



---

Stadt Allendorf (Lumda), Kernstadt

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag  
zum Bebauungsplan  
„Ludwigstraße / Bahnhofstraße“**

Planstand: Entwurf 04/2018

Bearbeitet:  
Dipl.-Biol. Dr. Gerriet Fokuhl

Inhalt:

1	Beschreibung der Planung.....	3
2	Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung .....	3
3	Übergeordnete Fachplanungen .....	3
4	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen u. Abwässern .....	4
5	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	4
6	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	4
7	Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes .....	4
7.1	Fläche, Boden und Wasser .....	4
7.2	Klima und Luft.....	5
7.3	Tiere und Pflanzen .....	5
7.4	Artenschutzrecht und Umwelthaftung .....	7
7.5	Biologische Vielfalt .....	8
7.6	Landschaft .....	8
7.7	Natura-2000-Gebiete.....	9
7.8	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung .....	9
7.9	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	10
7.10	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität .....	10
8	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....	10

## 1 Beschreibung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ludwigstraße / Bahnhofstraße“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung einer Wohnbebauung bei gleichzeitiger Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geschaffen werden. Der bisherige Vorhaben- und Erschließungsplan, der Teilflächen bereits beplant, wird grundlegend geändert, erweitert und die Erschließung geändert. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Mischgebietes i.S.d. § 6 BauNVO. Da es sich dabei um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

## 2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das L-förmige Plangebiet befindet sich zwischen der *Ludwigstraße* im Süden, dem *Mühlgraben* im Norden und der *Bahnhofstraße* im Osten. Die Flächen des Plangebiets liegen auf einer Höhe von rund 200 m ü.NN und gehören nach KLAUSING (1988)<sup>1</sup> naturräumlich zur Untereinheit Lumda-Plateau (Teileinheit 349.0, Haupteinheit 349 Vorderer Vogelsberg). Sie setzen sich aus einem leer stehenden mehrgeschossigen Wohnhaus, alten Betriebsgebäuden, kleineren Gartenflächen und einer innerörtlichen Wiesenfläche zusammen.

## 3 Übergeordnete Fachplanungen

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung Bestand, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* sowie *Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz* dar. Aufgrund des Planziels der Ausweisung eines Mischgebietes, das ausdrücklich der städtebaulichen Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich dient und aufgrund der Darstellung im Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Siedlungsbereich Bestand*, kann der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung als angepasst gelten. Das überlagernd festgelegte *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* bildet die Lage des Plangebietes im Bereich der Lumda-Aue ab. Aufgrund der im Umfeld vorhandenen Nutzungsstrukturen, der vergleichsweise geringen Flächengröße und des Planziels einer baulichen Nachverdichtung von Wohnbebauung im Bestand kann die Planung noch gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung als angepasst gelten. Das ebenfalls überlagernd festgelegte *Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz* gilt hingegen besonderer Beachtung. Aufgrund der Lage im Auenbereich der Lumda, zwischen der Lumda im Süden und dem Mühlgraben im Norden, sind die Nutzungsansprüche dem Hochwasserschutz entsprechend anzupassen. Hier wird auf das nachfolgende Bauantragsverfahren verwiesen, in dem die wasserrechtlichen Anforderungen zum Überschwemmungsgebiet abgearbeitet werden (vgl. Begründung Kap. 1.4.1).

Der Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Allendorf (Lumda) bereits als Wohnbaufläche i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

---

<sup>1</sup> KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hess. Landesamt für Umwelt (Hrsg.)

#### **4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen u. Abwässern**

Da sich die vorliegende Planung hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen voraussichtlich in den umgebenden Bestand einfügt, sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht erkennbar.

Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Abwasserableitung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz. Die Leitungsinfrastruktur ist hinreichend dimensioniert eine Ver- und Entsorgung des Planvorhabens zu ermöglichen.

#### **5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind im Rahmen der Dachgestaltung ausdrücklich zulässig.

#### **6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem innerhalb des bereits durch Bebauungspläne geordneten Ortsgefüges Flächen für eine neue Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

#### **7 Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes**

##### **7.1 Fläche, Boden und Wasser**

Während sich der Teilbereich an der Bahnhofstraße als ein stark anthropogen verändertes Gelände mit Gebäuden und befestigten Hofflächen präsentiert, weist der westliche Bereich noch ein relativ natürliches Bodengefüge auf. Im Bereich des Plangebiets haben sich lt. BodenViewer Hessen<sup>2</sup> Böden aus carbonatfreien schluffig-lehmigen Auensedimenten (Bodeneinheit Auengleye mit Vega-Gleyen und Pseudogley-Gleyen und Naßgleyen) gebildet. Eine zusammenfassende Bodenfunktionsbewertung ist für den Bereich des Plangebiets jedoch nicht verfügbar.

Insgesamt ist durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung sowie Bodenverdichtung im östlichen Plangebiet von einem gestörten Infiltrationsvermögen des Bodens und einer Beeinträchtigung des Bodenlebens auszugehen, während im westlichen Bereich von einer höheren Empfindlichkeit auszugehen ist.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzzone III B eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes (WSG Br. 1 und 2, Mainzlar). Im nördlichen Bereich grenzt das Plangebiet an den Mühlgraben und liegt mit seiner gesamten Fläche im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Lumda.

Die vorliegende Planung bereitet die Ausweisung eines Mischgebiets, von Straßenverkehrsflächen und einer öffentlichen Grünfläche vor. Während für den östlichen Teilbereich für die Schutzgüter Boden und Wasser durch die vorhandene Nutzung von einer bereits gegebenen weitgehenden Entwer-

<sup>2</sup> <http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm> (Stand: 13.04.2018).

tung auszugehen ist, sind im westlichen Bereich bisher unbeanspruchte Flächen von einer Neubebauung betroffen. Aufgrund des bereits bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans „Ludwigstraße“, der hier bereits ein Mischgebiet festsetzt, werden durch die vorliegende Planung keine erheblichen neuen Eingriffe in die Schutzgüter Flächen, Boden und Wasser vorbereitet.

## 7.2 Klima und Luft

Aufgrund der im östlichen Plangebiet sowie im weiteren Umkreis bereits bestehenden Bebauung mit Gebäuden und Hofflächen kommt auch den bisher unbebauten Flächen des Plangebiets nur eine sehr eingeschränkte klimatische Funktion zur Versorgung der Ortslage mit Frisch- bzw. Kaltluft zu. Die lokalklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich daher vor allem auf den Erweiterungsbereich selbst konzentrieren, wo im Umfeld entstehender Gebäude mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Die innerhalb des Plangebietes vorgesehene Nutzung lässt durch die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf wichtige kleinklimatische Funktionen erwarten.

## 7.3 Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im April 2018 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und in der Bestandskarte im Anhang räumlich dargestellt.

Das Plangebiet setzt sich im Wesentlichen aus Gebäuden, Hofflächen, Haus- und Nutzgärten und einer Wiesenfläche zusammen. Gehölze sind mit Ausnahme einiger Baumstubben und eines efeubekrankten Birkenstamms nicht vorhanden. Der Bereich der intensiv genutzten Wiesenfläche kann anhand der festgestellten Arten als artenarmes Grünland frischer Standorte eingestuft werden:

<i>Arrhenatherum elatius</i>	Wiesen-Glatthafer
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Poa spec.</i>	Rispengräser
<i>Ranunculus ficaria</i>	Scharbockskraut
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Taraxacum officinale</i>	Wiesen-Löwenzahn
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Die Gartenfläche am Haus Nr. 19 weist einen großen Bestand an Frühblüher, insbesondere Blausternchen (*Scilla spec.*) auf.

In der vorhandenen Fauna fällt ein besonderer Insektenreichtum auf. So wurden im Rahmen einer Übersichtsbegehung bereits mehrere, teils geschützte Bienen- und Hummelarten beobachtet (*Apis mellifera*, *Bombus lapidarius*, *B. pascourum*, *B. terrestris*, Bombylidae, weitere Wildbienen). In diesem Zusammenhang ist der Blüten- und Struktureichtum des Plangebiets als ausschlaggebender Faktor für den Artenreichtum zu vermuten.



**Foto 1:** Wohnhaus mit Ziergarten



**Foto 2:** Frühblüher (Blausternchen) im Garten



**Foto 3:** Hof und ehemalige Betriebsgebäude



**Foto 4:** Schuppen mit Einflugmöglichkeit für Vögel und Fledermäuse



**Foto 5:** Blick von der Ludwigstraße



**Foto 6:** Wiesenbereich mit Scharbockskraut

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG oder geschützten Lebensräume nach FFH-Richtlinie im Plangebiet vorhanden.

In der Zusammenfassung sind durch die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten. Zu den Anforderungen des speziellen Artenschutzes wird auf das nachfolgende Kapitel verwiesen.



## 7.4 Artenschutzrecht und Umwelthaftung

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wird unter Berücksichtigung des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“<sup>3</sup> durchgeführt. Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und aller europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Im Sinne des Umweltschadensgesetzes sind aus Gründen der Haftungsfreistellung die nachteiligen Auswirkungen bezüglich der Schädigung von Arten und Lebensräumen gemäß § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG zu ermitteln und von den zuständigen Behörden zu genehmigen. Nur bei Genehmigung nach Ermittlung der Auswirkungen liegt keine Schädigung i.S. des Umweltschadensgesetzes vor.

Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen, insbesondere der Altgebäude mit erkennbaren Nischen und Einflugmöglichkeiten für Gebäude bewohnende Vögel und Fledermäuse wurde im April 2018 eine artenschutzfachliche Kontrolle des ehemaligen Wohngebäudes (Haus Nr. 19) und eine Potenzialabschätzung für die einsturzgefährdeten Gebäude und übrigen Gartenstrukturen im hinteren Grundstücksbereich (Haus Nr. 19A) vorgenommen. Die Ergebnisse werden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich dargestellt und hinsichtlich der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten analysiert (siehe Anlagen).

Aus der hierin erstellten Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Feldsperling, Girlitz, Haussperling, Mauersegler, Stieglitz und Wacholderdrossel sowie die Fledermausarten „Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus hervorgegangen. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann dabei für Feldsperling, Haussperling, Mauersegler und die genannten Fledermausarten nur bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und evtl. Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Hierzu finden sich in der Plankarte des Bebauungsplans die folgenden artenschutzrechtlichen Hinweise:

*Bei Abbrucharbeiten sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Vorkommen geschützter Vogel- und Fledermausarten zu kontrollieren sowie eine biologische Baubegleitung durchzuführen. Festgestellte Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Werden Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten betroffen, sind diese durch das Anbringen von geeigneten Nistkästen im Plangebiet oder im Umkreis von 500 m zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen.*

Insbesondere aufgrund der noch ausstehenden Wochenstubenzeit der Fledermäuse und Brutzeit der Mauersegler sind bis zum Satzungsbeschluss eine Ergänzung der faunistischen Untersuchungen

(v.a. mittels Detektorbegehungen) und eine Aktualisierung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vorgesehen.

## 7.5 Biologische Vielfalt

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut Bundesamt für Naturschutz<sup>4</sup>

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich auch gegenseitig: Bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z. B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem eng verwobenen Netz vergleichen, ein Netz mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten, in dem ununterbrochen neue Knoten geknüpft werden. Dieses Netzwerk der biologischen Vielfalt macht die Erde zu einem einzigartigen, bewohnbaren Raum für die Menschen. Wie viele Arten tatsächlich existieren, weiß niemand ganz genau. Derzeit bekannt und beschrieben sind etwa 1,74 Millionen. Doch Expert/Innen gehen davon aus, dass der größte Teil der Arten noch gar nicht entdeckt ist und vermuten, dass insgesamt etwa 14 Millionen Arten existieren.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Das Plangebiet besitzt aufgrund der vorhandenen Nutzung nur eine geringe Bedeutung für die biologische Vielfalt. Erhebliche Umweltauswirkungen treten durch die vorliegende Planung voraussichtlich nicht auf.

## 7.6 Landschaft

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird im Osten durch ein leer stehendes Wohnhaus sowie ältere, baufällige Betriebsgebäude – teils mit Fachwerk – geprägt, während sich im Westen eine eingezäunte, artenarme Wiesenfläche befindet. Daraus ergibt sich ein sehr heterogenes Ortsbild mit einem stellenweise historischen Charakter.

Die vorliegende Planung bereitet eine Nachverdichtung und grundlegende Neugestaltung des Geltungsbereichs vor (vgl. Begründung Kap. 1.1 u. 1.3). Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes weist der Bebauungsplan eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ aus und enthält Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen im Mischgebiet. Dort sind mindes-

<sup>3</sup> Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, HMUVELV, Wiesbaden, 2. Fassung (Mai 2011)

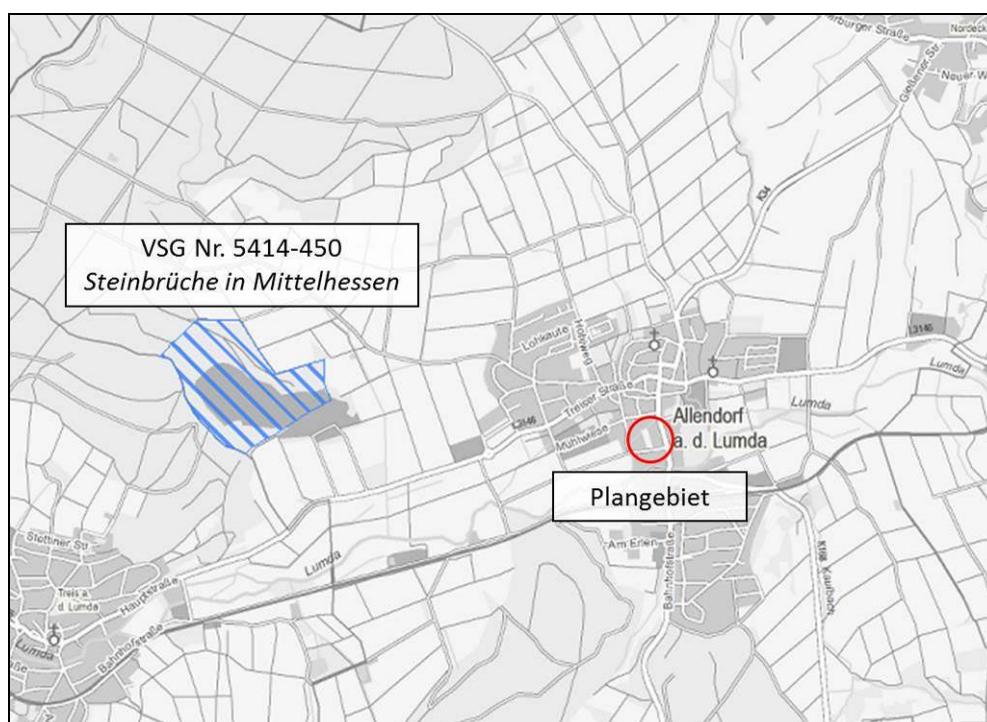
<sup>4</sup> BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Stand: 06/2010): Informationsplattform [www.biologischevielfalt.de](http://www.biologischevielfalt.de)



tens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen zu mindestens 25 % mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

### 7.7 Natura-2000-Gebiete

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten. Das nächstgelegene Gebiet des europäischen Schutzgebietsnetzwerks „Natura 2000“ findet sich mit dem EU-Vogelschutzgebiet VSG Nr. 5414-450 *Steinbrüche in Mittelhessen* in rund 1,5 km westlicher Entfernung. Aufgrund der großen Entfernung und fehlender funktionaler Zusammenhänge zwischen Plangebiet und Schutzgebiet sind Beeinträchtigungen auf eben dieses durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Zudem sind von der Planung weder Naturschutz- noch Landschaftsschutzgebiete betroffen.



Lage des Plangebietes (rot umrandet) zu Natura-2000-Gebieten (Quelle: natureg.hessen.de, Zugriffsdatum: 09.04.2018).

### 7.8 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

*Siedlung/Wohnen/Lärm:* Der Geltungsbereich der Planung befindet sich innerhalb der Ortslage. Aufgrund des angrenzenden Rathausplatzes und benachbarter Straßen kommt es vor Ort bereits zu Lärmbelastungen. Für den Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung ist daher im Hinblick auf den Aspekt Wohnen nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

*Erholung:* Da die Strukturen innerhalb des Geltungsbereichs derzeit keine besondere Erholungsfunktion besitzen und das Landschaftsbild durch die zusätzlich ermöglichten Baumaßnahmen neben schon bestehenden baulichen Nutzungen nicht zusätzlich beeinträchtigt wird, ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die menschliche Erholung zu rechnen.

### **7.9 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Gemäß Denkweb<sup>5</sup> sind das Wohnhaus und die dahinter liegenden Fachwerkgebäude an der Bahnhofstraße Nr. 19 nicht als ein Kulturdenkmal gelistet. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

### **7.10 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

## **8 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB<sup>2007</sup>. Dieses Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> bleibt (oder bei einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> nach einer Vorprüfung des Einzelfalls), keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Da der vorliegende Bebauungsplan zudem unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich.

### **Anhang:**

Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen (unmaßstäblich verkleinert)

---

<sup>5</sup> LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN, <http://denkweb.denkmalpflege-hessen.de/objekte> (Zugriffsdatum 19.04.2018)

