

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“ Stadt Melsungen
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
Auswertung der Stellungnahmen

	Stellungnahme Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme Stadt Melsungen
1.	Regierungspräsidium Kassel – Dez. Regionalplanung Mit der vorgelegten Planung soll die Weiterentwicklung und Umstrukturierung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes ermöglicht werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 80 "Sandstraße" geht dabei über den bereits festgesetzten B-Plan Nr. 80 hinaus und bezieht Teilflächen des Geländes der Kreissparkasse Schwalm-Eder mit ein. Darüber hinaus werden Teilabschnitte der Sandstraße, sowie Bereiche zwischen Sandstraße und Fulda mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Der Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) legt den Planungsbe- reich überwiegend als Vorranggebiet Siedlung Bestand fest. Der westliche Randbereich des Planungsraumes entlang der Fulda ist als Vorranggebiet für Natur und Landschaft festgelegt. Da zum Zeitpunkt der Planerstellung offensichtlich andere Abgrenzungen des Überschwemmungsgebietes der Fulda festgesetzt waren, legt der RPN hier keinen Bereich als Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz fest, obwohl dies durch die heutige Lage nahezu des gesamten Planungsgebietes im Überschwemmungsgebiet geboten wäre. Im Planentwurf des vorliegen- den B-Plans sind keine Baufenster oder Hochbauten außerhalb der Flächen des Vorranggebietes Siedlung Bestand vorgesehen, die den Abfluss eines möglichen Hochwassers HO 100 behindern würden. Inwiefern ein Abriss vorhandener Bebauung und an- schließender Neubau wasserrechtlich zulässig bzw. unzulässig ist, ist mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen. Im Bereich des Vorranggebietes für Natur und Landschaft sieht der	Die allgemeinen Ausführungen sowie die Ausführungen zum Hochwasserschutz werden zur Kenntnis genommen. Die vorgesehene Bebauung und die damit verbundenen Ge- bäudeabrisse werden im Rahmen der jeweiligen Bauantrag- stellung mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt. Der im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 68 angesiedelte te- gut-Markt soll in das Teilgebiet 2 des Bebauungsplanes Nr. 80 Sandstraße, 1. Änderung und Erweiterung verlagert wer- den. Um eine faktische Erhöhung der Verkaufsfläche für den Lebensmittel Einzelhandel und das Hinzutreten eines weiteren Anbieters und Systemwettbewerbers zu unterbinden, wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 68 dahingehend geän- dert, dass Lebensmittel Einzelhandel an dem Standort ausge- schlossen wird. Die Änderung erfolgt umgehend und im Ein- vernehmen mit der Eigentümerin (tegut, Fulda) der im Bebau- ungsplan Nr. 68 betroffenen Fläche. Ziel ist die Verlagerung des tegut-Marktes zur Sandstraße. Die im Bebauungsplanes Nr. 80 Sandstraße, 1. Änderung und Erweiterung für das Teilgebiet (TG) 1 festgesetzte Ver- kaufsfläche für Lebensmittel (1.500 m²) wird ersatzlos gestri- chen. In der Teilgebietsfläche 1 sind der Drogeriemarkt Müller und der Fachmarkt Vockeroth untergebracht. Verkaufsflächen für Lebensmittel bestehen nicht. Bisherige Festsetzung für das TG 1:

Das Sondergebiet (TG 1) dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben. Die zulässige Verkaufsfläche wird festgesetzt auf: 7.000 m² Der Anteil der zulässigen Verkaufsfläche für Lebensmittel wird festgesetzt auf maximal 1.500 m² Neue Festsetzung für das TG 1: Das Sondergebiet (TG 1) dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben. Die zulässige Verkaufsfläche wird festgesetzt auf: 7.000 m² Die aus regionalplanerischer Sicht erforderliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 sowie die Reduzierung der Verkaufsflächen für Lebensmittel im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 80 werden berücksichtigt. Beschlussvorschlag: Die Anregungen/ Hinweise werden zur Kenntnis genommen und analog der v. g. Abwägung beschlossen	B-Plan Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage vor. Im Hinblick auf die Freiraumbelange bestehen keine regionalplanerischen Bedenken gegen die Planung. Dies gilt allerdings nicht für die in der B-plan vorgesehenen Festsetzung einer Verkaufsfläche für den Handel mit Lebensmitteln in einer Größe von 1.800 m² für die beabsichtigte Neuerrichtung des tegut-Marktes. Diese Festsetzung entspricht nicht den regionalplanerischen Zielen, es bestehen erhebliche Bedenken. Aufgrund der mit dieser Verkaufsfläche zukünftig in Melsungen insgesamt zur Verfügung stehenden Verkaufsflächen für Lebensmittel sind negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in den Nachbarkommunen zu befürchten (RPN, Kap. 3.1.3, Ziel 2). Dies wird bereits durch die vorliegende Auswirkungsanalyse der GMA zur inzwischen umgesetzten Erweiterung des Edeka-Marktes verdeutlicht. Entsprechend wurde bereits in der Abweichungszulassung vom 02.06.2017 für das Sondergebiet Einzelhandel an der Nürnberger Straße für zukünftige Ansiedlungen großflächiger Lebensmittelmärkte als Voraussetzung formuliert, dass nach Zulassung dieser Abweichung nur nach Reduzierung der zur Verfügung stehenden Verkaufsflächen für Lebensmittel das Hinzutreten eines weiteren Anbieters aus raumordnerischer Sicht noch vertretbar ist. Da zusammen mit der vorgelegten Planung keine entsprechende Änderung des B-plans Nr. 68 (jetziger tegut-Markt) durchgeführt wird, handelt es sich aus regionalplanerischer Sicht nicht um die Verlagerung eines Marktes, sondern um eine faktische Erhöhung der Verkaufsfläche für den Lebensmitteleinzelhandel und das Hinzutreten eines weiteren Anbieters und Systemwettbewerbers. Darüber hinaus soll die schon heute planungsrechtlich zur Verfügung stehende Verkaufsfläche für Lebensmittel im bestehenden (und mit anderen Sortimenten vollständig belegten) Sand-Center in einer Größe von 1.500 m² (im TG 1) weiterhin zulässig sein. Damit wären im Geltungsbereich des B-plans Nr. 80 insgesamt Verkaufsflächen für Lebensmittel in einer Größe von 3.300 m² zulässig. Zu-
---	---

	künftig stünden in Melsungen Verkaufsflächen für Lebensmittel in einer Größe von 936 m²/1.000 Einwohner zur Verfügung. Die Verkaufsflächenausstattung läge hiernach erheblich über dem Durchschnitt im Regierungsbezirk (484 m²/1.000 EW). Daher ist neben der erforderlichen Änderung des B-plans Nr. 68 auch im Geltungsbereich des B-plans Nr. 80 eine Reduzierung der Verkaufsflächen für Lebensmittel aus regionalplanerischer Sicht geboten. Die Planung verstößt nur dann nicht gegen die regionalplanerischen Ziele, wenn tatsächlich eine Markverlagerung i.e.S. realisiert wird, d.h. die zeitgleiche Änderung des B-plans Nr. 68 mit dem Ziel dort zukünftig keinen Lebensmitteleinzelhandel mehr zuzulassen sowie die Rücknahme der bislang zulässigen Verkaufsfläche für Lebensmittel im TG 1 des B-plans Nr. 80 umgesetzt wird. Diese Stellungnahme berührt keine Entscheidung nach anderen Rechtsvorschriften.	
2.	Regierungspräsidium Kassel – Dez. Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz Dezernat 31.1 (Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz) Für den Bereich Grundwasserschutz, Wasserversorgung, liegt die Zuständigkeit für o. g. Vorhaben beim <i>Kreisausschuss des Schwalm-Eder-Kreises, Wasser- und Bodenschutz, 34576 Homberg (Eise)</i> Altlasten, Bodenschutz In der beim HLNUG geführten Altflächendatei des Landes Hessen (FIS AG) werden Informationen über Altflächen (Altlagerungen/Altstandorte) sowie Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen vorgehalten, soweit diese von den Kommunen im Rahmen ihrer gesetzlichen Pflichtaufgaben gemeldet oder der zuständigen Behörde auf sonstigem Wege übermittelt wurden.	Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung: Der Kreisausschuss des Schwalm-Eder-Kreises, Wasser- und Bodenschutz ist an der Planung beteiligt. Altlasten, Bodenschutz: Die Ausführungen zu den Altstandorten werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Die Empfehlung, für die Altfläche eine Einzelfallrecherche/Nutzungshistorie durchzuführen, wird zur Kenntnis genommen. Zur Umsetzung der Planung wurde das Büro Erde Bo-

Wie bereits in der Begründung der o. g. Bauleitplanung unter Punkt 6.2 Altlasten/Bodenschutz aufgeführt, sind im Planungsraum 2 Altstandorte eingetragen. Bei diesen handelt es sich um eine ehemalige chemische Reinigung (Mühlenstraße 50) und Buchbinderei (Mühlenstraße 42). Nähere Informationen über die Flächen sind in der Datei nicht enthalten. Grundsätzlich besteht, für diese Branchen eine Altlastenrelevanz mit einem geringen bis sehr hohen Gefährdungspotential. Es liegen uns zu diesen Grundstücken jedoch keine weiteren Hinweise vor, die einen konkreten Altlastenverdacht begründen könnten. Im Falle der ehemaligen chemischen Reinigung sind Untergrundverunreinigungen aus dieser Nutzungsphase - z. B. infolge der Verwendung von Imprägnierungsmitteln oder im Betrieb von Reinigungsanlagen - zu besorgen. Vor Baumaßnahmen oder Bodeneingriffen auf dieser Fläche empfehle ich eine Recherche oder Nutzungshistorie anfertigen zu lassen, um Bereiche genauer bestimmen zu können, in denen (in den verschiedenen Nutzungsphasen) mit wassergefährdenden Stoffen und Betriebsstoffen umgegangen wurde. Sollten bei Bodeneingriffen farbliche oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt werden, sind die Arbeiten in diesen Bereichen zu unterbrechen und das Dezernat 31.1 Altlasten, Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel zwecks Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten. Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sind in ausreichender Weise dargestellt. Dezernat 31.3 (Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz) Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes befindet sich teilweise im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Fulda. Zudem wird er von den Überschwemmungsflächen der Szenarien HQ₁₀, HQ₁₀₀ sowie HQ_{extrem} des Hochwasserrisikoma-	den Mitteldeutschland GmbH, 34601 Schwalmstadt mit der Erstellung eines Bodengutachtens beauftragt. In dem vorliegenden Bericht 18462-2 vom 11.10.2018 erfolgte folgende Bewertung: „Der Erdaushub in den Baufeldern des Parkhauses und der Sparkasse sowie der anstehende Boden weisen keine Kontaminationen auf und können aus umwelttechnischer Sicht uneingeschränkt offen wieder eingebaut werden. Die Mischprobe der Tagschicht wies leicht erhöhte Schwermetallgehalte auf und darf in hydrologisch günstigen Gebieten in einer offenen Bauweise wiedereingesetzt werden.“ Eine Wiederverwendung der aufgefüllten Bodenhorizonte ist nur eingeschränkt unter Berücksichtigung von definierten technischen Sicherungsmaßnahmen, wie zum Beispiel unterhalb von asphaltierten Flächen möglich. Dabei ist ein Grundwasserflurabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung werden nachrichtlich in die Begründung/Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgenommen. Sollten wider Erwarten im Rahmen von Geländebohrungen während der späteren Bauausführung farbliche oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt werden, wird das Dezernat 31.1 Altlasten, Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel, benachrichtigt. Dezernat 31.3 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz: Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen und, soweit noch nicht ausgeführt, in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.
--	--

nagementplans Fulda (HWRMP Fulda) tangiert.

Ich weise darauf hin, dass gemäß § 78 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen [...] untersagt ist. Abweichend von § 78 Abs. 4 WHG kann die zuständige Behörde die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben:

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird oder die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Über die Genehmigung im Einzelfall entscheidet die Untere Bauaufsicht im Benehmen mit der Unteren Wasserbehörde des Schwalm-Eder-Kreises.

Entsprechend § 78 Abs. 3 WHG hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder der Ergänzung von Bauleitplänen, die innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegen, für die Gebiete, die nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

- die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
- die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
- die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Der Hinweis, dass die zuständige Behörde (Untere Bauaufsicht im Benehmen mit der Unteren Wasserbehörde des Schwalm-Eder-Kreises) die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen kann, wenn die zuvor genannten Kriterien erfüllt werden, wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Einzelgenehmigung wird der entsprechende Nachweis erbracht, dass keine nachteiligen Auswirkungen entstehen bzw. evtl. nachteilige Auswirkungen ausgeglichen werden können.

Die Sonstigen Schutzvorschriften gem. § 78a WHG werden beachtet. Evtl. notwendig werdende bereichsweise Erhöhung der Erdoberfläche wird im Rahmen der jeweiligen Objektplanung mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Der Hinweis, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten verboten ist, wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Unter Ziffer 6 der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ wird der Sachverhalt entsprechend ergänzt.

Der Hinweis zum Gewässerrandstreifen der Fulda wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist keine Ausweisung eines Baugebietes vorgesehen.

Der Hinweis, dass festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG nachrichtlich übernommen werden sollen, wird beachtet. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes HQ₁₀₀ sowie die Grenze des HQ_{extrem} werden

	Dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend. Die sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gemäß § 78a Abs. 1 WHG sind zu beachten. Der Bereich, der durch das HQ₁₀₀ betroffen ist, jedoch nicht innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegt, wird als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten bezeichnet. Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend (§ 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG). Außerhalb der von § 78b Abs. 1 Nr. 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden. Zusätzlich weise ich darauf hin, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten verboten ist. Die zuständige Behörde kann auf Antrag Ausnahmen von dem Verbot zulassen, wenn keine anderen weniger wassergefährdenden Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen und die Heizölverbraucheranlage hochwassersicher errichtet wird.
--	---

in der Planzeichnung dargestellt.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG ist verboten, wenn andere weniger wasser-gefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage nach Satz 1 kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.	Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes schließt den Gewässerrandstreifen der Fulda teilweise ein. Der Gewässerrandstreifen misst im Innenbereich eine Breite von 5,00 m und im Außenbereich eine Breite von 10,00 m, gemessen ab der Böschungsoberkante. Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch verboten (§ 38 WHG in Verbindung mit § 23 Abs. 1 u. 2 des Hessischen Wassergesetzes). Abschließend weise ich darauf hin, dass festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 W HG nachrichtlich übernommen werden sollen. Dezernat 31.5 (Kommunales Abwasser, Gewässergüte, industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe) Kommunales Abwasser, Gewässergüte Für den Bereich kommunales Abwasser, Gewässergüte, bestehen aus Sicht des Dezernates 31.5 in Bezug auf o. g. Vorhaben keine Bedenken.
	Dezernat 31.5 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Kreisschuss des Schwalm-Eder-Kreises, Wasser- und Bodenschutz ist an der Planung beteiligt. Beschlussvorschlag: Die Anregungen/ Hinweise werden zur Kenntnis genommen und analog der v. g. Abwägung beschlossen.

	Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe Für den Bereich industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, werden die Belange des Dezernates 31.5 in Bezug auf o. g. Vorhaben nicht berührt.	
3.	Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.	Beschlussvorschlag: Die Ausführungen/ Hinweise werden zur Kenntnis genommen und nachrichtlich in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
4.	Kreisausschuss des SEK – Fachbereich Untere Naturschutzbehörde Aus den von uns in der Bauleitplanung zu vertretenden Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehmen wir zu o. g. Maßnahme(n) wie folgt Stellung: 1. Biotopschutz gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. 2. Artenschutz gemäß § 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) In Bezug auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zur Einschätzung des faunistischen Potentials wurde ein entsprechendes Fachbüro mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Einschätzung beauftragt. Die Untersuchungsergebnisse werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Begründung und Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.

sind die Aussagen in der Begründung zu allgemein gefasst. Insbesondere die örtliche Situation der neu einbezogenen Freiräume zwischen Sandstraße und Fuldaufer wird nicht ausreichend berücksichtigt. Gerade eine solche innerstädtische Freifläche mit unterschiedlicher Biotopausstattung (Gehölzbestände u.a. mit älteren Einzelbäumen, Rasen-/Wiesenflächen, Ufergehölze etc.) bietet wildlebenden Tieren Rückzugs- und Lebensräume, die im urbanen Raum von großer Bedeutung sind. Somit können sich durch die geplante Umwandlung dieser innerstädtischen Freifläche sehr wohl nachhaltige Auswirkungen auf die Tierwelt ergeben, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können. Die Aussage auf Seite 33 der Begründung. Wonach Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbots-tatbestände nicht erkennbar seien, ist daher aus Sicht der Un-teren Naturschutzbehörde nicht zutreffend.

Zunächst sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 Buchstabe b) Doppelbuchstabe bb) BNatSchG alle europäischen Vogelarten besonders geschützt! Hierbei kommt es nicht - wie in der Begründung angeführt - auf eine Rote-Liste-Einstufung oder ähnliches an.

Somit sind zumindest die im Bereich des Plangebietes vorkommenden Vogelarten zu erfassen und hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG in einem Artenschutzbeitrag zu bewerten. Gegebenenfalls sind vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festzuschreiben. Dies gilt gleichermaßen für den Verlust potentieller Sommerquartiere und Fortpflanzungsstätten von Fledermausarten (beispielsweise in Höhlungen oder Spalten der älteren Einzelbäume).

Zur abschließenden Beurteilung der artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 (1) BNatSchG i. V. m. § 44 (5) BNatSchG sind die Planunterlagen um den oben benannten Ar-

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird entsprechend den Ausführungen der „Artenschutzrechtlichen Einschätzung“ folgende CEF-Maßnahmen festgesetzt:

Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB
Zur Minimierung des baulichen Eingriffs sowie zum Schutz der Fauna sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens folgende Auflagen zur Kompensation zu berücksichtigen:

o In den verbleibenden bzw. in den in der Umgebung vorhandenen Gehölz- bzw. Gebäudestrukturen sind folgende Nistkästen bzw. Nisthilfen auszubringen: 4 Groß- und 4 Kleinmeisen- sowie 6 Halbhöhlenbrüter- und 2 Starenkästen sowie 10 Sperlingskästen und 2 Mauersegler- und 40 Rauchschwalbennisthilfen. Die Ausbringungsorte sind mit einem erfahrenen Fledermaus- bzw. Vogelkundler abzustimmen. Nistkästen und Nisthilfen müssen in der auf die Entfernung der Gehölze bzw. Gebäude folgenden Brutzeit wirksam sein.

o Gebäudeabrisse sind in der Inaktivitätszeit der Fledermäuse bis zum 01. April (Winterhalbjahr) vorzunehmen. Finden Abrissarbeiten zu einem anderen Zeitpunkt statt, ist eine zeitnahe Kontrolle auf aktuellen Besatz durch Fledermäuse durchzuführen. Eine Freigabe der Abrissarbeiten kann dann in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde erfolgen.

o Bei der Planung neuer Hochbauanlagen sind vorrangig im Bereich von Dachböden für Fledermausarten 20 künstliche Quartiersplätze vorzusehen. Die Einschlupföffnungen sind vogelsicher und fledermausgerecht auszuführen. Als weitere Quartiersplätze sind u.a. geeignet:

- Fledermausbretter und Flachkästen
- in das Mauerwerk integrierte Fledermausniststeine
- Hängeplätze z.B. an der Dachkonstruktion

Der Hinweis, dass die östlichen Plangebietsbereiche entlang

tenschutzfachbeitrag zu ergänzen, in diesem Zusammenhang verweisen wir auf den Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (Hrsg.: Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz). 3. Das europäische Netz „Natura 2000“ gemäß § 31 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Das europäische Schutzgebietsnetz "Natura 2000" gemäß § 31 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. 4. Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH-Richtlinie Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH - Richtlinie sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Hinsichtlich der Eingriffsregelung gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bitten wir folgende Anregungen und Hinweise zu beachten: Mit der Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Sandstraße" werden zusätzliche Freiraumflächen zwischen Sandstraße und Fuldaufer in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, die bisher planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich und teilweise auch im Außenbereich gelegen haben. Aus naturschutzfachlicher Sicht befindet sich innerhalb dieser einbezogenen Freiraumfläche ein schützens- und erhaltenswerter Großbaumbestand, der in den Planunterlagen keine Beachtung findet. Inwieweit eine Berücksichtigung der einzelnen Bäume bei der geplanten Umgestaltung stattfindet, ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB auch die Belange des Orts- und Landschaftsbildes bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Zur sachgerechten Ermittlung des Abwägungsmaterials in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild sind daher weitere Informationen zum Umgang mit dem vorhandenen Großbaumbestand notwendig.	der Fulda sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Auenverbund Fulda" befinden, wird zur Kenntnis genommen und nachrichtlich in der Begründung des Bebauungsplanes dargestellt. Unter „Hinweise“ wird im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Beschlussvorschlag: Die Anregungen/ Hinweise werden zur Kenntnis genommen und analog der v. g. Abwägung beschlossen.
--	---

	Abschließend bitten wir nachfolgenden Hinweis zu berücksichtigen: Die östlichen Plangebietsbereiche entlang der Fulda befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Auenverbund Fulda". Hiervon betroffen sind die Grundstücke Gemarkung Melsungen, Flur 15, Flurstücke 10/4 (tlw.) und 197 (tlw.). Wir bitten um entsprechende nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung und Aufnahme in die Begründung.
5.	Kreisausschuss des SEK – Fachbereich Wasser- und Bodenschutz Aus wasseraufsichtlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die o. g. Planung keine Bedenken. Wir bitten um folgende Ergänzung bzw. Korrekturen. • Wir bitten, in den textlichen Regelungen unter Ziff. 4.6 mit aufzunehmen, dass sowohl im festgesetzten Überschwemmungsgebiet als auch im Risikogebiet die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten ist (§ 78 c WHG). • Auf den Seiten 31 und 32 sind Korrekturen erforderlich. Die VAWS wurde durch die AwSV vom 18.04.2017 ersetzt. Für die Zulassung von Einzelmaßnahmen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist die Untere Wasserbehörde zuständig. Die Beurteilung der Wasserver- und Abwasserentsorgung des Plangebiets (incl. der Niederschlagswasserableitung) und ob das Gebiet von Altlasten betroffen ist, liegt in der Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Kassel. Die Anregung, die textlichen Festsetzungen zu ergänzen, wird wie folgt berücksichtigt: Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB Der Planbereich tangiert das festgestellte Überschwemmungsgebiet der Fulda. In der Planzeichnung sind die Überschwemmungsgrenze/ pot. Überschwemmungsgrenze bei HQ₁₀₀ und die Überschwemmungsgrenze/ pot. Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers dargestellt. Die Verbote und gesetzliche Anforderungen gem. § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 45 Hessisches Wassergesetz (HWG) und § 10 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAWS) sind zu beachten. Gemäß § 78 Abs. 3 Nr. 4 WHG sind Vorhaben hochwasserangepasst auszuführen. Nach § 46 Abs. 3 HWG sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechen den a. R. d. T. zu verringern. Gemäß § 78c WHG sind in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten Heizölverbraucheranlagen verboten.

Für die Zulassung von Einzelmaßnahmen ist die Untere Wasserbehörde zuständig. Eine Befreiung von den Verboten kann durch die Untere Wasserbehörde des Schwalm-Eder-Kreises erteilt werden. Der Abriss der bestehenden Bebauung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Fulda kann mit der geplanten Bebauung verrechnet werden.

Im Rahmen der Planrealisierung ist der verlorengehende Retentionsraum sowie der neu zu gewinnende Retentionsraum fachlich nachvollziehbar für die bei einem 100 - jährlichen Hochwasserabfluss ermittelten Wasserstandshöhe in diesem Bereich von HW100 = 167,25 m ü NN zu berechnen.

Sofern der verlorengehende Retentionsraum durch die vorgenannte Verrechnung nicht vollständig ausgeglichen werden kann, so ist der weitere Retentionsraum gem. § 78 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz durch weitere Maßnahmen auszugleichen.

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind neu anzulegende Parkplätze möglichst so zu gestalten, dass das Gelände nicht erhöht wird. Für den Fall der Inanspruchnahme von Retentionsraum ist ein gleichwertiger Ausgleichsraum in der oberhalb des Planbereichs gelegenen Fuldaaue zu schaffen.

Der Hinweis zur Zuständigkeit bei der Wasserver- und Abwasserentsorgung und Altlasten wird zur Kenntnis genommen. Das Regierungspräsidium Kassel ist an der Planung beteiligt.

Beschlussvorschlag: Die Anregungen/ Hinweise werden zur Kenntnis genommen und analog der v. g. Abwägung beschlossen.

6. Kreisausschuss des SEK – Fachbereich Brand-, Katastrophen- schutz und Rettungsdienst: Es bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken, wenn die nachfolgend aufgeführten Hinweise beachtet werden: • Die Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind gem. „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007, zul. geändert Oktober 2009) so auszubauen und herzurichten, dass sie mit 16 t - Fahrzeugen befahren werden können. Auf die erforderliche Mindestbreite der Wege gemäß „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ wird beson- ders hingewiesen. • Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung verweisen wir auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405. Der Mindest- durchmesser der Wasserleitung darf nicht unter NW 100 liegen, der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 2,5 bar (0,25 MPa) nicht un- terschreiten. Zur Brandbekämpfung muss die erforderliche Löschwasser- menge für eine Löszeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt - In Wohngebieten mind. 800 l/min, - In Industriegebieten mind. 3.200 l/min, • Im Abstand von ca. 100 m sind Hydranten zur Entnahme von Löschwasser in die Wasserleitung einzubauen. - Auf eingebaute Unterflurhydranten ist durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 hinzuweisen. Die Hinweisschilder sollten nicht weiter als 10m vom Hydrant entfernt angebracht wer- den. Unterflurhydranten sind so anzuordnen, dass Zu- und Abfahrten (z.B. für nachrückende Einsatzfahrzeuge) bei der Benutzung der Hydranten nicht blockiert werden. Die Projek- tierung der Versorgungsleitungen sollte dementsprechend erfolgen. - In Gewerbe- und Industriegebieten sind Überflurhydranten nach DIN 3222 vorzusehen. Überflurhydranten sind mit dem	Beschlussvorschlag: Die Ausführungen/ Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die bauleitplanerischen Belange wur- den bei der Erstellung der verbindlichen Bauleitplanung be- reits beachtet. Die übrigen Aspekte sind bei der Erstellung der entsprechenden Fachplanungen bzw. im Rahmen der Bauantragstellung zu berücksichtigen.
---	--

	A-Anschluss zur Bewegungsfläche der Feuerwehr gerichtet anzuordnen. Sie sind mit einem witterungsbeständigen Anstrich zu versehen und nach DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Die Anordnung der Hydranten sollte mit der Brandschutzdienststelle des Schwalm-Eder-Kreises abgestimmt werden. • Kann die erforderliche Wassermenge aus der zentralen Wasserversorgung (Wasserleitung) nicht in ausreichendem Maße bereitgestellt werden, sind zur Ergänzung Fluss- und Bachläufe, die immer ausreichend Wasser führen sowie Feuerlöschteiche oder Zisternen mit einzubeziehen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von den betroffenen Objekten entfernt liegen und müssen für die Feuerwehr zugänglich sein. • Gebäude, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt und bei denen der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr führt, dürfen nur dann errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden bzw. innerhalb der Hilfeleistungsfrist von 10 min. nach Alarmierung einsatzbereit vor Ort sind. Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen muss in diesem Fall über Hubrettungsfahrzeuge erreichbar sein. Die hierzu erforderlichen Aufstellflächen sind gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. • Bei der Einrichtung verkehrsberuhigten Zonen sind die Einsatzmöglichkeiten der Feuerwehren in jedem Fall zu berücksichtigen	
7.	Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der IHK Kassel – Marburg und der Handwerkskammer Kassel Wir haben die oben genannten Pläne geprüft und festgestellt, dass nach unserem Kenntnisstand Interessen der gewerblichen Wirtschaft nicht nachteilig berührt werden. Daher haben wir keine grundsätzlichen Bedenken vorzutragen.	Der im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 68 angesiedelte teigut-Markt soll in das Teilgebiet 2 des Bebauungsplanes Nr. 80 Sandstraße, 1. Änderung und Erweiterung verlagert werden. Um eine faktische Erhöhung der Verkaufsfläche für den Lebensmittel Einzelhandel und das Hinzutreten eines weiteren

	Der Altstandort des tegut-Marktes sollte jedoch planungsrechtlich dahingehend abgesichert werden, dass dort zukünftig kein weiterer Lebensmittel Einzelhandel mehr möglich ist.	Anbieters und Systemwettbewerbers zu unterbinden, wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 68 dahingehend geändert, dass Lebensmittel Einzelhandel an dem Standort ausgeschlossen wird. Die Änderung erfolgt umgehend und im Einvernehmen mit der Eigentümerin (tegut, Fulda) der im Bebauungsplan Nr. 68 betroffenen Fläche. Ziel ist die Verlagerung des tegut-Marktes zur Sandstraße. Beschlussvorschlag: Die Anregungen/ Hinweise werden zur Kenntnis genommen und analog der v. g. Abwägung beschlossen.
8.	Hessen Mobil, Kassel Zu den Festsetzungen des o. g. Bebauungsplanes nehme ich wie folgt Stellung. Die Stellungnahme beinhaltet die Belange der integrierten Siedlungs- und Verkehrsplanung und die der betroffenen Straßenbaulastträger. <u>Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit gem. Hess. Straßengesetz (HStrG) und Bundesfernstraßengesetz (FStrG):</u> 1. Der Planentwurf sieht eine Innenentwicklung und Nachverdichtung vor. Aus dieser resultiert ein erhöhter Ziel- und Quellverkehr. Am 23.10.2018 wurde ein Verkehrsgutachten vorgelegt, in dem alle betroffenen Einmündungen und Kreuzungen betrachtet wurden. Die Einmündung Sandstraße auf die Schloßstraße (L 3147) wird mit einer Qualitätsstufe D bewertet. Dies bedeutet: QSV D: Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen muss Haltevorgänge, verbunden mit deutlichen Zeitverlusten, hinnehmen. Für einzelne Verkehrsteilnehmer können die Wartezeiten hohe Werte annehmen. Auch wenn sich vorübergehend ein merklicher Stau in einem Nebenstrom ergeben hat, bildet sich dieser wieder zurück. Der Verkehrszustand ist noch stabil.	Beschlussvorschlag: Die Ausführungen/Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	Ich weise darauf hin, dass ggf. notwendig werdende Umgestaltungen im Zuge der Bundes- und Landesstraße, auch baulicher Art, zur Verbesserung der Verkehrlichen Situation, zu Lasten der Stadt Melsungen gehen. Diese könnten z. B. die Aufstellung des Verkehrszeichens "vorgeschriebene Fahrtrichtung rechts" oder die Aufstellung einer Lichtsignalanlage sein. <u>Hinweis:</u> Das Plangebiet grenzt im Westen an die Bundesstraße 83 und im Norden an die Landesstraße 3147. Ich weise daher darauf hin, dass Forderungen gegen die Straßenbaulastträger auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände), oder die Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) ausgeschlossen sind. Ich bitte darum, mir den Beschluss der Stadtverordneten zuzusenden.	
9.	EnergieNetz Mitte, Baunatal Gegen die o. g. 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken. In dem betreffenden Bereich sind Versorgungsleitungen Strom und Gas unseres Unternehmens vorhanden, die bei den geplanten Arbeiten berücksichtigt werden müssen. Als Anhang haben wir Ihnen die betreffenden Ausschnitte aus unserem Planwerk beigefügt. Die Planangaben erfolgen ohne Gewähr. Die Planunterlagen sind ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Einen genauen Verlauf unserer elektrischen Versorgungsleitungen können wir nicht angeben, weil bei uns für Kabelleitungen keine maßstabgerechten Planunterlagen geführt werden. Deshalb bitten wir Sie, rechtzeitig vor Ausführung der Erdarbeiten unser Regio-	Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Bauarbeiten im Bereich vorhandener Versorgungseinrichtungen werden mit der EnergieNetz Mitte, Baunatal vor Baubeginn abgestimmt. Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	Team mit Sitz in Baunatal, Telefon 0561 /9480-3633 anzuspochen, damit vorher im Einvernehmen mit Ihrer Baufirma die genaue Lage der Kabel eingemessen bzw. örtlich gekennzeichnet werden kann. Bei der Ausführung von Tiefbauarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten. Werden Änderungen an den Versorgungsleitungen notwendig, bitten wir Sie, uns rechtzeitig an Ihren Planungen zu beteiligen. Vor Baubeginn setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung, da nicht auszuschließen ist, dass zwischenzeitlich weitere Versorgungsleitungen verlegt worden sind oder verlegt werden sollen. Die Versorgungsleitungen sind bei Unterkreuzungen durch Untermauerung o. ä. vor Beschädigungen durch Setzungen des wiederfüllten Materials zu schützen. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Versorgungsleitungen, insbesondere höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit uns abzustimmen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne unter der o. g. Telefonnummer zur Verfügung.	
10.	Landesamt für Denkmalpflege, Marburg Aus Sicht der Baudenkmalpflege werden gegen oben bezeichnetes Verfahren keine Bedenken erhoben. Das Landesamt für Denkmalpflege ist im weiteren Planungsverfahren weiter zu beteiligen. Das Landesamt für Denkmalpflege wird an den weiteren Planungen beteiligt. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Sinne von § 13a BauGB handelt, wendet die Stadt Melsungen das Verfahren gem. § 13 BauGB an. Entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet. Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.	

11.	Naturschutzbund Deutschland NABU Im Namen und Auftrag des NABU Landesverbandes Hessen geben wir folgende Stellungnahme ab. Im Falle des o.g. BPlanes muss darauf hingewiesen werden, dass der Artenschutz nur unzureichend abgearbeitet wurde. Folgende Punkte sind uns besonders aufgefallen: - bekannte Vorkommen von Schwalben, Haussperlingen und weiteren gebäudebesiedelnden Vogelarten werden nicht aufgeführt und somit auch nicht berücksichtigt - weiterhin werden möglicherweise vorkommende Gebäudemäuse wie die Zwergfledermaus trotz regelmäßigen Vorkommens dieser Arten im Plangebiet überhaupt nicht erwähnt - auch werden die Vogelvorkommen in den im Plangebiet vorhandenen Altbäumen völlig negiert - auch die Vogelwelt der Uferzonen zur Fulda hin wird nicht beachtet Eine adäquate Behandlung des Artenschutzes würde neben dem Erhalt aller Altbäume und der Ufergehölze auch entsprechende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen wie das Ausbringen von Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter unter den Vögeln sowie bei Vorkommensnachweis auch für Fledermäuse bedingen. Belässt man die artenschutzrechtliche Bearbeitung in der vorliegenden Fassung, so begibt man sich so auf rechtlich "unsicheres Pflaster". In diesem Sinne muss aus unserer Sicht die artenschutzrechtliche Bearbeitung überarbeitet werden. Es ist eben nicht davon auszugehen, dass artenschutzrechtlich relevanten Arten nicht betroffen sein können - denn alle europäischen Brutvogelarten und auch alle Fledermausarten sind im Artenschutz zu prüfen und zu beachten. Im Plangebiet sind mit Sicherheit nicht alle diese Arten auszuschließen. Wir fordern daher eine entsprechende Nacharbeit mit konkreten Aussagen zum Artenschutz.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zur Einschätzung des faunistischen Potentials wurde ein entsprechendes Fachbüro mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Einschätzung beauftragt. Die Untersuchungsergebnisse werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Begründung und Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt. In die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird entsprechend den Ausführungen der „Artenschutzrechtlichen Einschätzung“ folgende CEF-Maßnahmen festgesetzt: Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB Zur Minimierung des baulichen Eingriffs sowie zum Schutz der Fauna sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens folgende Auflagen zur Kompensation zu berücksichtigen: - o In den verbleibenden bzw. in den in der Umgebung vorhandenen Gehölz- bzw. Gebäudestrukturen sind folgende Nistkästen bzw. Nisthilfen auszubringen: 4 Groß- und 4 Kleinmeisen- sowie 6 Halbhöhlenbrüter- und 2 Starenkästen sowie 10 Sperlingskästen und 2 Mauersegler- und 40 Rauchschwalbennisthilfen. Die Ausbringungsorte sind mit einem erfahrenen Fledermaus- bzw. Vogelkundler abzustimmen. Nistkästen und Nisthilfen müssen in der auf die Entfernung der Gehölze bzw. Gebäude folgenden Brutsaison wirksam sein. - o Gebäudeabrisse sind in der Inaktivitätszeit der Fledermäuse bis zum 01. April (Winterhalbjahr) vorzunehmen. Finden Abrissarbeiten zu einem anderen Zeitpunkt statt, ist eine zeitnahe Kontrolle auf aktuellen Besatz durch Fledermäuse durchzuführen. Eine Freigabe der Abrissarbeiten kann dann in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde erfolgen. - o Bei der Planung neuer Hochbauanlagen sind vorrangig im Bereich von Dachböden für Fledermausarten 20 künstliche
-----	---	---

	Wir behalten uns vor, die Planung in der vorliegenden Fassung rechtlich prüfen zu lassen. Sollten Sie noch Fragen haben, so können Sie sich gerne in unserer Kreisgeschäftsstelle unter der folgenden Telefonnummer melden: 05681-9392171.	Quartiersplätze vorzusehen. Die Einschlußöffnungen sind vogelsicher und fledermausgerecht auszuführen. Als weitere Quartiersplätze sind u.a. geeignet: - Fledermausbretter und Flachkästen - in das Mauerwerk integrierte Fledermausniststeine Hängeplätze z.B. an der Dachkonstruktion Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das Vorhaben ist ein entsprechendes Gutachten in Auftrag zu geben.
--	---	--

	An der Planung Beteiligte haben folgende Anregungen vorgetragen:	
1.	Rüttger und Herborg GmbH, Melsungen Wir bitten um die Korrektur der Höhen der Technikebene. Die zulässige Höhe des Flachdaches von 13,50 m wird mit (zur Zeit 10,60 m + 1,00 m Auffüllung) 11,60 m eingehalten. Die zulässige Höhe sonstige Dachformen (Staffelgeschoss) von 14,50 m wird mit (zur Zeit 12,90 m + 1,00 m Auffüllung) 13,90 m eingehalten. Die zulässige Höhe des Technikgeschosses von 15,50 m wird mit (zur Zeit 15,30 m + 1,00 m Auffüllung) 16,30 m nicht eingehalten auf dem Staffelgeschoss. Die Überschreitung von 80 cm möchten freigegeben werden. Die Staffelgeschosse incl. der Technikebene sind mind. 2,0 m bis 5,0 m von der Flachdachkante zurückgesetzt und fallen somit optisch nicht auf. Einzeln die punktuellen Treppenhäuser direkt an der Dachkante, führen bis zur Technikebenen auf.	Nach Abstimmung der Planung ist der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wie folgt zu ändern: ALT: Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO wird wie folgt festgesetzt auf: Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO wird festgesetzt auf: Zulässige Höhe baulicher Anlagen Die zulässige Höhe baulicher Anlagen steht in Abhängigkeit von der Dachform. Firsthöhe bzw. Oberkantenhöhe Flachdach: 13,50 m Technikgeschosse auf Flachdach 15,50 m Sonstige Dachformen: 14,50 m Zulässige Traufhöhe bei sonstigen Dachformen: 13,00 m Bezugspunkt ist die mittlere Gebäudehöhe in Bezug zur vorhandenen Geländeoberfläche. Photovoltaikanlagen (Solarstrom) und Solarthermie-Anlagen (Warmwasserversorgung) dürfen die festgesetzte Firsthöhe für bauliche Anlagen nicht überschreiten. NEU: Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO wird wie folgt festgesetzt auf: 0,96 Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO wird festgesetzt auf: 2,40

Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen steht in Abhängigkeit von der Dachform.

Firsthöhe bzw. Oberkantenhöhe

Flachdach: 13,50 m

Technikgeschosse auf Flachdach: 15,50 m

Sonstige Dachformen: 14,50 m

Zulässige Traufhöhe bei sonstigen Dachformen: 13,00 m

Bezugspunkt für die Teilgebiete 2 bis 4, 4a

ist die mittlere Gebäudehöhe in Bezug zur vorhandenen Geländeoberfläche.

Bezugspunkt für das Teilgebiet 1

ist die mittlere Gebäudehöhe in Bezug zur vorhandenen

Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens des vorhandenen Sandcenters.

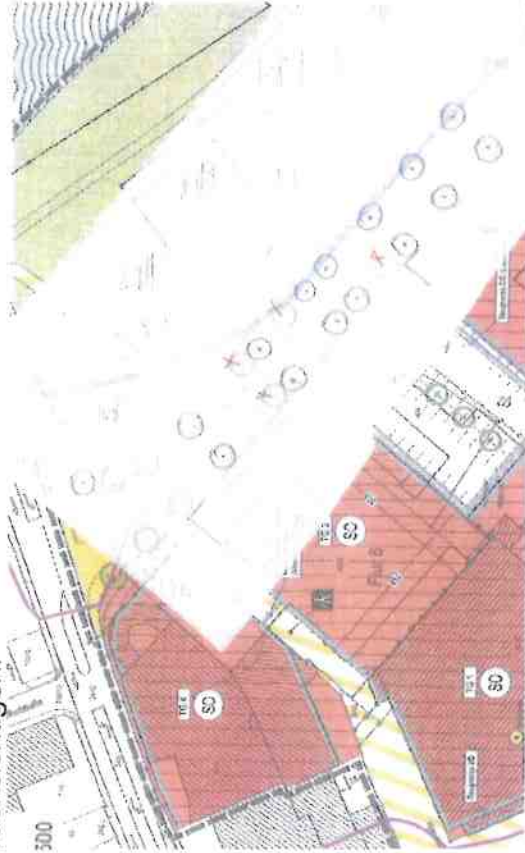
Photovoltaikanlagen (Solarstrom) und Solarthermie-Anlagen (Warmwasserversorgung) dürfen die festgesetzte Firsthöhe für bauliche Anlagen nicht überschreiten.

Erläuterungen: Das Sandcenter soll durch einen östlichen Anbau vergrößert werden. Die geplanten Höhen für die Erweiterung beziehen sich auf das vorhandene Gebäude.

Da es sich bei den Vorhaben in den Teilgebieten 2 bis 4 und 4a um isolierte Neubauten handelt, kann der ursprünglich festgesetzte Bezugspunkt beibehalten werden.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen/ Hinweise werden zur Kenntnis genommen und analog der v. g. Abwägung beschlossen.

2. foundation 5+ landschaftsarchitekten + planer, Kassel Wir gerade telefonisch besprochen unser kleiner Änderungsvorschlag zur Baumstellung.	Die Anregung, die in der Sandstraße festgesetzten Baumstandorte geringfügig zu korrigieren, wird berücksichtigt. Die mit x gekennzeichneten Standorte sollen nach Südosten verschoben werden (siehe Skizze). Beschlussvorschlag: Die Anregung zur Verschiebung der Baumstandorte wird zur Kenntnis genommen und ist zu berücksichtigen. 
--	---



