

Zur Verhandlung im Bau- und Planungsausschuss  
Gemeinderat

am **26.02.2007**  
am **28.02.2007**

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 0145-05 „Langenfelder Ziegelhütte“**  
**Satzungsbeschluss**

**Sachvortrag:**

Der Bebauungsplan Nr. 0145-05 „Langenfelder Ziegelhütte“ in Schwäbisch Hall wurde in der Zeit vom 20.11. bis 20.12.2006 öffentlich ausgelegt. Zugleich wurden die Träger öffentlicher Belange über die Planung informiert.

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange weist das **Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege** darauf hin, dass bei Bodeneingriffen in dem Areal mit Funden und Befunden zu den Vorgängerbauten der heutigen Ziegelhütte zu rechnen ist. Es wird gebeten, im B-Plan einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmalen aufzunehmen.

**Abwägungsvorschlag:**

Folgender Hinweis wird im Textteil aufgenommen:

In dem Areal ist bei Bodeneingriffen mit Funden und Befunden zu den Vorgängerbauten der heutigen Ziegelhütte zu rechnen.

Wer im Zuge von Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde gemäß § 20 DSchG anzuzeigen.

Das **Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 46 – Verkehr** – weist als untere Luftfahrtbehörde darauf hin, dass sich das geplante Baugebiet in seitlicher Nähe des an- und abfliegenden Verkehrs des Landesplatzes Schwäbisch Hall Hessental befindet. Der Flugverkehr ist akustisch wahrnehmbar. Für einen eventuell erforderlichen Lärmschutz hat der Antragsteller zu sorgen.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Orientierungswerte der DIN 18005 [1] für Verkehrslärmimmissionen in allgemeinen Wohngebieten werden tags und nachts eingehalten. Auch die Anforderungen an einzelne Spitzenpegel werden im Gebiet unterschritten. Weder besondere Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile der geplanten Gebäude, noch besondere Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz vor Fluglärm sind damit erforderlich.

Siehe auch schalltechnische Untersuchung zum Planfeststellungsverfahren Verkehrslandeplatz Schwäbisch Hall vom 18.03.2002 vom Büro Kurz und Fischer, Winnenden, sowie dessen Stellungnahme vom 02.02.2007.

Die **Deutsche Telekom AG** bemerkt, dass das Verbot von Niederspannungsfreileitungen gem. § 74 (1) 5 der LBO nicht die Telekommunikationslinien im Sinne von § 3, Ziffer 26 TKG umfasst. Mit Hinweis auf ein Urteil des VG Sigmaringen vom 14.07.2005 sind laut der Deutschen Telekom AG oberirdische TK-Linien nicht durch das Niederspannungsfreileitungsgebot nach der LBO berührt. Ein Verbot von oberirdischen TK-Linien kann nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach Landesrecht einseitig vorweggenommen werden und ist deshalb rechtswidrig.

Abwägungsvorschlag:

Freileitungen jeglicher Art (ob TK-Linien oder Niederspannungsfreileitungen) sollen aus städtebaulichen Gründen unzulässig sein. Das Wohngebiet soll seiner landschaftlichen Lage entsprechend hochwertigen Charakter haben; Masten und sichtbare Leitungsführung stören das Gesamtbild erheblich.

Die **Stadtwerke Schwäbisch Hall GmbH** weisen darauf hin, dass im Bereich des vorgesehenen Standorts für den Kabelverteiler die Bepflanzung so vorzunehmen ist, dass eine Beeinträchtigung der im Bereich des Kabelverteilers vorhandenen erdverlegten Leitungsanlagen ausgeschlossen ist.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis ist nicht Bestandteil der Bebauungsplanung.

Für die am Ziegeleiweg angrenzenden Grundstücke (Nutzungsschablone A und B) ist vorgesehen, diese mit Fernwärme zu erschließen. Zur Absicherung der erforderlichen Investitionen ist geplant, im betreffenden Bereich einen Anschluss- und Benutzungszwang für Fernwärme über einen Grundbucheintrag zu sichern.

Abwägungsvorschlag:

Der Anschlusszwang wird über Grundbuchantrag und nicht über Bebauungsplan-Festsetzung geregelt.

Das **Landratsamt Schwäbisch Hall** bemängelt, dass das „Kurzprotokoll Fledermäuse“ von Isabel und Christian Dietz vom 04.09.2006 sowie die ornithologische Erhebung von Herrn Rost aus dem Jahre 2002, rechtsfehlerhaft nicht mit ausgelegt wurden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Abwägungsvorschlag:

Es ist eine Verpflichtung der Kommune zu entscheiden, welche Erhebungen und Gutachten Gegenstand der öffentlichen Auslegung sein müssen.

Das Protokoll bzw. die Ausarbeitung von Isabel und Christian Dietz über die Fledermausvorkommen sind zwar nicht öffentlich ausgelegt worden, dennoch wurden diese Gutachten den betroffenen Fachbehörden vollständig zugeleitet und sind demnach in die Stellungnahmen eingeflossen.

Auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde wurde nunmehr im Gutachten eine 1. Fortschreibung des Umweltberichtes erstellt, die sowohl mit dem amtlichen Naturschutz, als auch mit den privaten Naturschutzverbänden (Umweltzentrum) abgestimmt wurde.

Das LRA führt aus, dass eine lediglich einmalige Begehung des Gebietes zur Erfassung von Fledermausvorkommen durchgeführt wurde und die Aussagen im Gutachten deshalb auf Annahmen und nicht auf gesicherten Erkenntnissen beruhe.

Abwägungsvorschlag:

Es ist richtig, dass im Zuge des Gutachtens nur eine Begehung durchgeführt wurde. Der Zeitpunkt jedoch war aufgrund des Wetters und der Jahreszeit optimal gewählt, um die vollständige Erfassung der Fledermausvorkommen sicherzustellen. Im Gutachten selbst wurde die Methodik der Untersuchung in ausführlicher Weise erläutert. Demnach wurden die unterschiedlichen Fledermausarten sorgfältig im Hinblick auf die Artenvielfalt und auf den Umfang der Vorkommen festgestellt. Die vorhandenen Gebäude wurden sowohl innen, als auch in ihrer unmittelbaren Umgebung intensiv untersucht. Im Gegensatz zu den starken Vorkommen im Bereich der nördlich angrenzenden Streuobstwiese wurden keinerlei Anzeichen auf Quartiere, Wochenstuben oder andere Kolonien in und an den Gebäuden gefunden. Das Gutachten selbst ist daher in keinerlei Hinsicht zu beanstanden oder in seiner Qualität negativ zu bewerten.

Das LRA fordert, zu allen nach den artenschutzrechtlichen Regelungen geschützten Arten, die vom Eingriff betroffen sind, qualifizierte Aussagen zu treffen. Ein rein bioindikatorischer Ansatz würde den artenschutzrechtlichen Anforderungen nicht gerecht werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise des Landratsamtes werden sehr positiv bewertet. Ihre Bearbeitung führt zum Ergebnis, dass den ernstzunehmenden Erfordernissen des Artenschutzes der ihm angemessene Stellenwert entgegengebracht wird.

Die im Zuge eines Beobachtungskonzeptes (Monitorings) im Jahr 2007 vorgesehene, vollständige Erfassung der Fledermausvorkommen und der Vogelwelt wird nach den artenschutzrechtlichen Anforderungen auf die einzelnen geschützten Arten eingehen. Sollte eine spezielle nach der FFH-Richtlinie geschützte Art durch die Erschließungs- und Baumaßnahmen in ihrem Lebensraum eingeschränkt sein, werden artspezifische Ausgleichsmaßnahmen konzipiert und zeitnah durchgeführt.

Inhalt und Umfang der artspezifischen Ausgleichsmaßnahmen werden ggf. durch ein Fachgutachten im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde definiert und festgelegt.

Das LRA führt an, dass durch die Bebauung des Gebietes die Eignung als Lebensraum erheblich beeinträchtigt wird, die Eingriffe lediglich minimiert würden und Ausgleichsmöglichkeiten im Sinne von vollständiger Vermeidung weder untersucht noch geplant wären.

Abwägungsvorschlag:

Aufgrund der Tatsache, dass in der gesamten Kreuzäckersiedlung Fledermäuse beobachtet werden können, ist die Stadtverwaltung der Ansicht, dass eine Bebauung des Geländes die Nutzung von Fledermäusen als Jagdgebiet weder automatisch ausschließt, noch diese erheblich beeinträchtigt. Die von Dietz und Dietz vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen, die noch weitere intensivere Studien erfordern würden, sind nur bei Eingriffen in die Teillebensräume 1-4 erforderlich. Da diese Eingriffe jedoch weitgehend

vermieden werden, sind hier auch nur relativ geringe Ausgleichsmaßnahmen zur Abschirmung der nördlich angrenzenden Obstwiese zum geplanten Spielplatz notwendig. Sie werden in der 1. Fortschreibung des Umweltberichtes beschrieben. Sollten sich im Zuge der Beobachtung (Monitoring) doch unvorhergesehene Beeinträchtigungen in den Teillebensräumen 1-4 ergeben, werden artspezifische Ausgleichsmaßnahmen entwickelt und zeitnah durchgeführt.

Das LRA bemängelt, dass im Rahmen der Berücksichtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts bei der Abwägung (§ 1a Abs. 3 BauGB) das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ nicht in die Entscheidung einbezogen worden wäre. Die Betroffenheit von Arten nach Anh. IV FFH-RL oder relevanten Vogelarten sei für die Festlegung des Ausgleichskonzeptes nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB von maßgeblicher Bedeutung.

#### Abwägungsvorschlag:

Das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ wurde selbstverständlich in die Entscheidung mit einbezogen, jedoch zusammenfassend als „Artendiversität“ bezeichnet. Auf die Erhöhung der Artendiversität wird sowohl im Kapitel 5 „Planinterner Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen“, als auch im Kapitel 6 „Planexterne Ausgleichsmaßnahmen“ des Umweltberichtes eingegangen. Die Arten nach Anh. IV FFH-RL und die relevanten Vogelarten waren für die Festlegung des Ausgleichskonzeptes entgegen der Annahme des Landratsamtes maßgeblich.

Das LRA ist der Meinung, dass der gesamte Baumbestand entgegen den artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes und der FFH-Richtlinie im Vorgriff auf eine Bebauung kurzerhand gerodet wurde, um damit überhaupt eine Bebaubarkeit herbeizuführen. Die damit der Fauna – hier insbesondere den nach Anhang IV der FFH-RL geschützten Fledermäusen – zugefügten Schäden seien, da sie nicht mehr rückgängig zu machen sind, soweit wie möglich auszugleichen. Ein Ausgleich diesbezüglich sei jedoch nicht ersichtlich.

#### Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Schwäbisch Hall, bzw. die HGE als Planungsträger, hat keine Bäume gerodet. Die Rodung eines nicht annähernd hälftigen Teiles des Baumbestandes wurde vermutlich vom Vorbesitzer des Geländes veranlasst. Die HGE hat im Zuge des zurückliegenden Planungsprozesses freiwillig die Übernahme des naturschutzrechtlichen Ausgleiches für die durch die Rodung verursachten Schäden an Fauna und Flora zugesagt. Im Kapitel 2 des Umweltberichtes „Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft“ wird auf den Zustand des Geländes vor der Rodung eingegangen und sowohl die ornithologische Erhebung des Biologen Rost aus 2002, als auch die botanischen Erhebungen des Fachbereiches Planen und Bauen aus dem Jahre 2003 in die Bewertung einbezogen. In den gerodeten Bereichen wurde das Schutzgut „Tiere“ mit dem höchsten Wertfaktor (4) bewertet. Dieser Wertfaktor geht in die Bilanzierung ein und wird somit als Zustand vor der Rodung ausgeglichen.

Das LRA gibt zu bedenken, dass z.B. die Aufnahme lediglich eines Hinweises in den Bebauungsplan, dass ggf. beim späteren Vorhaben eine Befreiung einzuholen ist, (Planung „in eine Befreiungslage hinein“) nur dann zulässig ist, wenn das Artenschutzrecht eine Bebauung nicht dauerhaft hindert. Durch das Artenschutzrecht seien Eingriffe in die Nist-, Brut-, Wohn-, oder Zufluchtsstätten verboten. Durch die Unsicherheiten bzgl. der Aussagen zum Quartiergebiet ließen sich von hier auch keine Schlussfolgerungen hinsichtlich einer Befreiungslage ziehen, so dass sich der Planungsträger der Gefahr unterzieht, gegen artenschutzrechtliche Vorschriften zu verstoßen. Die artenschutzrechtlichen Belange müssten gesetzeskonform abgearbeitet und in der Planung berücksichtigt werden. Eine grundsätzliche Abwägung gegen andere Belange ist nicht zulässig.

#### Abwägungsvorschlag:

Das Fledermausgutachten von Dietz und Dietz hat sowohl unter Punkt 3.1 „Habitateinschätzung“, als auch in Punkt 3.2 „Quartiersuche in und an den Gebäuden“ keine Rückschlüsse und Hinweise auf die Quartiereignung des Hofgeländes erbracht. Die Gutachterin und der Gutachter kamen zur Erkenntnis, dass weder im vorhandenen Baumbestand Baumhöhlen oder Nistkästen vorhanden, noch in und an den Gebäuden Wochenstuben oder andere Kolonien anzutreffen seien.

Im Auftrag der HGE wurde noch vor dem Gebäudeabbruch durch einen weiteren Fachgutachter die Quartiereignung als Winterquartier für Fledermäuse überprüft. Da sich aus dieser neuerlichen Untersuchung auch nur unbedeutende Rückschlüsse auf ein Vorkommen von Fledermäusen in den Gebäuden ergeben haben, sieht die Stadtverwaltung hier keine Befreiungserfordernis. Um die Quartiernutzung von Fledermäusen darüber hinaus völlig auszuschließen, beauftragt die HGE einen Fachgutachter mit der naturschutzfachlichen Betreuung des Gebäudeabbruches. Sollten sich hierbei wider Erwarten Spuren von Wochenstuben, Sommer-, oder Winterquartieren zeigen, muss nachträglich beim Regierungspräsidium Stuttgart eine Befreiung beantragt werden. Dann müssten im Zuge einer Befreiungsprüfung „worst case Szenarien“ zur Erhaltung des guten ökologischen Zustandes der jeweiligen Tierart entwickelt und entsprechende funktionserhaltende Maßnahmen durchgeführt werden.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Zuge des Monitorings in den Teillebensräumen 1-4 abgearbeitet und die Ergebnisse bekanntgegeben.

Das LRA verweist mit der selben Problematik auf die betroffenen Vogelarten, die in dem Gebiet erfasst wurden. Hier käme jedoch noch hinzu, dass im Umweltbericht keine Aussagen zu Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich des Verlustes an Habitaten für die Vogelwelt getroffen werden.

#### Abwägungsvorschlag:

Die entsprechenden Aussagen zu Minimierung der Eingriffe in die Vogelwelt werden im Zuge der 1. Fortschreibung des Umweltberichtes ergänzt und die verbleibenden Eingriffe sowohl in Form von planinternen, als auch planexternen Maßnahmen ausgeglichen.

Das LRA bemängelt das Fehlen von Aussagen zu geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) im Umweltbericht, was zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führe. Es hält ein genau definiertes Überwachungssystem zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen mit dem Ziel, vor allem unerwartete Umweltauswirkungen feststellen zu können, zur Überwachung der Umsetzung Minimierungs- und Ausgleichsmaß-

nahmen und um ggf. zügig erforderliche Maßnahmen ergreifen zu können für erforderlich.

Abwägungsvorschlag:

In der ersten Fortschreibung des Umweltberichtes werden die geplanten Überwachungsmaßnahmen ausführlich dargestellt, erläutert und dem Gemeinderat zur Beschlusslage vorgelegt.

Das LRA sieht den dringenden Bedarf, den Umweltbericht zu überarbeiten und entsprechend zu ergänzen. Die Mängel in artenschutzrechtlicher Hinsicht könnten nur ausgeräumt werden, wenn auf der Grundlage wissenschaftlich hinreichend fundierter Untersuchungen und die Einarbeitung in die Planung sichergestellt werden kann, dass die Beeinträchtigungen vollständig minimiert bzw. ausgeglichen werden können.

Abwägungsvorschlag:

Der Umweltbericht wird überarbeitet, ergänzt und als 1. Fortschreibung im Rahmen des Satzungsbeschlusses vorgelegt. Die genannten Anregungen in artenschutzrechtlicher Hinsicht werden durch weitergehende Untersuchungen aufgenommen. Eventuell sich ergebende Beeinträchtigungen werden erfasst, minimiert und ausgeglichen.

Das LRA fordert, die im Bebauungsplanentwurf als „private Grünflächen“ ausgewiesenen Flächen nunmehr als „öffentliche Grünflächen“ auszuweisen, da es sich in der Vergangenheit gezeigt habe, dass eine Ausweisung als privates Grün zu zweckentfremdeten Nutzungen führe.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung schlägt vor, an der geplanten Ausweisung als „private Grünflächen“ festzuhalten. Die langfristige, verantwortungsvolle Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Aufnahme der entsprechenden Maßnahmen in die entsprechenden Pachtverträge gewährleistet. Ein Verkauf dieser Flächen erfolgt vorläufig nicht. Für die Flächen wird im Zuge der 1. Fortschreibung des Umweltberichtes ein intensives Überwachungskonzept (Monitoring) erstellt und dieses durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert. Die HGE verpflichtet sich zusätzlich, eventuell durch diese Überwachung festgestellte Eingriffe in vorhandene Lebensräume artenschutzrechtlich vollständig auszugleichen.

Das LRA merkt an, dass die aufwertende Bilanzierung der Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses nur anerkannt werden kann, wenn sie genauer definiert ist. Die Ausgleichsfunktion einer Fläche müsse sich aus den Darstellungen des Bebauungsplans selbst ergeben und könne nicht auf spätere Wasserrechtsverfahren verschoben werden.

#### Abwägungsvorschlag:

Die Flächen für die Wasserwirtschaft wurden im Bereich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen umfassend bilanziert. Diese aufwertenden Maßnahmen sind im Umweltbericht dargestellt und wurden nicht auf ein nachfolgendes Wasserrechtsverfahren verschoben.

Im Zuge der weiteren Planung wurden die in Erscheinung tretenden Eingriffe in das Landschaftsbild durch eine naturnahe Bauweise weitgehend minimiert. Diese Planungen wurden im noch laufenden wasserrechtlichen Verfahren bereits berücksichtigt.

Es ist sichergestellt, dass die Realisierung der Maßnahme auf der Grundlage der wasserrechtlichen Genehmigung unter Einbezug der naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen durchgeführt wird.

Das **Umweltzentrum Kreis Schwäbisch Hall e. V.** ist der Meinung, dass das Fledermausgutachten in seiner Form als Kurzgutachten/-protokoll sowie die ornithologische Erhebung nicht ausführlich genug sei, um die Auswirkungen des Eingriffs in vollem Umfang beurteilen zu können. Mit Hinweis auf das Fledermausgutachten wird angemerkt, dass die darin geäußerten Maßnahmen nur unvollständig erfüllt würden:

- Straßenbegleitende Baumreihen stellen nach Ansicht des Umweltzentrums keinen adäquaten Ersatz für den beseitigten flächigen Streuobstbestand dar.
- Vom Heckenzug wird der geforderte Abstand von 5 m zur Baulinie nur teilweise eingehalten.

Mit Hinweis auf vorkommende Vogelarten und betroffene Lebensräume, die in der Roten Liste aufgeführt sind, wird kritisiert, dass die zukünftige dichte Bebauung, sowie die Nutzung von Gärten und Spielplatz zu nah an die Lebensräume der Vögel heranrücken würden. Das Umweltzentrum ist der Meinung, dass eine Bebauung bzw. die Anlage von Spiel- oder Erholungsflächen nördlich der Straße C und Weg E mit den Erfordernissen des Artenschutzes nicht vereinbar sei.

#### Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme des Umweltzentrums wurde nicht innerhalb der regulären Frist abgegeben. Aus der Sicht der Verwaltung kann die Stellungnahme, ohne Anerkennung einer Rechtspflicht, bewertet und behandelt werden.

Es ist richtig, dass von der Gutachterin und dem Gutachter nur ein Kurzprotokoll erstellt wurde. Der Zeitpunkt jedoch war aufgrund des Wetters und der Jahreszeit optimal gewählt, um eine hinreichende Aussagekraft sicherzustellen. Im Gutachten selbst wurde die Methodik der Untersuchung in ausführlicher Weise erläutert. Die unterschiedlichen Fledermausarten wurden sorgfältig im Hinblick auf die Artenvielfalt und auf den Umfang der Vorkommen festgestellt. Die vorhandenen Gebäude wurden sowohl innen, als auch in ihrer unmittelbaren Umgebung intensiv untersucht. Das Gutachten selbst ist somit in keinerlei Hinsicht zu beanstanden oder in seiner Qualität negativ zu bewerten. Um die Quartiernutzung von Fledermäusen völlig auszuschließen, beauftragt die HGE darüber hinaus einen Fachgutachter mit der naturschutzfachlichen Betreuung des Gebäudeabbruches. Sollten sich hierbei wider Erwarten Spuren von Wochenstuben, Sommer-, oder Winterquartieren zeigen, wird nachträglich beim Regierungspräsidium Stuttgart eine Befreiung beantragt.

Die Vogelwelt wird ab dem Frühjahr 2007 ergänzend und vollständig erfasst und die eventuelle, unvorhergesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft im Zuge des Monitorings dokumentiert und wenn notwendig zusätzlich ausgeglichen. Die eingriffsmindernd vorgeschlagene, straßenbegleitenden Pflanzmaßnahmen sollen einen Ersatz für das Schutzgut Pflanzen darstellen. Der Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Tiere durch den Wegfall der Streuobstgehölze erfolgt durch die ergänzende Anpflanzung von 40 Obstgehölzen im Zuge der planinternen und planexternen Ausgleichsmaßnahmen. Der Eingriff in vorhandene Lebensräume im Bereich der nördlich angrenzenden Streuobstwiese wird sowohl durch das Abrücken der Bebauung, als auch die Anpflanzung eines abschirmenden Gehölzstreifens vermindert. In den angrenzenden Streuobstwiesen-, Wald- und Waldrandbereichen sind Erhaltungsmaßnahmen gemäß der Vogelschutzrichtlinie vorgesehen und in der 1. Fortschreibung des Umweltberichtes beschrieben. Den Bedenken und Befürchtungen des Umweltzentrums wird somit hinreichend entsprochen.

Vom Heckenstreifen zwischen Straße D und B muss nach Auffassung des Umweltzentrums deutlich mehr Abstand gelassen werden.

Abwägungsvorschlag:

Von dem genannten Heckenstreifen wurde im Zuge der städtebaulichen Planung, wie im Kurzprotokoll der Fledermauskartierung vorgeschlagen, abgerückt. Sollten sich im Zuge des Monitorings doch unvorgesehene Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben, werden diese dokumentiert und entsprechend zusätzlich ausgeglichen.

Die Herauslösung und Verschiebung der Ausgleichsmaßnahme „Streuobstwiese“ an eine andere Stelle mit anderen Standort-/Umgebungseigenschaften wird vom Umweltzentrum abgelehnt. Der nördliche Sporn und der Waldrandbereich nördlich der Straße A ist nach Auffassung des Umweltzentrums als Ausgleich für die erfolgten und vorgesehenen Rodungen dazu zu nutzen, wieder einen flächigen Streuobstbestand anzulegen.

Abwägungsvorschlag:

Die Ausgleichsmaßnahme „Streuobstwiese“ wird nicht an eine andere Stelle verschoben, sondern wird planintern und planextern im Bereich der angrenzenden Streuobstwiese durchgeführt. Der Vorschlag des Umweltzentrums wird begrüßt und aufgegriffen. Im Bereich der nördlichen „Waldwiese“ wird der Waldrandbereich durch die Anpflanzung von Gehölzen ergänzt. Aufgrund der fehlenden standörtlichen Bedingungen werden dort jedoch keine Obstgehölze gepflanzt.

Der Kinderspielplatz sollte besser im Bereich des PFG 4 oder an seiner alten Stelle belassen werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, an der Ausweisung des Kinderspielplatzes an der geplanten Stelle festzuhalten. Die Anlage einer Spielfläche für Kleinkinder, in der Nähe ökologisch bedeutsamer Flächen beinhaltet aus der Sicht der Verwaltung kein Konfliktpotenzial. In diesem Zusammenhang kann auf die positive Wechselwirkung und die

Erfahrungen des Waldkindergartens verwiesen werden. Die Anlage eines Spielplatzes für Kleinkinder, in dem vorwiegend unter Aufsicht der Eltern gespielt wird, ist der vorgenannten Anlage nicht unähnlich und für die ökologisch bedeutsamen Flächen in der Nachbarschaft weitgehend unschädlich.

Im Schriftsatz „Begründung und Umweltbericht“ sind unter 7. unkonkrete Äußerungen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und unter 10. einige allgemeine Ausführungen zum Umweltbericht enthalten. Dieser liegt nach Aussage des Umweltzentrums nicht vor, sodass keine detaillierte Aussage dazu möglich ist.

#### Abwägungsvorschlag:

Der Umweltbericht, zum Bebauungsplan „Langenfelder Ziegelhütte“ wurde dem Umweltzentrum zur Stellungnahme zugeleitet.

#### Redaktionelle Änderungen:

Die örtlichen Bauvorschriften werden um folgenden Passus ergänzt:

Die Ziffer 1 erhält folgende Formulierung:

#### Dachdeckung:

Satteldächer sind mit naturroten Dachziegeln einzudecken. Glänzende bzw. engobierte Ziegel sind nicht zulässig.

Pulldächer sind in Grautönen oder naturrotem Farbton zu halten. Glänzende Materialien sind nicht zulässig. Pulldächer unter 10° sind generell extensiv zu begrünen.

Flachdächer sind generell extensiv zu begrünen.

#### Außenwände:

Die Außenwände sind feinkörnig zu verputzen. Wandverkleidungen aus Kunststoff, Metall, Faserzement, Steinzeug und Keramik sind unzulässig. Wandverkleidungen aus Holz sind zulässig.

#### Hinweis:

Die Farbgebung ist anhand von Farbmustern mit der Abteilung Stadtplanung des Fachbereiches Planen und Bauen abzustimmen.

Der Textteil wird wie folgt geändert:

Ziffer 17.1 „Flach- und Pulldächer sind generell extensiv zu begrünen.“ entfällt ersatzlos, da bereits eine Regelung in den örtlichen Bauvorschriften erfolgt.

## **Beschlussantrag:**

### Satzungsbeschluss:

Über die vorgebrachten Anregungen wird, wie in der beiliegenden Darstellung erläutert, entschieden.

#### A) Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 0145-05 „Langenfelder Ziegelhütte“

Der Bebauungsplan Nr. 0145-05 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Bestandteil der Satzung ist der Lageplan des Büro AGOS im M 1:500 vom 26.09.2006 mit Legende und gleich lautend datiertem Textteil

Eine gleich lautend datierte Begründung ist beigefügt

#### B) Satzungsbeschluss Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO für das Baugebiet „Langenfelder Ziegelhütte“

Die örtlichen Bauvorschriften für das Baugebiet „Langenfelder Ziegelhütte“ werden gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs. 1 LBO in der dargestellten Fassung als Satzung beschlossen. Bestandteil der Satzung ist der Textteil des Büro AGOS vom 26.09.2006. Der Geltungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0145-05 „Langenfelder Ziegelhütte“.

Eine gleich lautend datierte Begründung ist beigefügt