

D. Liebert

ARTENSCHUTZ / FREIRAUMPLANUNG

BÜRO: Dorfstr. 79

52477 ALSDORF

Telefon: 02404 / 67 49 30

freiraumplanung@buero-liebert.de

Mobil: 0173 / 345 22 54

Abbruch eines ehem.
Betonwerkes mit Nebenanlagen im Zuge
einer Neubaumaßnahme -Wohnungsbau

B-Plan Bell Hauptstraße 77
Innenentwicklung gem. § 13A BauGB

56745 Bell

Artenschutzrechtliche Prüfung



AUFTRAGGEBER:

Bell Vue GmbH & Co. KG
Robert-Koch-Straße 1-9

56751 Polch

AUFTRAGNEHMER:

D. Liebert
Büro für Freiraumplanung
Dorfstr. 79

52477 Alsdorf

DATENQUELLEN UND PLÄNE:

Luftbilder: <https://www.geoportal.rlp.de/>

Pläne und Visualisierung: AG und

Pb Dittrich - Bahnhofstraße 1, 53577 Neustadt / Wied

Version	Datum	Bearbeiter	Status/Bemerkung
1.0	11.05.2020	D. Liebert	Textteil

INHALT

1	Einleitung und Vorhabenbeschreibung	5
2	Lage im Raum / Großraum	8
2.1	Wertgebende Strukturen und Konflikte	9
3	Vorprüfung der Wirkfaktoren	13
4	Eingriffsgebiet	14
4.1	Eingriffsgebiet und Umgebung	14
4.2	Vorbelastungen	14
5	Methodik	14
6	Ergebnisse	15
6.1	Ergebnisse der Ortsbegehung	15
7	Bewertung, weiterführende Maßnahmen und Fazit der Prüfung	16
7.1	Fledermausarten:	16
7.2	Brutvögel:	17
7.3	Amphibien:	18
7.4	Reptilien:	18

1 Einleitung und Vorhabenbeschreibung

Die Bell Vue GmbH & Co. KG plant die Errichtung von Wohngebäuden bzw. die Errichtung von Grundstücksflächen zur Wohnbebauung in Bell. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben sollen über den B-Plan „Hauptstraße 77“ // B-Plan Innenentwicklung gem. § 13A BauGB geschaffen werden.

Im Zuge der geplanten Baumaßnahmen soll die Betriebsfläche eines ehem. Betonwerkes (Hauptstraße 77 – 56745 Bell) zurückgebaut (abgebrochen) werden. Die Betriebsfläche mit diversen ehemaligen Betriebsgebäuden und umfänglichen versiegelten Flächen überlagert nahezu den Gesamtbereich der insgesamt ca. 3.500 qm großen Fläche. Die wenigen Restflächen werden durch strukturarme Ruderalflächen und junge Vegetation geprägt.



Abb. Skizze Gestaltungsplan – VORENTWURF Stand 4.2020

Die Planung sieht die Errichtung ortstypischer Wohngebäude mit Gartenland sowie die Herstellung einer Erschließungsstraße von und zur Hauptstrasse vor.

Die betriebliche Nutzung der Gebäude wurde bereits vor einigen Jahren eingestellt. Einige gut erhaltene Schuppen dienen aktuell noch zur Lagerung bzw. als KFZ / Anhänger Unterstellplatz / kleinere Reparaturarbeiten. Lediglich das Wohnhaus im Nordosten des Plangeländes wurde offensichtlich noch längere Zeit nach Aufgabe des Betriebes zu Wohnzwecken genutzt. Die Bausubstanz des ehem. Betriebes weist einen altersgemäßen Zustand auf. Umfängliche Bauschäden oder extreme Verfallserscheinungen lassen sich nicht nachweisen – zahlreiche Schuppen oder Nebengebäude sind meist mittels Vorhängeschloss gesichert und unterliegen zumindest einer temporären Lagernutzung. Alle Bereiche (bis auf die verschlossenen Schuppen) waren zu den Begehungen begeh- und oder einsehbar. Da die Lage und der Zuschnitt des Geländes einem wirtschaftlichen Betrieb des Betonwerkes entgegen stehen, soll die Bausubstanz abgebrochen werden und zukünftig einschl. der Nebenflächen zu Wohnbauzwecken nutzbar gemacht werden.

Vegetationsflächen finden sich im Bereich des Geltungsbereiches ausschließlich kleinflächig auf Restflächen oder in Zwischenräumen der vorh. Bebauung. Ihre Herkunft ist auf die Einstellung des Betriebes bzw. Lage der Restflächen – z.B. zwischen den Schuppen im Südosten, zurückzuführen. Die Vegetation wird im Zuge der Abbruchmaßnahme gerodet.

Für das Plangebiet gibt es bislang keinen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich derzeit nach § 34 BauGB und § 15 BauNVO.

Eine Umsetzung des Vorhabens nach § 34 BauGB ist jedoch nicht möglich, weil die geplanten Wohngebäude nicht erschlossen sind und die Frage der Erschließung und verdichteten baulichen Nutzung bauleitplanerisch geregelt werden soll.

Der Bereich ist im Rahmen des ISEK (integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes) als Entwicklungsbereich gekennzeichnet. Aus Sicht der Ortsentwicklung wird die Investition an diesem Standort begrüßt und unterstützt die Ziele des Förderprogramms nachhaltig.

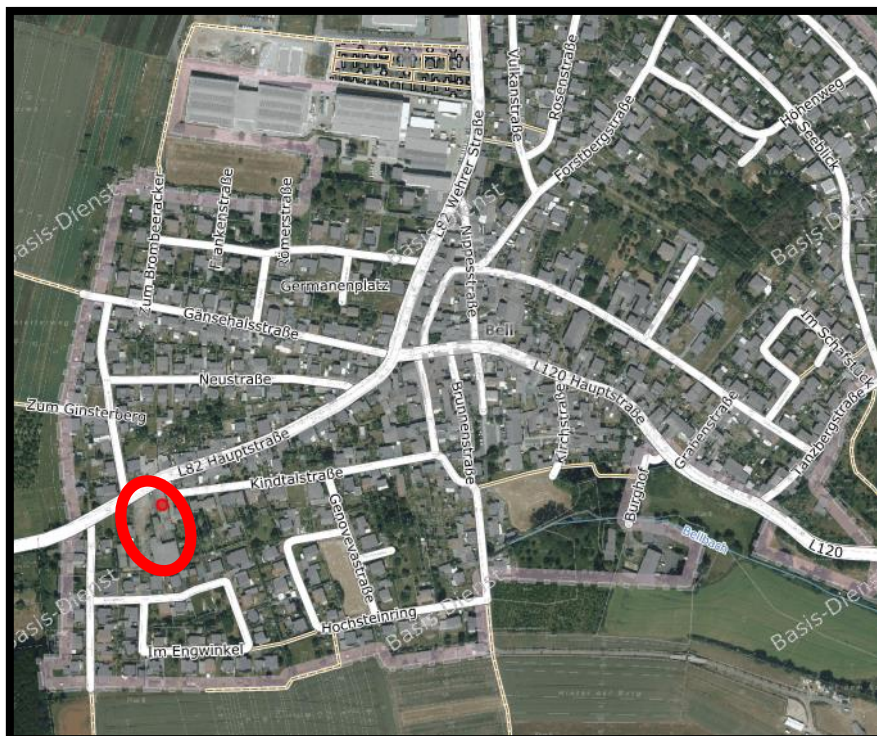


Abb. Visualisiertes Luftbild des bebauten Plangebietes

2 Lage im Raum/ Großraum



Abb. 1 und 2: Lage Plangebiet im Südwestlichen Bereich Bell.



2.1 Wertgebende Strukturen und Konflikte

Die wenigen jungen Gehölzstrukturen auf dem Gelände befinden sich in kleinflächigen unversiegelten Restflächen zwischen oder an den Gebäudekomplexen. Eine Schuppenwand im südwestlichen Plangebiet wird in Teilen durch eine Rankpflanze dominiert. Die größten zusammenhängenden Vegetationsflächen finden sich im Bereich Südwest – zwischen und neben den dortigen (zwei) Schuppen. Die Breite dieser Hecke variiert zwischen 3,00 und 5,00 m – beide Längsflanken werden von den Schuppenwänden begrenzt.

Der überwiegende Teil der Flächen wird jedoch durch versiegelte, teils auch unversiegelte, jedoch stets stark verdichtete Wege- und Bewegungsflächen des ehemaligen Betriebsgeländes geprägt. Als Reptilienlebensraum sind diese Flächen ungeeignet. Grabfähige Böden zur Eiablage sowie Verbundkorridore zu sonstigen Habitaten fehlen zur Gänze.

Verbundstrukturen zu angrenzenden Lebensräumen an den Ortsrändern Süd und West (80,00 bis 125,00 m entfernt), sind durch die vorhandene Bebauung abgeschnitten (siehe auch Fotodokumentation) bzw. lediglich zu unmittelbar angrenzenden Gartenflächen gegeben. Geschützte Pflanzenarten konnten nicht nachgewiesen werden und sind mithin auszuschließen.

Die gesamte Andienung und Baustellenlogistik kann über vorhandene öffentliche oder private Wegeflächen erfolgen. Lediglich auf dem Gelände selbst sind ggfs. Baustraßen erforderlich, die jedoch bereits auf geplanten Wegetrassen ausgeführt werden.

Neben den wenigen jungen Gehölzen ist als wertgebende Biotopstruktur auf dem Gelände mithin die Bausubstanz der unterschiedlichen Gebäudetypen zu betrachten. Der Großteil der Gebäude ist jedoch dicht verschlossen und weist keine Einflugmöglichkeiten auf. Alle Fenster und Türen waren entweder verschlossen oder wurden durch bauliche Maßnahmen in einer Art gesichert, die keinen Einflug für gebäudegebundene Vogel- oder Fledermausarten ermöglicht. Rast- und Ruhestätten sowie Fortpflanzungsstätten geschützter Tierarten können lediglich für Fragmente der offenen Werksinfrastruktur (siehe z.B. Titelbild / Bild 3 Fotodokumentation) und die Heckenstruktur Südwest nicht ausgeschlossen werden.

Wandalismus in Form zerschlagener Fenster oder Türen konnte im Rahmen der Begehung nicht nachgewiesen werden! Alle Türen und Fenster waren verschlossen.

Durch die geschilderten Konflikte kann bei einer Umsetzung des Vorhabens eine Beeinträchtigung geschützter Tier- und Pflanzenarten weitestgehend bereits ausgeschlossen werden. Eine vereinfachte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG untersucht die verbleibenden Aspekte.



Fotos aus dem Eingriffsgebiet

Bilder 1 bis 3:

Betriebsgebäude und umfänglich versiegelte Flächen auf dem Gelände an der Hauptstrasse 77 in Bell.

Oben: Wohnhaus – evtl. ehemals Büro nördliches Plangebiet



Mitte: Blick auf die Ostflanke des Plangeländes – umfänglich versiegelt Fläche – das Wohnhaus am rechten Bildrand bleibt erhalten.

Unten: Fragmente der ehem. Betriebsgebäude im südlichen Plangebiet.





Bilder 4 bis 6:

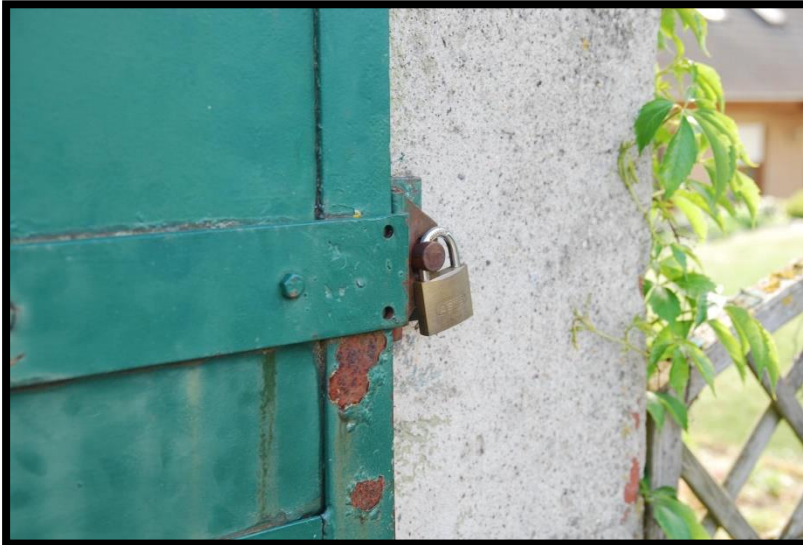
Vegetationsstrukturen
auf dem Gelände:

Oben Sukzession im
Zentrum des geländes

Mitte: Fassaden-
Rankpflanze an
Schuppen Südwest

Unten:
Heckenstrukturen an
Schuppen Südwest
(Fotomontage)





Bilder 7 bis 9:

Die Bausubstanz auf dem Gelände des ehem. Betonwerkes – nahezu alle Nebengebäude und Fassadenöffnungen sind gesichert oder verschlossen.



3 Vorprüfung der Wirkfaktoren

Zu beachten sind alle bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren. Im Rahmen der Umsetzung der Abbruchmaßnahme und Bebauung sind folgende Wirkfaktoren zu prognostizieren und zu berücksichtigen:

- Abbruch von baulichen Anlagen und Zuwegungen,
- Temporäre Beeinträchtigungen durch Lärm, Beleuchtung, Bewegung, Schadstoffe etc.,
- Rodung von Gehölzen
- Geringfügige Versiegelung von Freiflächen

„Zu prüfen ist, ob diese Wirkfaktoren dazu führen können, dass Exemplare einer europäisch geschützten Art erheblich gestört, verletzt oder getötet werden. Zudem stellt sich die Frage, ob die Wirkfaktoren geeignet sind, die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nachhaltig zu beeinträchtigen.“

Daraus resultierende mögliche Verbotstatbeständen für planungsrelevante Arten:

- Tötung von Individuen im Zuge der Baufeldräumung
- Dauerhafte Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. direkte Beeinträchtigung von Arten durch den Flächenentzug.
- Temporäre Beeinträchtigungen von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Arten in der nahen Umgebung durch baubedingte Lärmemissionen sowie visuelle Reize.
- Dauerhafte Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. direkte Beeinträchtigung von Arten durch anlagebedingte Lärmemissionen und visuelle Reize

4 Eingriffsgebiet

4.1 Eingriffsgebiet und Umgebung

Das Eingriffsgebiet (EG) kann zu allen Himmelsrichtungen dem Geltungsbereich des Planvorhabens gleich gestellt werden. Die Abbrucharbeiten werden bei Durchführung durch ein entsprechend qualifiziertes Unternehmen nur ein kurzes Zeitfenster in Anspruch nehmen, sodass Störungen für die ebenfalls bebauten umliegenden Bereiche nicht abbildbar sind. Auch im Zuge der dann folgenden Bauphase sind keine Störungen oder Beeinträchtigungen abbildbar, die das bereits gegebene Maß der erheblichen Störungen im Ortskern essentiell erhöhen und somit eine ausgedehntere Erfassung angrenzender Flächen erfordern würden.

4.2 Vorbelastungen

Die Vorbelastung des EG hat entscheidenden Einfluss auf das mögliche Vorkommen und die damit einhergehende potenzielle Betroffenheit geschützter Arten.

Die von der Planung betroffenen Bereiche unterliegen einer erheblichen Störung durch Menschen und Verkehrsströme. Die Hauptstraße in Bell besitzt eine hohe Bedeutung für den Durchgangsverkehr und ist zu allen Tages- und Nachtzeiten frequentiert. Die umgebenden Gärten weisen häufig typische Strukturen dörflicher Wohngärten auf – auch hier muss eine erhebliche und regelmäßige Störung durch den Menschen zu Grunde gelegt werden. Das Grundstück selbst besitzt seit der Stilllegung der betrieblichen Nutzung zwar ein deutlich reduziertes Störpotential, bietet jedoch kaum ausgeprägte Lebensraumstrukturen. Insbesondere Nahrungshabitate fehlen auf dem Gelände nahezu gänzlich.

5 Methodik

Das Untersuchungsgebiet wurde zweimalig begangen und auf Hinweise des Vorkommens geschützter Arten untersucht (Nester, Baumhöhlen, Kot- oder Nahrungsreste etc.). Die erste Begehung fand im zeitigen Frühjahr statt (26.02.2020) – die zweite Begehung folgte nach Beginn der Kernbrutzeit europäischer Vogelarten (29.04.2020). Zu den Begehungen waren die relevanten Bereiche des Geländes zugänglich. Verschlossene Schuppen zeigen weder Fassadenschäden noch Hinweise auf einen Einflug.

6 Ergebnisse

6.1 Ergebnisse der Ortsbegehung

Alle Gehölze waren zum Zeitpunkt der ersten Begehung unbelaubt und gut einsehbar. Baumhöhlen konnten dort nicht nachgewiesen werden. Spalten, die als potentielle Fledermaus - Zwischenquartiere dienen könnten sind ebenfalls nicht vorhanden. Fortpflanzungsstätten konnten weder an den Gebäuden noch in den einsehbaren Gehölzen nachgewiesen werden. Nicht zur Gänze einsehbar ist die Hecke zwischen den Schuppen im Südwesten des Plangebietes. Der Lebensraum kann jedoch allenfalls stark störungssensiblen Vogelarten zugeordnet werden, die sich häufig in der Nähe des Menschen aufhalten (Ubiquitisten).

Im Bereich der Fassaden und an den Fragmenten ehemaliger Betriebseinrichtungen finden sich bauartbedingt diverse Möglichkeiten zur Anlage von Fortpflanzungsstätten. Auch hier konnte jedoch kein aktueller Nachweis belegt werden.

Da im Zuge der Vorbereitungsphase vor Baubeginn eine Einstellung aller temporären Nutzungen zu Grunde zu legen ist, bleibt das Potential der Bausubstanz trotz ausgebliebener aktueller Positivnachweise artenschutzrechtlich zu beachten.

Die Gebäude besitzen aufgrund der Bauweise allenfalls ein geringes Potential eines Fledermaus Zwischenquartiers. Alle nutzbaren Bereiche sind teilweise oder gar gänzlich geöffnet, sodass die benötigte Eignung als Winterquartier nicht gegeben ist.

Auffällige Häufungen von Kot- oder Nahrungsresten wurden nicht nachgewiesen. Vorkommen sind allenfalls für Einzelindividuen nicht gänzlich auszuschließen.

Aufgrund der Struktur der Ruderalflächen auf ehemaligen Fahr-, Bewegungs- oder Lagerflächen, können Vorkommen von Amphibien und Reptilien mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

7 Bewertung, weiterführende Maßnahmen und Fazit der Prüfung

7.1 Fledermausarten:

Quartiere (Winterquartiere) gebäudebewohnender Fledermausarten sind höchst unwahrscheinlich und können mit letzter Sicherheit allesfalls für Einzelindividuen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die meist in konventioneller Bauweise errichteten Gebäude besitzen kein Potential als Wochenstube oder Winterquartier. Es fehlen ausreichend dimensionierte Öffnungen in den Gebäuden bzw. Hangplätze.

Ein Verlust potentieller Fortpflanzungsstätten ist nicht abbildbar. Die Qualität der wenigen, potentiell nutzbaren Zwischenquartiere, kann durch das Umland kompensiert werden. Eine Verschlechterung der Lokalpopulation ist nicht abbildbar. Eine Tötung von Einzelindividuen ist durch die zeitliche Beschränkung der Abbrucharbeiten vermeidbar.

Folglich ist für die Durchführung der Abbrucharbeiten eine Bauzeitbeschränkung zu beachten! Die Abbrucharbeiten müssen im Zeitfenster 1ter Oktober bis Ende Februar begonnen und zügig sowie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden.

Eine vorausgehende Besatzkontrolle ist in diesem Zeitfenster nicht erforderlich.

Außenbeleuchtungen (auch Baustellenbeleuchtungen) sollten ein tierfreundliches Spektrum aufweisen. Hellweiße Lampen mit hohem UV-Anteil sind ebenso zu vermeiden wie eine weitreichende horizontale Abstrahlung des Lichts.

Ist das beschriebene Zeitfenster zum Abbruch aus dringenden terminlichen Gründen nicht realisierbar, muß vor Baubeginn durch eine entsprechend qualifizierte Person eine umfängliche Besatzkontrolle durchgeführt werden. Ein vorsorglicher Verschluss aller potentiell geeigneter Lebensräume erscheint angesichts der hier gegebenen Bausubstanz unrealistisch.

Liegt bei der o.a. Kontrolle ein Besatz vor, ist mit der Genehmigungsbehörde das weitere Vorgehen abzustimmen.

7.2 Brutvögel:

Der Nachweis zur Nutzung der Gebäudesubstanz konnte nicht geführt werden. Beschädigten Stellen an der Wand- oder Dachkonstruktion sind in geringem Umfang zwar nachweisbar, jedoch fehlen ausreichend dimensionierte Einflugöffnungen (siehe auch Fotodokumentation).

Die meist in konventioneller Bauweise errichteten Gebäude besitzen ein grundsätzliches Potential zur Nutzung als Fortpflanzungsstätte. Da Dämmungen und Fassaden von Neubauten das hier verlustige Potential i.d.R. nicht kompensieren können, ist der Verlust im Sinne der Vermeidung einer Verschlechterung zu kompensieren. Die zwingende Notwendigkeit einer vorgezogenen Kompensation ist jedoch nicht gegeben. Temporär kann der Verlust durch das Umland kompensiert werden.

Der Verlust des Lebensraumpotentials ist zu kompensieren.

Dazu sind im Zuge der Baumaßnahme durch eine entsprechend qualifizierte Person 3 Stück künstliche Nisthilfen für Höhlenbrüter, 3 Stück künstliche Nisthilfen für Nischenbrüter und eine künstliche Nisthilfe für den Turmfalke zu montieren. Auf Montagehöhe und Exposition ist zu achten! Es können auch Fassadensysteme verwandt werden, die sich in die Wandstruktur der neuen Gebäude integrieren lassen (auch in WDVS verwendbar).

Für die Durchführung der Abbrucharbeiten ist eine Bauzeitbeschränkung zu beachten! Die Abbrucharbeiten müssen im Zeitfenster 1ter Oktober bis Ende Februar begonnen und zügig sowie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden.

Ist dieses Zeitfenster aus dringenden terminlichen Gründen nicht realisierbar, muss vor Baubeginn durch eine entsprechend qualifizierte Person eine Besatzkontrolle durchgeführt werden. Ein vorsorglicher Verschluss aller potentiell geeigneter Fortpflanzungsstätten erscheint angesichts der hier gegebenen Bausubstanz unrealistisch.

Liegt bei der o.a. Kontrolle ein Besatz vor, ist mit der Genehmigungsbehörde das weitere Vorgehen abzustimmen.

7.3 Amphibien:

Amphibische Lebensräume sind von der Maßnahme nicht betroffen.

7.4 Reptilien:

Lebensräume von Reptilien sind von der Maßnahme nicht betroffen.

FAZIT:

Unter Einhaltung der oben genannten Festsetzungen kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i. S. des § 44 BNatSchG verhindert werden.

Das vorliegende Gutachten wurde nach dem aktuellen Stand der Wissenschaft sowie nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt.



D. Liebert