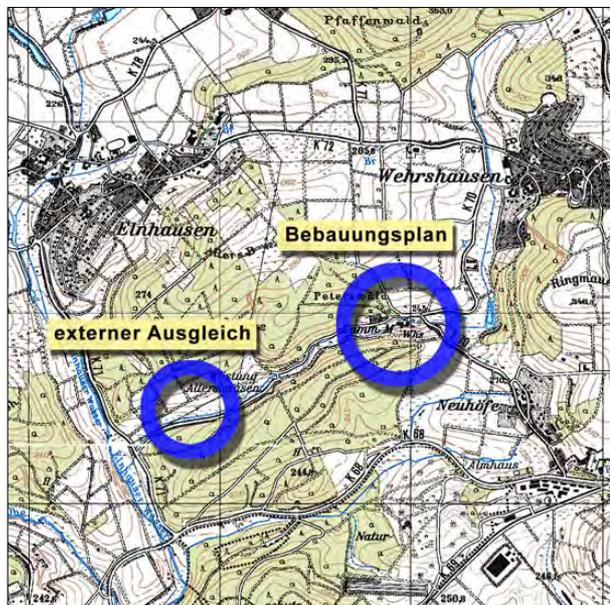


Abbildung 1: Plangebiet auf TK25 - unmaßstäblich

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Marburg hat in ihrer Sitzung am 28.09.2007 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23/4 „Dammühle“ und zur Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Das südwestlich von Wehrshausen gelegene Hotel-Restaurant umfasst ein historisch gewachsenes Areal, welches auf Basis einer ehemaligen Nutzung als Mühle (erstmal erwähnt im Jahr 1380) im Außenbereich am Wehrshäuser Bach gelegen entstanden ist. Das Traditionsunternehmen stellt heute sowohl regional als auch überregional ein bedeutendes Ausflugs-/Erholungsziel dar und umfasst eine Vielzahl von Angeboten:

- Hotel mit 26 Zimmern,
- überregional bekanntes Restaurant,
- Biergarten für ca. 300 Personen,
- Tagungsräumlichkeiten,
- Kinderspielplatz,
- Boulebahn,
- Waldlehrpfad.

Der Bau- und Nutzungskomplex hat sich um die im Kern noch z.T. bestehende historische Mühlenbebauung sukzessive, durch Erweiterungen, An- und Umbauten, bis zu seinem heutigen Erscheinungsbild, entwickelt.

Auch für die Zukunft ist der weitere Ausbau der Vielfalt und der Qualität des Angebotes beabsichtigt.

Folgende Maßnahmen wurden im Vorgriff auf den Bebauungsplan von der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Marburg genehmigt und sind bereits ausgeführt:

- Errichtung einer Kleingarage (4 Stellplätze) für Hotelgäste, östlich an das Hotelareal angrenzend,
- Asphaltierung des bestehenden Hotelgästeparkplatzes in der unmittelbaren Umgebung der Kleingarage.

Die Umsetzung der unten genannten Baumaßnahmen ist mittel- bis langfristig beabsichtigt:

- Anlage einer Garten-/ Parklandschaft mit Pavillons, Schwimmteich und Kapelle innerhalb der südlichen Grünfläche,
- Errichtung eines Heizwerks, östlich an die bestehende Bebauung angrenzend,
- bauliche Erweiterung des Hotels im Bereich des nordexponierten Hangs südlich an den Hauptgebäudekomplex anschließend,
- Errichtung von zwei Nebengebäuden (Geräteschuppen, Garage) im Bereich des östlichen Parkplatzes,
- Erweiterung der nördlichen Parkplätze,
- Erweiterung der bestehenden temporär genutzten Aufstellfläche für Zelte (als wasserdurchlässige Wiesenfläche), westlich an den Biergarten angrenzend,
- Errichtung eines Schankraums als Ergänzung des Gastronomiebetriebs im Bereich des ehemaligen Minigolfplatzes.

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird somit ein über Jahrhunderte gewachsenes Areal, welches sich sehr gut in die hessische Kulturlandschaft eingliedert und dessen Bewirtschaftung, wie auch Gebäudeteile, weitgehend einer historischen Nutzung entsprechen bzw. diese erlebbar machen, planungsrechtlich gesichert und durch die begrenzten Erweiterungen für die Zukunft gestärkt. Die Planung ist insofern auch im öffentlichen Interesse.

Zum Ausgleich der durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe, werden landwirtschaftlich genutzte Flächen südwestlich der Dammühle herangezogen. Hier werden wegbeigleitende Feldhecken und Flurobstreihen sowie auf einer ackerbaulich genutzten Teilfläche im feuchten Talgrund eine Krautflur entwickelt.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Teilgeltungsbereich TG I:

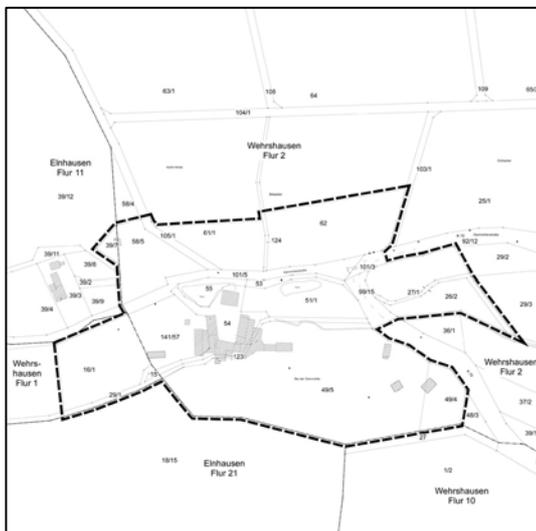


Abbildung 2: TG I auf ALK Basis



Abbildung 3: TG I auf Luftbildbasis

Das Plangebiet liegt westlich der Stadt Marburg und südwestlich des Stadtteils Wehrshausen an der K 70 „Wehrshausen-Neuhöfe“. Es umfasst das solitär gelegene Gelände der Dammühle im Wehrshäuser Bachtal mit Grünflächen, Freizeiteinrichtungen, Gehölzbeständen, Parkplätzen, Zuwegungen und Flächen des Gastronomiebetriebs. Das historisch gewachsene Areal ist in die Agrarlandschaft und die Hangwälder um das Bachtal eingebettet.

Im Norden, Osten und Süden des Plangebietes schließen sich agrarisch genutzte Flächen an, welche sich in einem schmalen Streifen auch nach Westen, in Form eines als Grünland genutzten Bachtals, erstrecken. Nordwestlich und südwestlich des Plangebietes sind Waldgebiete vorhanden.

Die Dammühle ist nach Osten über die K 70 "Wehrshausen-Neuhöfe" an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Die historische Dammühle ist über die „Dammühlenstraße“ als Westverlängerung der K70, in Form eines unbefestigten Waldweges, ebenfalls nach Westen angebunden.

Die Größe des Teilgeltungsbereiches liegt bei rd. 4,85 ha. Er umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück
Einhausen	11	39/7
Wehrshausen	1	15 16/1 tlw., 29/1 tlw.
Wehrshausen	2	26/2, 27/1, 49/4, 49/5, 51/1, 53, 54, 55, 58/5, 101/3, 101/5, 123, 141/57 61/1 tlw., 62 tlw., 92/12 tlw., 99/15 tlw., 105/1 tlw., 124 tlw.

Teilgeltungsbereich II:

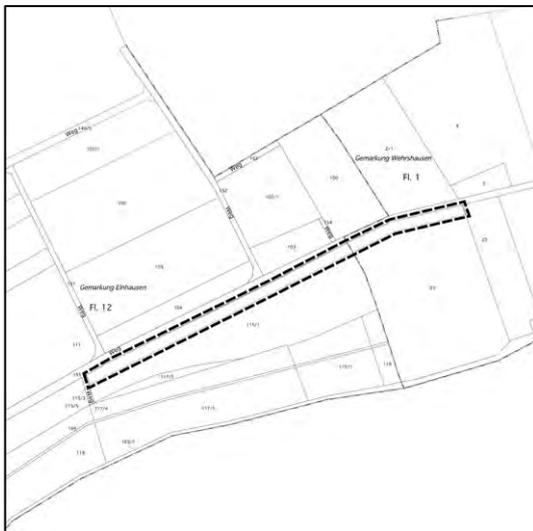


Abbildung 4: TG II auf ALK Basis



Abbildung 5: TG II auf Luftbildbasis

Dieser Bereich umfasst mit rd. 0,27 ha Größe die externen Ausgleichsflächen. Diese liegen ca. 1 km südwestlich des Teilgeltungsbereiches I, im ackerwirtschaftlich genutzten Unterhang- und Talbodenbereich nördlich des Wehrshäuser Baches.

Folgende Flurstücke sind hierbei betroffen:

Gemarkung	Flur	Flurstück
Einhausen	12	115/1 tlw.
Wehrshausen	1	26 tlw.

1.3 Verfahren

1.3.1 Vorabstimmung

In einer Vor-Ort-Besprechung am 03.05.2007, unter Teilnahme von Vertretern der Fachbereiche 61 (Stadtplanung) und 67 (Stadtgrün, Umwelt und Natur) der Stadtverwaltung Marburg, wurde festgestellt, dass die bislang bereits erfolgten Erweiterungen der Dammühle, in Verbindung mit den oben beschriebenen geplanten Erweiterungen, in der Summe einer übergreifenden städtebaulichen / planungsrechtlichen Ordnung mittels der verbindlichen Bauleitplanung bedürfen.

Am 11.11.2008 fand in der Stadtverwaltung Marburg ein Scopingtermin, unter Teilnahme von Vertretern der Fachbereiche Stadtplanung, Untere Wasserbehörde, Untere Naturschutzbehörde und Kreisverwaltung - Abteilung Ländlicher Raum, statt. Im Rahmen dessen wurden die Wesentlichen Ziele der Bauleitplanung vorgestellt und diskutiert. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass keine, dem Vorhaben grundsätzlich entgegenstehenden fachlichen Gründe bestehen. Die Erforderlichkeit zusätzlicher Gutachten im Bauleitplanverfahren wurde verneint, die Durchführung einer Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches wurde als ausreichend angesehen.

1.3.2 Frühzeitige Beteiligungsverfahren

Im Zeitraum vom 16.11.2009 bis einschließlich 16.12.2009 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB. Im gleichen Zeitraum erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sowie der zwischenzeitlich stattgefundenen Abstimmungsterminen wurden folgende Änderungen am Bebauungsplanentwurf vorgenommen:

Außenanlagen:

- Westlich der Parkplatzerweiterung wird zukünftig der Bereich zwischen den Wirtschaftswegen als "Fläche für die Landwirtschaft - Entwicklung von Kulturlandschaftselementen, Obstwiese mit Bauerngarten" festgesetzt. Innerhalb des südöstlichen Bereichs ist auch weiterhin eine Rückhaltemaßnahme für Oberflächenwasser geplant (Aufweitung einer Mulde), weshalb die Fläche als "Fläche für die Wasserwirtschaft" festgesetzt wird (s.u. "Wasserwirtschaft").
- Die Grundstücksfreiflächen westlich und nordöstlich des Gebäudebestands ("Private Grünflächen") werden unter der Zweckbestimmung "Gastronomie - G" zusammengefasst, da es sich um intensive Freiflächennutzungen handelt, die unmittelbar mit dem Hotel-/ Gastronomieangebot verbunden sind. Da der Bebauungsplan mittel- bis langfristig angelegt ist, werden so größere Gestaltungsspielräume gesichert.
- Zur funktionalen Ergänzung des Hotel-/ Gastronomiebetriebs soll auf dem Gelände des ehemaligen Minigolfplatzes im Nordwesten ein Schank- und Speiseraum entstehen. Die Fläche für das "Sondergebiet - Ausflugslokal/ Hotel" (SO-AH) wird daher in diesen Bereich hinein ausgedehnt und die Bebaubarkeit durch ein Baufenster planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus werden auch, analog zu den Hotelstellplätzen in Teilbereich 2, die für den Gastronomiebetrieb erforderlichen Parkplatzflächen (s.u. "Infrastruktur") durch die Festsetzung als "Sondergebiet - Ausflugslokal/ Hotel, Teilbereich 3" (SO-AH3) gesichert.
- Die "Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - N" innerhalb des Sondergebiets im Südosten wird an den bestehenden Geräteschuppen angepasst.

Infrastruktur:

In der Stellungnahme der Universitätsstadt Marburg, Fachdienstes 61 - Stadtplanung wird angeregt, die Flst. 101/3 und Flst. 101/3 (Gemarkung Wehrshausen, Flur 2) statt als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg" als "Straßenverkehrsfläche" festzusetzen, da die Verkehrsflächen hierdurch als abrechnungsfähige Einrichtung gelten und Aufwendungen dem Anlieger zugeordnet werden können.

Darüber hinaus wird, um die Erschließung planungsrechtlich zu sichern, die Zufahrt zum Hotel- und Gaststättengelände (Gemarkung Wehrshausen, Flur 2, Flst. 54 tlw.) als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Privatweg" festgesetzt.

Die Wegeparzelle 39/2 (Gemarkung Elnhausen, Flur 11, Zufahrt zum westlich angrenzenden Flurstück 39/3) hingegen, wurde mangels Planungserfordernis aus dem Geltungsbereich herausgenommen (ebenso wie die nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen).

Zusätzlich wurden noch folgende Inhalte im Bebauungsplan ergänzt:

- Die bestehenden Parkplatzflächen im Nordosten werden nach Norden hin erweitert. Zwischenzeitlich wurde ein Hochseilgarten nördlich des Plangebiets errichtet, dessen Besucher ebenfalls auf den Parkplätzen im Plangebiet parken (Nutzungsvereinbarung zwischen den Besitzern der Dammühle und des Hochseilgartens). Beide Betriebe sind sehr gut besucht, weshalb die bestehenden Besucherparkplätze nicht mehr ausreichen. Daher sollen nun zusätzliche Parkplätze planungsrechtlich gesichert werden.
- Festsetzung der Hotelparkplatzflächen im Talgrund durch die Festsetzungskombination "Sondergebiet - Ausflugslokal/ Hotel, Teilbereich 2" (SO-AH 2) und "Stellplätze - Hotelbetrieb".
- Planungsrechtliche Sicherung der Parkplatzflächen im nördlichen Unterhangbereich durch die Festsetzungskombination "Sondergebiet - Ausflugslokal/ Hotel, Teilbereich 3" (SO-AH 3) und "Stellplätze - Gastronomiebetrieb".
- Festsetzung eines "Bereichs ohne Zu- und Abfahrt" entlang der K 70 und im östlichen Bereich der Parkplatzflächen.
- Nachrichtliche Darstellung einer Bauverbotszone in 10 m Entfernung zum befestigten Fahrbahnrand der K 70.
- Nachrichtliche Darstellung der Sichtdreiecke im Bereich der Zu- und Abfahrten zur Kreisstraße und Übernahme entsprechender Hinweise.
- Nachrichtliche Darstellung der Telekommunikationsleitung.

Wasserwirtschaft:

Zum "Ausbau, Umgestaltung und Renaturierung des Wehrshäuser Bach" ist eine Planung vom 27.10. 2011 am 22.02.2012 durch den Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf genehmigt worden. Die Genehmigung schließt ein:

1. Verlängerung der überwölbten Ausleitungsstrecke des Wehrshäuser Bachs zur Hotelerweiterung,
2. Feuchtbiotop südwestlich der Dammühle: Die Naturschutztümpel werden vom Niedrigwasserbett des Wehrshäuser Bachs durch eine Mittelwasserschwelle wieder abgetrennt.
3. Bach im Ober- und Unterwasser der Dammühle: In einem Uferstreifen werden Aufweitungen und Strukturierungen vorgenommen (*"Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Aufwertung des Wehrshäuser Bachs"*).
4. Bachdurchlass durch die K70: Der Durchlass erhält eine Drosselung, der Sohlabsturz im Unterwasser erhält eine raue Rampe, das rechte Vorland der Oberwasserstrecke vor dem Durchlass wird abgesenkt (*"Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivierung und periodische Wiedervernässung von Auengrünland"*).
5. Oberhalb des Grabendurchlasses durch die "Dammühlenstraße" wird eine vorh. Geländemulde zu einem Flächenrückhalt aufgeweitet und mit Eichen abgepflanzt (*"Fläche für den Hochwasserschutz - Anlage eines Feldspeichers"*).

Hiervon wurden die Maßnahmen 3 - 5 übernommen, da sie innerhalb des Geltungsbereichs liegen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan wurden entsprechend der Genehmigungsplanung angepasst.

Forstliche Belange:

Die Grundstücksfreiflächen südwestlich des Gebäudebestands des Hotel- und Gastronomiebetriebs werden zukünftig als "Private Grünfläche - Parkanlage" festgesetzt. Hierzu zählt auch der Baumbestand (Wald) südwestlich des Gebäudekomplexes. Hierdurch wird klargestellt, dass in diesem Bereich aus städtebaulicher Sicht sowie aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht vorrangig nicht Wald, sondern begrünte Grundstücksfreiflächen erhalten und entwickelt werden sollen, wobei hier Baumbestände (auch Wald) nicht ausgeschlossen sind. Das heißt, dass zum einen die Möglichkeit besteht, den Baumbestand als solchen zu erhalten, aber sturzgefährdete Bäume frühzeitig herauszupflegen. Zum anderen kann der Bereich auch gerodet werden, wobei die forstrechtlichen Bestimmungen anzuwenden sind.

Der Hinweis zur Verkehrssicherungspflicht wurde inhaltlich ergänzt und ein Hinweis auf möglicherweise erforderliche Rodungsgenehmigungen bei Baumaßnahmen innerhalb von Waldflächen gem. § 1 Hessisches Forstgesetz aufgenommen.

Darüber hinaus wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Die Waldflächen im Nordwesten wurden mangels Planungserfordernis aus dem Geltungsbereich herausgenommen.
- Die Abgrenzung des ehemaligen Minigolfplatzes (mittlerweile "Sondergebiet - Ausflugslokal/ Hotel, Nr. 3", SO-AH 3) wurde an die neuen Eigentumsgrenzen zu Hessen-Forst angepasst.

Naturschutzfachlicher Ausgleich:

- Herausnahme von "Altausgleichspflichten"

Die frühe Fassung des Umweltberichts enthielt eine Berücksichtigung überlagernder Altausgleichspflichten aus vorlaufenden Eingriffen im Geltungsbereich des B.-Plans. Deren Wert wurde durch die UNB mit Stellungnahme vom 16.03.2010 (67/bo Az.: 672130) auf ein Defizit von -81.081 Biotopwertpunkten festgelegt. Diese "Altausgleichspflicht" wurde vor der erneuten Offenlegung auf Veranlassung der UNB aus dem Bauleitplanverfahren abgetrennt und in einer eigenständigen Sammelausgleichsmaßnahme abgeleistet. Die mit Altgenehmigungen festgesetzten, im Bereich der Dammühle bislang aber nicht umgesetzten, Maßnahmen sind dadurch in der Bilanz zum Bebauungsplan nicht mehr zu berücksichtigen.

- Bilanzierung gewässerstruktureller Aufwertungen im Genehmigungsweg

In ihrer Stellungnahme zum frühzeitigen Verfahren wurde seitens der UNB gefordert, die Ausgleichsspannen für die Bachstrukturierung in einer Genehmigungsplanung zu konkretisieren. Diese Planung liegt vor und ist genehmigt. Die als Genehmigungsbestandteil enthaltene Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung überdeckt die folgenden Flächen, die folgerichtig in der Bilanz des Umweltberichts nicht mehr berücksichtigt werden.

- Flächen für die Wasserwirtschaft am Wehrshäuser Bach gemäß Bebauungsplan,

- "Flutrasen" am Wehrshäuser Bach oberhalb K70 gemäß Bestandsplan zum Umweltbericht,
- Teichflächen am Wehrshäuser Bach westlich der Bebauungsplanabgrenzung.

Gemäß Genehmigung ist der ermittelte Ausgleichsüberschuss in Höhe von insgesamt + 66.000 BWP dem Bebauungsplan "Dammühle" zuzuordnen.

- Berücksichtigung von Änderungen des Bebauungsplans zum 2. Verfahren:

Als Änderungen sind im Wesentlichen eine Vergrößerung von überbaubaren Flächen im Kernbereich und im Nordwesten, sowie die Parkplatzerweiterung im Nordosten, zu berücksichtigen. Nach Einbeziehung der Punkte 1 und 2 ändern sich folgerichtig der Eingriffsumfang und der erforderliche externe Ausgleichsumfang.

Artenschutz:

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach EU-FFH-Richtlinie-Anhang IV geschützte Fledermäuse und europäische Vogelarten festgestellt wurden, wurde ein Hinweis über die bei Baumaßnahmen zu beachtenden artenschutzrechtlichen Anforderungen in die Planunterlagen aufgenommen, so dass bei möglicherweise auftretenden Verbotstatbeständen des Abs. 3 BNatSchG eine angepasste Bauausführung im entsprechenden Bereich erfolgen kann.

Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde, wie in Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde angeregt, entsprechend ergänzt.

1.4 Übergeordnete räumliche Planungen

1.4.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)



Abbildung 6: RPM-2010 – Ausschnitt.

Die Stadt Marburg ist gem. RPM 2010 als „Oberzentrum“ im Strukturraumtyp „Ordnungsraum“ eingestuft.

„Oberzentren sind in Mittelhessen Städte mit im Ansatz großstädtischem Charakter und Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen mit zum Teil landesweiter, nationaler oder sogar internationaler Bedeutung.“¹

„Der Ordnungsraum muss seiner Verbindungsfunktion zwischen Verdichtungsraum und ländlichem Raum gerecht werden. Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sollen so gesteuert werden, dass deren Dynamik nicht zu Lasten der Lebensqualität geht.“²

Nach dem RPM 2010 unterliegen die Teilgeltungsbereiche den Zielen bzw. Grundsätzen „Vorranggebiet Regiona-

ler Grünzug“, „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ sowie „Vorbehaltsgebiet“ und „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“. Der Teilgeltungsbereich II wird zusätzlich von einer „Hochspannungsleitung, Bestand“ von Nordost nach Südwest durchkreuzt.

„In den „Vorranggebieten Regionaler Grünzug“ hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen.“³ „Vorhaben, die der Freiraumerholung der Allgemeinheit dienen und die Funktionen des Vorranggebiets Regionaler Grünzug nicht beeinträchtigen, sind zulässig.“⁴ Die Dammühle als regionales und überregionales Ausflugsziel, welches sich als historisch gewachsenes Areal sehr gut in die Landschaft einfügt und die Freiraumfunktionen wie Frischluft- und Immissionsschutz nicht wesentlich beeinträchtigt, erfüllt die Forderung nach einer wohnungsnahen Erholung der Bevölkerung.

In „Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft“ soll den *„gebietsspezifischen Erhaltungs- und Entwicklungszielen von Naturschutz und Landschaftspflege (soll) ein besonderes Gewicht gegenüber entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maßnahmen gegeben werden. Eine biotopangepasste Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege ist zulässig und zu fördern.“⁵ Die Sicherung des historischen, sich an den naturräumlichen Gegebenheiten orientierenden Bestandes sowie die begrenzte Erweiterung innerhalb des kleinen Areals verbunden mit den Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie den Ausgleichsmaßnahmen widersprechen in ihrer Gesamtheit nicht wesentlich den vorgegebenen Erhaltungs- und Entwicklungsgrundsätzen.*

¹ aus: RPM 2010, 4.3-5 (Z)

² aus: RPM 2010, 4.1-3 (G)

³ aus: RPM 2010, 6.1.2-1 (Z) (K)

⁴ aus: RPM 2010, 6.1.2-3 (Z)

⁵ aus: RPM 2010, 6.1.1-2 (G) (K)

In den „Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft“ wird „dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung“ „ein besonderes Gewicht“ beigemessen.⁶ Diese Flächen sind grundsätzlich auch für kleinflächige Erweiterungen von Freiflächennutzungen und Siedlungen vorgesehen, wobei im vorliegenden Fall die Flächen bereits überwiegend einer Nutzung durch den Hotel- und Gastronomiebetrieb unterliegen und lediglich eine Bestandsübernahme erfolgt.

„In den „Vorranggebieten für die Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen“. „Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.“⁷ Das Vorranggebiet betrifft jedoch nur einen geringen, überwiegend bereits als Parkplatz genutzten Bereich der Planfläche, weshalb hier nicht von raumordnerisch relevanten Abweichung auszugehen ist.

Bei der Dammühle handelt es sich um einen, auf Grundlage einer historischen Mühlenutzung im Außenbereich, gewachsenen Hotel- / Gastronomiebetrieb. Auf Grund der geringen Größe liegt er unterhalb der maßstabsbedingten Darstellungsgrenze des Regionalplans.

Ziele und Grundsätze der Regionalplanung werden durch die Bauleitplanung nicht berührt.

Im Teilbereich II ist auf Grund der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen bei Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung von einer Planung im Sinne des RPM 2010 auszugehen.

1.4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

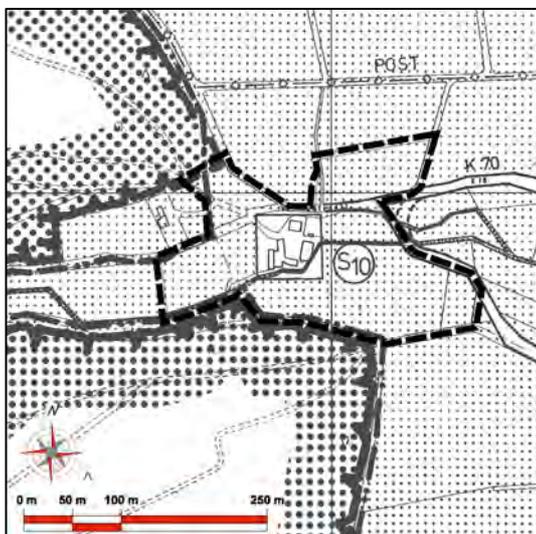


Abbildung 7: FNP 1984 vor der Änderung – Ausschnitt.

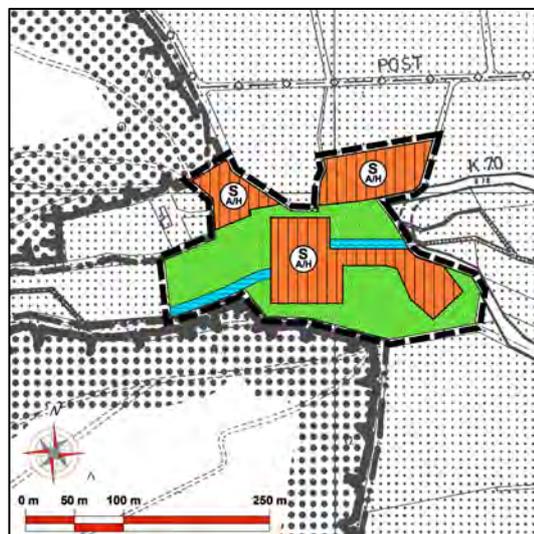


Abbildung 8: FNP nach der Änderung – Ausschnitt.

Der FNP der Stadt Marburg (Stand 1984) stellt große Bereiche des Plangebietes als „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dar. Nur der Kernbereich der Dammühle, in einem engeren Ausschnitt um die Gebäude herum, ist als „Sonder-

⁶ aus: RPM 2010, 6.3-2 (G) (K)

⁷ aus: RPM 2010, 6.3-1 (Z) (K)

baufäche, S₁₀“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO abgebildet. "Flächen für Wald" gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB sind nord- und südwestlich des Plangebietes dargestellt.

Auch außerhalb der als „Sonderbaufläche“ und innerhalb der als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellten Bereiche, sind Anlagen des Hotel-Restaurants Dammühle vorhanden. Hierzu gehören die Parkplatzflächen im Nordosten und Osten sowie die zum Gastronomiebetrieb zugehörigen Freiflächen im Westen und Nordwesten der Wohn- und Hotelgebäude. Einige der zukünftig geplanten Baumaßnahmen, wie z. B. die Hotelerweiterung im Süden (vgl. Kap. 1.1), liegen ebenfalls außerhalb der bestehenden "Sonderbaufläche".

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23/4 „Dammühle“ ist daher eine Änderung des FNP notwendig. Diese wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans betrieben.

Ziel dieser FNP-Änderung ist die Anpassung der "Sonderbauflächen" an die bestehenden, funktional zusammengehörenden Hotel- und Gastronomieanlagen sowie die zukünftig geplanten, geringflächigen Erweiterungen.

Demnach werden die bestehenden Hotel- und Gastronomiegebäude inkl. der erforderlichen Flächen für Nebenanlagen und Gäste-/ Angestelltenparkplätze zusammengefasst und durch folgende Erweiterungen ergänzt:

Errichtung eines Heizwerks im Osten des Areals, bauliche Erweiterung des Hotels in südliche Richtung, Errichtung von zwei Nebengebäuden (Geräteschuppen, Garage), Erweiterung der bestehenden Gästeparkplatzflächen im Norden sowie Errichtung eines Funktionsgebäudes zur Bewirtung (Schank- und Speiseraum) im Bereich des ehemaligen Minigolfplatzes.

Die im Vorgriff auf das Bebauungsplanverfahren von der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Marburg bereits genehmigten baulichen Anlagen (Kleingarage für Hotelgäste, Asphaltierung des bestehenden Hotelgästeparkplatzes) liegen ebenfalls innerhalb der Sonderbauflächen. Die Zweckbestimmung der „Sonderbauflächen“ wird – analog zum Bebauungsplan – mit „Ausflugslokal / Hotel“ (S – AH) definiert.

Darüber hinaus werden die vorhandenen „Wasserflächen“ (nachrichtlich, wie bereits im FNP 1984 erfolgt) sowie die zum Betrieb gehörenden und unmittelbar angrenzenden privaten Grünflächen dargestellt. Letztere umfassen die betrieblichen Freiflächennutzungen wie eine temporäre Zeltstellfläche und einen bestehenden Bolz- und Spielplatz im Westen sowie eine ebenfalls bereits als solche genutzte Freizeitwiese im Osten, welche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB in der Kategorie "Grünflächen - Parkanlage" zusammengefasst werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, die sich an das unmittelbare Dammühlen-Gelände anschließen bzw. planextern am Wehrshäuser Bach liegen, entsprechen dem Begriff der "Landwirtschaft". Eine Änderung des FNP ist hierfür nicht erforderlich, da die entsprechenden Flächen als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt sind.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

2 Festsetzungen des Bebauungsplans

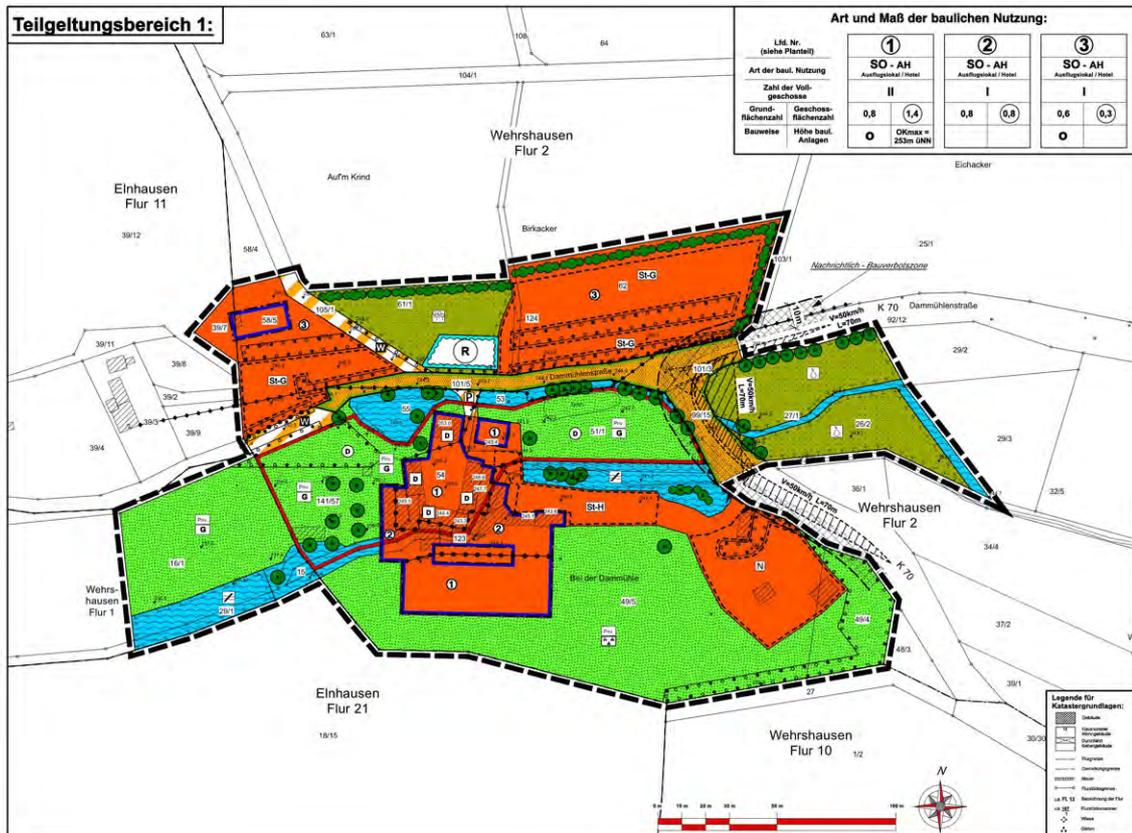


Abbildung 9: Bebauungsplan – Planteil TG1

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Kernbereich des Hotel-Restaurants Dammühle wird gem. § 11 BauNVO als "Sondergebiet: Ausflugslokal / Hotel, Nr. 1 und Nr. 2" (SO-AH 1 und 2) festgesetzt. Dieses dient der Unterbringung des bestehenden Hotel- und Gastronomiebetriebes sowie den notwendigen betrieblichen Anlagen und Einrichtungen.

Auf einer den Hauptnutzungen untergeordneten Fläche sind gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO darüber hinaus folgende Nutzungen zulässig:

Wohnungen für Betriebsinhaber und Angestellte sowie die zum Betrieb erforderlichen Büro-/ Verwaltungsräume.

- Zu-, Ab- und Durchfahrtsbereiche sowie Gästeparkplätze und -garagen, Parkplätze für Angestellte,
- Blockheizkraftwerk für erneuerbare Energien.

Der Teilbereich 3 des "Sondergebietes - Ausflugslokal / Hotel" (SO-A/H) dient der funktionalen Ergänzung des Hotel-/ Gastronomiebetriebs. Demnach sind in diesem Bereiche die Unterbringung eines Funktionsgebäudes zur Bewirtung inkl. der erforderlichen Wirtschaftsräume sowie die zum Gastronomiebetrieb erforderlichen Stellplätze zulässig.

Die Errichtung von Gebäuden ist hier nur innerhalb der Baugrenze im Nordwesten zulässig (Funktionsgebäude). Hier wird, anstelle der baulichen Anlagen des ehemaligen Minigolfplatzes, ein Schank- und Speiseraum errichtet, Mitarbeiterwohnungen sind innerhalb des Teilbereichs 3 nicht zulässig. Zur besseren landschaftlichen Einbindung ist das Funktionsgebäude als eingeschossiges Gebäude auszuführen. Lage und Ausdehnung werden durch eine Baugrenze beschränkt, die Wegeflächen sind maximal wasserdurchlässig zu befestigen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind überwiegend als Grünflächen zu pflegen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb der Teilbereich 1 und 2 des Sondergebietes (SO-AH) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO von 0,8 festgesetzt. Damit liegt diese bei der nach § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für ein "Sondergebiet" (SO) und entspricht dem historisch gewachsenen Charakter der Anlage.

Innerhalb des Teilbereichs 3 des Sondergebietes (SO-AH) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO von 0,6 festgesetzt. Diese orientiert sich an dem Flächenumfang des geplanten Schank- und Speiseraums im Bereich des ehemaligen Minigolfplatzes, dessen bauliche Anlagen zurückgebaut werden.

Da die als "Sondergebiet" (SO-AH) festgesetzte Bezugsfläche sehr eng um die intensiv baulich genutzten Bereiche gelegt wurde, wird eine Öffnungsklausel für die Möglichkeit einer geringfügigen Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO um bis zu 0,1 festgesetzt. Ziel dieser Regelung ist der Schutz des noch unbebauten Außenbereichs durch die Möglichkeit einer Nachverdichtung der bereits baulich genutzten Bereiche i.S. der Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB.

2.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird innerhalb des mit der lfd. Nummer 1 gekennzeichneten "Sonstigen Sondergebietes - Ausflugslokal / Hotel" (SO-AH) bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen mit 1,4 als Obergrenze festgesetzt, innerhalb der mit der lfd. Nummer 2 gekennzeichneten Fläche bei maximal 1 zulässigen Vollgeschoss mit 0,8 als Obergrenze.

Teilbereich 1 umfasst dabei den um einen zentralen Hof angeordneten, historisch gewachsenen Kernbereich der Dammühle sowie den geplanten Erweiterungsbau im Süden. Prägendes Merkmal ist hierbei die Bebauung mit zwei Vollgeschossen. Teilbereich 2 hingegen beinhaltet die um den historischen Bebauungskern angeordneten, eingeschossigen Anbauten.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) im Teilbereich 3 wird bei maximal 1 zulässigen Vollgeschoss mit 0,3 als Obergrenze festgesetzt.

Die Werte liegen deutlich unterhalb der Obergrenze des § 17 BauNVO und sind an die bestehende Bebauung sowie die geplanten, betrieblichen Erweiterungen und die Begrenzung auf 2 bzw. 1 Vollgeschoss angepasst.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

2.3.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich im Wesentlichen an der gewachsenen Bestandssituation und zeichnen die Konturen der kleinteiligen Bebauungsstruktur nach.

Über die reine Bestandsumschreibung hinausgehend, werden, unter Vorsorgegesichtspunkten, auch in begrenztem Umfang Flächen einbezogen, auf denen eine bauliche Erweiterung des Hotel- und Gastronomiekomplexes angedacht ist.

2.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Die erforderlichen Stellplatzflächen und Flächen für Nebenanlagen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als „Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze“ festgesetzt.

Innerhalb der Flächen für „Stellplätze“ (St) sind Parkplätze für Gäste und Angestellte / Inhaber des Hotel- / Gastronomiebetriebes zulässig. Dabei wird zwischen den eher dem Hotel zugeordneten "Stellplätze - Hotel" (St-H) innerhalb der Teilbereich 1 und 2 sowie den eher dem Gastronomie- und Ausflugsbetrieb zugeordneten "Stellplätze - Gastronomie" (St-G) im Teilbereich 3 unterschieden.

Die innerhalb des Teilbereichs 3 bereits vorhandenen Stellplatzflächen werden dabei im Bereich des Flst. 62 (Wehrshausen, Flur 2) nach Norden hin erweitert. Diese Erweiterung der Besucherparkmöglichkeiten ist erforderlich, da auch der neu errichtete Hochseilgarten im Nordwesten die Parkplatzflächen der Dammühle nutzt (Nutzungsvereinbarung zwischen den Besitzern der Dammühle und des Hochseilgartens) und beide Betriebe sehr gut besucht sind.

Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen (N) sind Parkplätze für Angestellte / Inhaber des Hotel-/ Gastronomiebetriebes und darüber hinaus der Neubau einer zentralen Heizungsanlage, Lagerflächen und Geräte-/ Materialschuppen für die zur Bewirtschaftung des Gesamtkomplexes notwendigen Materialien und Maschinen zulässig. Unter Umständen erforderliche Geräte-/ Materialschuppen sind in eingeschossiger, einfacher Holzbauweise (ohne Unterkellerung) mit Pultdach oder Satteldach zu errichten und nach Möglichkeit mit standortgerechten Kletterpflanzen einzugrünen.

Stellplatz- und Hofflächen sowie Lagerflächen sind, unter Beachtung der Nutzungsanforderungen, max. wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Fahrgassen mit Porenpflaster, Stellflächen mit Rasengittersteinen) und mit standortheimischen Gehölzen zu gliedern/ zu gestalten.

2.5 Verkehrsflächen

Der innerhalb des Plangebiets verlaufende Abschnitt der K 70 sowie der Straßenabschnitt im Bereich der Hauptzufahrt⁸ werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 als "Straßenverkehrsfläche", die sonstigen Verkehrsflächen als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" festgesetzt. Hierunter fällt, um die Erschließung planungsrechtlich zu si-

⁸ In der Stellungnahme der Universitätsstadt Marburg, Fachdienstes 61 - Stadtplanung angeregt, die Flst. 101/3 und Flst. 101/3 (Gemarkung Wehrshausen, Flur 2) statt als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg" als "Straßenverkehrsfläche" festzusetzen, da die Verkehrsflächen hierdurch als abrechnungsfähige Einrichtung gelten und Aufwendungen dem Anlieger zugeordnet werden können.

chern, die Zufahrt zum Gebäudekomplex von Norden kommend ("Privatweg") sowie die forst- und landwirtschaftlichen Wege ("Wirtschaftswege"), welche im Bestand gesichert werden.

2.5.1 Verkehrliche Anbindung und Bauverbotszone entlang der Kreisstraße

In Reaktion auf die Stellungnahme des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Marburg vom 09.12.2009 (Az.: 34 c 2 (57/09) - N1/Ko) erfolgt eine Klarstellung und Anpassung der Anbindungssituation des Hotel-/ Gastronomiebetriebs. Neben der o.g. Festsetzung der Hauptzufahrt im Norden als "Straßenverkehrsfläche" werden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Im Bereich der zwei Zufahrten des Hotel-/ Gastronomiegeländes an die K 70 (Hauptzufahrt im Norden, zusätzliche Zufahrt im Südosten) werden die Sichtdreiecke nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Um ausreichende Sichtbeziehungen sicherzustellen, wird eine entsprechende Festsetzung hinsichtlich der Freihaltung der Flächen von jeglicher Bebauung und Bewuchs über 0,8 m in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.
- Mit Bauantrag 63 ha, BTB 0372/2005, wurde der Erweiterung der Parkplatzflächen und der Zufahrt für Gäste/ Feuerwehrzufahrt im Südosten zugestimmt, die Zufahrtserlaubnis auf die Kreisstraße wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Zur Klarstellung der Anbindung des Betriebs an die Kreisstraße wird entlang der K 70 ein "Bereich ohne Zu- und Abfahrt" festgesetzt, wobei die südliche Zufahrt entsprechend berücksichtigt wird.
- Auch im Bereich der Hauptzufahrt auf die K 70 wird ein "Bereich ohne Zu- und Abfahrt" festgesetzt. Hierdurch wird klargestellt, dass von den nordöstlichen Parkplätzen aus keine zweite Zufahrt über den Wirtschaftsweg (Flst. 103/1) auf die Kreisstraße zulässig ist, da sonst zwei Zufahrten unmittelbar nebeneinander existieren würden. Das ist hier aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig. Ergänzend dazu wurde durch die Festsetzung einer Verpflichtung zur Anpflanzung einer geschlossenen Heckenstruktur entlang des Wirtschaftsweges (Flst. 103/1) die Nutzbarkeit als Zufahrt ausgeschlossen.
- Darüber hinaus erfolgt die nachrichtliche Darstellung der Bauverbotszone entlang von klassifizierten Straßen. Gemäß der o.g. Stellungnahme ist hier aufgrund des bereits in 10 m Entfernung errichteten Geräteschuppens (Flst. 49/5) ein Streifen mit einem Abstand von 10 m zum befestigten Fahrbahnrand der K 70 ausreichend.

2.6 Private Grünflächen

Die unmittelbar an den Kernbereich des Betriebes angrenzenden Flächen werden gem. § 9 Abs. 1 (15) BauGB als "Private Grünflächen" festgesetzt. Damit wird klargestellt, dass diese einerseits der Unterbringung der dem Hotel- und Gastronomiebetrieb zugehörigen Freizeitanlagen, Funktionsfreiflächen und Naherholungsbereiche dienen und andererseits aber der offene Grünflächencharakter erhalten bleiben soll.

Sie werden in zwei Zweckbestimmungen untergliedert:

2.6.1 Parkanlage

Die im Süden an den Gebäudekomplex des Hotel- / Gastronomiebetriebes unmittelbar angrenzenden Freiflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Hierdurch wird klargestellt, dass die Flächen eher der ruhigen, landschaftlichen Naturerholung dienen und parkartig gestaltet werden.

Die Fläche soll nach Vorstellung des Vorhabenträgers durch ergänzende, dem Grünflächencharakter untergeordnete Elemente, wie sie typischer Weise auch in historischen Landschaftsparks vorzufinden sind, gegliedert werden. Innerhalb der "Privaten Grünflächen - Parkanlage" sind daher die Errichtung von beispielsweise Teichanlagen, Wandelwegen, Pavillons sowie eine kleine Andachtskapelle zulässig.

2.6.2 Gastronomie

Die sonstigen Außenbereichsanlagen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ (G) festgesetzt. Hierdurch wird klargestellt, dass die Flächen einer stärkeren Frequentierung im funktionalen Zusammenhang mit dem Hotel-/ Gastronomiebetrieb unterliegen, wobei aber gleichzeitig ihr offener Grünflächencharakter weiterhin erhalten bleibt.

Die Fläche setzt sich vorwiegend aus folgenden Funktionsbereichen zusammen:

- Biergarten: Der unmittelbar westlich an den Gebäudebestand angrenzende Bereich wird bereits als solcher genutzt und ist überwiegend wasserdurchlässig gestaltet. Vollversiegelungen sind zu vermeiden. Darüber hinaus besteht ein durch eine Baugrenze gefasstes Nebengebäude (Lagerung z.B. von Tischen und Stühlen für den Außenbereich). Untergeordnete bauliche Anlagen, die für den Betrieb des Biergartens erforderlich sind (z.B. ein kleiner Ausschankbereich), sind zulässig.
- Zeltaufstellfläche: Nordöstlich des Biergartens schließt sich eine Zeltaufstellfläche an. Im Falle von Festveranstaltungen soll diese für die zeitlich befristete Aufstellung von fliegenden Bauten dienen. Die hierzu erforderliche geringfügige Modellierung der Oberfläche (Begradigungen) mit anschließender Wiesenein-saat ist zulässig, die Fläche ist jedoch als Grünfläche zu erhalten und zu pflegen.
- Bolzplatz/ Spielplatz: Im Südwesten des Plangebietes, ebenfalls angrenzend an den Biergarten, befinden sich bereits ein Bolzplatz und ein kleiner Spielplatz für Gäste/ Besucher der Dammühle. Mit der Festlegung des Gebietstyps „Grünfläche“ soll klargestellt werden, dass der prägende Freiflächencharakter erhalten bleiben soll, aber dennoch verschiedene Nutzungselemente wie z.B. Spielgeräte und Tore errichtet werden dürfen.
- Freizeitwiese: Bei der an den Gebäudebestand im Osten angrenzenden Fläche handelt es sich um eine gestaltete Grünfläche mit Feuerstelle, Tipi und saisonal auch Sitzgelegenheiten/ Liegestühlen. Innerhalb der Fläche ist ein Teich angelegt. Die Fläche soll auch weiterhin freizeithlich genutzt und als Grünfläche gepflegt werden.

Diese Bereichsgliederung entspricht demnach auch einer Gliederung hinsichtlich der Intensität der Nutzung: Der unmittelbar an den Gebäudebestand angrenzende und funktional eng mit diesem verknüpfte Biergarten weist die höchste Nutzungsintensität auf, die anderen, sich daran in Richtung der freien Landschaft anschließenden Bereiche nehmen hinsichtlich der Nutzungsintensität deutlich ab. So wird ein landschaftlich angepasster Übergang zwischen dem Gebäudebestand und den angrenzenden Landwirtschafts- und Waldflächen erreicht.

2.7 Berücksichtigung des Klimaschutzes

Nicht zuletzt auf Grund des Weltklimaberichts der Vereinten Nationen (UN) ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen.

Mit der BauGB Novelle 2011 („Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“) wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert.⁹

Kommunen verfolgen daher immer stärker das Ziel, nicht nur möglichst energiesparende Konzepte für Siedlungsentwicklungen voran zu treiben, sondern den reduzierten Energiebedarf auch möglichst aus regenerativen Energiequellen zu decken. Grundlage hierfür bietet der § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB, nach welchem im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen *„Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“* festgesetzt werden können.

Im Rahmen der Bauleitplanung können Kommunen gem. Longo 2009¹⁰, auch über die Festsetzung von baulichen Maßnahmen für den Einsatz regenerativer Energien hinaus, *„im Hinblick auf Solarenergie Installationspflichten von Solarwärme- und Solarstromanlagen (verbindliche aktive Solarenergienutzung)“* in der Bauleitplanung festsetzen.

Der o.g. gesellschaftspolitischen und städtebaulichen Verpflichtung kommt die Stadt Marburg dadurch nach, dass gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt wird, dass *„bei der Errichtung von Gebäuden ... bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie, auf mind. 30% der Dachflächen, vorzusehen [sind]“*.

Die Belange des Denkmalschutzes sind dabei zu beachten¹¹.

⁹ zitiert aus: Bundestagsdrucksache 17/6076, vom 06.06.2011

¹⁰ Longo, F. (2009): Sonnennutzung als Pflicht für Häuslebauer. - In: Städte- und Gemeinderat 5/2009.

¹¹ siehe dazu auch das Faltblatt der Universitätsstadt Marburg „Solarenergie und Denkmalschutz“

2.8 Baugestaltung

Der ehemalige Mühlhof und die Scheune, die Nebengebäude, Mühlgraben, Teich und Grüngürtel der ehemaligen Dammühle (Gemarkung Wehrshausen, Flur 2: 49/5, 51/1, 53, 54, 55, 141/57) bilden eine Sachgesamtheit aus geschichtlichen Gründen und unterliegen daher dem Denkmalschutz¹². Die entsprechende „Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen“ (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Gemäß § 81 HBO werden gestalterische Auflagen zur Außenwerbung als Satzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Ziel dieser Auflage ist die Verhinderung von groben Verunstaltungen der historischen Gesamtanlage und von Werbeanlagen mit Fernwirkung, die über den Bereich der Dammühle hinaus störende Wirkung entfalten.

2.9 Landschaft und Grünordnung

Die herausgehobene Qualität des Landschafts- und Naturerlebens geht an der Dammühle mit dem Erhalt und der Entwicklung der gastronomischen Infrastruktur einher. Durch den Bebauungsplan erfolgt nun die Fortschreibung der Entwicklung dieses Geländes innerhalb der letzten Jahrhunderte unter Beibehaltung der historischen Kontinuität der Dammühle.

Die grünordnerischen Festsetzungen optimieren einerseits die Gunstwirkungen des Standortes und verbessern andererseits die Einbindung der Defizitbereiche. Für nicht ausgleichbare Eingriffe in Natur und Landschaft werden in ausreichendem Umfang Ausgleichsmöglichkeiten festgesetzt.

Im vorliegenden Fall sind vor allem:

- die Bodenversiegelungen zu begrenzen,
- der Gebietswasserhaushalt leistungsfähig zu erhalten,
- die landschaftliche Einbettung der Dammühle zu gewährleisten,
- die Funktion als traditionelles Ausflugs- und Naherholungsziel zu unterstützen,
- verbleibende Schäden im Naturhaushalt auszugleichen.

Die Festsetzungen zur Landschaft und Grünordnung umfassen daher folgende, im Umweltbericht näher ausgeführte, Maßnahmen:

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zum Erhalt und der Anpflanzung standortheimischer Gehölze, dienen der Gliederung, der Einbindung der Nebenanlagen sowie der nutzungsintensiven Freiflächen, vorrangig sind dabei die schutzwürdigen Vegetationsbestände zu erhalten und zu ergänzen.

Die festgesetzten Gehölzanpflanzung im nördlichen Randbereich sind als blickdichte, intensiv bepflanzte Feldgehölze zu entwickeln, so dass eine gute Einbindung der Flächen erreicht wird.

Zur besseren landschaftlichen Einbindung der Anlage sind für Gehölze, die höher als die Dachtraufhöhen wachsen (räumlich prägende Gehölze), ausschließlich standortheimische Arten zu wählen. Für kleinerwüchsige oder auch räumlich nicht prägende Gehölze können ausnahmsweise auch andere Arten gewählt werden, da diese zu einem untergeordneten Anteil v.a. im Bereich der gestalteten Parkanlage zu dem Ge-

¹² Arbeitsstand nach unveröffentlichten Daten der „Denkmaltopografie der Bundesrepublik Deutschland. Hessen.“

samtkonzept passen, ohne die Wirkung der historischen Anlage räumlich zu verfremden.

Die Einbindung der Parkplatzerweiterung im Nordosten in die offene Agrarlandschaft erfolgt durch die nördlich und östlich verlaufende Randeingrünung, ein Gehölzgliederungsvorschlag der Fläche ist in Karte II des Umweltberichts dargestellt.

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sind Stellplatz- und Hofflächen sowie Lagerflächen innerhalb des Sondergebiets überwiegend wasserdurchlässig zu gestalten. Soweit die Nutzungsanforderungen keine Teilbefestigung ermöglichen, sollen zumindest Porenpflaster verlegt werden, die zur Niederschlagspufferung beitragen. Innerhalb der "Privaten Grünflächen" dagegen sind Versiegelungen von Wegen und Plätzen ausschließlich in wasserdurchlässiger Form zulässig.

Wasserwirtschaftliche Maßnahmen und ökologische Bachaufwertung:

Die Retention des Wehrshäuser Bachs wird durch Maßnahmen verbessert, zu denen bereits eine in 02/2012 genehmigte Planung des Büro Ohlsen vorliegt. Die auszuführenden Maßnahmen der konkreten Planungsstufe sind wie folgt zu zitieren:

- *"Oberhalb des Grabendurchlasses durch die "Dammühlenstraße" wird eine vorhandene Geländemulde zu einem Flächenrückhalt aufgeweitet,*
- *Im Bachabschnitt und im Uferstreifen ober- und unterhalb der Dammühle werden Aufweitungen und Strukturierungen vorgenommen.*
- *Der Bachdurchlass durch die K70 erhält eine Drosselung, der Sohlabsturz im Unterwasser erhält eine raue Rampe, das rechte Vorland der Oberwasserstrecke vor dem Durchlass wird abgesenkt."*

Hinweise:

Energiegewinnung: Die Luftreinhaltung und die Möglichkeiten des Klimaschutzes sind global am besten durch Einsatz regenerativer Energien zu gewährleisten. Die Wasserkraft der Schaumühle sollte zumindest für die Hausversorgung ökonomisch nutzbar gemacht werden und ist über das Mühlenrecht bereits abgesichert. Die Waldeinbettung der Dammühle und die Ausdehnung der Baulichkeiten legen außerdem die Versorgung durch ein Blockheizkraftwerk aus nachwachsenden Rohstoffen, mit Stromgewinnung, nah. Eine solche Feuerungsanlage wäre emissionsarm zu betreiben. Solaranlagen sollen dezent in die Dachlandschaft der Dammühle eingefügt werden können.

Bepflanzungen: Der Heizenergieaufwand des Betriebs kann gedämpft werden, indem der nächtliche Kaltluftstrom im Talzug durch intensive Gehölzbepflanzung, gemäß des Grünkonzepts, gehemmt wird.

Vegetationserhalt: Die Vegetations- und Bodenfläche im Bereich der fliegenden Bauten soll funktional erhalten werden (Mährasen, keine Versiegelungen, nur ereignisbedingte Zeltaufstellung).

Amphibienschutz: Die Mühlenteiche sollen in der Entwicklungszeit der Amphibien von März bis Juli nicht abgelassen oder entschlammt werden.

Gebäudebrüter: Hohlräume am und im Gebäude, die Fledermäusen als Ruhestätte dienen könnten, dürfen nur nach der Winterruhezeit ab April verschlossen werden. Solen Dachstühle (Eulen) oder Großgehölze in der Brutzeit von April bis Juli umgebaut, verschlossen oder gerodet werden, sind sie vorher fachlich auf einschlägige Artenschutzbelange hin zu überprüfen. Erforderlichenfalls sind in Abstimmung mit der UNB Umzugshilfen bereitzustellen.

Bachlebensgemeinschaften: Bei Reaktivierung des Mühlenbetriebs zur Energiegewinnung ist die ökologische Restwasserführung im Mutterbett des Wehrshäuser Bachs zu gewährleisten.

Walderhaltung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Waldflächen sind bodenordnerisch in den "Privaten Grünflächen" gefasst. Sie unterliegen weiterhin dem Forstrecht und sind - vorbehaltlich einer Rodungsgenehmigung - zu erhalten.

2.9.1 Ausgleichskonzept

Hinweis: Die folgenden Angaben bilden den Ausführungsrahmen. Durchführungs- und Pflegedetails sind vom Investor mit der Naturschutzbehörde der Stadt Marburg abzustimmen.

Neben den umfangreich berücksichtigten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung verbleibt noch ein Ausgleichsdefizit, welches durch die nachfolgend beschriebenen und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen werden kann (nähere Ausführung vgl. Umweltbericht).

2.9.1.1 *Planinterne Ausgleichsmaßnahmen*

Entwicklung von Kulturlandschaftselementen:

Maßnahmenziel:

- Flächenrückhalt (nachrichtlich): Gemäß genehmigter Wasserbauplanung wird an der einmündenden Grabenparzelle 124 ein Flächenrückhalt durch Aufweitung der vorh. Mulde und eine Drosselung hergestellt. Die Mulde wird mit Eichen eingefasst. Die Mulde soll vermehrte Oberflächenabflüsse aus der Parkplatzerweiterung ausgleichen.
- Obstwiese: Entwicklung von Extensivgrünland durch Initialansaat mit einer Saatmischung regionaler Herkunft, Typ Fettwiese mit Kräutern und Weiterentwicklung von vorh. Intensivgrünland. Überstellung mit Kernobst-Hochstämmen.
- Feldgehölz: Nach Norden wird der Geltungsbereich entlang der Obstwiese und der Parkplatzerweiterung mit einer schlehen- und wildrosenreichen, mehrreihigen Feldhecke mit einzelnen Bäumen II. Ord. abgeschirmt.
- Bauerngarten: Vorrangig wegenah ist ein Bauerngarten einzurichten, der folgende Merkmale aufweist: Einfriedung mit naturbelassenem Stagetenzaun, symmetrische Aufteilung mit schnittverträglichen Zwergsträuchern (Buxus und Beerensträucher) und eingefassten Pfaden. Gliederung in Grabgarten und Kräuter/Blumenbeete, mit traditionellen eingebürgerten Pflanzen (Bauernhortensie, Tränendes Herz, Pfingstrose) sowie Eisenhut, Fingerhut, Ackelei, Rittersporn. Der Einsatz von Pestiziden auf dieser Fläche ist unzulässig.

Pflegehinweise:

- Das Grünland unter den Obstbäumen soll zu einer extensiven, blumenreichen Heuwiese entwickelt werden, ebenso die mähbaren Flächen im Flächenrückhalt. Dazu ist die nicht mehr gedüngte Fläche jeweils im Wiesenhochstand zu mähen und das getrocknete Heu abzufahren. Die Obstbäume sind regelmäßig zu verjüngen, die Flurhecke ist im langfristigen Turnus abschnittsweise "auf den Stock" zu setzen.

Extensivierung und periodische Wiedervernässung von Auengrünland:

Maßnahmenziel:

- Die intensive Pferdeweide um den Mühlgrabenabzweig wird zu extensivem Auengrünland entwickelt. Gegen die K70 wird die Aue durch Baumpflanzungen abgeschirmt (Quercus robur auf frisch-feuchtem Standort, Fraxinus excelsior auf feucht-nassem Standort, jeweils Hochstamm mehrfach verpfl.).

Pflegehinweise:

- Die Pflege erfolgt unter Düngeverzicht und zuerst 3-schurig, langfristig mind. 2-schurig jeweils im Wiesenhochstand und nach Befahrbarkeit. Das auf der Fläche getrocknete Heu ist jeweils abzufahren.

Aufwertung des Wehrshäuser Bachlaufs (genehmigt):

Maßnahmenziel:

- Die strukturelle Vielfalt von Bett und Uferzonen und die Austauschkapazität werden gemäß genehmigter Planung verbessert. Westlich des B.Plan-Geltungsbereichs wird eine Teichgestaltung einbezogen.

Durchführungshinweise:

- Die Durchführung erfolgt gemäß der konkreten Plangenehmigung.

2.9.1.2 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

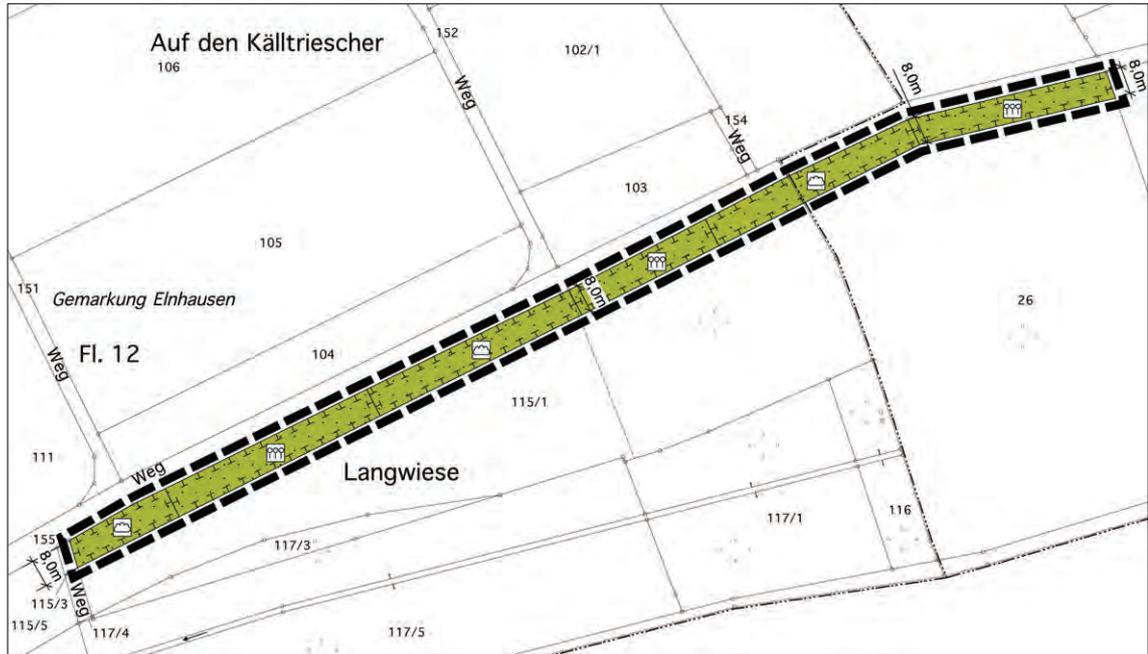


Abbildung 10: Bebauungsplan – Planteil TG2

Wiederherstellung von Wegegehölzen im unteren Wehrshäuser Bachtal

Maßnahmenziel:

- Herstellung einer flurtypischen wegbegleitenden transparent gegliederten Gehölzstruktur ("Flurobstreihen", "Landwehrhecke"), Entwicklung eines Extensivgrünlandstreifens durch Initialansaat mit einer standortgerechten Wiesenmischung mit Kräutern. Abschnittweise Überstellung des Streifens mit einer Reihe hochstämmiger Kernobstbäume sowie schlehen- / wildrosenreichen, mehrreihigen Feldheckenzeilen über Krautsäumen.

Durchführungshinweise:

- Die Fläche soll zu extensiven, blumenreichen Wegbegleitgesellschaften entwickelt werden. Die Obstbäume sind regelmäßig zu verjüngen, die Flurheckenstreifen abschnittsweise "auf den Stock" zu setzen.

2.9.2 Zuordnung und Sicherung der Umsetzung

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die Betreiber der Dammühle. Insofern ist auch keine Festsetzung zur Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 9(1a) BauGB erforderlich.

2.10 Ver- und Entsorgung



Abbildung 11: Schemaskizze - Regenwassernutzung

Auf den Privatgrundstücken soll gem. § 37 Abs. 4 Hess. Wassergesetz (HWG) das anfallende Niederschlagswasser gefasst und verwertet werden, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist daher in Rückhalte-Speicher-Zisternen (der Anteil des Rückhaltevolumens beträgt mind. 25 l/qm Dachfläche) aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen, sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen. Überschüssiges Wasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern oder verzögert dem öffentlichen Kanal zuzuführen.

Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,50 m beträgt. Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, welches über das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen) ist nicht zulässig. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung, Waschmaschinenbetrieb) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für den Bau und Betrieb sind in einem Erlass des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 04.02.1999, Az.: III 7-/9e 02.37.11 (StAnz 10/1999, S. 709) enthalten.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch einen überwachten Hausbrunnen gesichert, Abwasser wird über einen Kanal talwärts zur Haddamshäuser Kläranlage abgeführt. Eine Hochspannungsfreileitung verläuft über das Gelände.

3 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Sonderbaufläche Dammühle 1	0,50 ha	10,3 %
Sonderbaufläche Dammühle 2	0,34 ha	7,0 %
Sonderbaufläche Dammühle 2	0,79 ha	16,3 %
Privatweg	0,01 ha	0,2 %
Wirtschaftsweg	0,08 ha	1,6 %
Straßenverkehrsflächen	0,23 ha	4,6 %
Wasserrückhaltung	0,05 ha	1,1 %
Wasserflächen	0,40 ha	8,2 %
Grünfläche - Parkanlage	0,88 ha	18,2 %
Grünfläche - Gastronomie	0,77 ha	16,0 %
Bauerngarten	0,17 ha	3,6 %
Extensivierung Auengrünland	0,36 ha	7,3 %
Externer Ausgleich (TG II)	0,27 ha	5,6 %
GESAMT	4,85 ha	100 %

4 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

4.1 Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

Der ehemalige Mühlhof und die Scheune, die Nebengebäude, Mühlgraben, Teich und Grüngürtel der ehemaligen Dammühle (Gemarkung Wehrshausen, Flur 2: 49/5, 51/1, 53, 54, 55, 141/57) bilden eine Sachgesamtheit aus geschichtlichen Gründen und unterliegen daher dem Denkmalschutz¹³.

4.2 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Darüber hinaus soll gem. § 37 Abs. 4 HWG Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

¹³ Arbeitsstand nach unveröffentlichten Daten der „Denkmaltopografie der Bundesrepublik Deutschland. Hessen.“

Zentrale Puffermöglichkeiten sollten ausgeschöpft werden (Gründach, Brauchwasserzisterne, Pufferbecken).

4.3 Altlasten / Bodenkontaminationen

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsmaßnahmen im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das zuständige Altlastendezernat des Regierungspräsidiums Gießen als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

4.4 Boden

Anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich). Andernfalls schreiben das Abfallwirtschafts- und das Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 vor, dass der Boden als Recyclinggut a.a.O. wiederverwendet wird.

4.5 Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen Wanderbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht beeinträchtigen, d.h. sie müssen für diese unterkriechbar sein. Es sind nur offene Einfriedungen der Grundstücke zulässig; sie sind als Holzpfosten mit Holzlatten oder Maschendraht mit mind. 15 cm Bodenfreiheit (ungehinderte Wanderung von Kleintieren) herzustellen.

4.6 Außenbeleuchtung

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, soll die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumlampen), die nur einen Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen, ausgestattet werden.

4.7 Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden nach EU-FFH-Richtlinie-Anhang IV geschützte Fledermäuse und europäische Vogelarten festgestellt. Im Vorfeld von Baumaßnahmen, die Brut- und Ruhestätten dieser Arten betreffen könnten, ist zu prüfen, ob Verbotstatbestände des Abschnitt 3 "Besonderer Artenschutz" des BNatSchG berührt sind. Im Positivfall ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

4.8 Nisthilfen

Im gesamten Geltungsbereich sind artentsprechende Nisthilfen für standortheimische Vogelarten (Gartenrotschwanz) in gleichmäßiger Verteilung anzubringen.

4.9 Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Für Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen gilt das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 bzw. DIN 19630.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind mindestens 4 Monate vor Baubeginn der Deutschen Telekom AG schriftlich anzuzeigen.

4.10 Sichtfelder gem. RAS-K-1

Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, auch von Grundstückseinfriedungen u. dgl. über 0,8 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten ggf. durch Erdabtrag bzw. Beseitigung derzeitiger sichtbehindernder Einrichtungen erstmals herzustellen.

4.11 Wald- und Gehölzabstände

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist zwischen Gebäuden, die dem Aufenthalt von Menschen dienen und Wald/starkstämmigen Feldgehölzen ein Sicherheitsabstand von i.A. 30 m einzuhalten oder dauerhaft durch eine entsprechende Pflege der Waldränder (z.B. Entwicklung eines gestuften Waldrandes und Herausnahme umsturzgefährdeter Bäume) die Gefährdung auszuschließen. Sollte das nicht möglich sein, ist die Herstellung eines Sicherheitsabstandes mittels Rodung gem. Hessischem Forstgesetz in Betracht zu ziehen.

Hinweis: In der Bestandskarte zum Umweltbericht sind die bestehenden Waldränder innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dargestellt.

5 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,8 (Beispiel)

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $2.000 \text{ qm} * 0,8 = 1.600 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 2.000 qm dürfen maximal 1.600 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um bis zu 50 % überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 1,4 (Beispiel)

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,4 = 840 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 840 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – I

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (\Rightarrow § 2 Abs. 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Offene Bauweise – o

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Bebauungsplan Nr. 23/4 „Dammühle“

Teil A: Begründung

Teil B:	Umweltbericht
----------------	----------------------

Teil C: Planteil

**Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
und
der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (2) BauGB**

August 2012

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

1	Einleitung	1
1.1	Beschreibung des Vorhabens.....	1
1.2	Umfang, Bedarf an Grund und Boden	1
1.3	Darstellung der relevanten Umweltschutzziele	2
1.3.1	Schutzgebiete / Schutzobjekte.....	2
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	2
2.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung	2
2.1.1	Zustand des Schutzgutes	2
2.1.2	Wert und Empfindlichkeit	4
2.2	Schutzgut Landschaft	5
2.2.1	Zustand des Schutzgutes	5
2.2.2	Wert und Empfindlichkeit	6
2.3	Schutzgut Boden.....	7
2.3.1	Zustand des Schutzgutes	7
2.3.2	Wert und Empfindlichkeit	7
2.4	Schutzgut Wasser.....	8
2.4.1	Zustand des Schutzgutes	8
2.4.2	Wert und Empfindlichkeit	9
2.5	Schutzgut Klima, Luft.....	11
2.5.1	Zustand des Schutzgutes	11
2.5.2	Wert und Empfindlichkeit	11
2.6	Schutzgut Biologische Vielfalt.....	12
2.6.1	Zustand des Schutzgutes	12
2.6.1.1	Eigene Erhebungen	12
2.6.1.2	Grüngliederung und Realnutzung	12
2.6.1.3	Befunde zur Tierwelt	14
2.6.2	Wert und Empfindlichkeit	16
2.6.2.1	Gesetzliche und kommunale Schutzflächen	17
2.6.2.2	Lebensraumsicherung, Biotopverbund	17
2.6.2.3	Artenschutzrelevanz	17
2.7	Schutzgut Kulturelles Erbe und Sachgüter	21
2.7.1	Zustand des Schutzgutes	21
2.7.2	Wert und Empfindlichkeit	22
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	22
3.1	Schutzgut Mensch und Bevölkerung	22
3.2	Schutzgut Landschaft	22
3.3	Schutzgut Boden.....	23
3.4	Schutzgut Wasser.....	23
3.5	Schutzgut Klima, Luft.....	23
3.6	Schutzgut biologische Vielfalt	23
3.7	Schutzgut kulturelles Erbe und Sachwerte	23
4	Umweltauswirkungen von Vorhaben und Projekten	24
4.1	Umweltauswirkungen.....	24
4.1.1	Schutzgutbezogene Auswirkungen des Vorhabens	25
4.1.2	Schutzgutübergreifende Auswirkungen des Vorhabens	26
4.2	Vorhabenübergreifende Umweltauswirkungen	27
5	Prognosen zur Durchführung bzw. Nicht-Durchführung	27
6	Eingriffs- / Ausgleichskonzeption	28
6.1	Grünordnungskonzept/ Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	28

7 Eingriffs-/Ausgleichskonzept	31
7.1 Resultierende Eingriffswirkungen	31
7.2 Ausgleichsmaßnahmen	31
7.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz	34
7.3.1 Änderungen gegenüber dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren	34
7.3.2 Aktualisierte Bilanzierung	34
7.3.3 Zuordnung	37
8 In Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	37
9 Zusätzliche Angaben	38
9.1 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	38
9.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	38
9.3 Zusammenfassung	38

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Flächenschutzkarte Hessen – Ausschnitt.</i>	<i>6</i>
--	----------

Tabellen

<i>Tabelle 1: Artenliste Vogelwelt, Eckstein 2008</i>	<i>15</i>
<i>Tabelle 2: Sonstige Artnachweise</i>	<i>16</i>
<i>Tabelle 3: Steckbrief gefährdete/geschützte Arten, Vögel mit ungünst. Prognose</i>	<i>18</i>
<i>Tabelle 4: Überschlägliche Prüfung für betroffene Arten</i>	<i>20</i>
<i>Tabelle 5: Schutzgutbezogene Konflikteinschätzung nach der UP zum B.-Plan</i>	<i>25</i>
<i>Tabelle 6: Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsbilanz</i>	<i>35</i>

Anhang

Artenschutz: Einzelartprüfung Gartenrotschwanz

Karte I: Bestands- und Konfliktplan

Karte II: Grünordnungskonzept

Karte III: Ausgleich A4, Bestand und Konzept

1 Einleitung

1.1 Beschreibung des Vorhabens

Das historisch gewachsene Hotel-Restaurant Dammühle soll durch die vorliegende Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert und erweitert werden. Hierdurch wird die Vielfalt und Qualität des regionalen und überregionalen Erholungs- und Ausflugsziels gesteigert und eine gezielte, raumplanerisch abgesicherte Entwicklung gem. des Entwicklungskonzepts¹ ermöglicht.

1.2 Umfang, Bedarf an Grund und Boden

Teilgeltungsbereich 1:

Der Teilgeltungsbereich 1 des Plangebietes am Ort der historischen „Dammühle“ im mittleren Wehrshäuser Bachtal, umfasst den Gastronomiebetrieb und die zugeordneten Freianlagen und Wasserkulturanlagen in einer Gesamtgröße von rd. 4,5 ha.

Die geplanten Zulässigkeiten zielen auf eine Verdoppelung der vorhandenen Hochbauten.

Freianlagen um den Gebäudebestand, v.a. als Gartenlokal, werden bilanzierend nicht erweitert.

Parkplätze und Straßenausweisungen auf dem erschließenden Wirtschaftsweg, nördl. der Dammühle, umfassen rd. 1,3 ha.

Diverse „Private Grünflächen“ gliedern sich in eine „Parkanlage“ im Süden des Geltungsbereichs, eine „Zeltaufstellfläche“ am vorh. „Bolzplatz-Spielplatz“ im Westen und eine Liegewiese mit Teichanlagen im Osten.

Als naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich werden dem B.-Plan im nördlichen Anschluss an die Dammühle ein "Obst- und Kräutergarten" mit Flächenrückhalt und ein östlich der Straße K70 liegendes Auengrünland sowie Gewässerflächen des Wehrshäuser Bachs zugeordnet.

Als externe Ausgleichsfläche wird dem Bebauungsplan im Teilgeltungsbereich 2 ein Hangstreifen am unteren Wehrshäuser Bach als Ausgleich A4 zugeordnet.

¹ Übersichtsplan Entwicklung Freiflächen Dammühle (Stand 2007): Architekturbüro Petra Pfau, Dipl. Ing. Architektin, Steffenberg.

1.3 Darstellung der relevanten Umweltschutzziele

Das Plangebiet ist im Regionalplan Mittelhessen überwiegend als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft" dargestellt, geringflächig umfasst das Gebiet auch Flächen der „Vorrang-“ bzw. „Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft“. Der Flächennutzungsplan der Stadt Marburg stellt in unmittelbarer Umgebung der Gebäude „Sonderbaufläche, S₁₀“ dar, die in „Fläche für die Landwirtschaft“ eingebettet ist.

1.3.1 Schutzgebiete / Schutzobjekte

Im Bezugsraum des Projektgebiets sind folgende Schutzgebiete vorhanden (unter Zugrundelegung eines pauschalen 300 m – Suchradius gemäß RPM-UP 2006):

Schutz nach kommunalem Satzungsrecht (BauGB):

- keine

Europäisches Schutzgebietssystem „NATURA 2000“, Schutzgebiete nach dem Bundes- oder dem Hessischen Naturschutzgesetz (Nationalparke, Biosphärenreservate, NSG, LSG, GLB, ND, Biotopschutz nach § 31 HENatG):

- keine

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung

Nach dem Umweltbericht zum RPM (Entwurf 2006) wird *„das Schutzgut Mensch, Bevölkerung durch die Siedlungsbereiche (einschl. vorgesehener Erweiterungen) symbolisiert, die in ihrer Gesamtheit eine sog. Wohn- und Wohnumfeldfunktion besitzen.“*

2.1.1 Zustand des Schutzgutes

Landnutzungsverteilung

Die Dammühle ist ein Ausflugslokal mit Hotelbetrieb am Rand der Wehrshäuser Gemarkung. Die Umgebung ist im Osten agrarisch genutzt. Im Wehrshäuser Bachtal schließt sich Auengrünland an den Mühlenstandort an, welches nach Westen vom Elnhäuser „Peterswald“ eingefasst wird. Gebietsbezogen gelten die folgenden Darstellungen übergeordneter Planwerke:

Landschaftsrahmenplan Mittelhessen (1998)

Nach der Entwicklungskarte ist der Talzug als Schwerpunktgebiet für die Sicherung von "Gebieten mit besonderer Eignung für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege" dargestellt.

Regionalplan Mittelhessen/ Umweltbericht zum RP (RP-UP 2006)

Die Projektfläche ist „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft". Auf Grund der Maßstäblichkeit des RPM (2010, analog Alt-RPM 2001) ist eine Unterscheidung zwischen „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ in der Umgrenzung des kleinmaßstäblichen Plangebiets nicht möglich.

Forstlicher Rahmenplan Mittelhessen (1997)

Der Talverlauf westlich vom Plangebiet ist als freizuhaltende Fläche gekennzeichnet, der Staatswald nord- und südwestlich der Planfläche als Erholungswald.

Flächennutzungsplan der Stadt Marburg (1984)

Der Großteil des Plangebietes wird als „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt. Der enge Kernbereich der Dammühle ist als „Sonderbaufläche, S₁₀“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO abgebildet. "Flächen für Wald" gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB sind nord- und südwestlich des Plangebietes dargestellt.

Wohnen, Industrie und Gewerbe

Die Dammühle ist als Hotel- und Gastronomiebetrieb ein beliebtes Ausflugsziel mit angegliederten Freizeit- und Erholungseinrichtungen. In der näheren, agrarisch geprägten Umgebung sind Reitbetriebe angesiedelt. Wehrshausen im Nordosten und die Neuhöfe im Südwesten bilden in ca. 1 km Entfernung die nächstgelegenen Orte zum Plangebiet.

Verkehr, Ver- und Entsorgung

Der Gastronomiebetrieb Dammühle ist nach Osten unmittelbar an die Straße K 70 "Wehrshausen-Neuhöfe" angeschlossen. Von der K70 zweigt aber auch die „Dammühlenstraße“ ab, an der die Parkplätze der Dammühle und die Hauptzufahrt der historischen Dammühle anliegen.

Die Trinkwasserversorgung der Dammühle ist durch einen überwachten Hausbrunnen gesichert. Das Abwasser wird über einen Kanal im Wehrshäuser Bachtal talwärts zur Haddamshäuser Kläranlage abgeführt.

Durch das Wehrshäuser Bachtal läuft eine Hochspannungsfreileitung, an der die Stromversorgung der Dammühle hängt.

Wasserbewirtschaftung

Das oberflächliche Wasserrad der Mühle wird über einen Mühlgraben und Mühlteic aus dem Wehrshäuser Bach angetrieben. Derzeit handelt es sich um einen Schaumühlenbetrieb.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt gemäß der Karte der Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete (L 5118 Marburg, 2004) nicht in einem Schutzgebiet für die Grund- und Quellwassergewinnung (analog HMWVL: Hessenvierer).

Freizeit und Erholung

Die Dammühle ist ein stark frequentiertes regionales Ausflugsziel, welches im LP der Stadt Marburg (1984) explizit als solches "*mit Parkmöglichkeiten*" beschrieben wird. Neben einem vielfältigen Gastronomie- und Hotellerie-Angebot bietet die ehemalige Mühle eine Schaumühle, Freizeit-Sport- und Spielplätze. Das Grünlandtal, welches direkt an die Außenbewirtschaftung der Dammühle angrenzt, wird v.a. von Kindern der Besucher stark frequentiert. Ebenso dienen die Wiesen als Startplatz für Ballonfahrer, im nordwestlichen Wald ist oberhalb der Dammühle jüngst ein Kletterwald eingerichtet worden, der von der "Dammühlenstraße" angedient wird.

Eine lokale Bedeutung für die Erholung ergibt sich auch aus dem Angebot für Spaziergänge. In unmittelbarer Nähe der Dammühle und durch den südwestlichen Hangwald verläuft ein "Hauptwanderweg" im Talzug (Landschaftsplan Marburg Nordwest, Entwurf 1994). Ein Teil dieses Wanderweges ist als Naturlehrpfad angelegt, der auch Bachtalbiotope westlich von der Dammühle einbezieht. Die Waldflächen nordwestlich und südwestlich des Plangebietes werden im LP Nordwest als "Erholungswald" hervorgehoben.

2.1.2 Wert und Empfindlichkeit

Die Einbettung in das „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ nach RP unterstreicht die Bedeutung des Gebiets für die Einwohner Marburgs. Hier hat die „*Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumanprüchen*“.² „*Vorhaben, die der Freiraumerholung der Allgemeinheit dienen und die Funktionen des „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ nicht beeinträchtigen, sind zulässig*“.³

Auf Grund der bestehenden Kernnutzung und der Projektausrichtung der Dammühlen-Gastronomie ist von einer Konformität mit der Vorrangfunktion des Grünzugs auszugehen.

"*Landwirtschaftlich wertvolle Flächen*" liegen auch nach der Flächenschutzkarte von Hessen (L 5118 Marburg, 1999) in den höheren Lagen südlich vom Geltungsbereich. Im Geltungsbereich beschränkt sich die landwirtschaftliche Nutzung auf das Grünland südlich der Dammühle und östlich der Kreisstraße. Als Hauptnutzung des Plangebietes sind schon im Bestand der Hotel- und Gastronomiebetrieb sowie die Freizeit- und Erholungsaktivitäten erkennbar.

Die verkehrstechnische Anbindung ist über die "Dammühlenstraße" / K 70 in alle Richtungen sichergestellt. Um die Dammühle herum sind bereits umfangreiche teilbefestigte Kfz-Parkplätze vorhanden. Über diese Parkstände hinaus sind aktuell auch Rasenflächen am Hang im Norden der Dammühle hergerichtet worden, die neben den Gastronomiegästen auch den sonstigen Freizeit- und Erholungsverkehr abdecken sollen. Für diese zusätzlichen Flächen ist eine bauplanerische Ordnung herzustellen.

² aus: RPM 6.1.2-1 (Z)(K)

³ aus: RPM 6.1.2-3 (Z)

2.2 Schutzgut Landschaft

2.2.1 Zustand des Schutzgutes

Nach der Landschaftsrahmenplanung und den Umweltschutzziele der Regionalplanung beinhaltet der Landschaftsschutz die Entwicklung und Gestaltung der Kulturlandschaften des Landes in ihrer Vielgestaltigkeit und ihren naturräumlichen Eigenarten, den Erhalt der historischen Kulturlandschaften und -landschaftsteile und Umgebungsschutz von Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, die Zugänglichkeit von Landschaftsteilen, die sich nach ihrer Beschaffenheit für die Erholung der Bevölkerung besonders eignen, sowie die Erschließung von geeigneten Flächen für Naherholung und Ferien-erholung.

Naturraum

Das Plangebiet ist in die Ostabdachung des Rheinischen Schiefergebirges westlich von Marburg eingebettet. Die Mittelgebirgsregion gehört naturräumlich nach Klausning (1974) zum Gladenbacher Bergland (320), Untereinheit Elnhausen-Michelbacher Senke (320.11) und liegt an dessen östlicher Grenze im Übergang zum „Marburger Rücken“ (348). Das gewellte Relief des Naturraums mit Höhenlagen zwischen 250 m und 300 m ü. NN wird durch eingekerbte Bachtäler gegliedert. Die umgebenden Höhenzüge sind mit Wald bestockt. Die Flanken der Bachtäler unterliegen traditionell der Grünlandwirtschaft, die flacheren Bereiche des Naturraums sind überackert.

Landschaftliche Eigenart

Nach Krause et al. (1983) gehört das Plangebiet zur Landschaftsbildeinheit des Rheinischen Schiefergebirges (Durchbruchstäler/ Gebiete mit hoher Reliefenergie, bes. in den Talrandbereichen), deren Eigenart durch einen *abstrakt-funktionalen*⁴ Grundaufbau, eine *klassisch-artifizielle*⁵ Bereichsgliederung, v.a. im Gewässereinflussgebiet und im Waldrandbereich, sowie *romantische*⁶ Aspekte in der Mikroebene (Baumgestalten, Fachwerkgehöfte) gekennzeichnet ist.

Landschaftsbilder entstehen aus der Summe aller Sinneseindrücke in der menschlichen Wahrnehmung. An der Dammühle lassen sich die Naturempfindungen des romantischen Waldbachs und der klassisch-artifiziellen Kulturlandschaft der Agrarhänge mit dem entspannten Genuss eines hochwertigen Gastronomieangebotes zu einem nachhaltigen Gesamteindruck verbinden.

Landschaftlich markant am Durchbruch des Wehrshäuser Bachs durch den bewaldeten Härtlingsrücken gelegen, ist die historische Mühle in die kleinräumlich zugeordnete und stark gegliederte Kulturlandschaft eingebettet. Die historischen Funktionsaspekte

⁴ Als "*abstrakt-funktional*" werden diejenigen Landschaftsmerkmale bezeichnet, die sich der geistig-abstrakten ("rationalen") Betrachtungs-, Erfassungs- und Interpretationsweise erschließen. Die Ordnungskonzepte und/oder Zweckfunktionen des Landschaftsaufbaus bilden dabei den geistigen Hintergrund des Landschaftsverständnisses: Oberflächenform als Ausdruck der Entstehungsgeschichte; Gestaltung von Nutzflächen nach ökonomischen Richtlinien usw.

⁵ Die "*klassisch-artifizielle*" Eigenart eines Ortes kommt durch den Einfluss des menschlichen Wirkens zustande. Die Natur hat ihre "Bedrohlichkeit", aber auch ihre wilde ("romantische") Schönheit verloren, das Landschaftsbild spiegelt das harmonische Miteinander von naturräumlichen Gegebenheiten und kultureller Nutzung wider (z.B. alte Weinbergstrukturen: relief-, boden- und klimaangepasste Bewirtschaftungsform).

⁶ Eine "*romantische Eigenart*" entsteht durch ungeordnete bis chaotische "Formen- und Farbenvielfalt, unregelmäßige bis diffuse Bereichsabgrenzungen", deren Raumqualitäten sich mit "räumliche Nähe und Abgeschlossenheit, Geborgenheit und Idylle" umschreiben lassen.

der Mühle mit Mühlrad und Mühlteich, sowie der Kulturwasserbau für die Betriebswasserableitung, sind noch vollständig erfahrbar. Die Mühlenwirtschaft hat sich in langer Kontinuität zum heutigen, umfangreichen Angebot entwickelt und ist als Gastronomie- und Freizeiteinrichtung in das Landschaftsbild, also in die Erwartungshaltung und die Erlebniswelt der Bevölkerung des Marburger Landes an die Örtlichkeit, integriert.

Potential für das Landschafts- und Naturerleben

Landschaftsräumen wird nach den Merkmalen, die zur Eigenart und Vielfalt des Landschaftsbildes und der Naturausstattung beitragen, sowie nach kulturellen und historischen Phänomenen ein „Potential für das Landschafts- und Naturerleben“ zugeordnet.

Der LP Nordwest (1994) stellt die nordwestlichen und südwestlichen Waldflächen als "Erholungswald" (SE) dar - analog des RPM-UP (Entwurf 2006, S. 40), welcher diesen in Stufe 1 als "Wald erfasst, der für die Tages-, Wochenend-, Ferien- oder Kurzerholung eine Rolle spielt und sich durch die bestimmte Zahl und Häufigkeit der Besucher auszeichnet." Im Talzug soll nach dem LP ein geschützter Landschaftsbestandteil (LB) entwickelt werden, vorgesehen sind hier: Pflege von Feuchtbiotopen (2), Erhaltung und Pflege von Streuobstbeständen (3), Erhaltung und Pflege von Grünland (9), Entwicklung von naturnahem Laubmischwald mit abgestuftem Waldsaum (11) und die Entfernung von Baumbeständen (12).

2.2.2 Wert und Empfindlichkeit

Schutzgebiete, Schutzwürdigkeit

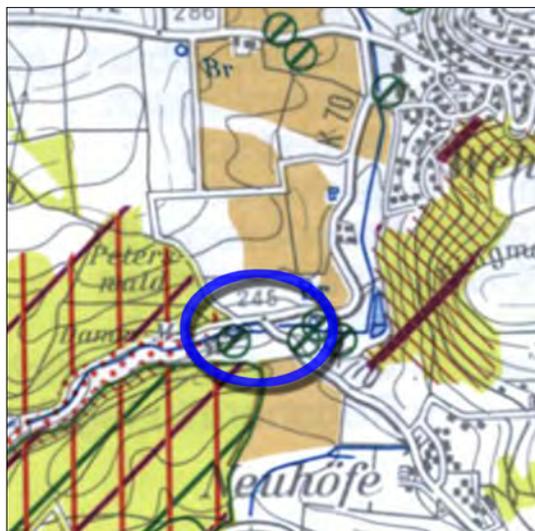


Abbildung 1: Flächenschutzkarte Hessen – Ausschnitt.

Der Kernbereich der Dammühle ist nach der Flächenschutzkarte von Hessen (L 5118 Marburg 1999) als "Schutzbedürftige Fläche aus naturkundlichen oder kulturellen Gründen" (Stufe 2) gekennzeichnet. Im Umfeld der Dammühle werden die Waldflächen im Nordwesten als "Wald mit Klima-, Sicht-, und Immissionsschutzfunktion" (Stufe 2) sowie als "Wald mit Erholungsfunktion" (Stufe 1) dargestellt, der Wald im Süden der Planfläche zusätzlich als "Schutzbedürftige Fläche aus naturkundlichen oder kulturellen Gründen" (Stufe 2). Das westliche Bachtal ist als "Freizuhaltende offene Fläche wegen Bedeutung für Klima, Arten- und Biotopschutz, Erholung und Landschaftsbild" gekennzeichnet.

Das historisch gewachsene Ensemble der Dammühle weist einen hohen Schutzwert auf. Die Einbettung in die Kulturlandschaft des mittelhessischen Mittelgebirgsraums ist durch eine angepasste Architektur mit vielen historischen Bezügen, den umfangreichen Großbaumbestand und die Perspektivbildung im grünlandgeprägten Engtal, gewährleistet.

2.3 Schutzgut Boden

Der meist <1 m starken Bodenschicht kommt im naturhaushaltlichen Stoffkreislauf eine Schlüsselrolle zu: Ihre Produktionsfunktionen für pflanzliche Biomasse, ihre Regel-, Speicher- und Filterfunktionen für Stoffe und Energie sowie die Lebensraumfunktion für Kleintiere und Mikroorganismen machen sie zum zentralen Ort des Stoffumsatzes. Da in unseren Breiten die Bodenbildung nacheiszeitlich im Wesentlichen abgeschlossen war, handelt es sich bei den vorliegenden Böden um ein nicht vermehrbares, in seinen komplexen Funktionen nur bedingt regenerierbares, Schutzgut.

Nach der RPM-UP (Entwurf 2006, S. 92) erfüllt der Boden *„für den Menschen und den Naturhaushalt wichtige Funktionen als Lebensraum, zur Regelung im Stoff-, Wasser- und Energiehaushalt, für die Produktion (Landwirtschaft, Ernährungssicherung und Forstwirtschaft) sowie als Archiv der Landschaftsgeschichte“*. Daher sollen *„Böden und ihre vielfältigen Funktionen für den Naturhaushalt sowie für Gesellschaft und Wirtschaft nachhaltig gesichert werden.“*

2.3.1 Zustand des Schutzgutes

Die ebenen Talbereiche sind vor allem aus Kiesen, Sanden und Lehm, die südlichen und nordwestlichen Hangbereiche aus groben, z.T. konglomeratischen Grauwacken und Schiefer des Oberen Karbons aufgebaut. Die nordöstlichen Unterhangbereiche bestehen aus pleistozänem Löß und reinem Lehm (Geologische Karte, L 5118 Marburg).

Im Talboden hat sich aus den Auenablagerungen der Bäche eine Bodenformgesellschaft des Auengley gebildet. Nordwestlich und südlich der Talbereiche schließt sich daran eine lößlehmarne, aus Solifluktsdecken entwickelte, teils flachgründige Braunerde an. Die nordöstlichen Bereiche weisen eine aus mächtigem Löß entstandene Bodenformengesellschaft der Pseudogley-Parabraunerde auf, der nordöstlichste Bereich des Plangebietes eine aus holozänen Abschwemm Massen entwickelte, lößlehmreiche Bodenformengesellschaft des Kolluvisols (Bodenkarte Hessen, L 5118 Marburg, 1999).

2.3.2 Wert und Empfindlichkeit

Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes. Nach dem RPM-UP (Entwurf 2006, 1 : 100 000) werden Hangfußflächen westlich des Plangebietes als "Wald mit Bodenschutzfunktionen" dargestellt.

Berücksichtigung von Vorbelastungen:

Im LP Nordwest (Entwurf 1994) sind keine Altlasten im Gebiet dokumentiert.

Wert im Naturhaushalt

Speicher- und Reglerfunktion: Auf Grund der geringen Grundwasserflurabständen sowie einer mittleren Feldkapazität im Bereich des Talbodens ist hier nicht von einer hohen Filterfunktion des Bodens auszugehen. Innerhalb der Unterhangbereiche sind da-

gegen höhere Grundwasserflurabstände anzunehmen, was in Verbindung mit einer hohen Feldkapazität sowie einem guten Wasserspeichervermögen im Norden auf eine höhere Speicher- und Reglerfunktion schließen lässt. Auf dem südlichen Hang ist diese niedriger, da hier Feldkapazität wie auch Wasserspeichervermögen nur mit "gering" angegeben wird.

Biotische Lebensraumfunktion: Die eigentlich hohen Potentiale der regelmäßig überschwemmten Aueböden mit geringen Grundwasserflurabständen bilden auf Grund der langen Bewirtschaftung der Planfläche kein aktuelles Standortangebot mehr. Auf Grund der mit landwirtschaftlicher Intensivnutzung einhergehenden Bodenbelastungen handelt es sich nach der Systematik von Karl (1997) um euhemerobe Böden, die einer permanenten Bearbeitung und Stoffbefruchtung unterliegen.

Natürliche Ertragsfunktion: Nach der Standortkarte Hessen „Natürliche Standorteignung für landbauliche Nutzung“ ist die Eignung als "mittel" für Grünland bzw. für die nördliche Parkplatzfläche als "mittel" für Acker zugeordnet. Nach der "Gefahrenstufenkarte Bodenerosion durch Wasser" sind der Talboden als schwach, die nördlichen Hangbereiche als mäßig und die südlichen als erhöht erosionsgefährdet eingestuft.

2.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut betrifft oberirdische Still- und Fließgewässer sowie den, in Untergrundgesteine infiltrierenden und dort zirkulierenden, Grundwasserkörper. Nach der RP-UP (Entwürfe 2006) ist das Grundwasser wichtiger Bestandteil des Naturhaushalts und im Hinblick auf dessen Nutzbarkeit als Trink- und Brauchwasser eine sehr wertvolle Ressource. Die natürlichen, unbelasteten oberirdischen Gewässersysteme sind mit ihren natürlichen Retentionsräumen für die Hochwasserrückhaltung und den Hochwasserabfluss zu erhalten und zu regenerieren.

2.4.1 Zustand des Schutzgutes

Grundwasser

In der Aue kommuniziert der Grundwasserspiegel mit dem Gewässer. Überwiegend dürfte der Flurabstand entsprechend der Profiltiefe des Bachs >1m tief liegen. Im Hangbereich um die Dammühle sind oberflächennahe Grundwasserschichten nach den Kartierergebnissen nicht zu erwarten.

Nach der "Übersichtskarte der hydrogeologischen Einheiten grundwasserleitender Gesteine in Hessen" (1 : 300 000, 1991) ist die Durchlässigkeit der Gesteine als "schlecht bis gering" zu bezeichnen.

Fließgewässer

Die Dammühle liegt am „Wehrshäuser Bach“, der mit 3 km Gesamtlänge nach Westen ins "Einhäuser Wasser" entwässert. Der Kleinbach ist nach 1,5 km Laufstrecke vor den Durchlässen der K70 in das Mutterbett und den rechtsseitigen Mühlgraben aufgeteilt. Der Betriebsgraben geht über einen Schwallteich auf das oberflächennahe Mühlrad. Beide Gewässerarme sind durch Mühlenerweiterungen überbaut, die Mühlgrabenrückmündung in die Ausleitungsstrecke erfolgt noch innerhalb der Bebauung. Im Un-

terwasser der Mühle ist der Verlauf am Waldhang stark eingetieft. Die Gewässerufer unterliegen einer rasenartigen Pflege, die Böschungen sind auf der Höhe des Gartenlokals und des Spielplatzes erheblichen Trittbelastungen ausgesetzt. Ein naturnaher Lauf folgt erst weiter unterhalb der Dammühle im bewaldeten Unterschneidungshang. Das Bachkontinuum ist bis zur Mündung mehrfach durch Sohlabstürze hinter Durchlässen unterbrochen. Im Unterlauf vor dem Einhauser Wasser ist der Bach aus dem Taltiefsten an den Auenrand (Waldrand) verlegt.

An den nördlichen Talhängen am Plangebiet sammeln flache Gräben aus Flur und Wald Hangabflüsse und leiten sie in die Wegegräben ein. Diese führen dann verrohrt weiter zum Wehrshäuser Bach.

Stillgewässer

Im Gelände liegen zwei mönchgeregelte Mühlteiche. Der Westliche ist ein historischer Schwallteil, der mit einer Verwallung oberhalb des Mühlrads angeordnet ist. Der östlich gelegene ist als trogförmiges Gestaltelement in die Gartenanlage des Gastronomiebetriebs integriert.

Unterhalb der Dammühle ist ein System aus schwach durchströmten Flachwassertümpeln zu Naturschutzzwecken in der Bachaue abgegraben worden, das aus dem Wehrshäuser Bach gespeist wird.

2.4.2 Wert und Empfindlichkeit

Schutzgebiete

- *keine*

Ein ca. 150 m östlich des Plangebietes liegender, heute inaktiver Brunnen ("Karte der Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete"), hat früher die Dammühle versorgt. Er wurde durch eine hygienisch einwandfreie Tiefbohrung in der Umbauung ersetzt.

Für den Wehrshäuser Bach ist kein Überschwemmungsgebiet dokumentiert (HMWVL: Hessenviewer). Gesetzlich geschützt ist im Außenbereich ein Uferstreifen von jeweils 10 m Breite.

Grundwasser

Nach der Standortkarte von Hessen "Hydrogeologische Karte" wird die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers für das Plangebiet als "wechselnd mittel bis gering" angegeben.

Die Grundwasserergiebigkeit der Tonschiefer (Karbon), Sandsteine (Zechstein, Unterer/ Mittlerer Buntsandstein) sowie Sande und Kiese (Quartär) ist als "gering" eingestuft und lässt damit nach Pumpversuchen bei Bohrungen eine mittlere Ergiebigkeit von 2 - 5 l/s erwarten.

Fließgewässer

Der Wehrshäuser Bach scheint trotz kurzer Lauflänge und kleinem Einzugsgebiet an der Dammühle eine permanente Schüttung zu haben. Das Ausbaugewässer ist durch

die Profilstaltung und die Überbauungsstrecken in seiner Naturgewässerfunktion nachhaltig eingeschränkt. Nach der Gewässerstrukturgütekartierung des Landes Hessen (HEMULF: GESIS, 1999) wird der Wehrshäuser Bach ober- und unterhalb der Mühle als „deutlich verändert“ bis „stark verändert“ (Güteklassen 4 u. 5), auf dem Gelände der Mühle selbst als „sehr stark verändert“ (6) dargestellt (Güteklassen in 7-teiliger Bewertungsskala: 1: naturnah/unverändert...7: vollständig verändert).

Wesentliche Beeinträchtigungen gehen im Geltungsbereich von den längeren Verrohrungsstrecken sowie der intensiven gärtnerischen Pflege des Gewässerumfelds aus. Die angrenzenden Nutzungen reichen durchweg bis an das Bett, gewässertypische Vegetation ist nur rudimentär entwickelt. Strukturelle Defizite resultieren aus der Begradigung. Westlich unterhalb der Dammühle ist es an den Talrand verlegt und unnatürlich eingetieft. Bezüglich der biologischen Gewässergüte wird der Kleinbach als "mäßig belastet" (Gewässergüteklasse 3, HLU 2000: Gewässergütekarte Hessen) bewertet.

Stillgewässer

Beide Mühlenteiche sind über Mönche auf einen permanent hohen Spiegel eingestellt. Der alte Mühlteich ist ein Funktionselement des Mühlenbetriebs, bei gutem Unterhaltungszustand. Die unmittelbare Lage am oberflächigen Mühlrad könnte aber ereignisbedingt zu Problemen für die Talbebauung führen, da eine Umläufigkeit mit Entlastungsfunktion derzeit nicht vorhanden ist. Auch für den östlichen Teich könnte der geringe Freibord zu Durchfeuchtungen des talseitigen Vorlands führen. Strukturelemente naturnaher Teiche, wie z. B. Verlandungszonen, sind nicht vorhanden. Die flachen Naturschutztümpel westlich vom Geltungsbereich unterliegen im Bacheinfluss einer gewissen Dynamik und werden zügig verlanden und dann mit Sumpflvegetation bedeckt sein. Zur Verbesserung des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktion empfiehlt es sich, die Pufferkapazität der Teiche durch eine ausgeprägtere Wechselwasserzone zu erhöhen.

Wasserrechtliche Plangenehmigung

Zum "Ausbau, Umgestaltung und Renaturierung des Wehrshäuser Bach" ist eine Planung vom 27.10. 2011 am 22.02.2012 durch den Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf genehmigt worden. Die Genehmigung schließt ein:

- Verlängerung der überwölbten Ausleitungsstrecke des Wehrshäuser Bachs zur Hotelerweiterung.
- Feuchtbiotop südwestlich der Dammühle: Die Naturschutztümpel werden vom Niedrigwasserbett des Wehrshäuser Bachs durch eine Mittelwasserschwelle wieder abgetrennt.
- Bach im Ober- und Unterwasser der Dammühle: In einem Uferstreifen werden Aufweitungen und Strukturierungen vorgenommen.
- Bachdurchlass durch die K70: Der Durchlass erhält eine Drosselung, der Sohlabsturz im Unterwasser erhält eine raue Rampe, das rechte Vorland der Oberwasserstrecke vor dem Durchlass wird abgesenkt.
- Oberhalb des Grabendurchlasses durch die "Dammühlenstraße" wird eine vorh. Geländemulde zu einem Flächenrückhalt aufgeweitet und mit Eichen abgepflanzt.

2.5 Schutzgut Klima, Luft

Im Rahmen der örtlichen Planung liegt die Schutzgutbedeutung in der *„Erhaltung von klimabedeutsamen Flächen, die aufgrund der Vegetationsstruktur, Topographie und Lage geeignet sind, für Luftreinhaltung, Temperatenausgleich, Lüfterneuerung und Ventilation zu sorgen“* (vhw 2004, S. 44).

2.5.1 Zustand des Schutzgutes

Geländeklima

Die mittlere Tagesmitteltemperatur des Plangebietes liegt zwischen 8,1° und 9,0°C, die mittlere Niederschlagshöhe zwischen 700 mm und 800 mm (HfU „Umweltatlas Hessen“).

Im Engtal bei der Dammühle dürften Gradientwinde abgeschwächt werden, die Talsohle neigt zu eigenbürtigen Mikroklimaausbildungen: Das agrarisch geprägte und teilbewaldete Einzugsgebiet des Wehrshäuser Bachs zählt zu den klassischen Kalt- und Frischluftentstehungsgebieten (HMWVL: "Räume mit Bedeutung für Klimaschutz und Luftreinhaltung") westlich von Marburg. In der Bachaue werden allabendlich die schwerer werdenden Kaltluftmassen gesammelt und talabwärts geleitet. Die massiven Baukörper der Dammühle bilden ein Hindernis, an dem die Strömung durch Wärmeübergang gehemmt, aber augenscheinlich nicht gestoppt werden kann. Bei Strahlungswetterlagen neigt die Tallage zu vermehrter Nebelbildung.

Belastungssituation

Das Immissionskataster des Landes Hessen (Umweltatlas Hessen, 2005) zeigt auf der Raster- und Gemeindeebene geringe bis mittlere Konzentrationen an Schwefeldioxid und Feinstaub PM10 sowie Stickstoffdioxid und Ozon an. Die Luftgüte ist nach Flechtenkartierung gut.

2.5.2 Wert und Empfindlichkeit

Schutzgebiete

Nach der Flächenschutzkarte von Hessen (L 5118 Marburg) werden die Waldflächen im Nordwesten als "Wald mit Klima-, Sicht-, und Immissionsschutzfunktion" (Stufe 2) dargestellt. Das westlich anschließende Bachtal ist als "Freizuhaltende offene Fläche wegen Bedeutung für Klima, Arten- und Biotopschutz, Erholung und Landschaftsbild" gekennzeichnet.

Als ein Gebiet mit relativ hoher Luftqualität, eignet sich das Areal der Dammühle gut zur Erholung. Die Funktion als sommerliches Ausflugsziel nach dem LP Marburg dürfte durch die schnelle abendliche Abkühlung in den Freianlagen etwas eingeschränkt sein.

2.6 Schutzgut Biologische Vielfalt

Der Schutz der Biologischen Vielfalt wurde als Umweltbelang neu in das Baugesetzbuch aufgenommen. Das Schutzgut integriert Tiere und Pflanzen sowie Lebensgemeinschaften und deren genetische Ressourcen.

2.6.1 Zustand des Schutzgutes

2.6.1.1 *Eigene Erhebungen*

Hinweis: Der Umfang der örtlichen Erhebungen wurde vorab in einem Ortstermin mit dem Dammühlenbetreiber durch die Ressortleitungen Stadtplanung und Naturschutz der Stadt Marburg festgelegt.

Die Erhebung der Biotopausstattung und eine allgemeine Kurzbegehung zur Tierwelt erfolgten im Mai und Juni 2007, überprüft im Mai und im August 2010. Die Differenzierung und Bewertung der vorgefundenen Vegetationsflächen erfolgt anhand der Nutzungsstruktur und der Artenausstattung. Die Nomenklatur der Pflanzennamen richtet sich nach Buttler und Schippmann (1993), die der vegetationskundlichen Einheiten nach Rennwald (2000). Die Beobachtungen zur Tierwelt wurden bei den Begehungen notiert, ohne Nachbestimmungen oder höhere Fangmethoden.

Zur genaueren Erfassung der Vogelwelt und der Fledermäuse wurden Kurzgutachten durch Fachbüros erstellt, die im Folgenden zitiert werden.

2.6.1.2 *Grüngliederung und Realnutzung*

- Übersicht

Das Plangebiet umfasst die in der Talmulde gelegene Dammühle mit Grünflächen, Freizeiteinrichtungen, Gehölzbeständen, Parkplätzen, Zuwegungen und baulichen Anlagen des Gastronomiebetriebs. Im unmittelbaren Umfeld liegen Grünländer, Äcker, Flurgehölze und Wälder. Ein Kleinbach speist über einen Mühlgraben zwei innerhalb der Grünanlagen gelegene Teiche.

- Grünland

Die Agrarflächen im Talzug werden als intensive Mähweiden mittlerer Standorte genutzt, welche aufgrund floristischer Verarmung vegetationskundlich nur allgemein der Ordnung der Fettwiesen und –weiden (Arrhenatheretalia) zugeordnet werden können.

Im Rückstaubereich der Kreisstraße K 70 ist bachnahes Intensivgrünland offensichtlich häufiger überstaut. Im Talgrund westlich vom Untersuchungsgebiet kommen auch nährstoffreiche Sumpfdotterblumenwiesen (Calthion-Basalgesellschaften) vor.

- Gärtnerisch gepflegte Bereiche

Rasen: Der überwiegende Teil der regelmäßig gärtnerisch gepflegten Grundflächen wird als Vielschnittrasen (Intensivrasen) unterhalten. Großflächig kommt dieser Nutzungstyp östlich sowie westlich der Hauptgebäude im Bereich des Biergartens und des Spielplatzes vor. Zudem werden die als Minigolfanlage angelegten Grünflächen sowie schmale Grünstreifen und Böschungen entlang der Parkplätze rasenartig gepflegt.

Zierbepflanzungen: Zierstauden- und Ziergehölzrabatten nehmen kleinere Flächenanteile im direkten Umfeld der Hauptgebäude ein. Östlich der Hauptgebäude ist im Zuge jüngerer Umgestaltungsmaßnahmen eine Ziergehölz-Neupflanzung erfolgt.

Teiche: Die zwei Teiche an der Mühle haben Ziercharakter. Strukturelemente naturnaher Teiche wie Verlandungszonen, Röhrichte, Feuchtgebüsche sind nicht entwickelt.

Gehölze: Die Grünanlagen und die Randeingrünungen der Parkplätze umfassen vorwiegend ältere standortheimische Gehölzbestände (v.a. Linden, Eichen, Birken, Weiden, Hainbuchen, Obstgehölze: Apfel, Zwetschge). Eine besondere Raumwirksamkeit besitzen zwei alte Linden (*Tilia platyphyllos*) und ein Walnussbaum in der Nähe des westlichen Teichs.

Parkplätze und Wege: Nördlich und östlich des Gebäudekomplexes wurden überwiegend geschotterte, teils auch asphaltierte Parkplätze und Zufahrten angelegt. Die Parkmöglichkeiten sind in jüngerer Zeit erweitert worden. Im Nordosten des Projektareals ist ein, aus agrarischer Vornutzung als Acker- oder Grünland Bedarfsparkplatz mit lückiger Trittvegetation angelegt worden.

- Äcker

Die am nördlichen Talrand kartierten Äcker (Getreide: Weizen, Gerste) beinhalten eine artenarme Ackerflora.

- Gehölze

Große, flächig ausgeprägte Feldgehölze kommen beiderseits der K 70 vor. Kleinere, oft lineare Baum- und Strauchhecken sowie Einzelbäume finden sich ebenfalls an der K 70 sowie an Wegen und Böschungen im Umfeld der Dammühle. Die Gehölze werden weitgehend von bodenständigen Baum- und Straucharten aufgebaut.

- Wald

Die Talhänge südwestlich und nordwestlich der Dammühle sind mit Laubmischwäldern der Arten Eiche (*Quercus robur*, *Q. petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Buche (*Fagus sylvatica*) und – im Wechsel – mit Nadelwäldern (Fichte, Douglasie, Tanne, vereinzelt: Kiefer), z.T. auch Mischwäldern der genannten Arten bestockt.

Südwestlich der Mühle legen die Wuchsformen der Hainbuchen und Eichen (Stockausschläge) eine frühere Nieder- oder Mittelwaldwirtschaft nahe. Die Krautschicht belegt einen bodensauren Hainsimsen-Buchenwald (*Luzulo-Fagetum*) in einer zum Waldmeister-Buchenwald vermittelnden Subassoziation mit Wald-Flattergras (*Milium effusum*) als potenziell natürliche Waldvegetation.

- Säume und Ruderalfluren

Gras- und Krautsäume sowie Ruderalfluren sind kleinflächig an Böschungen und Wegen, an der K 70 v.a. im Kontakt zu Hecken und Feldgehölzen eingesprengt. Es dominieren Vergesellschaftungen eutropher, frischer Standorte.

Mesophile bis magere Saumgesellschaften treten kleinflächig entlang des Feldwegs am Südrand des Untersuchungsgebiets sowie an einer Böschung südlich von den Hauptgebäuden auf.

Neben Arten der mesophilen Klee-Saumgesellschaften treten auch solche mesophiler Grünländer auf, welche aufgrund intensiver Nutzungen in den Mähweiden selbst selten vorkommen.

- Fließgewässer

Die Uferböschungen des Kleinbaches sind in die Rasenpflege der Grünanlagen integriert. Im Grabenprofil sind fragmentarische Grabenröhrichte mit Bachbunge (*Veronica beccabunga*) und Faltschwaden (*Glyceria plicata*) entwickelt. Gewässerprofil und Böschungen sind auf der Höhe des Spielplatzes erheblichen Trittbelastungen ausgesetzt.

Der Mühlgraben zur Dammühle wird bereits oberhalb der Kreisstraße K 70 aus dem Wehrshäuser Bach abgeleitet. Der in diesem Abschnitt stark verschlammte Graben weist zunächst dichtwüchsige Fließwasserröhrichte mit Faltschwaden (*Glyceria plicata*) und Brunnenkresse (*Nasturtium officinale*) auf. Westlich unterhalb der K 70 beherbergt der Graben örtlich Mädesüß-Hochstaudenfluren sowie Bestände des Aufrechten Merk (*Berula erecta*) und der Bachbunge (*Veronica beccabunga*).

- Sonstige angrenzende Nutzungen und Biotope

Westlich von der Dammühle liegt ein Haus im Wald, das zu Wohnzwecken genutzt wird. Der Hausgarten wird von diversen Großbäumen (*Thuja*, Kiefern, Birken u.a.) sowie Obstbäumen geprägt.

2.6.1.3 Befunde zur Tierwelt

Über eine im Mai 2007 durchgeführte Kurzbegehung zur Tierwelt hinaus wurden Sondergutachten zu Fledermäusen und Vögeln beauftragt. (Sondergutachten Fledermäuse: „Dammühle-Marburg, Untersuchung der Fledermausfauna“, September 2007, Simon & Widdig GbR / Sondergutachten Vogelwelt: „Kurzbegehung zur Vogelwelt“, Mai 2007, Dipl. Biol. Reinhard Eckstein, Überprüfungsbegehung Juni 2012, Eckstein/Groß).

Kurzbericht zur Fledermausfauna, Simon & Widdig GbR, Marburg;

Ergebnisbericht mehrerer Sichtbeobachtungen/Detektorkartierungen im Geltungsbereich;

Termine: 25.05.07, 21.6.07, 03.08.07, 16.9.07

Ergebnisse aus dem Kurzbericht: „*Es konnten insgesamt 5 Fledermausarten im Gebiet nachgewiesen werden. Davon Nachweise einer **Myotis spec.** nur am Waldrand südlich der Dammühle, außerhalb des Untersuchungsgebiets.*

*Die **Zwergfledermaus** war mit Abstand die am häufigsten nachgewiesene Art und konnte im gesamten Untersuchungsbereich detektiert werden. Der **Große Abendsegler** wurde nördlich und südlich des Wohnhaus-Komplexes Dammühle nachgewiesen. Die **Wasserfledermaus** wurde ausschließlich an einem Teich (der ganz westlich gelegene Teich) jagend erfasst. Ein einzelner Nachweis der **Breitflügelfledermaus** gelang südlich der Dammühle. Die Aktivitätsdichte der nachgewiesenen Fledermausarten ist relativ gering. Insbesondere am 21.6.07 konnten nur sehr wenige Fledermausrufe detektiert werden.*

Im Bereich des Gebäudekomplexes der Dammühle konnten mittels abendlicher Ausflugbeobachtung keine Hinweise auf Fledermausquartiere gefunden werden“.

Es konnte das typische, in der Region weit verbreitete Artenspektrum des Offenlandes nachgewiesen werden, das UG wird als mittelwertig für die Tiergruppe eingestuft.

Kurzbegehungen zur Vogelwelt, Dipl. Biol. Reinhard Eckstein, Marburg und Dipl. Biol. P. Groß; Ergebnisbericht dreier morgendlicher Gesamtbegehungen des Geltungsbezirks zur Hauptbrutsaison. Termine: 11. und 14. Mai 2007, 22. Juni 2012.

Tabelle 1: Artenliste Vogelwelt, Eckstein 2008

Art deutsch	Wissensch.	Bezeichnung	Status*	Nachweishabitat
Amsel	Turdus	merula	Bruten	mehrfach um Dammühle
Bachstelze	Motacilla	alba	unklar	an Dammühle
Blaumeise	Parus	caeruleus	Brut	Teichumgebung Ost
Buchfink	Fringilla	coelebs	Bruten	mehrfach um Dammühle
Bluthänfling	Carduelis	cannabina	rufend	Waldrand südl. Dammühle
Buntspecht	Dendrocopos	major	Brut	Wald Süd und Nord
Dorngrasmücke	Sylvia	communis	revieranz.	Dammühlenstraße
Feldsperling	Passer	montanus	Brut	Mühlteichrand
Gartenbaumläufer	Certhia	brachydactyla	revieranz.	Peterswald
Gartengrasmücke	Sylvia	borin	Brut	Peterswald
Gebirgsstelze	Motacilla	cinerea	Nahrungsg.	Bach unterhalb Dammühle
Gartenrotschwanz	Phoenicurus	phoenicurus	Brut	Obstbaum an der K70
Girlitz	Serinus	serinus	revieranz.	Bäume nördl. an Dammühle
Goldammer	Emberiza	citrinella	revieranz.	mehrfach um Dammühle
Graureiher	Ardea	cinerea	Gast	Wald südl. Dammühle
Grauschnäpper	Muscicapa	striata	revieranz.	Peterswald
Grünfink	Carduelis	chloris	Bruten	mehrfach um Dammühle
Hausperling	Passer	domesticus	Brut	mehrere an Dammühle
Kleiber	Sitta	europaea	Brut	Wald Nord
Kohlmeise	Parus	major	revieranz.	mehrere um Dammühle
Mäusebussard	Buteo	buteo	Revierflug	Wald südl. Dammühle
Mönchsgrasmücke	Sylvia	atricapilla	Bruten	mehrfach um Dammühle
Nachtigall	Luscinia	megarhynchos	revieranz.	Ufergehölz Dammühlenstr.
Rabenkrähe	Corvus	corone	Brut	Peterswald, Dammühle Ost
Rauchschwalbe	Hirundo	rustica	Gast	Talraum
Ringeltaube	Columba	palumbus	Revier	Peterswald
Rotkehlchen	Erithacus	rubecula	Bruten	mehrfach um Dammühle
Singdrossel	Turdus	philomelos	revieranz.	Peterswald
Star	Sturnus	vulgaris	Bruten	mehrfach um Dammühle
Stieglitz	Carduelis	carduelis	Brut	um Dammühle
Sumpfmeise	Parus	palustris	revieranz.	Waldrand Süd, Peterswald
Sumpfrohrsänger	Acrocephalus	palustris	revieranz.	Bachtal oberhalb K70
Tannenmeise	Parus	ater	revieranz.	Waldrand Süd, Peterswald
Wacholderdrossel	Turdus	pilaris	Brut	um Dammühle
Waldlaubsänger	Phylloscopus	sibilatrix	revieranz.	Anwaldung Ost, Peterswald
Wintergoldhähnchen	Regulus	regulus	revieranz.	Waldrand Süd
Zaunkönig	Troglodytes	troglodytes	Bruten	mehrfach um Dammühle
Zilpzalp	Phylloscopus	collybita	Bruten	mehrfach um Dammühle

Erläuterungen: *Bei extensivem Erhebungsaufwand wird der Status fachgutachterlich eingeschätzt.

Kurzbegehung zur Tierwelt, Dipl. Biol. Peter Groß;
 Ergebnisbericht zweier Gesamtbegehungen des Geltungsbereichs
 Termine: 14. Mai und 02. Juni 2007.

Tabelle 2: Sonstige Artnachweise

Art deutsch	Wissensch.	Bezeichnung	Status	Nachweishabitat
Maulwurf	Talpa	europaea	Vorkommen	Auengrünland
Erdkröte	Bufo	bufo	Larven	Teiche
Grasfrosch	Rana	temporaria	Larven	Teiche
Feuersalamander	Salamandra	salamandra	Larven	Mühlteich West
Karpfen	Cyprinus	carpio	Besatz	Teich Ost
Heckenweißling	Artogeia	rapae	Vorkommen	überall
Gr. Kohlweißling	Artogeia	brassicae	Vorkommen	überall
Landkärtchen	Araschnia	levana	Vorkommen	Waldränder
Kleiner Heufalter	Coenonympha	pamphilus	Vorkommen	Grünländer
Tagpfauenauge	Inachis	io	Vorkommen	Waldränder, Ziergarten
Hauhechelbläuling	Polyommatus	icarus	Vorkommen	Waldrand Süd
Faulbaumbläuling	Celastrina	argiolus	Vorkommen	Ziergarten
Zitronenfalter	Gonepteryx	rhamni	Vorkommen	Peterswald-Rand
Großes Granatauge	Erythromma	najas	Imagines	Teiche
Frühe Adonislibelle	Pyrrhosoma	nymphula	Imagines	Teiche
Plattbauch	Libellula	depressa	Imagines	Teiche
Soldatenkäfer	Cantharis	rustica	Imagines	Waldrand Süd
Schrotbock	Rhagium	inquisitor	Imagines	Peterswald
Wespenbock	Plagionotus	agionotus	Imagines	Peterswald
Waldmaikäfer	Melolontha	hippocastani	Imagines	Aue
Waldmistkäfer	Geotrupes	sylvatica	Imagines	Peterswald
Hornisse	Vespa	crabro	Imagines	Mühlenkomplex

Erläuterungen: Art-Fettdruck: Art der "Roten Listen" oder besonders geschützt nach BArtSchV

2.6.2 Wert und Empfindlichkeit

Als Ziele der Umweltprüfung gelten die Sicherung von Lebensräumen sowie die Erhaltung und Entwicklung von Biotopverbundsystemen, die Erhaltung der Artenvielfalt, der Schutz streng geschützter/gefährdeter Arten.

2.6.2.1 Gesetzliche und kommunale Schutzflächen

Europäisches Schutzgebietssystem „NATURA 2000“, Schutzgebiete nach Bundes- oder Hessischem Naturschutzgesetz (Nationalparke, Biosphärenreservate, NSG, LSG, GLB, ND, Biotopschutz nach § 31 HENatG) oder durch kommunale Satzung ausgewiesen sind im Bezugsraum des Projektgebiets (unter Zugrundelegung eines 300 m – Radius gemäß RPM-UP):

- keine Flächen⁷.

2.6.2.2 Lebensraumsicherung, Biotopverbund

Erhaltenswerte Vegetationsbestände liegen in der Umgebung des Projektareals. Zu nennen sind Feuchtwiesen-Fragmentgesellschaften im Bachtal und Zeugnisse früherer Niederwaldwirtschaft in den umgebenden Forstflächen.

In den Freiflächen um die Dammühle sind Gehölzbestände vorhanden, dies als prägende, typische Gliederungselemente (z.B. Obstbaumgruppen) oder als Einzelschöpfungen (alte Baumgestalten) eine hohe Erhaltungsrelevanz haben. Die relevanten Gehölze sind in der Bestandskarte abgegrenzt.

Im lokalen Biotopverbund ist dem Wehrshäuser Bach und den bachbegleitenden Wald-ränder eine Vernetzungsbedeutung zuzumessen. Das Bachkontinuum ist mehrfach baulich unterbrochen, reparabel ist davon ein Sohlabsturz am Kreisstraßendurchlass. Der bachnahe Uferraum ist durch Freiraumaktivitäten um die Dammühle entwertet. Die Belastungen werden gemäß wasserrechtlicher Genehmigung gemindert werden.

Die Vernetzungsfunktion des Waldrandes ist lokal ebenfalls durch intensive lokale Freianlagen- und raumbezogene Freizeitaktivitäten nachhaltig vorbelastet. Eine regional relevante Funktionserfüllung kann darum erst in einem großräumlicheren Zusammenhang vorausgesetzt werden.

2.6.2.3 Artenschutzrelevanz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen in dem Umfang zu berücksichtigen, dass einer späteren Umsetzung keine absehbaren unausräumbaren Hindernisse entgegenstehen (vgl. auch "Artenschutzleitfaden"⁸ Kap. 2.2.4). Um eine Datenbasis zu schaffen wurden im Habitatzusammenhang örtliche Begehungen zu den einschlägigen Gruppen durchgeführt. Die Ergebnisse wurden bereits dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren beigelegt. Sachliche Hinweise auf weitere, vor allem auf eventuell umsetzungskritische Arten, wurden nicht vorgebracht. Die Erfordernis für weitere vertiefende Untersuchungen ist daher nicht gegeben.

Es ist plausibel, dass verbreitete Arten mit günstiger Prognose oder solche, denen die Planfläche keine besonderen Habitatqualitäten bietet, plastisch auf kleinräumliche Veränderungen reagieren und erforderlichenfalls auch ohne Bestandsverluste in die nähere Umgebung ausweichen können. Im Allgemeinen entstehen Tötungsrisiken im juristischen Sinne ebenso wenig wie eine Zerstörung von regelmäßig erforderlichen Fort-

⁷ Südlich der Dammühle liegt das NSG „Lummersbachtal“, das auch als FFH-Gebiet "5218 - 301 Kleine Lummersbach bei Cyriaxweimar" ausgewiesen wurde. Die Abgrenzung hält einen Abstand von >500m zur Dammühle ein, die Erhaltungsziele betreffen Lebensraumtypen/Arten, die durch B.-Planung nicht beeinträchtigt werden.

⁸ HMUELV (2011): „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“.

pflanzungs- und Ruhestätten oder Veränderungen des Habitatspektrums im Zusammenhang der räumlich reich gegliederten Lokallandschaft. Diese Annahme trifft auf die erfassten ungefährdeten, allgemein geschützten, Arten zu. Auch hinsichtlich der europäischen Vogelarten ist es nach dem „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ des HMUELV möglich, "eine Abschichtung des für die Artenschutzprüfung heranzuziehenden Artenspektrums insoweit vorzunehmen, als diejenigen Arten, ... die gegenüber den jeweiligen Wirkfaktoren des Vorhabens nach gesicherten Kenntnissen keine Empfindlichkeit aufweisen bzw. erwarten lassen, von einer weiteren Betrachtung ausgeschlossen werden können".

Von den in Tabelle 2 und 3 dokumentierten Artnachweisen werden nachfolgend 16 Arten konkreter beschrieben. Diese sind in die sog. „Roten Listen“ aufgenommen oder nach der BArtSchV oder Anhang IV der FFH- und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt bzw. sie zählen zu den europäischen Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Bei einigen ergibt sich aus dem lokalen Status bereits wieder das Ausbleiben von artenschutzrechtlichen Folgen, ansonsten wird eine überschlägliche Prüfung nach den Prüfinhalten des "Artenschutzleitfadens", bezogen auf die Planungsebene, durchgeführt.

Als Prüfergebnis ist festzustellen, dass - bei Beachtung der einschlägigen Artenschutzvorschriften des BNatSchG (vor allem hinsichtlich des konkreten Tötungsverbots) unüberwindbare Artbelange einer Planumsetzung nicht entgegenstehen.

Tabelle 3: Steckbrief gefährdete/geschützte Arten, Vögel mit ungünst. Prognose

Erläuterungen zur nachfolgenden Tabelle: "Rote Liste" B = Deutschlandweit; H = Hessenweit;; 0: Ausgestorben oder verschollen, 1: vom Aussterben bedroht, 2: stark gefährdet, 3: gefährdet, V: zurückgehend, Art der Vorwarnliste. §§/§ streng geschützt / besonders geschützt nach BArtSchV der BfN (Quelle WISIA online), Vogelschutzrichtlinie/ = I „Schutzgebiete einzurichten!"; FFH – Richtlinie IV = „streng zu schützen!" VSG Art. 1 = europäische Vogelart; Prognose zum Erhaltungszustand nach Staatliche Vogelschutzwarte Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland(SVW 2011).

*Hervorhebungen in der Statusspalte kennzeichnen Anforderungen, die ohne Regelungen zu Verstößen führen könnten. Für die betroffenen Arten wird eine überschlägliche Prüfung durchgeführt.

Art/Schutz/Habitat	Steckbrief	Lokaler Status*
Breitflügelvedermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>) RLH2, BV, FFH IV BArtSchV: §§	„Hausfledermaus“, in Ritzen an Gebäuden, Wochenstube oft in Dachstühlen, ortstreu. Zw. Wochenstube und Jagdareal, gern Viehweiden, mehrmaliger nächtl. Wechsel. Erhaltungszustand He: günstig	Jagdgebiet mittlerer Bedeutung, keine Quartiere festgestellt, Individualverstecke an Gebäuden möglich.
Gr. Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>) RLH3, B3, FFH IV BArtSchV: §§	„Zugart / Waldfledermaus“, bei uns mit Winterquartieren /Wochenstuben oft in Wäldern (Baumhöhlen), kräftiger Flieger, oft im freien Luftraum jagend. Erhaltungszustand He: günstig	Jagdgebiet mittlerer Bedeutung, keine Quartiere festgestellt, ggf. Winterquartiere in Altwaldhöhlen der Umgebung.
Wasserfledermaus (<i>Myotis daubentonii</i>) RLH3, B-, FFH IV BArtSchV: §§	„Waldfledermaus“, Gewässerreiche Waldlandschaften, Überwinterung in Spalten unterirdischer Höhlungen. Sommerquartiere Kleinquartiere, oft in Bodennähe. Distanzen oft weiträumig, 2-5 km. Jagd v.a. dicht über Wasserflächen. Erhaltungszustand He: günstig	Teichflächen als Jagdgebiet mittlerer Bedeutung, keine Quartiere festgestellt, Quartiere vorrangig in Wäldern der Umgebung.
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>) RLH3, B-, FFH IV BArtSchV: §§	In Hessen häufigste Federmaus, lebt bevorzugt im besiedelten Bereich und kann annähernd überall bei der Dämmerungsjagd beobachtet werden. Bevorzugt in engen Ritzen an Gebäuden. Großes Winterquartier im Marburger Schloss. Erhaltungszustand He: günstig	Jagdgebiet mittlerer Bedeutung, keine Quartiere festgestellt, Individualverstecke im Gebäudezusammenhang möglich.
Bluthänfling (<i>Carduelis cannabina</i>) RLHV, BV § VSR Art. 1 BArtSchV: §	Standvogel, Typischer Kulturlandvogel, der heckenreiches Agrarland besiedelt und Baum- und Krautsamen frisst. Oft Brutkolonien in Gebüsch, selten revierbildend, Fluchtdistanz gering. Erhaltungszustand He: ungünstig	Singend im Süden am Waldrand. Bruten in gehölzen um Dammühle möglich.

Art/Schutz/Habitat	Steckbrief	Lokaler Status*
Feldsperling (<i>Passer montanus</i>) RLHV, BV § VSR Art. 1 BArtSchV: §	Standvogel, Koloniebrüter ohne Revierabgrenzung. Brutverbände vor allem in Baumhöhlen, seltener in Gehölznischen. Bei Brutzyklen bis 1 Monat mehrbrütig. Büsche werden als Schlafplätze bevorzugt, Siedlungszentren in gehölzreichen Übergängen, oft in Dorfnähe. Fluchtdistanz sehr gering. Erhaltungszustand He: ungünstig	Keine Brutkolonie festgestellt, Einzelbrut in alter Kopfweide über Mühlteich.
Hausperling (<i>Passer montanus</i>) RLHV, BV § VSR Art. 1 BArtSchV: §	Standvogel, Koloniebrüter ohne Revierabgrenzung. Brutverbände vor allem in Gehölz- und Gebäudenischen. Bei Brutzyklen bis 1 Monat mehrbrütig. Stärker als Feldsperling als Siedlungsfolger einzustufen. Fluchtdistanz sehr gering. Erhaltungszustand He: ungünstig	Nahrungsareal allgemeiner Bedeutung, Brutvorkommen festgestellt. Brutplatzentstehung an Altgebäuden/ erhaltensw. Altgehölzen möglich.
Gartenrotschwanz	siehe Anlage Einzelartprüfung gemäß Prüfbogen	Brut an Straßenbaum
Girlitz (<i>Serinus serinus</i>) RLHV, B- § VSR Art. 1 BArtSchV: §	Teilzieher, Kulturfolger auch in Industriegebieten. Bruten als Freibrüter vor allem in höheren Gehölzen und Gebüsch. Singwarten auf hohen Bäumen/Gebäuden. Fluchtdistanz gering. Erhaltungszustand He: ungünstig	Nahrungsareal allgemeiner Bedeutung, Brutvorkommen in der Umgebung. Brutplatzentstehung auf Gehölzen möglich.
Graureiher (<i>Ardea cinerea</i>) RLH 3, B- § VSR Z BArtSchV: §	Teilzieher, bei uns vorwiegend in Fichtendickungen als Koloniebrüter. Der Brutplatz liegt oft fernab von den bis 10 qkm großen Nahrungsgebieten, vorrangig sind das Feldfluren (Mäusejagd) und Gewässer, an denen der Lauerjäger auch große Fische erbeutet. Fluchtdistanz um 50 m. Erhaltungszustand He: ungünstig	Gelegentlicher Nahrungsgast, Plangebiet wegen intensiver Störeinflüsse nur von untergeordneter Bedeutung.
Mäusebussard (<i>Buteo buteo</i>) RLH-, B-, VSR Art.1 BArtSchV: §§	Häufigster Greif, Überall bei der Nahrungssuche, meist Mäuse, anzutreffen. Horst v.a. in dichten Baumgruppen, hier aggressive Revierverteidigung. Erhaltungszustand He: günstig	Gelegentlicher Nahrungsgast, Plangebiet wegen intensiver Störeinflüsse nur von untergeordneter Bedeutung.
Rauchschwalbe (<i>Hirundo rustica</i>) RLH3, BV, VSR Art.1 BArtSchV: §	Die Art ist zwar noch flächendeckend vertreten, doch wird sie im Zuge abnehmender Nistmöglichkeiten innerhalb von Stallgebäuden kontinuierlich seltener. Jagt überall im Offenland, bei ungünstiger Witterung bevorzugt über größeren Wasserflächen. Fluchtdistanz - Erhaltungszustand He: ungünstig	Nahrungsareal allgemeiner Bedeutung, keine Brutplätze festgestellt, Tierhaltungen liegen in der weiteren Umgebung.
Stieglitz (<i>Carduelis carduelis</i>) RLHV, B- § VSR Art. 1 BArtSchV: §	Teilzieher, Gehölzbrüter in halboffenen Lebensräumen mit Brachen und Ruderalfluren, in denen Distelsamen vorkommen. Brut März bis Juli mit zwei Jahresbruten, Siedlungsdichten bis 3BP/ ha, oft in Gruppen, Fluchtdistanz ab 20 m. Erhaltungszustand He: ungünstig	Als Nahrungsareal wegen Pflegeintensität von untergeordneter Bedeutung, Brutplätze in Büschen zwischen K70 und Dammühle.
Wacholderdrossel (<i>Turdus pilaris</i>) RLH-, B- § VSR Art. 1 BArtSchV: §	Kurzstreckenzieherin, Art in Westausbreitung. Lebensraum in gehölzreichen Übergängen, bei feuchteren Standortbedingungen und kurzrasigen Nahrungsflächen. Ein- bis zweibrütig ab Ende April bis Juni, mit Zweitbruten. Freibrüter in Bäumen, einzel- und koloniebrütend, Fluchtdistanz gering, aggressive Brutplatzverteidigung. Erhaltungszustand He: ungünstig	Nahrungsareal allgemeiner Bedeutung, keine Brutkolonie festgestellt, individuelle Bruten auf Bäumen/ Gebäuschen im Gebiet möglich.
Waldlaubsänger (<i>Sibilatrix</i>) RLH3, B- § VSR Art. 1 BArtSchV: §	Zugvogel mit afrik. Überwinterung. Charakterart v.a. der heimischen Hallen-Buchenwälder. Ab April in 1-3 ha großem Brutrevier. Im Bodennest wird bis Juni eine Jahresbrut durchgeführt. Die Art ernährt sich von Kerfen, die vorrangig im unteren Kronenbereich gesucht werden. In weiten Teilen Europas verbreitet, aber insgesamt rückläufige Art. Fluchtdistanz ab 20 m. Erhaltungszustand He: schlecht	In der Waldumgebung revieranzeigend, aber auch nach Einschätzung der Naturschutzverwaltung/ des Naturschutzbeirats außerhalb des denkbaren Projektwirkungsbereichs.
Erdkröte (<i>Bufo bufo</i>) RLH-, B- BArtSchV: §	Eine eher anspruchslose und sehr verbreitete Art, die eine erfolgreiche Larvalentwicklung sogar in genutzten Fischteichen abschließen kann (Kaulquappen werden von Fischen eher gemieden). Rückgänge der sehr laichplatztreuen Art sind lokal auf Laichgewässerverluste begrenzt. Erhaltungszustand He: schlecht	Die Mühlenteiche dienen der Reproduktion, Jahreslebensräume wohl vorwiegend in umgebenden Waldländern. Projektbedingte Verluste nicht ableitbar.

Art/Schutz/Habitat	Steckbrief	Lokaler Status*
Feuersalamander (<i>Salamandra atra</i>) RLH3, B- BArtSchV: §	Anspruchslose und verbreitete Art der Waldlandschaften, aber auch im gegliederten Offenland, die durch ihr Fraßgift geschützt ist. Larvalentwicklung räuberisch, v.a. in Waldbächen. nicht laichplatztreu.	Die Mühlenteiche und der Bach dienen der Reproduktion, Jahreslebensräume vorwiegend in umgebenden Wäldern. Projektbedingte Verluste nicht ableitbar.
Grasfrosch (<i>Rana temporaria</i>) RLHV, BV BArtSchV: §	Der Grasfrosch weist keine besonderen Ansprüche an Lebensraum und Laichgewässer auf, lediglich genutzte Fischteiche stellen ein Entwicklungshemmnis dar. Die Art besiedelt daneben ein weites Spektrum von Sommerlebensräumen. Neben der Erdkröte in Hessen der noch häufigste Froschlurch. In Hessen noch flächendeckend vertreten.	Die Mühlenteiche und der Bach dienen der Reproduktion, Jahreslebensräume vorwiegend in umgebenden Talmulden. Projektbedingte Verluste nicht ableitbar.
Hornisse (<i>Vespa crabro</i>) RLH-, B3 BArtSchV: §	Die große Wespenart lebt sozial in jährlich neu in Hohlräumen gebauten Nestern, die aus Zellstoff hergestellt werden. Der Baustoff stammt oft von mulmigen Althölzern, deshalb Waldlandschaften zugeordnet. Die Art ist nicht gegen den Menschen aggressiv und gilt als Wespenjäger.	In ruhigeren Bereichen können Nester entstehen, die erforderlichenfalls durch spezielle Wespen- und Hornissendienste verlegt werden können.

Tabelle 4: Überschlägliche Prüfung für betroffene Arten

Artname	potenziell betroffen § 44 (1)1 BNatSchG	potenziell betroffen § 44 (1)2 BNatSchG	potenziell betroffen § 44 (1)3 BNatSchG	Erläuterung zur Betroffenheit	Erforderliche Festsetzung/ Hinweis zum B.-Plan
Breitflügel- fledermaus	x			Tiere in Individualverstecken können bei Gebäudesanierung getötet werden.	Kontrolle und angepasste Ausführung -> H1
Zwergfledermaus	x			Tiere in Individualverstecken können bei Gebäude- und Freianlagensanierung getötet werden.	Kontrolle und angepasste Ausführung -> H1
Bluthänfling	x		x	Genutzte/ ungenutzte Brutstätten können bei Gehölzrodungen zerstört, Nestlinge getötet werden.	Kontrolle und angepasste Ausführung -> H1 Festsetzung zur Gehölzerhaltung
Gartenrot- schwanz	x		x	Siehe Einzelprüfung in Anlage!	wie vor!
Girlitz	x		x	Genutzte/ ungenutzte Brutstätten können bei Gehölzrodungen zerstört, Nestlinge getötet werden.	Kontrolle und angepasste Ausführung -> H1 Festsetzung zur Gehölzerhaltung
Feldsperling	x		x	Genutzte/ ungenutzte Brutstätten können bei Baumrodung am Mühlteich zerstört, Nestlinge getötet werden.	Kontrolle und angepasste Ausführung -> H1 Festsetzung zur Gehölzerhaltung
Haussperling	x		x	Genutzte/ ungenutzte Brutstätten können bei Gebäude- und Freianlagensanierung sowie Baumrodungen zerstört, Nestlinge getötet werden.	Kontrolle und angepasste Ausführung -> H1 Festsetzung zur Gehölzerhaltung

Artnamen	potenziell betroffen § 44 (1)1 BNatSchG	potenziell betroffen § 44 (1)2 BNatSchG	potenziell betroffen § 44 (1)3 BNatSchG	Erläuterung zur Betroffen- heit	Erforderliche Festsetzung/ Hinweis zum B.-Plan
Stieglitz	x		x	Genutzte/ ungenutzte Brutstätten können bei Gehölzrodungen zerstört, Nestlinge getötet werden.	Kontrolle und angepasste Ausführung -> H1 Festsetzung zur Gehölzerhaltung
Bluthänfling	x		x	Genutzte/ ungenutzte Brutstätten können bei Gehölzrodungen zerstört, Nestlinge getötet werden.	Kontrolle und angepasste Ausführung -> H1 Festsetzung zur Gehölzerhaltung
Wacholderdrossel	x		x	Genutzte/ ungenutzte Brutstätten können bei Gehölzrodungen zerstört, Nestlinge getötet werden.	Kontrolle und angepasste Ausführung -> H1 Festsetzung zur Gehölzerhaltung

Hinweis H1: In den Bebauungsplan soll folgender Hinweise aufgenommen werden:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden nach EU-FFH-Richtlinie-Anhang IV geschützte Fledermäuse und europäische Vogelarten festgestellt. Im Vorfeld von Baumaßnahmen, die Brut- und Ruhestätten dieser Arten betreffen könnten, ist zu prüfen, ob Verbotstatbestände des Abschnitt 3 "Besonderer Artenschutz" des BNatSchG berührt sind. Im Positivfall ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.7 Schutzgut Kulturelles Erbe und Sachgüter

In dem Kulturlandschaftsprojekt des Landesamts für Denkmalpflege Hessen wird von Recker (2005) darauf hingewiesen, dass „die *Bewahrung der materiellen Hinterlassenschaften den „Ausgleich zwischen den gesellschaftlich/wirtschaftlichen Ansprüchen der Moderne und dem Wunsch des Menschen nach Identität, Identifikationsmöglichkeiten in der Region sowie einer lebenswerten und erfahrbaren Umwelt einschließlich deren historischer Wurzeln sichert.“*

2.7.1 Zustand des Schutzgutes

Nach der Homepage hotel-dammuehle.de wurde der Mühlennamen im Jahr 1380 erst-erwähnt, die Kontinuität am heutigen Standort geht mindestens auf das Jahr 1521 zurück. Um 1710 findet man im Grundbuch die erste Eintragung des Namens Becker als Eigentümer. Ungefähr im Jahre 1770 erfolgte die Erweiterung der Hofreite, die aus Wohnhaus (heutige Rezeption), Stallscheune, zwei weiteren Stallgebäuden und dem 1962 abgerissenen Backhaus bestand. Ab 1820 weisen dann Quittungen einen Schankbetrieb nach, der in seiner Außenlage zwischen den Dörfern westlich Marburg

bereits zu jener Zeit ein regionales Einzugsgebiet hatte. Diese gründete sich auch auf den Zulauf an revolutionären Studenten, die hier ihre Waffenübungen abhalten konnten.

Die Hofreite ist heute im Grundriss erhalten und sorgsam mit eingepassten Gebäudekubaturen und regionalen Baustoffen erweitert und modernisiert worden. Die Funktionalität der Mühle ist weiterhin durch Mühlgraben, Schwallteich und Mühlrad noch erlebbar erhalten worden. Die Einbeziehung der Außenanlagen in den Freizeitbetrieb und die Ausdehnung der angelegten Kfz-Stellflächen unterstreichen die Ausrichtung der Dammühle als traditionelles Ausflugsziel.

2.7.2 Wert und Empfindlichkeit

Im Sinne des § 2 (1) HDSchG sind schutzwürdige Kulturdenkmäler Sachen, Sachgesamtheiten oder Sachteile, an deren Erhaltung aus künstlerischen, wissenschaftlichen, technischen, geschichtlichen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Darüber hinaus sind Kulturdenkmäler gem. § 2 (2) Nr. 1 HDSchG auch Straßen-, Platz- und Ortsbilder einschließlich der mit ihnen verbundenen Pflanzen, Frei- und Wasserflächen, an deren Erhaltung insgesamt aus künstlerischen oder geschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht (Gesamtanlagen). Die Gebiete stellen wie die Bodendenkmäler Vorranggebiete für den Denkmalschutz dar. Die Kulturdenkmäler sind zu erhalten und zu schützen.

Neben den vorhandenen hohen sachlichen Werten ist der Kernbereich der Dammühle nach der Flächenschutzkarte (L 5118 Marburg, 1 : 50 000, 1999) auch als "Schutzbedürftige Fläche aus naturkundlichen oder kulturellen Gründen" (Stufe 2) gekennzeichnet.

Die Erweiterungsplanungen sollen die historische Substanz achten und harmonisch mit dem geschützten Ensemble kommunizieren. In der Bauleitplanung sollen daher Gestaltungsfestsetzungen hinsichtlich verwendbarer Baustoffe und Bauformen sowie Festsetzungen enthalten sein, die Gebäudekubaturen begrenzen .

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

3.1 Schutzgut Mensch und Bevölkerung

Die erkennbare Beliebtheit der Dammühle als Ausflugsziel und Ausgangspunkt für Erholungs- und Freizeitaktivitäten bedingt einen weiteren Angebotsausbau.

3.2 Schutzgut Landschaft

Die herausgehobene Qualität des Landschafts- und Naturerlebens geht an der Dammühle mit dem Erhalt und der Entwicklung der gastronomischen Infrastruktur einher. Durch den Bebauungsplan wird die nachhaltige Entwicklung abgesichert.

3.3 Schutzgut Boden

Mit dem Boden ist nach dem Bundesbodenschutzgesetz zu verfahren. Nach dem Baugesetzbuch ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

3.4 Schutzgut Wasser

Verbesserungen der Gewässerstruktur sind aus Hochwasserschutzgründen erforderlich und werden gemäß der Genehmigungslage zur wasserbaulichen Planung am Wehrhäuser Bach und am nördlich einmündenden Grabensystem ausgeführt werden. Die Genehmigung beinhaltet auch eine erforderliche Überbauung zur Hotelerweiterung.

3.5 Schutzgut Klima, Luft

Die klimatische Situation des Gebiets ist als unempfindlich gekennzeichnet. Der Kaltlufttransport im Talgrund um die Dammühle hat keine wichtige Austauschfunktion für regionale Belastungssituationen. Mit einer Erhöhung der Geländerauigkeit durch Gehölzpflanzungen an den Hängen wird der abendliche Aufenthalt in den Freianlagen um das Ausflugsziel verbessert werden können.

3.6 Schutzgut biologische Vielfalt

Bei allen Entwicklungen sind die Anforderungen aus den Naturschutzgesetzen zu erfüllen, vor allem hinsichtlich des Gewässerschutzes und des Artenschutzes. Vornehmlich sind die Lebensräume der streng geschützten Fledermausarten im Zusammenhang so zu erhalten, dass lokale Populationen nicht geschädigt werden können.

Durch die Umweltprüfung und die Grünordnungskonzepte mit einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen planerisch bewältigt.

3.7 Schutzgut kulturelles Erbe und Sachwerte

Bei allen Erweiterungen und Aufwertungen des Hotel- und Gaststättenbetriebs wird die Attraktivität der Dammühle sich weiterhin wesentlich aus der Tradition des Ortes speisen. Die Planung hat für eine Erhaltung der spezifischen Atmosphäre des historisch gewachsenen Ensembles Sorge zu tragen.

4 Umweltauswirkungen von Vorhaben und Projekten

4.1 Umweltauswirkungen

Es sind bodenordnende Maßnahmen durchzuführen, die den Rahmen für geordnete Weiterentwicklungen der Dammühle als Ausflugsziel, Restaurant, Hotel und Tagungsstätte bilden.

Bausteine der Entwicklung sind:

- ⇒ Hotelerweiterung,
- ⇒ Wandelpark mit Pavillons,
- ⇒ Hüttenwirtschaft,
- ⇒ Freiflächen für fliegende Bauten (ereignisbedingt),
- ⇒ Parkplatzerweiterung.

Für den Grünordnungsplan werden die Bestands- und Vorhabenflächen in die folgenden Nutzungszonen gegliedert (siehe Grünordnungsplan):

Kenngrößen des Bebauungsplanentwurfs sind nach der Konzeption (05/2012):

Nutzungszone	Bestand	Ziel	Differenz
Geschossbauflächen, incl. umschlossener Freianlagen	0,22 ha	0,49 ha	0,27 ha
Nutzungsgeprägte Freianlagen um die Bauflächen, überwiegend befestigt und belastet	0,28 ha	0,25 ha	-0,03 ha
Administration/Parken mit mit hohem Versiegelungsgrad	0,30 ha	0,33 ha	0,03 ha
Verkehrsflächen (Strassenverkehr, Privat-/Wirtschaftswege, Parkplätze)	0,49 ha	0,78 ha	0,00 ha
Nutzungsbetonte Spiel- und Liegewiesen, höchstens ereignisbezogen mit fliegenden Bauten	0,78 ha	0,63 ha	-0,15 ha
Parkanlage mit Großbaumbeständen, Kleinbautenanteil (Pavillons) bis 10 %	0,00 ha	0,75 ha	0,75 ha
Interner Ausgleich (Grünlandextensivierung, Flurgehölze, Gewässerstruktur)	0,00 ha	0,89 ha	0,76 ha
Erhalt besonderer Vegetationsbestände (Gehölzflächen, Böschungsbewuchs)	0,43 ha	0,42 ha	-0,01 ha
GESAMT		4,5 ha	

Grünordnerische Aufgabenstellung:

In der ergänzenden Planung (Anlage zur UP) sind für die Bauleitplanung vorrangig grünordnerische Strategien darzulegen, die einerseits die Gunstwirkungen des Standortes optimieren und die andererseits die Einbindung der Defizitbereiche verbessern können. Für nicht ausgleichbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind in ausreichendem Umfang Ausgleichsmöglichkeiten darzustellen.

Im vorliegenden Fall sind vor allem:

- Die Bodenversiegelungen zu begrenzen,
- Der Gebietswasserhaushalt leistungsfähig zu erhalten,

- Die landschaftliche Einbettung der Dammühle zu gewährleisten,
- Die Funktion als traditionelles Ausflugs- und Naherholungsziel zu unterstützen,
- Verbleibende Schäden im Naturhaushalt auszugleichen.

Hinweis: Der Grünordnungsplan ist in Karte II, der zugeordnete externe Ausgleich in Karte III angefügt. Die Erläuterungen zur Grünordnung und die naturschutzfachliche Bilanz sind Anlage 1 zu dieser Umweltprüfung zu entnehmen.

4.1.1 Schutzgutbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die möglichen Auswirkungen einer Baugebietsentwicklung erfordern eine planerische Berücksichtigung bzw. sind in die Abwägung zum Bebauungsplan in besonderem Maße einzubeziehen.

Tabelle 5: Schutzgutbezogene Konflikteinschätzung nach der UP zum B.-Plan

Schutzgut	Bilanzierende Einschätzung der Auswirkungen
Mensch, Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> • Die Aufwertung der Dammühle als Ausflugsziel entspricht den regional- und landschaftsplanerischen Zielen (Grünzug, Freizeit und Erholung). • Im Maßstab des Flächennutzungsplans ist eine Anpassung erforderlich. Die Beanspruchung von landwirtschaftlichen Hangflächen hat keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Landwirtschaftsstruktur. • Solange keine Rodungsgenehmigung erteilt wird, bleibt der Status einbezogener Forstflächen ohne Zielkonflikt mit dem B.-Plan erhalten. • Die Infrastruktur/Ver- und Entsorgung ist ausreichend leistungsfähig.
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Die landschaftliche Einbettung der Dammühle in die Oberflächenformen bleibt unverändert, die Nutzungsgliederung im Talzug bleibt erkennbar. • Die baulichen Entwicklungen werden im Architekturdiallog mit dem Bestand und durch intensive Großgrünerhaltung und –gestaltung in die lokale Eigenart der klassisch-artifiziellen Kulturlandschaft integriert. • Das Freizeit- und Gastronomieangebot der Dammühle ist integraler Bestandteil der an die örtliche Landschaft gestellten Erwartungen der regionalen Bevölkerung.
Luft, Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Bei unproblematischer lufthygienischer Gesamtsituation können durch zusätzliche Versiegelungen Trocknis und Stäube entstehen. Dem wird durch umfangreiche Erhaltung/Pflanzungen Volumen bildender Laubgehölze ausreichend entgegen gewirkt. • Durch die Großgrünausstattung wird der nächtliche Kaltluftstrom im Talzug gebremst. Dieses begrenzt den Heizenergieaufwand des Betriebs und die daraus entstehenden Emissionen.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Durch Begrenzung von Versiegelungen und den Einsatz fliegender Bauten wird dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. • Die zentralen Bodenfunktionen (biotische Funktion, Fruchtbarkeit, Retention) werden durch die baulichen Beanspruchungen nachhaltig gestört. Die Funktionsminderungen werden daher durch Aufwertung im räumlichen Zusammenhang ausgeglichen.

Schutzgut	Bilanzierende Einschätzung der Auswirkungen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Im engen Talraum ist durch die auenquerenden Bauriegel und die Bachverrohrung bereits eine nachhaltige Vorbelastung des lokalen Wasserhaushaltes eingetreten, die ein erhöhtes Schadenspotential birgt. Zusätzliche Verrohrungsstrecken unter den Gebäuden könnten die Situation verschärfen. • Zur Lösung der wasserbaulichen Probleme wird ein aktuell genehmigter Plan umgesetzt. Durch Bachaufwertungen und Flächenrückhaltung wird die örtliche Abflusssituation verbessert. • Zusätzlichen Verschärfungen von Oberflächenabflüssen wird im erforderlichen Umfang entgegen gewirkt; durch sickerfähige Befestigungen, Wasserrückhaltung, Brauchwassernutzung, Großgrünpflanzung.
Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Die landschaftsprägenden Gehölzbestände werden erhalten und ergänzt. • Für Beanspruchungen intensiver Agrarflächen werden extensive Grünländer entwickelt. • Für Vegetationsverluste durch Überbauung können Ausgleichsmaßnahmen in ausreichendem Umfang hergestellt, entwickelt und gesichert werden. • Vorkommen geschützter und gefährdeter Arten werden im räumlichen Habitatzusammenhang nicht nachhaltig beeinträchtigt. Für Kulturfolger und Arten der Gartenstädte entstehen auch Habitatverbesserungen. • Europäische / nationale Schutzgebiete oder -objekte werden nicht beeinträchtigt.
Sachwerte, kulturelles Erbe	<ul style="list-style-type: none"> • Die historische Lesbarkeit des Mühlenortes in seinem Bezugsraum wird auch unter den, kontinuierlich ablaufenden, Erweiterungen erhalten werden können.

Fazit: Durch ausreichende Beachtung der Grünordnungsgebote und Maßnahmen zum Ausgleich können nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgutqualitäten vermieden werden.

4.1.2 Schutzgutübergreifende Auswirkungen des Vorhabens

Nach RPM-UP (2006) sind auch die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Bestandteil der Plan-UP: *„Wechselwirkungen sind Wirkungsbeziehungen im ökosystemaren Wirkungsgefüge der Umwelt (energetisch, stofflich, informatorisch). Hierbei spielt auch das Zusammenwirken mehrerer Wirkpfade eine Rolle“* (Seite 61). Dabei ist aber der Tatsache Rechnung zu tragen, dass *„Wechselwirkungen im Rahmen der schutzgutbezogenen Vorgehensweise integrativ mitbehandelt werden“*.

Schutzgutübergreifende Auswirkungen sind dementsprechend nur in dem Umfang gesondert zu behandeln, wie sie mit, aus den Einzelbetrachtungen nicht erkenn- und einschätzbaren, nachhaltigen Konsequenzen verbunden sind. In Tab. 13 der RPM-UP ist ein Katalog solcher möglicher Wechselwirkungen vorgestellt (siehe dort).

Solche besonders nachhaltigen Schutzgut übergreifenden Auswirkungen sind für die vorliegende Planung nicht erkennbar.

4.2 Vorhabenübergreifende Umweltauswirkungen

Pläne und Projekte mit Bindungswirkungen:

- *Im Zusammenhang mit der B.-Plan-Aufstellung wurden die wasserrechtlichen Belange mit Gewässerstrukturierung und -retention sowie Gewässerüberbauung geplant und abschließend genehmigt. Die Planungsinhalte entsprechen den Anforderungen aus dem Bebauungsplan.*

Unverbindliche Pläne und Projekte:

- *Keine*

5 Prognosen zur Durchführung bzw. Nicht-Durchführung

Die Planung ist durch den Betrieb der Dammühle örtlich und thematisch gebunden. Die Plan-UP hat sich daher nicht mit der Frage nach Standortalternativen zu befassen.

Die Nutzungsgliederung an der Dammühle ist topografisch bedingt oder historisch gewachsen. Die planerisch dokumentierten Entwicklungen folgen den konzeptionellen Überlegungen des Einrichtungsbetreibers und sind in Kenntnis des Betriebs und der Logistik nach Umfang und Lage bestimmt worden.

Die Entwicklung von Varianten oder ein Variantenvergleich entfallen unter diesen Rahmenseetzungen.

Zu betrachten bleiben die Folgen der Durchführung und der Nichtdurchführung der Planung.

A. Durchführung der Planung

Das über Jahrhunderte gewachsene, weitgehend historische und sehr beliebte Naherholungsziel Dammühle wird planungsrechtlich gesichert und durch planmäßige, begrenzte Erweiterungen für die Zukunft gestärkt.

B. Nicht-Durchführung der Planung

Es erfolgt keine planungsrechtliche Sicherung und raumordnerisch gesteuerte Weiterentwicklung des Areals, so dass zukünftige, aus betrieblicher Sicht und zur Verbesserung von Angeboten notwendige, Entwicklungen nicht bzw. nur erschwert durchgeführt werden können.

6 Eingriffs- / Ausgleichskonzeption

Zielsetzung

Mit Aufstellung des Bebauungsplans „Dammühle“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung des Hotel-Restaurants Dammühle geschaffen werden. Neben dem Bestand des historisch gewachsenen und auch in den letzten Jahren erweiterten Betriebes sollen die Erweiterung der Hotelgebäude, die Errichtung von Nebengebäuden und Parkplätzen, die Anlage eines Parks mit Pavillons sowie die Erweiterung einer Zeltstellfläche durch die vorliegende Bauleitplanung ermöglicht werden.

Den vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft sind auf Ebene des Bebauungsplans abschließend Ausgleichsmaßnahmen in ausreichendem Umfang zuzuordnen.

6.1 Grünordnungskonzept/ Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Das Grünordnungskonzept stellt den Rahmen für Gestaltungs- und Naturschutzfestsetzungen im Bebauungsplan. Die Hinweise sind der Abwägung zugänglich.

Der Grünordnungsplan (Karte II) und das externe Ausgleichskonzept (Karte III) sind nach Festsetzung im Bebauungsplan bei Bedarf in einer Ausführungs-/Genehmigungsplanung weiter zu konkretisieren.

- Walderhaltung:** Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Waldflächen sind bodenordnerisch in den "Privaten Grünflächen" gefasst. Sie unterliegen weiterhin dem Forstrecht und sind - vorbehaltlich einer Rodungsgenehmigung - zu erhalten. Als Wald im Forstsinn gelten Gehölzbestände ab einem Bestandsdurchmesser \geq eine Baumlänge eines ausgewachsenen Waldbaums I. Ordnung.
- Wald- und Gehölzabstände** Zum Wald und zu starkstämmigen Feldgehölzen sind aus Verkehrssicherungsgründen Schutzabstände einzuhalten. Andernfalls sind zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit gestufte Bestandsränder durch eine verstärkte Pflege zu entwickeln.
- Wasserwirtschaftl. Maßnahmen und ökologische Bachaufwertung** Die Retention des Wehrshäuser Bachs wird durch Maßnahmen verbessert, zu denen bereits eine in 02/2012 genehmigte Planung des Büro Ohlsen vorliegt. Die auszuführenden Maßnahmen der konkreten Planungsstufe sind wie folgt zu zitieren:
- *Oberhalb des Grabendurchlasses durch die "Dammühlenstraße" wird eine vorhandene Geländemulde zu einem Flächenrückhalt aufgeweitet,*
 - *im Bachabschnitt und im Uferstreifen ober- und unterhalb der Dammühle werden Aufweitungen und Strukturierungen vorgenommen.*

- Der Bachdurchlass durch die K70 erhält eine Drosselung, der Sohlabsturz im Unterwasser erhält eine raue Rampe, das rechte Vorland der Oberwasserstrecke vor dem Durchlass wird abgesenkt.

**Landschaftsbild,
Erhaltung von
Ortsbezügen:**

Baugliederung, Kubaturen: Die Baukörper sollen in Höhe und Grundfläche an den vorhandenen Hauptgebäuden orientiert bleiben. Die Bauhöhen der vorh. Baukörper über Grund sollen bei einer Erweiterung in den südlichen Unterhangbereich nicht wesentlich überschritten werden.

Dachlandschaft: Mehrstöckige Gebäude sollen deutlich geneigte, ziegelrote bis -graue Dächer haben. Nebengebäude/ Schuppen/Pavillons im Hang können mit Gründächern gestaltet werden.

Grünbindung: Nebenanlagen und nutzungsintensive Freiflächen sind intensiv mit großkronigen Laubgehölzen und Hecken einzubinden. Dazu sind vorrangig die schutzwürdigen Vegetationsbestände zu erhalten und zu ergänzen. Gehölze, die höher als die Dachtraufhöhen wachsen, sollen ausschließlich, kleinerwüchsige Gehölze überwiegend standortheimisch sein. Die vorhandenen Stellplätze sind bereits intensiv durch Bäume und Sträucher eingebunden. Für die geplante Parkplatzerweiterung im Nordosten wird ein Gehölzgliederungsvorschlag im Grünplan dargestellt.

Freihalten von Sichtachsen: Folgende Achsen sollen nicht durch Bebauung/Bepflanzung abgeriegelt werden (vgl. Grünplan): 1.) Südlich der Dammühle ist ein Ruheplatz am Hauptwanderweg eingerichtet, der einen Blick über die Mühle gewährt; 2.) Vom Talweg im Westen her präsentiert sich die Mühle in markanter landschaftlicher Einbettung.

**Energienutzung,
Immissionsschutz:**

Energiegewinnung: Die Luftreinhaltung und die Möglichkeiten der Klimaschutz sind global am besten durch Einsatz regenerativer Energien zu gewährleisten. Die Wasserkraft der Schaumühle sollte zumindest für die Hausversorgung ökonomisch nutzbar gemacht werden und ist über das Mühlenrecht bereits abgesichert. Die Waldeinbettung der Dammühle und die Ausdehnung der Baulichkeiten legen außerdem die Versorgung durch ein Blockheizkraftwerk aus nachwachsenden Rohstoffen, mit Stromgewinnung, nah. Eine solche Feuerungsanlage wäre emissionsarm zu betreiben. Solaranlagen sollen dezent in die Dachlandschaft der Dammühle eingefügt werden können.

Bepflanzungen: Der Heizenergieaufwand des Betriebs kann gedämpft werden, indem der nächtliche Kaltluftstrom im Talzug durch intensive Gehölzbepflanzung, gemäß des Grünkonzepts, gehemmt wird.

**Niederschlags-
rückhalt und Erhalt
von Bodenfunktionen:**

Flächenbefestigung: Im Baugebiet sind die Versiegelungsanteile zu begrenzen und bodenbelastende Beanspruchungen in den Freiflächen zu reduzieren. Im Grünordnungsplan sind Vorgaben zur Begrenzung von Versiegelungsanteilen in den einzelnen Nutzungszonen getroffen worden. Soweit die Nutzungsanforderungen keine Teilbefestigung ermöglichen, sollen zumindest Poren-

pflaster verlegt werden, die zur Niederschlagspufferung beitragen.

Regenrückhaltung: Soweit anfallendes Niederschlagswasser nicht versickert werden kann, sind darüber hinaus dezentrale/zentrale Puffermöglichkeiten auszuschöpfen (Gründach, Brauchwasserzisterne, Flächenretention).

Vegetationserhalt: Die Vegetations- und Bodenfläche im Bereich der fliegenden Bauten soll funktional erhalten werden (Mäh-rasen, keine Versiegelungen, nur ereignisbedingte Zeltaufstellung).

Artenschutz:

Amphibienschutz: Die Mühlenteiche sollen in der Entwicklungszeit der Amphibien von März bis Juli nicht abgelassen oder entschlammt werden.

Tierwanderung: Einfriedungen sollen ohne Sockel errichtet werden. Ein Bodenabstand von 10 cm ist einzuhalten, um die Kleintierpassage zu gewährleisten.

Gebäudebrüter: Hohlräume am und im Gebäude, die Fledermäusen als Ruhestätte dienen könnten, dürfen nur nach der Winterruhezeit ab April verschlossen werden. Sollen Dachstühle (Eulen) oder Großgehölze in der Brutzeit von April bis Juli umgebaut, verschlossen oder gerodet werden, sind sie vorher fachlich auf einschlägige Artenschutzbelange hin zu überprüfen. Erforderlichenfalls sind in Abstimmung mit der UNB Umzugshilfen bereitzustellen.

Bachlebensgemeinschaften: Bei Reaktivierung des Mühlenbetriebs zur Energiegewinnung ist die ökologische Restwasserführung im Mutterbett des Wehrshäuser Bachs zu gewährleisten.

Vermeidung von Lichtfallen: Um Lockwirkungen auf Nachttiere zu begrenzen, sollen nur umweltfreundliche Außenbeleuchtungen eingesetzt werden. Zu empfehlen sind Natriumdampf-Hochdruck- oder –Niederdrucklampen, die ein gelbes, UV-armes Licht ergeben.

7 Eingriffs-/Ausgleichskonzept

7.1 Resultierende Eingriffswirkungen

Der Bebauungsplan ermöglicht bauliche Eingriffe und Intensivierungen in Freianlagen des Gastronomiekomplexes und umgebende Agrarflächen. Nach Einbeziehung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen stellt sich die resultierende Ausgleichspflicht wie folgt dar:

- Die Erholungsfunktion um die Dammühle wird von der Aufwertung des Ausflugsziels Dammühle bestimmt. Die kulturelle Identität des Ortes wird bei den Erweiterungen gewahrt. Die Funktion der überlokalen Einrichtungen (Walderholung, Wanderwege, Naturlehrpfad) bleibt erhalten.
- Die Auswirkungen auf die Eigenart der Landschaft werden durch Gestaltungsauflagen im Grünordnungsplan so begrenzt, dass für die Talkammer eine landschaftsverträgliche Gestaltung vorgezeichnet ist. Kleinräumlich entstehende Neugestaltungen (Parkplatz, Parkanlage), werden durch Gehölzerhaltung und intensive Grünebote landschaftlich eingebunden.
- Die Anforderungen an den Wasserhaushalt werden durch Festsetzungen zur Wasserrückhaltung und die bereits vorlaufend genehmigte wasserrechtlichen Planung zum Wehrshäuser Bach umfassend erfüllt.
- Der Artenschutz wird durch Vermeidungsgebote und Ausführungshinweise zur Schadensbegrenzung ausreichend berücksichtigt.
- Die resultierenden Eingriffe betreffen die Bodenverluste / Funktionsminderungen im örtlichen Naturhaushalt; vor allem als biologisch aktive Vegetationsschicht und als Wasserspeicher. Die Eingriffe haben einen bedeutenden Umfang und erfordern einen Ausgleich im räumlichen Kontext.

Der resultierende Ausgleichsbedarf ist teils durch Grünlandextensivierung und Strukturierung in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Eingriffen ableistbar. Darüber hinaus sind im weiteren Verlauf des Wehrshäuser Bachtals Maßnahmen auf Grundstücken der Dammühlenbetreiber realisierbar.

7.2 Ausgleichsmaßnahmen

Hinweis: Die folgenden Angaben bilden den Ausführungsrahmen. Durchführungs- und Pflegedetails sind vom Investor mit der Naturschutzbehörde der Stadt Marburg abzustimmen.

A1.) Kulturlandschaftselemente im Norden der Dammühle:

Lokalisierung: 61/1 tlw., Agrarland nördlich der Dammühle.

Vornutzung: Intensivacker und –grünland.

Maßnahmenziel: **Flächenrückhalt** (nachrichtlich): Gemäß genehmigter Wasserbauplanung wird an der einmündenden Grabenparzelle 124 ein Flächenrückhalt durch Aufweitung der vorh. Mulde und eine Drosselung hergestellt. Die Mulde wird mit Eichen eingefasst. Die Mulde soll vermehrte Oberflächenabflüsse aus der Parkplatzerweiterung ausgleichen.

Obstwiese: Entwicklung von Extensivgrünland durch Initialansaat mit einer Saatmischung regionaler Herkunft, Typ Fettwiese mit Kräutern und Weiterentwicklung von vorh. Intensivgrünland. Überstellung mit Kernobst-Hochstämmen.

Feldgehölz: Nach Norden wird der Geltungsbereich entlang der Obstwiese und der Parkplatzerweiterung mit einer schlehen- und wildrosenreichen, mehrreihigen Feldhecke mit einzelnen Bäumen II. Ord. abgeschirmt.

Bauerngarten: Vorrangig wegenah ist ein Bauerngarten einzurichten, der folgende Merkmale aufweist: Einfriedung mit naturbelassenem Stagetenzaun, symmetrische Aufteilung mit schnittverträglichen Zwergsträuchern (Buxus und Beerensträucher) und eingefassten Pfaden. Gliederung in Grabgarten und Kräuter/Blumenbeete, mit traditionellen eingebürgerten Pflanzen (Bauernhortensie, Tränendes Herz, Pfingstrose) sowie Eisenhut, Fingerhut, Ackelei, Rittersporn.

Pflegehinweise: Das Grünland unter den Obstbäumen soll zu einer extensiven, blumenreichen Heuwiese entwickelt werden, ebenso die mähbaren Flächen im Flächenrückhalt. Dazu ist die nicht mehr gedüngte Fläche jeweils im Wiesenhochstand zu mähen und das getrocknete Heu abzufahren. Die Obstbäume sind regelmäßig zu verjüngen, die Flurhecke ist im langfristigen Turnus abschnittsweise "auf den Stock" zu setzen.

Aufwertungsumfang (rd.): Acker in Grünland zur Extensivierung: 400 qm.
Intensivgrünland zur Extensivierung: 1.200 qm.
Typischer Bauerngarten: bis 600 qm.
Begrünter Flächenrückhalt mit Eichen: 400 qm.
Zusatzaufwertung durch 10 Obstbäume und rd. 200 lfm Feldgehölz.

A2.) Extensivierung von intensivem Auengrünland im Osten der Dammühle:

Lokalisierung: 26/2; 27/1 Bachtal vor der K70.

Vornutzung: Intensivgrünland, überflutbar, gem. vorliegendem Genehmigungsplan häufiger überflutet und bachnah tiefer gelegt. Randlich stocken Eichen und Weiden.

Maßnahmenziel: Die intensive Pferdeweide um den Mühlgrabenabzweig wird zu extensivem Auengrünland entwickelt. Gegen die K70 wird die Aue durch Baumpflanzungen abgeschirmt (Quercus robur auf frisch-feuchtem Standort, Fraxinus excelsior auf feucht-nassem Standort, jeweils Hochstamm mehrfach verpfl.).

Pflegehinweise: Die Pflege erfolgt unter Düngeverzicht und zuerst 3-schurig, langfristig mind. 2-schurig jeweils im Wiesenhochstand und nach Befahrbarkeit. Das auf der Fläche getrocknete Heu ist jeweils abzufahren.

Aufwertungsumfang: Extensivierung von Intensivgrünland auf 0,40 ha.
Zusatzaufwertung durch eine Reihe aus 10 Bäumen.

A3.) Aufwertung des Wehrshäuser Bachlaufs bei der Dammühle (genehmigt):

Lokalisierung:	Gemäß genehmigter Wasserbauplanung Laufstrecke ab K70 bis rd. 250 m unterhalb Dammühle, unter Einbeziehung von Teilen des Flst. 16/1 (tlw. außerhalb B.-Plan-Geltungsbereich)
Vornutzung:	Ausgebauter Bach, Intensivwiesen, gärtnerische Grünflächen im Uferbereich.
Maßnahmenziel:	Die strukturelle Vielfalt von Bett und Uferzonen und die Austauschkapazität werden gemäß genehmigter Planung verbessert. Westlich des B.Plan-Geltungsbereichs wird eine Teichgestaltung einbezogen.
Durchführungshinweise:	Die Durchführung erfolgt gemäß der konkreten Plangenehmigung.
Aufwertungsumfang:	Gemäß Flächenbilanz in der Plangenehmigung werden 3.251 qm im Geltungsbereich und 1.960 qm westlich vom Geltungsbereich des B.-Plans überplant.

A4.) Wiederherstellung von Wegegehölzen im unteren Wehrshäuser Bachtal

Lokalisierung:	Gemarkung Elnhausen, Flur 12: Flst. 115/1 tlw. und Gemarkung Wehrshausen, Flur 1: Flst. 26 tlw.. Agrarland zwischen Dammühle und K71 am rechten Talrand des unteren Wehrshäuser Bachs.
Vornutzung:	Intensivacker mit hangzügigen Abschnitten, in Nachbarschaft zu einem Feldweg mit einem kurzen begleitenden Feldheckenstreifen.
Maßnahmenziel:	Herstellung einer flurtypischen wegbegleitenden transparent gegliederten Gehölzstruktur ("Flurobstreihen", "Landwehrhecke"), Entwicklung eines Extensivgrünlandstreifens durch Initialansaat mit einer standortgerechten Wiesenmischung mit Kräutern. Abschnittweise Überstellung des Streifens mit einer Reihe hochstämmiger Kernobstbäume sowie schlehen- / wildrosenreichen, mehrreihigen Feldheckenzeilen über Krautsäumen.
Durchführungshinweise:	Die Fläche soll zu extensiven, blumenreichen Wegbegleitgesellschaften entwickelt werden. Die Obstbäume sind regelmäßig zu verjüngen, die Flurheckenstreifen abschnittsweise "auf den Stock" zu setzen.
Aufwertungsumfang:	Obstneuanlage/Heckenpflanzung je hälftig in einer Gesamtlänge von 325 lfm auf 0,25 ha.

7.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

7.3.1 Änderungen gegenüber dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren

1.) Herausnahme von "Altausgleichspflichten":

Die frühe Fassung der UP enthielt eine Berücksichtigung überlagernder Altausgleichspflichten aus vorlaufenden Eingriffen im Geltungsbereich des B.-Plans. Deren Wert wurde durch die UNB mit Stellungnahme vom 16.03.2010 (67/bo Az.: 672130) auf ein Defizit von -81.081 Biotopwertpunkten festgelegt. Diese "Altausgleichspflicht" wurde vor der erneuten Offenlegung auf Veranlassung der UNB aus dem B.-Planverfahren abgetrennt und in einer eigenständigen Sammelausgleichsmaßnahme abgeleistet. Die mit Altgenehmigungen festgesetzten, im Bereich der Dammühle bislang aber nicht umgesetzten, Maßnahmen sind dadurch in der Bilanz zum Bebauungsplan nicht mehr zu berücksichtigen.

2.) Bilanzierung gewässerstruktureller Aufwertungen im Genehmigungsweg

In ihrer Stellungnahme zum frühzeitigen Verfahren wurde seitens der UNB gefordert, die Ausgleichsspannen für die Bachstrukturierung in einer Genehmigungsplanung zu konkretisieren. Diese Planung liegt vor und ist genehmigt. Die als Genehmigungsbestandteil enthaltene Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung überdeckt die folgenden Flächen, die folgerichtig in der nachfolgenden Bilanz der UP nicht mehr berücksichtigt werden (Diese sind in Kap. 7.2 dieser UP unter A3 als Hinweis beschrieben worden).

- Flächen für die Wasserwirtschaft am Wehrshäuser Bach gemäß B.-Plan,
- "Flutrasen" am Wehrshäuser Bach oberhalb K70 gemäß Bestandsplan zur UP,
- Teichflächen am Wehrshäuser Bach westlich der B.-Planabgrenzung.

Gemäß Genehmigung ("Fazit" S. 17) ist der ermittelte Ausgleichsüberschuss in Höhe von insgesamt **+ 66.000 BWP** dem B.-Plan "Dammühle" zuzuordnen.

3.) Berücksichtigung von Änderungen des B.-Plans zum 2. Verfahren:

Als Änderungen sind im Wesentlichen eine Vergrößerung von überbaubaren Flächen im Kernbereich und im Nordwesten, sowie die Parkplatzerweiterung im Nordosten, zu berücksichtigen. Nach Einbeziehung der Punkte 1 und 2 ändern sich folgerichtig der Eingriffsumfang und der erforderliche externe Ausgleichsumfang.

7.3.2 Aktualisierte Bilanzierung

Bilanzverfahren: Als Bemessungsgrundlage für das Verhältnis von Eingriffen in die Naturhaushalt und den erforderlichen Ausgleich wird auf die Systematik des „Hessischen Biotopwertverfahrens“, in der Fassung der KompensationsV des Landes Hessen zurück gegriffen. Das Verfahren weist Biotoptypen empirisch einen spezifischen Wiederherstellungsaufwand zu. Der erforderliche Geldeinsatz für die Herstellung wird als Rekultivierungserfolgsindex (REI) ausgedrückt und in Biotopwertpunkte je qm herzustellendem Biotoptyp gewandelt.

Generalisierung der Biotopwerte für die Bauleitplanung: Bei der Übertragung des Verfahrens auf die Bauleitebene und die Grünordnungsplanung ist zu berücksichtigen, dass die Bilanz hier einen Eingriffs-Ausgleichsrahmen beschreibt und eine Abwä-

gungsgrundlage für das weitere Verfahren bereitstellt. Mit der Vorverlagerung der Eingriffs-Ausgleichsanforderungen in die Bauleitplanebene hat der Gesetzgeber billigend in Kauf genommen, dass die naturschutzrechtliche Bilanz des Fachgutachtens ein Maß an Abstraktheit und Interpretierbarkeit behält. Außerdem ist zu beachten, dass der Bebauungsplan keine Fristen kennt und somit Entwicklungszeiträume nach den Naturschutzgesetzen nicht 1:1 auf die Ausgleichsanforderungen nach dem Baugesetzbuch übertragbar sind.

Aus den Eingriffen in Natur und Landschaft, die mit dem Bebauungsplanbeschluss ermöglicht werden, entsteht gegenüber den Bestandswerten das folgende Biotopwertdefizit (Stand 05/12):

Tabelle 6: Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Bilanzierung der Nutzungszone	Fläche	Biotop Vorwert	Biotop Zielwert	Biotopwert Änderung
Vorwert: Geschossbauflächen überwiegend überbaut mit Rückhaltung, mit Freianlagen, aus Vornutzung pauschaliert: je 1/3 Intensivwiese-Hausgarten-Versiegelung, Minigolfgelände	gesamt 0,48 ha	$(21+10+3) : 3 = 11$	6	-24.000
Zielwert: Erweiterung des vorh. Gebäudekomplexes, Blockhütten-Neubau auf dem Minigolfgelände				
Vorwert: 02.100 voll entwickelte Gebüsche südl. des Baubestands	100 qm	36	3	-3.300
Zielwert: Überbauung - Erweiterung des bestehenden Gebäudekomplexes				
Vorwert: Administration/ Parken mit hohem Versiegelungsanteil, Kleinbauten bis 10 %, pauschaliert mit je 1/2 Teilversiegelung und Ziergarten sowie handliche Rasenflächen	gesamt 0,33 ha	$(6+14+21) : 3 = 14$	7	-23.100
Zielwert: Bereich östlich der Dammühle mit Zufahrt, Stellflächen, tlw. eingegrünt mit Intensivierungen / Arrondierungen				
Vorwert: Intensiver Acker	gesamt 0,25 ha	16	6	-25.000
Zielwert: Befestigter Parkplatz mit Regenwassermanagement nördlich des bestehenden Parkplatz.				
Vorwert: Intensiver Acker	gesamt 0,08 ha	16	27	+8.800
Zielwert: Feldgehölzstreifen am Nordrand der Parkplatzerweit.				

Bilanzierung der Nutzungszone	Fläche	Biotop Vorwert	Biotop Zielwert	Biotopwert Änderung
Vorwert: Vorhandene Schotter-Parkplätze im Norden	gesamt 0,20 ha	7	6	-2.000
Zielwert: Befestigte Parkplätze mit Regenwassermanagement				
Vorwert: Nutzungsbetonte Spiel- und Liegewiesen	gesamt 0,88 ha	Naturalwert	pauschale Abwertung des Naturalwerts: - 3 Pkt/qm	-26.400
Zielwert: Zusatzbelastung gegenüber Bestandswert durch Einzelveranstaltungen mit Errichtung fliegender Bauten				
Vorwert: Intensivwiese	gesamt 0,75 ha	21	(20-2) = 18	-22.500
Zielwert: Parkanlage mit Großbäumen mit einem räumlich verteilten Kleinbautenanteil bis zu 10 %. Hilfsweise Bilanz als strukturreiche Neuanlage abzügl. 2 Pkt/qm für den Bautenanteil				
Zwischenbilanz Nutzungszone:				-117.500
<u>Ausgleich A1:</u> Vorwert: Intensives Agrarland aus je ½ Acker und Grünland	gesamt 0,21 ha	(16+21) : 2 = 19	21	+4.200
Zielwert: Grünland zur Extensivierung, Werten für Obstwiese, Bauergarten, Flächenrückhalt, Feldhecke, pauschaliert als strukturreicher Hausgarten				
<u>Ausgleich A2:</u> Vorwert: Intensivgrünland am oberen Wehrshäuser Bach	gesamt 0,36 ha	21	27	+21.600
Zielwert: Extensivierung zu typischem Auengrünland, Abschirmung mit Gehölzen				
<u>Ausgleich A4:</u> Vorwert: Intensivacker mit Zusatzabwertung wegen Feuchtfächenüberackerung im unteren Wehrshäuser Bachtal	gesamt 0,27 ha	16-2 = 14	(23+27) : 2 = 25	+29.700
Zielwert: Wegbegleitende Feldhecken und Flurobstreihen, je hälftig				
Zwischenbilanz Ausgleich:				+55.500

Erläuterung zur Abgrenzung der Bilanzfläche: Neben den bereits genehmigten Flächen der Bachstrukturierung werden die folgenden unverändert bleibenden Flächen nicht in der Bilanz erfasst: Vorhandene Verkehrsflächen und alle als zu erhalten abgegrenzten Gehölzbestände nach § 9(1)25 BauGB.

Ergebnis:

Den resultierenden Eingriffen in Bodenfunktionen und Vegetation werden umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen gegenüber gestellt. Diese führen zu einer nachhaltigen Aufwertung der Boden- und Biotopfunktionen.

Aus der Umsetzung des Bebauungsplans entsteht überschläglich ein **Biotopwertdefizit von -117.500 Wertpunkten**.

Diesem Defizit wird ein **Aufwertungsumfang aus den Ausgleichsmaßnahmen A1, A2 und A4** von rund **+55.000 Wertpunkten** und aus der bereits genehmigten Maßnahme A3 von **+66.000 Wertpunkten** entgegen gestellt.

Durch den deutlichen Aufwertungsüberschuss aus den Ausgleichsmaßnahmen ist sichergestellt, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft vollumfänglich ausgeglichen werden können.

7.3.3 Zuordnung

Eine förmliche Zuordnung nach § 9 Abs. 1a i.v.m. 135c BauGB ist nicht erforderlich, da Herstellungsanforderungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

8 In Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine Bauleitplanung, die der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes und moderater Erweiterungsmöglichkeiten eines bestehenden Gastronomie-/Hotelbetriebes dient und insofern ortsgebunden ist. Die Plan-UP hat sich daher nicht mit der Frage nach Standortalternativen zu beschäftigen.

Die Nutzungsgliederung an der Dammühle ist topografisch bedingt oder historisch gewachsen. Die planerisch dokumentierten Entwicklungen folgen den konzeptionellen Überlegungen des Investors und sind in Kenntnis des Betriebs und der Logistik in Umfang und Lage bestimmt.

Die Entwicklung von Varianten oder ein Variantenvergleich entfallen unter diesen Rahmensetzungen.

9 Zusätzliche Angaben

9.1 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Der RPM-UP (Entwurf 2006) erläutert, dass die *„Plan-UP-Richtlinie, ROG und UVPG lediglich fordern, im Umweltbericht die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen, die die Durchführung des Plans auf die Umwelt hat, zu behandeln. Auch muss der Umweltbericht nur die Angaben enthalten, die vernünftigerweise verlangt werden können, und dabei unter anderem den gegenwärtigen Wissensstand und aktuelle Prüfmethoden berücksichtigen.“*

Außerdem bemängelt die RPM-UP dass es *„bisher kaum Erkenntnisse gibt, wie und auf welcher Datengrundlage der Aspekt „biologische Vielfalt“ zu bearbeiten ist. Außerdem ist festzuhalten, dass es für die Region kaum Umweltschutzziele gibt, die so konkret formuliert sind, dass sie unmittelbar als an der Umweltvorsorge orientierter Bewertungsmaßstab für Umweltauswirkungen dienen können.“*

Darüber hinausgehende Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben wurden in folgendem Umfang erkannt:

- Keine

9.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung wird von der in der Stadtverwaltung existierenden Arbeitsgruppe „Vollzug der Bebauungspläne“ regelmäßig bis 5 Jahre nach Beendigung der Baumaßnahme durchgeführt und alle 2 – 3 Jahre Bericht erstattet.

Sollten dabei unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans ersichtlich werden, so wird die Stadt prüfen, inwieweit diese durch geeignete Maßnahmen behoben werden können.

9.3 Zusammenfassung

Erhebungsumfang und Methode

Die Weiterentwicklung des Ausflugslokals und Hotels Dammühle in der Gemarkung Wehrshausen der Stadt Marburg soll planungsrechtlich abgesichert werden.

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die einschlägigen Schutzgüter ermittelt und beurteilt werden.

Die Prüfung folgt der Systematik des „Umweltbericht und Bericht zur FFH-Vorprüfung zum Regionalplan Mittelhessen“ des Regierungspräsidium Gießen 2006.

Zur Umweltprüfung werden ein Grünordnungsplan und die Naturschutzbilanz vorgelegt.

Das Prüfergebnis zu den behandelten Schutzgutanforderungen wird nachfolgend dokumentiert.

Schutzgut Mensch, Bevölkerung

Die Dammühle ist ein traditionelles Ausflugsziel im Grüngürtel westlich der Kernstadt. Die Mühle wird als Schaumühle betrieben. Die Hauptnutzung, die bereits den ganzen Tälchenquerschnitt prägt, liegt auf der Gastronomie, die anforderungsgerecht aufgewertet wird. Die wasserwirtschaftlichen Anforderungen werden im Rahmen der Planung bereinigt und verbessert, u.a. durch Hochwasserschutzmaßnahmen. Forstrechtliche Belange werden durch die Planung nicht überschrieben.

Schutzgut Klima, Luft

Die Fläche ist ländlich geprägt und weist keine nennenswerten Belastungen auf. Mit der Ergänzung der bereits guten Gehölzdurchgrünung und der Begrenzung weiterer Versiegelungen werden Zusatzbelastungen vermieden.

Schutzgut Landschaft

Es handelt sich um eine typische Mittelgebirgslandschaft, in der die Dammühle als Ausflugsziel integriert ist. Die Entwicklungen fügen sich in die vorherrschende Eigenart der Landschaft ein, in den Ausgleichsflächen entstehen Aufwertungen für die Kulturlandschaft.

Schutzgut Boden

Durch Überbauungen und Versiegelungen gehen belebte Bodenschichten verloren, die ein insgesamt begrenztes Gut darstellen. Als Ausgleich wird im Bezugsraum der Nutzungsdruck auf dortige Böden reduziert, so dass diese sich regenerieren können.

Schutzgut Wasser

Der Wehrshäuser Bach ist durch Kulturwasserbau stark verändert und im Talgrund überbaut. Durch eine verbindliche Planung wurde sichergestellt, dass strukturelle Defizite gemindert und Stauräume des Bachs aktiviert werden.

Schutzgut biologische Vielfalt

Die Tier- und Pflanzenwelt wurde in Kurzgutachten erfasst und bewertet. Schutzgebiete sind nicht betroffen, eine nachhaltige Schädigung von geschützten Arten ist vermeidbar. Lebensraumverluste können durch Maßnahmen in einem nahe gelegenen Talabschnitt ausgeglichen werden.

Schutzgut kulturelles Erbe und Sachwerte

Die Dammühle stellt als Mühle und traditionelles Ausflugslokal für sich und im Landschaftsbezug einen hochrangigen kulturellen Wert dar. Die Erweiterungspläne ermöglichen eine gleichsinnig ausgerichtete Entwicklung.

Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen des Projekts wurden nach der Flächen-Inanspruchnahme und den Auswirkungen auf den Bezugsraum beurteilt. Nach den Erkenntnissen zu den einzelnen Schutzgütern ist keine sachliche Ausschlusswirkung für die Projektrealisierung erkennbar. Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch Festsetzungen eines erweiterten Geltungsbereichs auszugleichen.

Variantenbetrachtung

Dem Plan liegen die Anforderungen des Betreibers der Einrichtung zugrunde, Varianten werden nicht entwickelt.

Fazit:

Es ist festzustellen, dass Konflikte in der Bauleitplanung gelöst werden können. Vorhabenübergreifende Auswirkungen stehen einer Realisierung des Projekts nicht entgegen.

Universitätsstadt Marburg

August 2012

Anlage zur UP: Artenschutzrechtliche Einzelprüfung

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Art

Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*)

2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen

<input type="checkbox"/>	FFH-RL- Anh. IV - ArtV	RL Deutschland
<input checked="" type="checkbox"/>	Europäische VogelartV	RL Hessen
		ggf. RL regional

3. Erhaltungszustand

Bewertung nach Ampel-Schema:

	unbekannt	günstig GRÜN	ungünstig- unzureichend GELB	ungünstig- schlecht ROT
EU (http://biodiversity.eionet.europa.eu/article17)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Deutschland: kontinentale Region (http://www.bfn.de/0316_bewertung_arten.html)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hessen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(VSW (2009, korrigiert 2011): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten in Hessen; s. Anlage 3)

(FENA (2011): Erhaltungszustand der Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL in Hessen; s. Anlage 4)

4. Charakterisierung der betroffenen Art

4.1 Lebensraumsansprüche und Verhaltensweisen

Langstreckenzieher mit Überwinterung in Zentralafrika. Höhlen- bis Nischenbrüter mit Brutrevier ganz überwiegend im Siedlungsumfeld (in strukturreichen Gärten/Obstwiesen) seltener lichte, strukturreiche Wälder. Wesentliche Habitatmerkmale sind eine vielfältige, schütterere Krautschicht sowie höhere Einzelstrukturen als Ansitzwarten. Ankunft ab Mitte April, Wegzug im September.

Die Brutreviertreue ist ausgeprägt, Neureviere werden oft in der näheren Umgebung bezogen, Der Nestort wird jährlich nach Eignung ausgesucht.

Eiablage ab Mai, regelmäßig mit bis zu 2 Bruten bis Juli. Brutraumbedarf um 1 ha, Revierdichte bis 2 BP/10ha, Fluchtdistanz im dörflichen Umfeld sehr gering, ab 10 m.

4.2 Verbreitung

Die Art ist eurasisch verbreitet, in Deutschland flächeneckend, in Hessen mit >10.000 Brutpaaren. Nach dem Statusreport (ebook 2010) des DDA nimmt der Bestand der Art in Deutschland langfristig leicht zu.

Der hessische Brutbestand wird nach RLH 2006 auf 1.000-2.000 Paare geschätzt.

In den Bezugsquadranten des "MTB Marburg" werden relativ hohe Abundanzen von 10-20 BP erreicht (HGON 2010: Vögel in Hessen).

Der Feldornithologe und lokale Vogelexperte Dr. habil. M. Kraft stuft die Art "im Marburger Raum als verbreitet und teilweise noch recht häufig" ein (Artangabe aus einem aktuellen Gutachten im Stt. Dagobertshausen).

Vorhabensbezogene Angaben

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

nachgewiesen potenziell

Erfassung Vogelwelt durch Dipl. Biol. R. Eckstein am 22.06.2012 vormittags (Begleiter Dipl. Biol. P. Groß).

1 Brut am Ostrand des vorh. Parkplatzes im Norden, im letzten Baum einer Flurobstreihe zwischen Parkplatz und Kreisstraße, in einer bekalkten Stamm-Kleinhöhle in 1,8 m Höhe. Reviergesang in der Baumkrone. Als Revierbegrenzung sind die Hanggehölze und der - über die Straße reichende - Auenzusammenhang des Wehrhäuser Bachs beschreibbar. Die Baumreihe bietet mehrere Halbhöhlen/Höhlen als Brutplatzangebote.



Abb. 1: Apfelbaum als Brutstätte Gartenrotschwanz, links vom Telekom-Mast am Bankett der K70



Abb. 2: Besetzte Bruthöhle des Gartenrotschwanz an der westl. Stammseite des Apfelbaums

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

- a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? ja nein
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Die Nester der Art können in verschiedenartigsten Nischen und Höhlungen im Zusammenhang mit Gehölzen oder Baulichkeiten angelegt werden. Im Internetportal des NABU zur Art wird vielfach auf Brutten im unmittelbaren menschlichen Umfeld hingewiesen (etwa Gartenterrassen, Hauseingänge u.ä.). Es besteht daher im Zuge vieler Arbeiten (Baumpflege, Umbau von Schuppen) Brutstätten zu zerstören.

- b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ja nein

Die festgestellten Höhlenbäume an der K70 können im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erhalten werden. Da die Art nach der Brut nicht mehr auf eine Wiederbenutzung des konkreten Nestes angewiesen ist und sie jahrweise einen geeigneten Nestort neu auswählt, können außerhalb der Brutzeit bauliche Veränderungen und Gehölzarbeiten durchgeführt werden. Für die Beanspruchung von möglichen Brutplätzen (halbverdeckte Nischen an Schuppen, Höhlenbäume) sind aber vorrangig geeignete künstliche Nisthilfen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu installieren. Geeignete Nisthilfen sind Meisenkästen mit hochovalen Einflugloch.

- c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewahrt? ja nein
(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)

Das festgestellte Revier bezieht sich auf den östlichen Rand des Geltungsbereichs in prekärer Lage zur Straße. Der nutzbare Habitatzusammenhang erstreckt auf den Talzug um die Dammühle bis in die umgebenden Anwaldungen. Aufgrund der geringen Spezifität in der Nestwahl ist eine Fülle von nutzbaren Brutortangeboten vorhanden. Dennoch sollte angesichts der ungünstigen Prognose für den Gartenrotschwanz eine aktive Artförderung durch zusätzliche Nistplatzangebote umgesetzt werden.

- d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ja nein

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ tritt ein. ja nein

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

- a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden? ja nein
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Eine baubedingte Zerstörung von Gelegen/Tötung von Nestlingen ist dann nicht auszuschließen, wenn Baum- und Gebäudeveränderungen in der Brutzeit von ca. Mitte April bis Anfang Juli eines Jahres durchgeführt werden.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?

ja nein

Durch zeitliche Beschränkung von Baum- und Gebäudeveränderungen auf die Zeit von Anfang September bis Ende Februar lässt sich die Tötungsgefahr ausschließen.

Arbeiten im Brutzeitraum wären im Bereich möglicher Brutplätze durch eine artbezogene Kontrolle vorzubereiten. Eine Freigabe der Arbeiten wäre an die Bedingung zu knüpfen, dass im Baufeld keine aktuelle Brut festgestellt wird.

c) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen in Verbindung mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ Tiere gefangen, verletzt oder getötet?

ja nein

d) Wenn JA – kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt werden? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)

ja nein

Wenn JA – kein Verbotstatbestand!

e) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen wildlebende Tiere gefangen, verletzt oder getötet – ohne Zusammenhang mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“?

ja nein

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein. ja nein

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden?

ja nein

Die Art besiedelt die menschliche Umgebung als Kulturfolgerin und ist zunehmend auch im unmittelbaren menschlichen Umfeld feststellbar. Der Habitatzusammenhang des Nachweisortes ist bereits von der Straße unmittelbar belastet und von der Parkplatznutzung mit Personenbewegungen und Maschinenbetrieb geprägt. Die Bodenordnung schreibt am Brutort die zulässigen Nutzungen fest, so dass keine relevanten Störungen aus der Umsetzung des B.-Plan entstehen.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?

ja nein

c) Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden?

ja nein

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein. ja nein

6.4 Entnahme von wild lebenden Pflanzen sowie Beschädigung oder Zerstörung ihrer Standorte (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)

Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?

Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein?
(Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen)

ja nein

Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen

Wenn JA – Ausnahme gem. § 45 Abs.7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 FFH- RL erforderlich!

→ weiter unter Pkt. 7 „Prüfung der Ausnahmeveraussetzungen“

7. Prüfung der Ausnahmeveraussetzungen § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL

8. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

- Vermeidungsmaßnahmen
- CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang
- FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus
- Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

- tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist
- liegen die Ausnahmeveraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL
- sind die Ausnahmeveraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!



- Legende:** (04.600=Zuord. zu Werten der KompV)
- Laubwald
 - Nadelwald
 - Acker
 - Grünland, intensiv
 - Feuchtwiese, intensiv
 - Rasen, Zierstauden-/Zierstrauchratten
 - Ruderalfluren, Gras- u. Krautsäume
 - Nassstaudenfluren
 - Teich
 - Grasweg, Trittrassen
 - Schotter
 - sonstige unbewachsene Flächen (Abgrabungen, Wege)
 - Pflaster
 - Schwarzdecke, Beton
 - Gebäude
 - Baumgruppe, Hecke, Feldgehölz, standortheimisch
 - Zierhecke / -gehölz
 - Laubbaum, nicht standortheimisch
 - Laubbaum, standortheimisch
 - Obstbaum
 - Nadelbaum

Kurzbezeichnungen der Gehölze:

Ap Apfelbaum	Fi Fichte	Sl Schlehe
Ah Berg-/Spitzahorn	Ha Hasel	Sw Salweide
Bl Birke	Hb Hainbuche	Ta Tanne (<i>Abies alba</i> , <i>A. grandis</i>)
Bir Birmbaum	Ho Schwarzer Holunder	Thu Lebensbaum (<i>Thuja</i>)
Bu Buche	Hp Hybridpappel	Wa Walnuss
Bw Bruchweide	Ka Roßkastanie	Weil sonstige Weide
Dg Douglasie	Ki Kiefer	Wd Weißdorn
Eah Eschenahorn (<i>Acer negundo</i>)	Kir Kirsche	ZKi Zierkirsche
Ei (Stiel-/Trauben-) Eiche	Li Linde (<i>Tilia cordata</i> , <i>T. platyphyllos</i>)	Zp Zitterpappel
Es Esche	Rob Robinie	Zw Zwetschenbaum
Fah Feldahorn	Sah Silberahorn (<i>Acer saccharinum</i>)	

- Einzelbaum / Gehölz, erhaltenswert
 - Kleinbach, Mühlgraben (mit Verrohrung)
 - sonstiger Graben (mit Verrohrung)
 - Böschung
 - Zaun
- Vorbelastungen im Raum:
- S Siedlung
 - F Freizeitbetrieb
 - V Verkehr
 - Fo Forst



Stadtteile Wehrshausen und Einhausen
 Umweltprüfung zum
 Bebauungsplan Nr. 23/4 "Dammühle"

Karte I: Bestands- und Konfliktplan

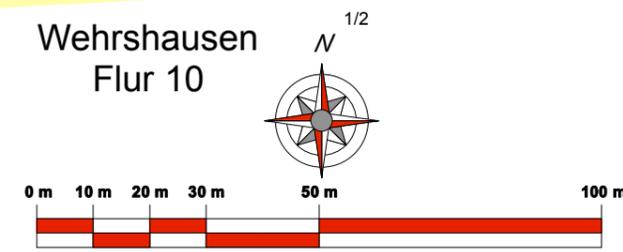
Stand: 06/2007, Nachtragsstand: 05/2010

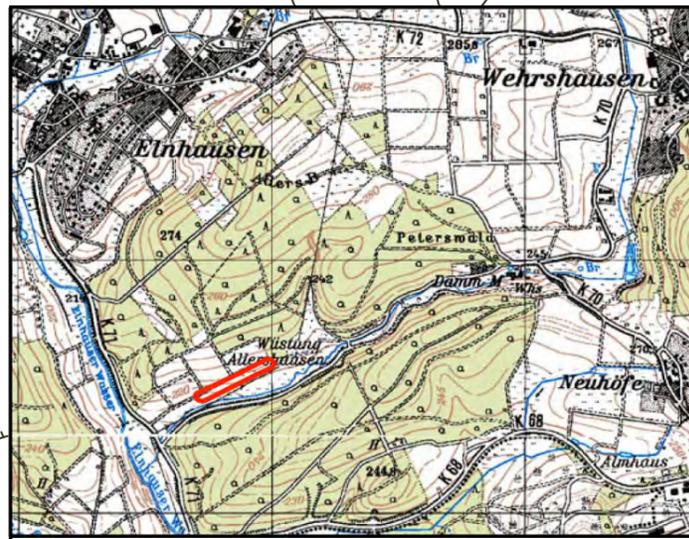
aufg.: Pohl gez.: Schweinfest gepr.: Groß

Groß & Hausmann
 Umweltplanung und Städtebau

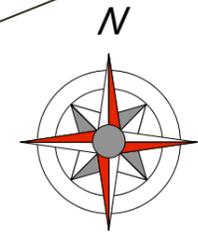
Bahnhofsweg 22
 35098 Weimar (Lahn)
 FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
 http://www.grosshaussmann.de
 info@grosshaussmann.de

Maßstab 1 : 1.250





Auszug aus der TK 25 Hessen mit der Lage der Ausgleichsfläche



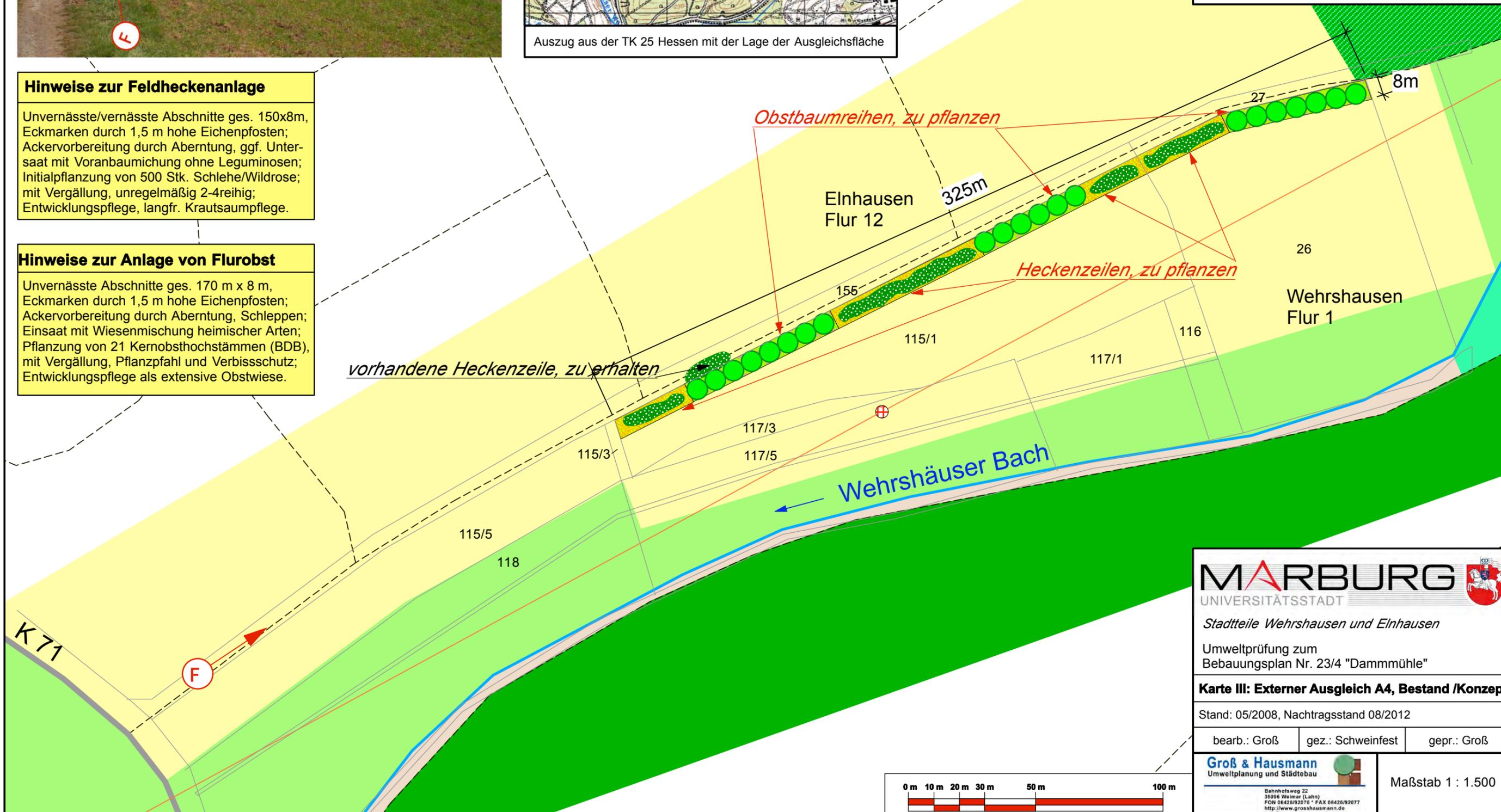
- Legende Bestand:
- Laubwald
 - Mischwald
 - Nadelwald
 - Flurhecke
 - Acker
 - Grünland, intensiv
 - Bach
 - Kreisstraße
 - Fahrweg, Feldweg
 - + Stromleitung, Mast

Hinweise zur Feldheckenanlage

Unvernässte/vernässte Abschnitte ges. 150x8m, Eckmarken durch 1,5 m hohe Eichenpfosten; Ackervorbereitung durch Aberntung, ggf. Untersaat mit Voranbaumischung ohne Leguminosen; Initialpflanzung von 500 Stk. Schlehe/Wildrose; mit Vergällung, unregelmäßig 2-4reihig; Entwicklungspflege, langfr. Krautsaumpflege.

Hinweise zur Anlage von Flurobst

Unvernässte Abschnitte ges. 170 m x 8 m, Eckmarken durch 1,5 m hohe Eichenpfosten; Ackervorbereitung durch Aberntung, Schleppen; Einsaat mit Wiesenmischung heimischer Arten; Pflanzung von 21 Kernobsthochstämmen (BDB), mit Vergällung, Pflanzpfahl und Verbisschutz; Entwicklungspflege als extensive Obstwiese.



MARBURG
UNIVERSITÄTSSTADT

Stadtteile Wehrshausen und Einhausen

Umweltprüfung zum
Bebauungsplan Nr. 23/4 "Dammühle"

Karte III: Externer Ausgleich A4, Bestand /Konzept

Stand: 05/2008, Nachtragsstand 08/2012

bearb.: Groß gez.: Schweinfest gepr.: Groß

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau

Behnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 04426/92076 * FAX 04426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.500



A1 Aufwertung mit Kulturelementen
 Das intensive Agrarland im Unterhangbereich ist durch Anlage einer Obstwiese, einer Flurhecke und eines typischen Bauerngartens aufzuwerten. Gemäß wasserrechtl. Genehmigung ist in einer Mulde ein Flächenrückhalt herzustellen und mit Eichen zu umpflanzen.

Aufm Krind
 Pflanzung von Kernobsthochstämmen, Abschirmung mit einer dornreichen Feldhecke, Anlage eines Bauerngartens

Parkplatzweiterung, max. wasserdurchlässig herzustellen (Darstellung mit Grünkonzept)

A2 Grünlandextensivierung
 Das intensive Wirtschaftsgrünland in der Aue ist durch angepasste Pflege und Düngeverzicht zu typischem extensivem Auengrünland zu entwickeln und mit Baumpflanzungen gegen die Straße abzuschirmen.

Pflanzung großkroniger Auegehölze

Verweis auf Wasserrecht
 Die Überwölbung von 5 lfm naturferner Bachstrecke ist wasserrechtl. bereits genehmigt.

Abstimmung mit Forsthoheit
 Die verkehrssichernde Pflege an die Hotelenerweiterung grenzender Waldflächen wird mit der Forstverwaltung verbindlich abgestimmt.

Erhaltung der Ausblickfunktion in den Talraum vom Wanderweg aus.

A3 Gewässerstruktur, Retention
 Zur Verbesserung der Rückhaltefunktion in der Gewässeraue liegt eine Planung vor, die bereits genehmigt wurde. Das Gewässer ist incl. der Uferzone zu strukturieren und durchgängig zu gestalten. Die Rückhaltefunktion oberhalb der K70 ist zu verbessern, eine Mulde nördlich der Dammühlenstraße ist aufzuweiten. Westlich vom Geltungsbereich ist ein Teich im Nebenschluss des Bachs herzustellen.

- Bereichsgliederung:**
- Geschossbaufläche:** Erhalt/Erweiterung des Hotels und Ausflugslokals, nach dem Gebot des "sich Einfügens" in den gewachsenen Bestand mit seiner historisch funktionalen Kernbebauung als Fachwerkmühle. Solaranlagen sollen dezent eingefügt werden können.
 - Administration:** Flächen für Parken, Ver- und Entsorgung; Baulichkeiten sollen sich auf Geräteschuppen in ortstypischer Bauweise oder mit Gründach beschränken, die <10% der Grundfläche in den Teilbereichen einnehmen; Flächenbefestigungen sollen so begrenzt werden, dass keine Abflussverschärfung aus den Teilbereichen entsteht und die Sickerfähigkeit des Untergrundes auf >50% der Fläche erhalten bleibt; Die Grünbestände sind so zu erhalten/zu entwickeln, dass >50% der Teilflächen von Gehölzen übertrauft bleiben.
 - Nutzungsgeprägte Freianlagen:** Biergarten, Gastronomie. Ortsfeste Bauten sind auf den Bestand zu beschränken; Die Sickerfähigkeit des Untergrundes soll nicht nennenswert eingeschränkt werden; Die Böden sind überwiegend vegetationsbedeckt zu halten (mindestens als Trittrassen/Schotterrasen), mind. 50% der Teilflächen sollen von Gehölzen übertrauft bleiben.
 - Nutzungsbetonte Grünflächen:** Spielwiese, Liegefläche. Beschränkung auf Möblierungen und fliegende Bauten unter Erhalt der Vegetationstragschicht; Flächenbefestigungen sollen sich im Wesentlichen auf Zuwegungen in teilversiegelter Bauweise beschränken; Die Holzanteile sollen nicht reduziert werden.
 - Parkanlage:** Gartenareal mit Wandelwegen und Pavillons. Zulässig sind Kleinbauten, die sich in den, von raumbildenden Großgehölzen geprägten Park in kleingliedriger Architektur einfügen lassen. Versiegelungen sollen insgesamt auf <10% der Grundfläche, beschränkt werden; etwa 1/3 des Parks soll mit ausschließlich landschaftsgerechten raumbildenden Großgehölzen gestaltet werden.
 - Ausgleichsflächen:** Pflege und Entwicklung der Natur; Die Flächen werden mit Obstgehölzen, Hecken, Bauerngarten, Feldrückhalten als Kulturlandschaftselementen gestaltet und überwiegend extensiv gepflegt. Der Auenbereich des Wehrshäuser Bachs wird naturgerechter gestaltet.
 - Gehölze, Vegetationsflächen, vorrangig zu erhalten
 - Gehölzstandort vorrang. erhalten, standortgerecht ersetzen
 - Freihalteflächen:** Wald-/Gehölzabstandsflächen, keine verkehrssicherungsrelevante Beanspruchung.
 - Hochwasserschutzzone:** Vorrangig freizuhalten/freizu-stellende Flächen, in denen durch Maßnahmen die Flächenretention verbessert und die schadensmindernde Hochwasserableitung sichergestellt wird (z.B. Bettauflattung, Uferbepflanzung, ökologische Flutung)



Stadtteile Wehrshausen und Einhausen
 Umweltprüfung zum
 Bebauungsplan Nr. 23/4 "Dammühle"

Karte II: Grünordnungskonzept

Stand: 05/2008, Nachtragsstand 08/2012
 bearb.: Groß | gez.: Schweinfest | gepr.: Groß

Groß & Hausmann
 Umweltplanung und Städtebau
 Bahnhofsweg 22
 35096 Weimar (Lahn)
 FON 06426/92078 • FAX 06426/92077
 http://www.grosshausmann.de
 info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.250

