



Stadt Lauterbach, Stadtteil Maar

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag  
zur Satzung des Bebauungsplanes  
„Südlicher Eichberg“  
1. Änderung**

Planstand: 12/2017

Bearbeitung:

Melanie Düber, M.Sc. Biologie

## **Inhalt**

<b>1. Beschreibung der Planung</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung</b> .....	<b>2</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>2</b>
<b>4. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes</b> .....	<b>3</b>
4.1 Boden, Wasser und Klima.....	3
4.2 Biotop- und Nutzungstypen – Tiere und Pflanzen .....	5
4.3 Artenschutzrecht .....	8
4.4 Biologische Vielfalt .....	8
4.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete .....	10
4.6 Gesetzlich geschützte Biotope.....	10
4.7 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....	12
4.8 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....	12
4.9 Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien .....	12
4.10 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität .....	13
<b>5. Eingriffsregelung</b> .....	<b>13</b>
<b>6. Anhang</b> .....	<b>14</b>

## 1. Beschreibung der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lauterbach hat am 08.02.2017 gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südlicher Eichberg“ im Stadtteil Maar beschlossen. Des Weiteren hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lauterbach am 23.05.2017 die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches beschlossen. Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Nachverdichtung des bisher ausgewiesenen Mischgebietes. Die überbaubare Grundstücksfläche wird gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes erweitert, um dem ortsansässigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb Erweiterungsoptionen zu ermöglichen. Zusätzlich werden die Grundstücksgrenzen geändert und eine höhere bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird vorbereitet. Gleichzeitig werden die bisherigen textlichen Festsetzungen auf ihre städtebauliche Notwendigkeit und auf die aktuellen Gesetzesgrundlagen hin überprüft und angepasst. Im südöstlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs werden die Flächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für Kompensationsmaßnahmen und für biotopschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen. In der Summe der Änderungen erfolgt eine Nachverdichtung und Optimierung des bauplanungsrechtlichen Innenbereiches, so dass die Änderung gemäß § 13a BauGB vorgenommen werden kann. Die Grundflächenzahl innerhalb des Mischgebietes wird auf ein Maß von GRZ = 0,4 festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,5 fest. Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird durch den Bebauungsplan auf ein Maß von Z = I begrenzt, sodass grundsätzlich nur eine eingeschossige Bebauung bauplanungsrechtlich zulässig ist. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,00 m über der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planung dient der Bebauungsplan „Südlicher Eichberg“ – 1. Änderung, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird und dem der vorliegende Landschaftspflegerische Fachbeitrag zugeordnet ist.

## 2. Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das am südlichen Randbereich des Ortsteils Maar der Stadt Lauterbach gelegene Plangebiet umfasst in der Gemarkung Maar die Flurstücke in der Flur 5, 45/7, 46/4, 46/6, 47 tlw., 94/5 tlw., 107/2 tlw. 156/1tlw., 167/2 und 167/3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 0,95 ha. Innerhalb des Plangebietes befinden sich im nördlichen Teilgebiet ein Bestandsgebäude eines Einzelhandelsfachmarktes, PKW-Stellplätze sowie ein Vielschnittrasen, der von Laubgehölzen umrahmt wird. Der westliche Teil des Plangebietes umfasst eine Feuchtwiese. Der übrige Bereich des Plangebietes wird von einer intensiv genutzten Frischwiese sowie von einem von Nordosten nach Südwesten verlaufenden Teerweg eingenommen (**Abb. 1**). Nördlich bzw. östlich schließt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Westlich des Plangebietes verläuft die Neu-Maarer-Straße und südlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen in Form von Äckern an.

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach KLAUSING (1988)<sup>1</sup> in der Untereinheit 352.2 „Großenlüder-Lauterbacher Graben“ (Haupteinheit 352 „Fuldaer Senke“). Die Höhenlage des Plangebietes steigt von 308 m ü. NN im Südwesten auf 313 m ü. NN im Nordosten an.

## 3. Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand, als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sowie als Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen stehen der vorliegenden Bauleitplanung gemäß § 1

<sup>1</sup> Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

Abs.4 BauGB keine Ziele der Raumordnung entgegen, da für die vorgesehen Bebauung lediglich die ausgewiesenen Flächen Vorranggebiet Siedlung Bestand in Anspruch genommen werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lauterbach aus dem Jahr 1997 stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche Bestand sowie als Grünland/ Nasswiesen dar. Da die Darstellung des Flächennutzungsplans mit der geplanten Ausweisung im Bebauungsplan übereinstimmt kann die vorliegende Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Südlicher Eichberg“ weist derzeit bereits für den nördlichen Teilbereich ein Mischgebiet aus. Der südliche Teilbereich ist in diesem Ursprungsplan nicht erfasst.



**Abb. 1:** Lage des Plangebiets (gelb umrandet) im Luftbild (Quelle: natureg.hessen.de, eigene Bearbeitung, Zugriff: 04.08.2017)

#### **4. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes**

##### **4.1 Boden, Wasser und Klima**

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAItBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Im Folgenden werden die Schutzgüter Boden und Wasser gemäß der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ ((HMUELV, 2011) beschrieben und in Hinblick auf die vorliegende Planung bewertet. Dazu werden dem Bodenschutz zuträgliche Maßnahmen und Festsetzungen beschrieben.

Die Böden des Plangebietes bestehen im Norden aus Braunerden (Hauptgruppe „Böden aus solifluidalen Sedimenten“) und im Süden aus Auengleye mit Gleyen und Pseudogley-Gleyen (Hauptgruppe: Böden aus fluviatilen Sedimenten). Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (Quelle: Bodenviewer Hessen<sup>2</sup>, siehe **Abb. 2**) verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Der Großteil der Böden innerhalb des Plangebiets besitzt einen mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad. Lediglich die östlich sowie die südwestlich gelegenen Böden weisen nur einen geringen Bodenfunktionserfüllungsgrad auf. Im südlichen Plangebietsteil bestehen schmale Teilflächen, zu denen keine Daten bzgl. der Bodenfunktion und des Ertragspotenzials existieren. Die Böden innerhalb des Plangebietes bestehen aus Lehm und besitzen ein mittleres bis hohes Ertragspotenzial. Zu den innerhalb des Plangebietes nordwestlich gelegenen Böden existieren aufgrund der bestehenden anthropogenen Überprägung keine Daten hinsichtlich Bodenfunktion, Ertragspotenzial und Bodenart. In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für das Plangebiet besteht mit einem K-Faktor von  $> 0,2 - 0,3$  eine mittlere Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden.



**Abb. 2:** Bewertung auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung: sehr hoch = rot, hoch = orange, mittel = gelb, gering = hellgrün, sehr gering = dunkelgrün, Plangebiet: schwarz umrandet (Quelle: bodenviewer.hessen.de, Stand: 04.08.2017)

Durch die Versiegelung des Bodens im Rahmen der Planung ist mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen. Die Festsetzungen des

<sup>2</sup> HLUG (2012): BodenViewerHessen (<http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm>, Stand: 04.08.2017)

Bebauungsplanes zur Bodenversiegelung (Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster; für je 4 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten; Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Laubbäumen und -sträuchern gemäß Plankarte; mind. 60 % der Grundstücksfreiflächen sind als Grünfläche anzulegen, davon sind mindestens 30 % mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen) werden sich aber voraussichtlich positiv auf die Verdunstung und die Durchschnittstemperatur auswirken.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung zudem die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen („Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“),
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Über die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen lässt sich voraussichtlich eine wirksame Minimierung der Auswirkungen erreichen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Südwestlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch an den Muhrsbach an. Das Plangebiet befindet sich außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete bzw. Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiete.

Bezüglich des Schutzguts Klima ist aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Ein ausgeprägter Kaltluftabfluss im Plangebiet ist nicht zu erwarten. Minimale kleinklimatische Auswirkungen werden sich auf das Plangebiet selbst beschränken.

## **4.2 Biotop- und Nutzungstypen – Tiere und Pflanzen**

### **Biotop- und Nutzungstypen**

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen erfolgten jeweils Geländebegehungen im März, Mai und Juni 2017.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich im nördlichen Teilgebiet ein Bestandsgebäude eines Einzelhandelsfachmarktes, PKW-Stellplätze sowie ein Vielschnittrasen, der von Laubgehölzen umrahmt wird. Der westliche Teil des Plangebietes umfasst eine Feuchtwiese. Der übrige Bereich des Plangebietes wird von einer intensiv genutzten Frischwiese sowie von einem von Nordosten nach Südwesten verlaufenden Teerweg eingenommen.



Die im Westen des Plangebietes lokalisierte extensiv genutzte Feuchtwiese (**Abb. 6, 7**) wies während der Begehung im März 2017 mehrere Stellen mit stehendem Wasser auf. Diese Stellen konnten wahrscheinlich aufgrund des dichten Bewuchses und der erhöhten Temperatur während den Begehungen im Mai und Anfang Juni 2017 nicht mehr nachgewiesen werden. Im Bereich der Feuchtwiese konnten die folgenden Pflanzenarten aufgenommen werden:

<i>Bistorta officinalis</i>	Schlangenknöterich
<i>Caltha palustris</i>	Sumpfdotterblume
<i>Carex leporina</i>	Hasenpfohlensegge
<i>Cirsium palustre</i>	Sumpf-Kratzdistel
<i>Epilobium palustre</i>	Sumpf-Weidenröschen
<i>Filipendula ulmaria</i>	Echtes Mädesüß
<i>Galium spec.</i>	Labkraut
<i>Juncus effusus</i>	Flatterbinse
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse
<i>Phalaris arundinacea</i>	Rohrglanzgras
<i>Ranunculus auricomus</i> agg.	Gold-Hahnenfuß
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf
<i>Scirpus sylvaticus</i>	Wald-Simse



**Abb. 3:** Blick entlang des Teerweges von Nordosten nach Südosten mit angrenzendem Straßenbegleitgrün



**Abb. 4:** Bestandsgebäude und PKW-Stellplätze des Einzelhandels



**Abb. 5:** Frischwiese im nordöstlichen Teil des Plangebietes mit Vielschnittrasen und Gehölzen im Hintergrund



**Abb. 6:** Feuchtwiese mit Schlangenknöterich (Anfang Juni 2017)

Nordöstlich der Feuchtwiese (**Abb. 5**) sowie im östlichen bzw. südöstlichen Teil des Plangebietes (**Abb. 8**) ist ein intensiv genutztes Grünland frischer Standorte ausgebildet. Dieses weist die folgenden Pflanzenarten auf:

<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Wiesenglatthafer
<i>Cerastium spec.</i>	Hornkraut
<i>Galium spec.</i>	Labkraut
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse
<i>Lotus corniculatus</i>	Gewöhnlicher Hornklee
<i>Lychnis flos-cuculi</i>	Kuckucks-Lichtnelke
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Trifolium pratense</i>	Rotklee
<i>Vicia spec.</i>	Wicke



**Abb. 7:** Sumpfdotterblumen auf der Feuchtwiese (Mai 2017)



**Abb. 8:** Blick von Norden auf die Frischwiese

Im südwestlichen Teil des Plangebietes umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Teil eines wasserführenden Grabens, der vorwiegend die folgenden Pflanzenarten aufweist:

<i>Filipendula ulmaria</i>	Echtes Mädesüß
<i>Juncus effusus</i>	Flatterbinse
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Westlich der PKW-Stellplatzfläche befindet sich eine schmale geschotterte Fläche (**Abb. 3**). Diese weist eine kurzlebige Ruderalflora auf, die sich aus den folgenden Arten zusammensetzt:

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
<i>Draba verna</i>	Frühlings-Hungerblümchen
<i>Geranium molle</i>	Weicher Storchschnabel
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Taraxacum sect. Taraxacum</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn

### Eingriffsbewertung

Die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Plangebietes besitzen eine geringe (PKW-Stellplatzflächen, Bestandsgebäude, Vielschnittrasen) bis mittlere (kurzlebige Ruderalflora, Grünland



frischer Standorte (intensiv), Gehölze) bzw. erhöhte (Feuchtwiese (extensiv)) Wertigkeit. Bei Umsetzung der Planung wird die Feuchtwiese als naturschutzfachlich hochwertigstes Biotop innerhalb des Plangebietes überplant. Als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahme soll jedoch im südöstlichen Teil des Plangebietes eine neue, extensive Feuchtwiese hergestellt werden (**vgl. Kap. 4.6**). Zudem soll die davon östlich gelegene Grünlandfläche als extensiv genutztes Grünland frischer Standorte entwickelt werden.

Bei Umsetzung der Planung inklusive der Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich daher in der Zusammenschau voraussichtlich eine mittlere Konfliktsituation.

### 4.3 Artenschutzrecht

Da es sich bei den vorhandenen Gehölzen sowie bei den Bestandsgebäuden um potenzielle Bruthabitate Europäischer Vogelarten handelt, kann 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“) nur unter Berücksichtigung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- b) Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen durch einen Fachgutachter zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- d) Außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) sind Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Auf der Feuchtwiese befinden sich einzelne Exemplare der Pflanzenart *Sanguisorba officinalis* (Großer Wiesenknopf), der Raupenfutterpflanze der nach Anhang II der FFH-Richtlinie geschützten Falterarten *Maculinea nausithous* (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) und *Maculinea teleius* (Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling). Da es sich hier jedoch nur um einzelne Vertreter dieser Pflanzenart handelt und das Plangebiet von weiteren Grünlandflächen mit Vorkommen der Art *Sanguisorba officinalis* isoliert ist, kann ein Vorkommen der beiden genannten, geschützten Falterarten hier ausgeschlossen werden.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

### 4.4 Biologische Vielfalt

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ

- 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.

Auch die Hessische Biodiversitätsstrategie<sup>3</sup> verfolgt das Ziel, in Hessen die natürlich und kulturhistorisch entstandene Artenvielfalt in für die einzelnen Lebensräume charakteristischer Ausprägung zu stabilisieren und zu erhalten. Dabei soll die vorhandene naturraumtypische Vielfalt von Lebensräumen dauerhaft gesichert werden und sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden. Wildlebende Arten (Tiere, Pflanzen, Pilze, Mikroorganismen) sollen in ihrer genetischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Verteilung – auch im Boden und Wasser – vorhanden sein.

Entsprechend der Ausführungen in den vorhergehenden Kapiteln ist bei Durchführung der Planung nur unter Beachtung der Kompensationsmaßnahmen bzgl. des betroffenen gesetzlich geschützten Biotops (**vgl. Kap. 4.6**) voraussichtlich nicht mit nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen.

---

<sup>3</sup> HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Stand: 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, [www.umweltministerium.hessen.de](http://www.umweltministerium.hessen.de)

#### 4.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete



**Abb. 9:** Lage des Plangebiets (gelb umrandet) zu den Teilgebieten des FFH-Gebietes Nr. 5322-305 (Quelle: natureg.hessen.de, eigene Bearbeitung, Zugriff: 04.08.2017)

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht direkt von der Planung betroffen. Bei den nächsten Natura-2000-Schutzgebieten handelt es sich um Teilgebiete des insgesamt 362 ha großen FFH-Gebietes Nr. 5322-305 „Magerrasen bei Lauterbach und Kalkberge bei Schwarz“ (**Abb. 9**). Die beiden nächstgelegenen Teilgebiete dieses FFH-Gebietes befinden sich dabei in rd. 900 m nordwestlicher und rd. 950 m südöstlicher Richtung vom Plangebiet entfernt.

Da die vorliegende Planung jedoch außerhalb dieser Schutzgebiete stattfindet und der Wirkungsraum der Planung nicht an jene heran reicht, sind keine erheblichen Einschränkungen oder erhebliche negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete gegeben.

#### 4.6 Gesetzlich geschützte Biotope

Der § 30 BNatSchG sowie der § 13 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) schützen bestimmte Biotoptypen, welche aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll einzustufen sind. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten. Ausnahmen von den Verboten können nur dann zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

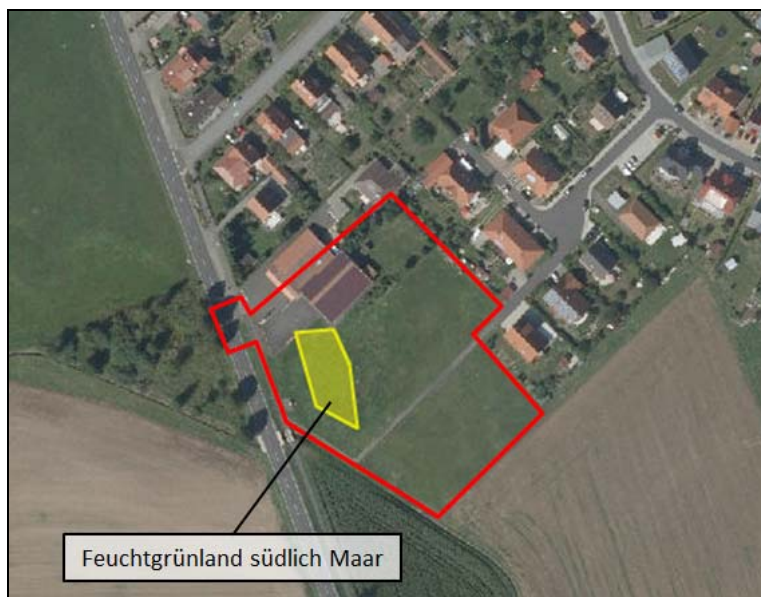
Folgende Biotoptypen werden in § 30 BNatSchG geführt:

- Natürliche/naturnahe Bereiche fließender/stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der zugehörigen uferbegleitenden natürlichen/naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen/naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmter Bereiche;

- Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen;
- Offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm- und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte;
- Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder;
- Offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche;
- Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Die genannten Verbote gelten zudem auch für weitere von den Ländern gesetzlich geschützte Biotope. Im Folgenden Fall führt das HAGBNatSchG zusätzlich auf:

- Alleen und
- Streuobstbestände außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 13 HAGBNatSchG.



**Abb. 10:** Lage des Plangebietes (rot umrandet) zu gesetzlich geschützten Biotopen (Quelle: natureg.hessen.de, eigene Bearbeitung, Zugriff: 04.08.2017)

Laut natureg<sup>4</sup> befindet sich im westlichen Teil des Plangebietes (Gemarkung Maar, Flur 5, Flurstücke 45/7 tlw. und 167/3 tlw.) das gesetzlich geschützte Biotop „Feuchtgrünland südlich Maar“, welches dem Biotoptyp *Grünland feuchter bis nasser Standorte* zuzuordnen ist (**Abb. 10**). Während der Geländebegehungen konnte die Existenz dieses gesetzlich geschützten Biotops nachgewiesen werden (**vgl. Bestands- und Maßnahmenkarte, Abb. 6 und 7**). Im Zuge der Umsetzung der Planung wird dieses insgesamt 1.058 m<sup>2</sup> große gesetzlich geschützte Biotop überplant. Als Ausgleich soll auf dem südöstlich an-

<sup>4</sup> <http://natureg.hessen.de/>, Zugriff: 04.08.2017

grenzenden Grünland frischer Standorte (Gemarkung Maar, Flur 5, Flurstücke 46/4 tlw. und 46/6 tlw., **vgl. Maßnahmenkarte**) auf einer Fläche von etwa 1.160 m<sup>2</sup> ein Feuchtgrünland entwickelt werden. Hierzu sind drei bis zu 20 cm tiefe Geländemulden mit einer Fläche von jeweils 100 m<sup>2</sup> herzustellen. An die Ränder der Geländemulden sind Plaggen aus der bestehenden und durch diesen Bebauungsplan überplanten Feuchtwiese zu verpflanzen (**vgl. Maßnahmenkarte**, roter Pfeil). Das Feuchtgrünland ist durch eine 1-2 schürige Mahd extensiv zu pflegen (1. Mahd ab dem 15. Juni, Abtransport des Schnittguts, Düngung ist unzulässig). Die erste Mahd soll dabei erst ab dem 15. Juni erfolgen, um die Ausbreitung der frühblühenden Pflanzenart *Caltha palustris* (Sumpf-Dotterblume) zu fördern.

#### 4.7 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

##### *Siedlung / Wohnen*

Das Plangebiet grenzt nördlich und östlich an Wohnbebauung an und liegt im Süden des Ortsteils Maar der Stadt Lauterbach. Da durch die Planung lediglich eine Vergrößerung des bereits bestehenden Einzelhandelsfachgeschäftes vorbereitet wird und der Standort daher derzeit bereits eine gewisse Vorbelastung aufweist, ergeben sich durch die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

##### *Erholung / Freizeitnutzung*

Da das Plangebiet nur eine geringe Größe aufweist und westlich und südlich des Vorhabens auch weiterhin ausgedehnte Freiflächen zur Verfügung stehen, spielt das geplante Vorhaben daher in Bezug auf die Erholungseignung eine untergeordnete Rolle.

#### 4.8 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

#### 4.9 Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Mischgebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Sämtliche entstehende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebiets zur Berücksichtigung des EEWärmeG und der EnEV ergibt sich aus § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Beispielsweise werden nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) die



Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Der Bebauungsplan trifft in diesem Zusammenhang keine Festsetzungen, lässt Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Rahmen der Dachgestaltung jedoch ausdrücklich zu.

#### **4.10 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist. Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelaug für die Bauleitplanung. So dass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Das durch den Bebauungsplan vorbereitete Mischgebiet wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung voraussichtlich zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

### **5. Eingriffsregelung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südlicher Eichberg“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. 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 durch die Änderung des Bebauungsplans eine Nachverdichtung und Optimierung des bauplanungsrechtlichen Innenbereiches erfolgt und die Größe des Geltungsbereiches 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 basierende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich.

## **6. Anhang**

- Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet (unmaßstäblich verkleinert)
- Maßnahmenkarte (unmaßstäblich verkleinert)



**Legende**

- Gebäude
- Versiegelte Flächen (Asphalt)
- Schotter
- Frischwiese
- Seggen- und binsenreiche Feuchtwiese (§-Biotop)
- Laubgehölze
- Verkrauteter Graben
- Vielschnittrasen
- Straßenbegleitgrün
- Strukturarmer Hausgarten
- Acker
- Geltungsbereich

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-30

Stadt Lauterbach, Stadtteil Maar  
 Bauungsplan  
 "Südlicher Eichberg" - 1. Änderung  
 Bestandskarte zum Umweltbericht

Stand: 23.06.2017  
 01.09.2017

Bearbeiter: Düber  
 CAD: Schneider

Maßstab: 1 : 1.000



**Legende**

- Gebäude
- Versiegelte Flächen (Asphalt)
- Schotter
- Frischwiese
- Seggen- und binsenreiche Feuchtwiese (§30-Biotop)
- Laubgehölze
- Verkrauteter Graben
- Vielschnittstrassen
- Straßenbegleitgrün
- Strukturarmer Hausgarten
- Acker
- Geltungsbereich

**Maßnahmen**

- Extensive Grünlandnutzung (1-2 schürige Mahd, 1. Mahd ab dem 15. Juni)
- Anlage von Mulden (jeweils 100m<sup>2</sup>, bis zu 20cm tief, Verpflanzung von Plaggen aus der bestehenden Feuchtwiese an die Ränder der Mulde)

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-30

Stadt Lauterbach, Stadtteil Maar  
 Bebauungsplan  
 "Südlicher Eichberg" - 1. Änderung  
 Maßnahmenkarte zum Umweltbericht

Stand: 23.06.2017	01.06.2017
Bearbeiter: Düber	Schneider, Schmitt
CAD: Schneider, Schmitt	
Maßstab: 1 : 1.000	