

# **Änderung des Flächennutzungsplanes im erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 311 "Sondergebiet Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K 17) und der Arenberger Straße (L 127)" im Parallelverfahren**

**der Stadt Koblenz**



## **Begründung**

Stadt: Koblenz  
Gemarkung / Flur: Niedernberg Nr. 6,  
Arenberg Nr. 1

In der Fassung des Beschlusses zur Änderung des Flächennutzungsplanes

**MEDIATION**  
**■ planen+bauen**

Dipl. Ing. Ilse Erzigkeit  
Mediation, Stadtplanung  
Jodokstraße 16  
88662 Überlingen

Tel. 07551 847 9041  
Mobil 0177 753 1950  
Email [mail@mediation-planenundbauen.de](mailto:mail@mediation-planenundbauen.de)  
www. [mediation-planenundbauen.de](http://mediation-planenundbauen.de)

<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung</b>	<b>4</b>
3.1	Erfordernis der Planung, Planungsziele und –grundsätze	4
3.1.1	Planungsanlass, Planungserfordernis	4
3.1.2	Ziel und Zweck der Planung, Planungsgrundsätze	4
3.2	Plangebiet	5
3.2.1	Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich	5
3.2.2	Nutzung im Plangebiet	6
3.2.3	Umgebung des Plangebietes	6
3.2.4	Erschließung des Plangebietes	6
3.3	Planungsgrundlagen	6
3.3.1	Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan	6
3.4	Vorgaben aus überörtliche Planungen und Fachplanungen Vorgaben der städtischen Fachbehörden	7
3.4.1	Landes- und Regionalplanung	7
3.4.2	Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz	7
3.5	Städtebauliches Konzept	9
3.6	Planungs- und Standortalternativen	10
3.7	Planinhalte	11
3.7.1	Art der baulichen Nutzung	11
3.8	Auswirkungen auf die Belange von Natur, Landschaft, Umwelt und Artenschutz	11
3.9	Planverwirklichung	17
3.9.1	Eigentumsverhältnisse	17
3.9.2	Flächenbilanz des Plangebietes	18
3.9.3	Kosten	18
<b>4.</b>	<b>Grundlagen der Begründung</b>	<b>18</b>

## **1. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit geltenden Fassung,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung,
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit geltenden Fassung,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit geltenden Fassung,
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit geltenden Fassung,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), in der derzeit geltenden Fassung,
- Gemeindeordnung (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung.

## **2. Verfahren**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 311 "Sondergebiet Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K 17) und der Arenberger Straße (L 127)". Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird in einem 2-stufigen Verfahren mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gemäß §§ 3, 4 BauGB durchgeführt.

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb von 1.200 qm bis weniger 5.000 qm Geschossfläche (Anlage 1 Nr. 18.6 UVPG) keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG sondern die Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall nach § 3 c UVPG. Diese Anforderungen des UVPG werden mit dem gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zu prüfenden Umweltauswirkungen erfüllt.

### **3. Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung**

#### **3.1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und –grundsätze**

##### **3.1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis**

Die Baumschule Diewald in Koblenz-Niederberg ist ein seit über 100 Jahren bestehender Familienbetrieb, der bereits mehr als 30 Jahre am derzeitigen Standort ansässig ist. Insgesamt erstreckt sich die bewirtschaftete Fläche vom Schnittpunkt der Straßen Niederberger Höhe / Arenberger Straße im Osten bis zur Wohnbebauung im Westen. Die Gesamtfläche von ca. 3,0 ha untergliedert sich in ca. 2,3 ha Eigentum der Firma Diewald und ca. 0,7 ha gepachtete Grundstücksflächen.

In den letzten Jahren haben sich die Anforderungen an den Betrieb der Baumschule verändert, so dass für die zukünftige Standortsicherung Umstrukturierungs- und Neubaumaßnahmen erforderlich sind.

Westlich der geplanten baulichen Anlagen der Baumschule beabsichtigt eine Investorengesellschaft einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit 2.000 qm Verkaufsfläche zu errichten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen die Ziele und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes Koblenz vom Juni 2015.

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Vorhaben erfordert somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit den Festsetzungen eines „Sondergebietes – großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO sowie einem „Sondergebiet – Baumschule“ gemäß § 11 (2) BauNVO.

Im wirksamen FNP der Stadt Koblenz ist das zu beplanende Gebiet überwiegend als „Grünfläche“, dargestellt. Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit nicht aus dem rechtskräftigen FNP im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Des Weiteren wurde das Plangebiet der Änderung des Flächennutzungsplanes um die südlich vorhandene Arenberger Straße sowie um die im rechtskräftigen FNP dargestellte Verbindungsstraße zwischen der Arenberger Straße und der Niederberger Höhe erweitert. Die Realisierung der Verbindungsstraße ist nicht mehr vorgesehen. Somit wird mit den Darstellungen dieser Bereiche in der vorliegenden Änderung des FNP die aktuelle Bestands- und Planungssituation aufgenommen.

Die Änderung des FNP erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

##### **3.1.2 Ziel und Zweck der Planung, Planungsgrundsätze**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 311 „Sondergebiet Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K 17) und der Arenberger Straße (L 127)“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die im Geltungsbereich geplanten baulichen Anlagen eines Lebensmittel-Vollsortimenters sowie für die Neuordnung der bereits ansässigen Baumschule geschaffen. Außerdem werden die Darstellungen der Verkehrsflächen den tatsächlichen Planungs- und Bestandssituationen angepasst.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sind folgende Planungsziele verbunden:

- Standortsicherung eines ortsansässigen Betriebes,
- Stärkung der Nahversorgung mit Lebensmittel-Vollsortimenten,
- Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB,
- Anpassung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der bestehenden und geplanten Verkehrsflächen.

## 3.2 Plangebiet

### 3.2.1 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtteils Niederberg bzw. ab dem Flurstück 15/1 im Nordwesten des Stadtteils Arenberg. Die überbaubaren Flächen des Lebensmittel-Vollsortimenters und der Baumschule sind im Gemarkungsbereich Niederberg vorgesehen. Der Geltungsbereich umfasse eine Fläche von ca. 4,3 ha wird wie folgt begrenzt:

Norden: Niederberger Höhe  
Osten: Kreisel - Niederberger Höhe / Arenberger Straße  
Süden: landwirtschaftliche Fläche  
Westen: Wohnbebauung und Freifläche

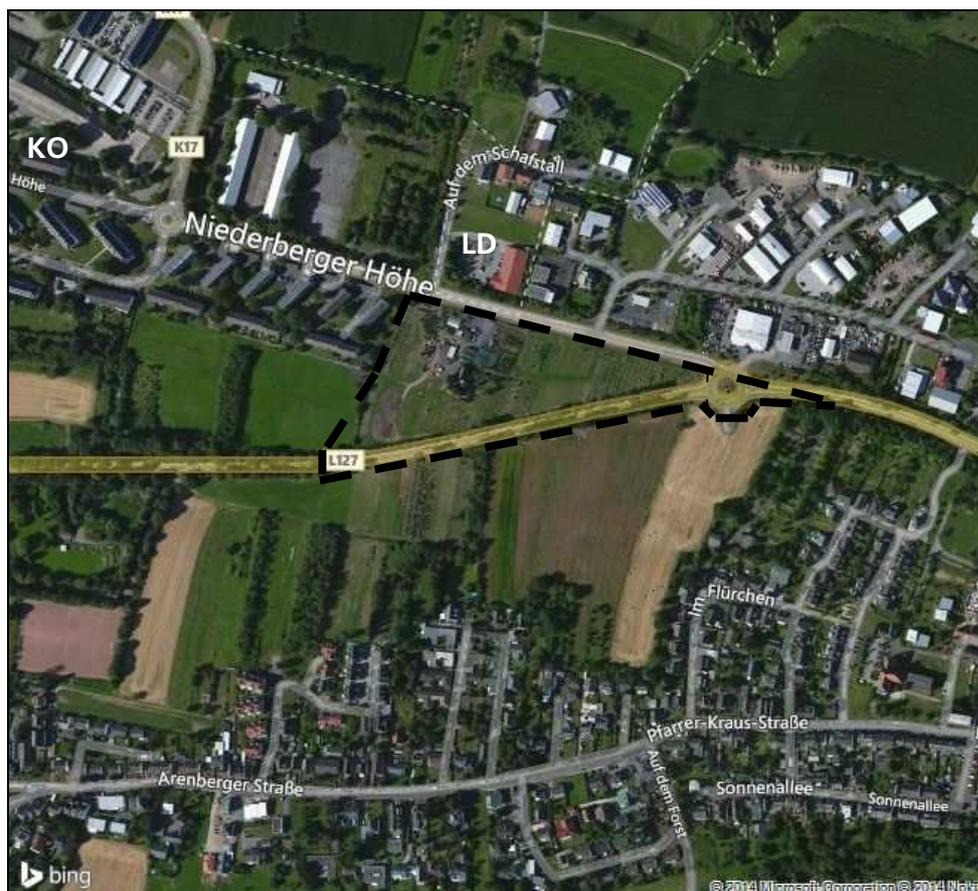


Abb. 1: Plangebiet und Umgebung (www.bing.com/maps)

### **3.2.2 Nutzung im Plangebiet**

Auf dem Betriebsgelände der Baumschule Diewald sind derzeit ein Wohnhaus für den Betriebsinhaber, Büroräume, Lagerflächen und ein Gewächshaus vorhanden. Die überwiegenden Flächen des Betriebsgeländes werden zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern genutzt. Insgesamt erstreckt sich die bewirtschaftete Fläche vom Schnittpunkt der Straßen Niederberger Höhe / Arenberger Straße im Osten bis zur Wohnbebauung im Westen.

### **3.2.3 Umgebung des Plangebietes**

Die umgebende Bebauung ist im Norden durch Gewerbe und im Westen und Süden durch Wohnnutzung geprägt. Direkt südlich angrenzend am Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Nördlich der Niederberger Höhe existiert auf der Gemarkung der Gemeinde Urbar ein Lebensmittel-Discounter (Abb. 1 Nr. LD). Ein weiterer Lebensmittel-Discounter und Lebensmittel-Vollversorger sind in einer Entfernung von ca. 2,0 km im Südwesten an der Arenberger Straße angesiedelt. Auf der nördlich der Niederberger Höhe gelegenen Konversionsfläche „Fritsch-Kaserne“ soll nach dem vorliegenden Rahmenplan Wohnbebauung entwickelt werden.

### **3.2.4 Erschließung des Plangebietes**

Die direkte Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Niederberger Höhe. Für den Lebensmittelmarkt und für die Baumschule sind jeweils kombinierte Ein- und Ausfahrten vorgesehen. Auf Grundlage der Leistungsfähigkeitsberechnung wird die Zufahrt zum geplanten Lebensmittelmarkt auf der Niederberger Höhe mit einem Linksabbiegestreifen ausgestattet (vgl. Ingenieurbüro Weinand, Verbrauchermarkt KO-Niederberg). Die fußläufige Erschließung des Lebensmittelmarktes erfolgt über die bereits vorhandenen Fußwege entlang der Niederberger Höhe in Verbindung mit dem nördlich des Plangebietes zu ergänzenden Fußweg bis zum östlichen Kreisverkehrsplatz.

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist mit der Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe des Plangebietes im Bereich der Niederberger Höhe gewährleistet. Die Planung erfordert eine Verlegung der Bushaltestelle und der Querungshilfen. Die Erschließungsmaßnahmen sind nicht Bestandteil des Plangebietes und werden bis zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

## **3.3 Planungsgrundlagen**

### **3.3.1 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan**

Im wirksamen FNP der Stadt Koblenz ist das zu beplanende Gebiet überwiegend als „Grünfläche“, dargestellt. Teilweise ist dieser Bereich als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ konkretisiert. Des Weiteren sind im Westen des Plangebietes eine „Fläche für den überörtlichen Verkehr“, „Wohnbaufläche“, Sonderbaufläche – Parkplatz“ sowie eine „Hauptversorgungsleitung“ dargestellt.

### **3.4 Vorgaben aus überörtlichen Planungen und Fachplanungen, Vorgaben der städtischen Fachbehörden**

#### **3.4.1 Landes- und Regionalplanung**

Im gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 ist für das Plangebiet keine bauliche Nutzung ausgewiesen. Die Verkehrsfläche der Arenberger Straße ist dargestellt. Demnach ist die regionalplanerische Grundlage für die Änderung des FNP gegeben.

Im Entwurf der Fortschreibung gemäß Beschluss der Regionalvertretung vom 12.09.2011 ist der Geltungsbereich als Gewerbefläche und im Süden als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Nach den Zielen der Regionalplanung ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten, z.B. Lebensmittel, nur in städtebaulich integrierten Bereichen, d.h. in Innenstädten, Stadt- und Stadtteilzentren zulässig. Durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktionen der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz wird der Standort für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes positiv beurteilt.

#### **3.4.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz**

Im kommunalen Einzelhandelskonzept Koblenz sind folgende Ziele formuliert:

- Sicherung, Förderung und Attraktivierung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Koblenz,
- Sicherung und Stärkung des Hauptzentrums Innenstadt als dominierende Einkaufslage,
- Sicherung und Ausbau der wohnortnahen Grundversorgung,
- Räumlich-funktionale und zentrenverträgliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Ziel hinsichtlich des Ausbaus der wohnortnahen Grundversorgung entsprochen.

Im Einzelhandelskonzept werden Niederberg, Arenberg und Immendorf als zentraler Versorgungsbereich zusammengefasst. Hierzu wird folgendes ausgeführt: „Bereits aus Karte 3 wird ersichtlich, dass große Siedlungsgebiete in den Stadtteilen Goldgrube, Neuendorf, Wallersheim, Rübenach, Niederberg, Arenberg, Immendorf, Pfaffendorf, Horchheim und Horchheimer Höhe derzeit (mit Lebensmittele) unterversorgt sind.“ Für die Bewohner der Stadtteile Niederberg, Arenberg und Immendorf werden zur Deckung des Lebensmittelbedarfs keine Angebote in den benachbarten Stadtteilen aufgesucht, da dort zum Teil ebenfalls keine Nahversorgungsangebote vorhanden sind. Die Nahversorgung erfolgt überwiegend außerhalb von Koblenz, z.B. im angrenzenden Umland.

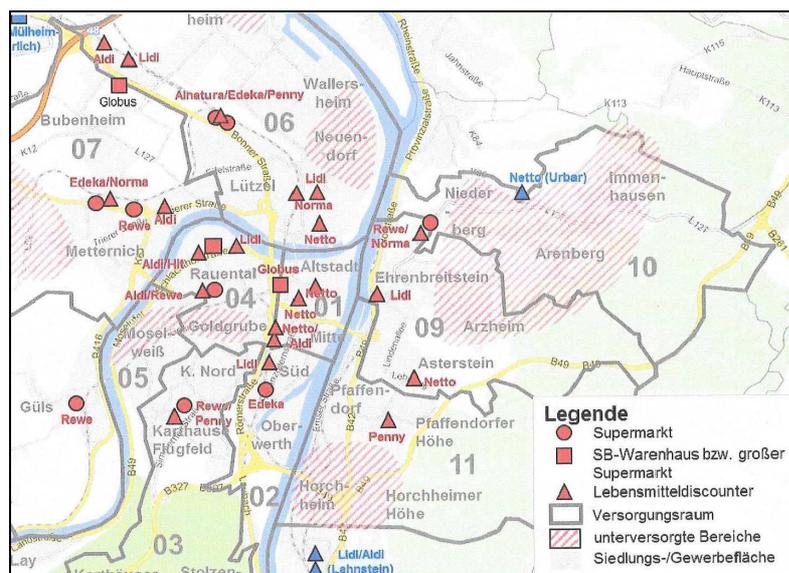


Abb. 2: Auszug aus dem Einzelhandelskonzept – Karte 3

Zur Bewertung des Versorgungsraumes wird auf Seite 58 folgendes ausgeführt:

- „quantitativ: deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung bei Lebensmittel und Drogeriewaren.“
- „qualitativ: bislang kein größerer Lebensmittelmarkt vorhanden; kleiner Lebensmittelmarkt in Niederberg mit wichtiger Nahversorgungsfunktion; Angebot in allen drei Stadtteilen nur rudimentär durch mehrere Bäckereien, 2x Metzger, Getränkeshop, und Tankstellenshops sowie 2x Apotheken abgebildet.“
- „räumlich: trotz grundsätzlich für einen Lebensmittelmarkt ausreichenden Nachfragepotenzials bislang Unterversorgung, z.T. Orientierung der Wohnbevölkerung zu Lebensmittelmärkten in Urbach (Netto) bzw. Ehrenbreitstein.“
- Empfehlung: „Ausbau der wohnortnahen Nahversorgung durch Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes entweder innerhalb eines der drei Stadtteile oder in für alle drei Stadtteile verkehrsgünstige, integrierte Lage.“

Als Steuerungsempfehlung des Einzelhandels innerhalb der definierten Nahversorgungszentren soll für Niederberg / Arenberg / Immendorf bei Neuansiedlungen der Angebotsschwerpunkt bei Betrieben des kurzfristigen Bedarfs liegen, so dass hier Lebensmittelmärkte (auch großflächig) angesiedelt werden sollten.

Für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wurden im Einzelhandelskonzept die Standorte Immendorfer Straße, Kasernengelände Fritsch sowie Niederberger Höhe untersucht. Die Potenzialfläche an der Immendorfer Straße wurde aufgrund der verkehrlichen Gegebenheiten und der rückwärtigen Lage als ungeeignet beurteilt. Das Kasernengelände Fritsch (Abb. 1: Nr. KO) wird als Standort für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes positiv beurteilt. Der Standort Niederberger Höhe wird wie folgt bewertet:

- „Lage: teilintegrierte Lage mit Wohngebietsanschluss außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.“
- „Aktuelle Nutzung: Baumschule / Grünfläche.“
- „Erreichbarkeit: Direkte Anbindung über die Niederberger Höhe, ÖPNV-Haltestelle im Umfeld.“
- „Innenstadtanbindung, Einsehbarkeit: Standort ist von der Niederberger Höhe sowie von der Landstraße 127 aus direkt einsehbar, keine Anbindung an den Ortskern von Arenberg.“

- Bewertung, mögliche Nutzung: Unter Berücksichtigung der Nähe des Standortes zu den bereits vorhandenen Wohnbebauungen ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf dem Standort Niederberger Höhe aus gutachterlicher Sicht darstellbar. Perspektivisch würde das Einwohnerpotenzial im Nahbereich mit der Umwidmung des Kasernengeländes Fritsch zu Wohnnutzung anwachsen. Aus gutachterlicher Sicht sollte allerdings ein Standort auf dem Kasernengelände selbst eine höhere Priorität gegenüber der Potenzialfläche Niederberger Höhe genießen. Demgegenüber ist anzumerken, dass die Ansiedlung eines Nahversorgers auf der Analysefläche Niederberger Höhe auch kurzfristig möglich ist und die Nahversorgungssituation somit auch zeitnah verbessert werden könnte, wohingegen der Realisierungszeitraum zur Umnutzung des Kasernengeländes Fritsch nach Kenntnissstand der Gutachter derzeit ungewiss ist.“

Nach dem Ziel 58 des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) ist die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot).

Im Einzelhandelskonzept sind Niederberg, Arenberg und Immendorf als zentraler Versorgungsbereich zusammengefasst. Die Untersuchungen haben ergeben, dass für diesen zentralen Versorgungsbereich keine Nahversorgungsangebote vorhanden sind.

Die zentralen Versorgungsbereiche entsprechen den städtebaulich integrierten Lagen gemäß dem Ziel 58 LEP IV. Sie unterscheiden sich von siedlungsräumigen Lagen insbesondere dahingehend, dass sie aufgrund ihres Einzelhandelsbesatzes eine nennenswerte Versorgungsfunktion für einen bestimmten Teilraum einnehmen. Im Einzelhandelskonzept werden zwei Kategorien zentraler Versorgungsbereiche definiert: Hauptzentrum (Innenstadt) und Nahversorgungszentren. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes regeln die Zulässigkeit von ausschließlich nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Koblenz. Weitere Randsortimente sind nur eingeschränkt zulässig (siehe Ziffer 3.7.1 Art der baulichen Nutzung).

Vor dem Hintergrund des im LEP IV formulierten Ziels, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der zulässigen Sortimente ist der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter mit dem Ziel 58 des LEP IV zu vereinbaren. In der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord vom 23.02.2016 wird ausgeführt, dass im Hinblick auf die Wirksamkeit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Koblenz das Ziel 58 LEP IV als erfüllt angesehen wird.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigen die Ziele und Empfehlungen des LEP IV sowie des Einzelhandelskonzeptes.

### **3.5 Städtebauliches Konzept**

Der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 2.000 qm wird über die Niederberger Höhe erschlossen. Die Anlieferung des Marktes erfolgt im Süden des Gebäudes. Mit dem Gebäudeversatz im Bereich der Anlieferungszone werden Lärmbelastigungen hinsichtlich der im Westen vorhandenen Wohnbebauung vermieden. Die Stellplätze sind im Osten und Süden des Gebäudes angeordnet.

Östlich des Lebensmittel-Vollsortimenters plant die Baumschule Diewald die notwendigen baulichen Anlagen für den Baumschulbetrieb zu errichten. Die Blumenhalle mit Büro, zwei aus bespannten Netzen bestehende Schattenhallen sowie das Wohnhaus für den Betriebsinhaber werden über eine Zufahrt von der Niederberger Höhe erschlossen, unabhängig von der Zu- und Abfahrt des Lebensmittel-Vollsortimenters. Die übrigen östlich angrenzenden Flächen bis zum Schnittpunkt der Niederberger Höhe mit der Arenberger Straße werden auch zukünftig weiterhin als Pflanzflächen von der Baumschule genutzt.

Mit der vorgesehenen Gebäudeanordnung kann im Süden eine Freifläche zum Schutz der Klimafunktionen von der Bebauung freigehalten werden.

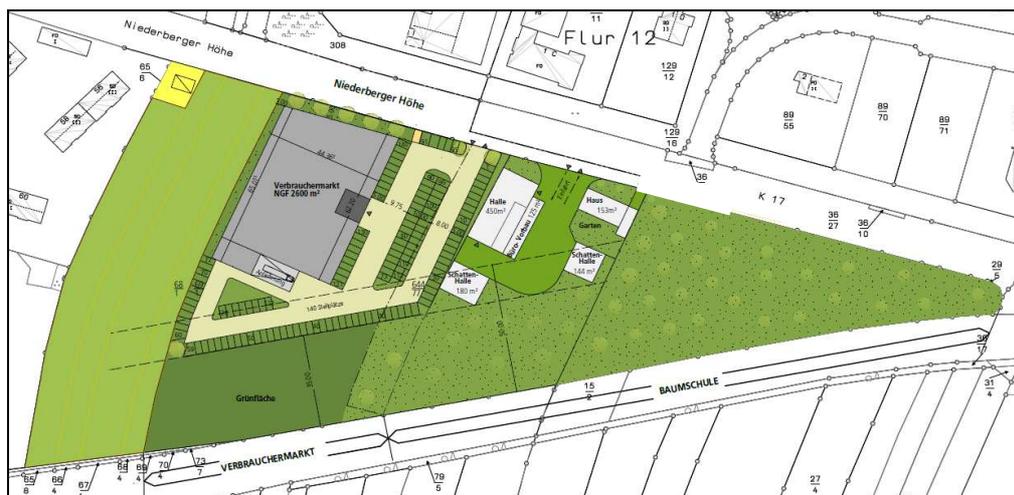


Abb. 3: Städtebauliches Konzept

### 3.6 Planungs- und Standortalternativen

Mit dem geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter an der Gemarkungsgrenze Niederberg / Arenberg kann der Nahversorgungsbedarf der Stadtteile Niederberg, Immendorf und Arenberg abgedeckt werden. Nach den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes ist in den einzelnen Stadtteilen kein Marktpotenzial für eigenständige Lebensmittelmärkte vorhanden. Die Erreichbarkeit des Standortes ist über die gut ausgebauten Verkehrsnetze, dem öffentlichen Nahverkehr sowie fußläufig von den umliegenden Wohngebieten gewährleistet. Der geplante Lebensmittelmarkt mit Vollsortimenten ist eine zweckmäßige Ergänzung zum bereits auf den Flächen der Gemeinde Urbar vorhandenen Lebensmittel-Discountermarkt nördlich der Niederberger Höhe.

Als Standortalternative ist die Konversionsfläche nördlich der Niederberger Höhe (Kasernengelände Fritsch) zu betrachten (Abb. 1 Nr. KO). Die bauliche Entwicklung des Gebietes ist jedoch zeitlich nicht absehbar. Der vorhandene derzeitige Bedarf für einen Lebensmittel-Vollsortimenter kann mit der vorgesehenen Planung abgedeckt werden.

### **3.7 Planinhalte**

#### **3.7.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Flächen für den geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter sind gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Die Flächen der Baumschule sind gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Sondergebiet – Baumschule“ dargestellt.

Die dargestellten „Grünflächen“, die „Fläche für Versorgungsanlagen“ die „Versorgungsleitung“ sowie die „Verkehrsfläche“ entsprechen den heutigen vorhandenen Nutzungen.

Die Konkretisierung der Flächenfestsetzungen ist den Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 311 „Sondergebiet Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K 17) und der Arenberger Straße (L 127)“ zu entnehmen.

### **3.8 Auswirkungen auf die Belange von Natur, Landschaft, Umwelt und Artenschutz**

Zum Bebauungsplan Nr. 311 „Sondergebiet Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K 17) und der Arenberger Straße (L 127)“ wurde eine Artenschutzprüfung Fauna gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Büro für Landschaftsökologie und Naturschutz, Ober-Ramstadt, Oktober 2015) durchgeführt. Als Ergebnis der Artenschutzprüfung ist festzuhalten, dass mit Realisierung der Festsetzung kein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG eintritt, ein Ausnahmeverfordernis in diesem Fall nicht entsteht.

Im Geltungsbereich des FNP wurden abweichend vom Bebauungsplanes Nr. 311 die westlich und südlich angrenzenden Verkehrsflächen aufgenommen. Hiermit wurden die tatsächlichen Planungs- und Bestandssituationen angepasst. Mit der Erweiterung des Geltungsbereiches um diese Flächen ist kein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, so dass hierfür keine Artenschutzprüfung durchgeführt wurde.

Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB (Büro für Landschaftsökologie und Naturschutz, April 2016) ausführlich dargelegt.

In der Zusammenfassung wird zu den Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter differenziert nach den Teilflächen A – D folgendes ausgeführt:

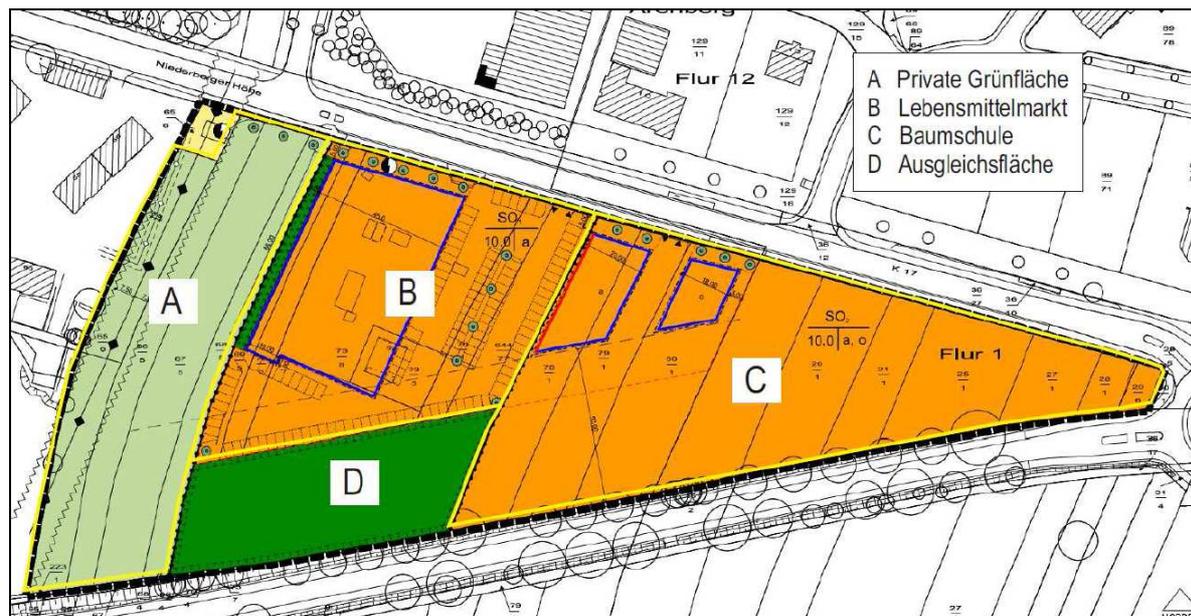


Abb. 4: Flächenbezeichnung für Beschreibung der Umweltauswirkungen

### Mensch und Gesundheit

#### Bereich A

Die abgezaunte Fläche steht der siedlungsnahen Erholung derzeit nicht zur Verfügung. Bei Realisierung der Planung wird sich dies ändern, da die Fläche dann zumindest für einen eingeschränkten Personenkreis zur Wochenend- und Feierabenderholung genutzt werden kann. Für dieses Schutzgut des Naturhaushaltes kann der Planungszustand daher als eine positive Entwicklung eingestuft werden. Es entsteht kein Kompensationserfordernis.

#### Bereich B

Die abgezaunte Fläche steht der siedlungsnahen Erholung der Bevölkerung derzeit nicht zur Verfügung. Lediglich der Hausgarten im Umfeld des Wohngebäudes kann für die Bewohner eine Funktion für die Wochenend- und Feierabenderholung übernehmen. Bei Realisierung der Planung wird die gesamte Fläche des Lebensmittelmarktes mit den zugeordneten Stellplätzen und kleinflächigen Grünbereichen nicht mehr für eine Erholungsnutzung zur Verfügung stehen. Diese Veränderung im Vergleich zum Status quo ist jedoch für das Schutzgut Mensch nicht als Eingriff zu werten.

#### Bereich C

Die abgezaunte Fläche steht der siedlungsnahen Erholung der Bevölkerung derzeit nicht zur Verfügung. Da sich dies auch bei Realisierung der Planung nicht ändern wird, entsteht für das Schutzgut Mensch kein Kompensationserfordernis.

#### Bereich D

Die geplante Entwicklung einer extensiv genutzten Obstwiese wird sich auf die Gesundheit des Menschen eher positiv auswirken.

## Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

### Bereich A

Als Lebensraum für die lokalen Pflanzen- und Tiergemeinschaften sind derzeit vor allem die Grünlandanteile von Bedeutung, die aktuell den überwiegenden Teil der Fläche einnehmen. Bei einer möglichen gärtnerischen Umgestaltung dieser Bereiche wird damit zu rechnen sein, dass die Wiesen zumindest teilweise umgebrochen oder doch zumindest als Scherrasen einer intensiven Pflege zugeführt werden. Beide Szenarien bedeuten eine graduelle bis vollständige Entwertung großer Flächenanteile, die einen Kompensationsbedarf auslösen.

Der vor allem für Vögel als Brutstätte bedeutsame Gebüschstreifen wird bei einer gärtnerischen Nutzung möglicherweise erhalten werden, da er am Gebietsrand keine größeren Flächenanteile einnimmt. Ein weiterer Gesichtspunkt für die Bewertung des Planungszustands ist das Umfeld der überplanten Fläche, das gemäß Landschaftsplan eine hohe Bedeutung für den Arten und Biotopschutz aufweist. Der Verzicht auf eine Bebauung zugunsten einer privaten Grünfläche ist vor diesem Hintergrund sehr zu begrüßen, da hierdurch ein un bebauter Korridor für die Verbindung der nördlich und südlich angrenzenden Offenlandbereiche erhalten wird.

### Bereich B

Der geplante Standort für den Lebensmittelmarkt verfügt für die lokale Flora und Fauna derzeit nur teilweise über Lebensraumpotenziale. Zu nennen sind hier der Hausgarten mit seinen Gehölzbeständen, die Grünlandareale und die Baumschulbereiche, die zusammen etwa ein Viertel der Fläche einnehmen. Da bei Realisierung der Planung quasi nur noch die zu 90% begrünte Dachfläche und die 256 qm große Heckenpflanzung als Lebensraum genutzt werden kann, kommt es durch die Planung in diesem Teilbereich zu einem Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope, der ein Kompensationserfordernis auslöst.

Ein weiterer Gesichtspunkt für die Bewertung des Planungszustands ist das Umfeld der überplanten Fläche, das gemäß Landschaftsplan eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweist. Auch vor diesem Hintergrund ist die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes im Teilbereich B als Eingriff zu werten.

### Bereich C

Der geplante Standort für die Baumschule wird derzeit fast zur Hälfte von Flächen zur Verschulung von Gehölzen eingenommen, denen als Lebensraum für die lokale Flora und Fauna nur eine relativ geringe Bedeutung zukommt. Etwas günstiger zu beurteilen ist zwar das ausgedehnte Grünlandareal, wegen seiner Arten- und Blütenarmut kann jedoch auch diese Wiese keinen wesentlichen Beitrag zur Lebensraumbereicherung leisten. Für die lokalen Lebensgemeinschaften von untergeordneter Bedeutung ist die im Mai 2015 vegetationsfreie Fläche. Da der Teilbereich C nach Realisierung der Planung vorwiegend von Baumschulflächen und den zwei Gebäuden bestimmt sein wird, entsteht für das Schutzgut Arten- und Biotope ein Kompensationserfordernis. Ein weiterer Gesichtspunkt für die Bewertung des Planungszustands ist das Umfeld der überplanten Fläche, das gemäß Landschaftsplan eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweist. Vor diesem Hintergrund ist es zu begrüßen, dass die Bebauung des Teilbereich C relativ geringfügig sein wird.

### Bereich D

Die geplante Entwicklung einer extensiv genutzten Obstwiese wird sich auf das Schutzgut Arten und Biotope sehr positiv auswirken. Das Ergebnis der Artenschutzprüfung (Natur im Raum, Oktober 2015) lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Da für die geplante Bebauung vor allem intensiv genutzte Grünlandflächen sowie Gehölzbiotoppe in Anspruch genommen werden, kommt es im Planungsfall vor allem zu unmittelbaren und irreversiblen Habitatverlusten für an Gehölze gebundene Arten. Da der im Plangebiet vorhandene Gebäudebestand abgerissen wird, sind zudem synanthrope Vogel- und Fledermausarten vom Vorhaben unmittelbar betroffen. Weiterhin werden durch die geplante Umnutzung Habitatveränderungen verursacht, da auf den nicht überbauten oder von Parkplätzen in Anspruch genommenen Flächen ausschließlich anthropogen geprägte Lebensräume (v.a. Grünflächen) entstehen, die für weniger spezialisierte Arten zwar nach wie vor nutzbar sind, gleichzeitig aber auch anderen – bisher nicht vorkommenden Arten – neuen Lebensraum bieten. Geprüft wurden die Gruppe der Vögel, eine Teilgruppe der Fledermäuse sowie die Zauneidechse.

Für folgende Arten / Gruppen tritt auch ohne weitere Maßnahmen zum Artenschutz kein Verbotstatbestand nach § 44(1) ein:

Mäusebussard  
Steinkauz  
Mauersegler  
Mehlschwalbe  
Dorngrasmücke

Für folgende Arten / Gruppen tritt nur bei Auführung spezieller Maßnahmen zum Artenschutz kein Verbotstatbestand nach § 44(1) ein:

Zwergfledermaus (Festsetzungen 3.1, 3.4, und 3.5)  
Girlitz (Rodungszeiten - § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)  
Stieglitz (Rodungszeiten - § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)  
Goldammer (Festsetzung 3.2)  
Haussperling (Festsetzung 3.3, 3.4 und 3.5)

Für die artenschutzrechtlich relevante Zauneidechse sind im Plangebiet punktuell geeignete Habitate vorhanden. Ein Nachweis konnte trotz intensiver Nachsuche nicht erbracht werden.

#### Boden

##### Bereich A

Für die Böden des Bereiches A ist davon auszugehen, dass die als Grünland genutzten Flächen derzeit die günstigsten Bedingungen bieten, da sie - im Gegensatz zu den Pflanzflächen der Baumschule - vermutlich nicht mit Düngemitteln und Bioziden behandelt werden und zudem keine Verdichtung oder Befestigung aufweisen. Da sich dieser Zustand durch die geplante Umnutzung ändern kann, wenn etwa ein Wiesenumbruch oder eine Intensivnutzung (Scherrasen, s.o.) erfolgt, entsteht auch für das Bodenpotenzial bei Realisierung der Planung ein Kompensationserfordernis.

##### Bereich B

Auch für die Böden des Bereich B ist davon auszugehen, dass die knapp 900 qm großen Grünlandflächen derzeit die günstigsten Bedingungen bieten, während die Pflanzflächen der Baumschule sowie wahrscheinlich auch der Hausgarten mit Düngemitteln und Bioziden behandelt werden. Auf den als Verkaufs-, Lager- und Wegeflächen sind die Böden verdichtet und daher nicht mehr in vollem Umfang funktionsfähig, und im Bereich der Bestandsgebäude findet derzeit keinerlei Bodenleben statt. Durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes werden die Böden fast im gesamten Bereich B durch Bebauung, Versiegelung und Befestigung in ihren Funktionen, die mit 'sehr hoch' eingestuft sind, mehr oder weniger stark eingeschränkt. Da dieser Eingriff durch die geplante Begrünung von 90% der Dachfläche, die 256 qm große Heckenpflanzung und die Flächen mit Abstandsgrün nur in geringem Maße ausgeglichen werden kann, verbleibt für das Schutzgut Boden ein entsprechendes Kompensationserfordernis.

### Bereich C

Auch für die Böden des Bereich C ist davon auszugehen, dass die etwa ein Drittel des Bereichs einnehmende Grünlandfläche sowie das große vegetationsfreie Areal derzeit die günstigsten Bedingungen bieten, während davon auszugehen ist, dass die Pflanzflächen der Baumschule mit Düngemitteln und Bioziden behandelt werden. Durch die geplante Bebauung werden dem Naturhaushalt dauerhaft bisher funktionsfähige Böden mit sehr hoher Bedeutung entzogen. Da gleichzeitig die Baumschulflächen auf Kosten der bisherigen Wiese ausgeweitet werden, erfolgt für das Schutzgut Boden ein Eingriff, der durch die geplante Begrünung der Dachfläche nur minimiert, nicht aber kompensiert werden kann. Für das Bodenpotenzial verbleibt daher ein Kompensationserfordernis.

### Bereich D

Die geplante Entwicklung einer extensiv genutzten Obstwiese wird sich auf das Schutzgut Boden positiv auswirken.

### Wasser

#### Bereich A

Auch das eng mit dem Schutzgut Boden verknüpfte Wasserpotenzial profitiert am meisten von der aktuellen Grünlandnutzung, da die anfallenden Niederschläge dort ungehindert und ohne Schadstoffeinträge im Boden versickern können. Da sich dieser Zustand durch die geplante Umnutzung ändern kann, wenn etwa ein Wiesenumbruch, eine Intensivnutzung (Scherrasen, s.o.) oder eine Flächenbefestigung erfolgt, entsteht auch für das Wasserpotenzial bei Realisierung der Planung ein Kompensationserfordernis. Wegen der nur geringen Grundwasserergiebigkeit ist der entstehende Kompensationsbedarf jedoch nicht sehr umfangreich.

#### Bereich B

Auch das eng mit dem Schutzgut Boden verknüpfte Wasserpotenzial profitiert am meisten von den aktuellen Grünlandarealen, da die anfallenden Niederschläge dort ungehindert und ohne Schadstoffeinträge im Boden versickern können. Die übrigen Flächen eignen sich von der aktuellen Nutzung her nur in geringem Maß oder gar nicht zur Versickerung des Oberflächenwassers, da die Böden verdichtet oder bebaut sind. Durch die geplante Bebauung und Versiegelung wird dem lokalen Wasserhaushalt dauerhaft mehr als die Hälfte der potenziellen Versickerungsfläche entzogen, und auf etwa einem Viertel des Teilbereichs B wird auf den Stellplätzen eine Verminderung der Einsickerung erfolgen. Wegen der nur geringen Grundwasserergiebigkeit und der geplanten Begrünung von 90% der Dachflächen ist der entstehende Kompensationsbedarf jedoch nicht sehr umfangreich.

#### Bereich C

Auch das eng mit dem Schutzgut Boden verknüpfte Wasserpotenzial profitiert am meisten auf den aktuellen Grünlandarealen und der vegetationsfreien Fläche, da die anfallenden Niederschläge dort ungehindert und ohne Schadstoffbelastung im Boden versickern können. Im Bereich der Baumschulareale ist dagegen mit dem Eintrag von Düngemitteln und Bioziden zu rechnen. Durch die geplante Bebauung wird dem lokalen Wasserhaushalt eine relativ untergeordnete Versickerungsfläche dauerhaft entzogen. Da es zudem aber zu einer deutlichen Ausweitung des Baumschulareals kommen wird, ist hier zukünftig mit entsprechend höheren Schadstoffbelastungen zu rechnen. Aus diesem Grund verbleibt trotz der geringen Grundwasserergiebigkeit für das Schutzgut Wasser ein Kompensationserfordernis.

#### Bereich D

Die geplante Entwicklung einer extensiv genutzten Obstwiese wird sich auf das Schutzgut Wasser positiv auswirken.

## Klima

Das Plangebiet liegt in einem Kaltluftentstehungs- und Abflussbereich mit mäßigen Abflussmöglichkeiten. Kaltluftentstehungsflächen weisen eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Bebauung und Versiegelung auf.

### Bereich A

Die als Planungszustand definierte gärtnerische Nutzung des Bereichs wird sich voraussichtlich eher positiv auf den lokalen Klimahaushalt auswirken, da mit einer dauerhaften Begrünung von überwiegenderen Teilen der zukünftigen Grünfläche zu rechnen ist. Damit können bei Realisierung der Planung auch Flächen, die aktuell keine Vegetation aufweisen (v.a. Wege und Lagerflächen), zur Bildung von Kalt- und Frischluft beitragen. Die Realisierung der Planung ist für das Schutzgut Klima daher nicht als Eingriff zu werten.

### Bereich B

Mit Ausnahme der bebauten Flächen kann der Teilbereich B aufgrund seiner Nutzungen einen Beitrag zur Produktion von Kalt- bzw. Frischluft innerhalb des Plangebiets leisten. Durch die geplante Versiegelung (Verkehrsfläche) und Befestigung (Stellplätze) werden sich nach Realisierung der Planung etwa 50% der Fläche bei Strahlungswetterlagen vermehrt aufheizen und damit eine Beeinträchtigung des Lokalklimas auslösen. Da zur Eingriffsminimierung jedoch eine Begrünung von 90% der Dachflächen und eine 256 qm große Heckenpflanzung vorgesehen ist, kann dieser Eingriff innerhalb des Plangebiets deutlich minimiert werden. Insgesamt verbleibt jedoch ein Kompensationserfordernis für den Bereich der Stellplatzanlage.

### Bereich C

Aufgrund seiner bisherigen Nutzungen kann der Teilbereich C derzeit vollflächig zur Produktion von Kalt- bzw. Frischluft innerhalb des Plangebiets beitragen. Da mit Ausnahme der Gebäude, die nur einen relativ geringen Flächenanteil einnehmen, von einer vollflächigen Begrünung der Gartenbauflächen ausgegangen werden kann, werden sich an diesem positiven Zustand auch bei Realisierung der Planung keine wesentlichen Änderungen ergeben. Die Realisierung der Planung ist für das Schutzgut Klima daher nicht als Eingriff zu werten.

### Bereich D

Die geplante Entwicklung einer extensiv genutzten Obstwiese wird sich auf das Schutzgut Klima positiv auswirken.

## Landschaftsbild

### Bereich A

Das Landschaftsbild des Plangebiets zeigt mit seinen unterschiedlichen Nutzungen in diesem Bereich derzeit ein sehr inhomogenes Gepräge. Da die als Planungszustand definierte Gartenutzung einen Beitrag zur Gestaltung dieses Übergangsbereichs zwischen Wohnnutzung und dem Bereich Lebensmittelmarkt leisten kann, ist die Realisierung der Planung nicht als Eingriff zu werten.

### Bereich B

Im Teilbereich B wird das Landschaftsbild derzeit bereits durch die Verkaufsflächen der Baumschule, die Pflanzbeete, den Hausgarten, die Lager- und Wegeflächen sowie die Bestandsgebäude anthropogen geprägt. Nach der geplanten Ansiedlung des Lebensmittelmarktes mit seinem großkubaturigen Gebäude und der großflächigen Stellplatzanlage wird die in Rede stehende Fläche vollständig als Teil des Siedlungsraums in Erscheinung treten. Da hierdurch ein relativ umfangreicher Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt, entsteht bei Realisierung der Planung ein entsprechendes Kompensationserfordernis.

### Bereich C

Änderungen des Landschaftsbildes, das bisher im Wesentlichen durch Pflanzbereiche, Grünland und eine vegetationsfrei Fläche geprägt ist, werden sich vorwiegend durch die Bebauung angrenzend an den Lebensmittelmarkt ergeben. Da die übrigen Flächen zukünftig aber als Baumschulflächen mehr oder weniger intensiv begrünt sein werden, entsteht durch die Planung kein Kompensationserfordernis.

### Bereich D

Die geplante Entwicklung einer extensiv genutzten Obstwiese wird sich auf das Landschaftsbild positiv auswirken.

### Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Der mit den geplanten Vorhaben verbundene Eingriff in Natur und Landschaft kann im Plangebiet durch die geplante Streuobstwiese und den Festsetzungen zu den Artenschutzmaßnahmen vollständig kompensiert werden. (Büro für Landschaftsökologie und Naturschutz, Eingriffs- Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan Nr. 311, Ober-Ramstadt, April 2016).

## **3.9 Planverwirklichung**

### **3.9.1 Eigentumsverhältnisse**

Die Fläche des Plangebietes, die im Bebauungsplan Nr. 311 festgesetzt ist umfasst ca. 3,0 ha und untergliedert sich in ca. 2,3 ha Eigentum der Firma Diewald und in ca. 0,7 ha von 8 anderen Eigentümern. Die folgenden unterstrichenen Flurstücke sind nicht im Eigentum der Firma Diewald:

Gemarkung Niedernberg, Flur 6, Flurstücke Nr.: 65/6 (Trafostation), 65/9, 66/5, 67/5, 68/5, 69/5, 70/5, 73/5, 73/8, 76/1, 644/77, 78/1, 79/1, 80/1 und Gemarkung Arenberg, Flur 1, Flurstücke Nr.: 15/1, 20/1, 21/1, 25/1, 27/1, 28/1, 29/6.

Die erforderlichen Flächen für den Lebensmittel-Vollsortimenter werden die Investoren von den derzeitigen Eigentümern erwerben. Entsprechende notarielle Vereinbarungen sind bereits getroffen.

Das erweiterte Plangebiet hinsichtlich der Verkehrsflächen bezieht sich nur auf die Darstellung der bestehenden Situation. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden für diese Bereiche keine planungsrechtlichen Grundlagen für bauliche Umgestaltungen geschaffen.

### 3.9.2 Flächenbilanz des Plangebietes

Tabelle 2: Flächenbilanz

Gebietsbezeichnung	Flächengröße
Sondergebiet - Baumschule	11.673 qm
Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel	11.363 qm
Private Grünfläche im Bplan 311	6.792 qm
Fläche für Versorgungsanlagen	207 qm
	30.035 qm
Private Grünfläche - im erweiterten Plangebiet	ca. 2.100 qm
Verkehrsfläche im erweiterten Plangebiet	ca. 11.200 qm
	ca. 43.335 qm

### 3.9.3 Kosten

Mit der Änderung des FNP entstehen der Stadt Koblenz keine Kosten. Die anfallenden Planungskosten werden von den Investoren des geplanten Einzelhandelsbetriebes übernommen. Die Einzelheiten der Kostentragung sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen den Investoren und der Stadt Koblenz zu regeln.

## 4.0 Grundlagen der Begründung

Ingenieurbüro Weinand, Verbrauchermarkt KO-Niederberg, Neuhäusel, 02.06.2015.

Kaiser Geotechnik, Verbrauchermarkt Niederberg, Koblenz, Untersuchungen zur Beurteilung der Versickerung von Niederschlagswasser, Niederahr, 13.05.2015

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Koblenz, Juni 2015

Masterplan Koblenz, ([www.koblenz.de/bauen\\_wohnen/k61\\_masterplan.html](http://www.koblenz.de/bauen_wohnen/k61_masterplan.html)), beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Koblenz am 22.05.2014.

Büro für Landschaftsökologie und Naturschutz, Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 311, Ober-Ramstadt, April 2016 (Anlage)

Büro für Landschaftsökologie und Naturschutz, Eingriffs- Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan Nr. 311, Ober-Ramstadt, April 2016. (Anlage)

Büro für Landschaftsökologie und Naturschutz, Artenschutzprüfung Fauna gem. § 44 (1) BNatSchG zum Bebauungsplan Nr. 311, Ober-Ramstadt, Oktober 2015. (Anlage)