



Anlage

Stadt Haiger, Kernstadt

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
zum Bebauungsplan
„Löhrstraße / Am Aubach“**

Stand: Februar 2016

Bearbeitung:

Dr. Gerriet Fokuhl

Melanie Düber

Inhalt

1.	Beschreibung der Planung	2
2.	Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung.....	2
2.1	Lage und Nutzung.....	2
2.2	Größe	2
2.3	Naturräumliche Einordnung	2
3.	Übergeordnete Planungen	3
4.	Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes	3
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	9
4.6	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....	10
4.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	10
4.8	Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien	10
4.9	Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	10
5.	Eingriffsregelung.....	10

1. Beschreibung der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Haiger hat in ihrer Sitzung am 16.12.2015 den Bebauungsplan „Löhrstraße / Am Aubach“ zur Aufstellung beschlossen. Der Beschluss geht zurück auf die Anfrage eines privaten Vorhabenträgers, der in einer zentralen Standortlage von Haiger im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Lederfabrik Kraut&Sonntag, eine städtebauliche Neuentwicklung anstrebt. Das Konzept des Vorhabenträgers sieht nach der Niederlegung des auf dem rückwärtigen Teil des Flurstückes 26/14 vorhandenen Gebäudebestandes die Errichtung von insgesamt drei Gebäuden vor, die über eine unterirdische Tiefgarage miteinander verbunden werden.

Entsprechend des dargelegten Planziels kommt ein Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO zur Ausweisung. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Maße der baulichen Nutzung sind dem Kap. 2.2 der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen dient der Bebauungsplan „Löhrstraße / Am Aubach“ nach § 13a BauGB, dem dieser Landschaftspflegerische Fachbeitrag zugeordnet ist.

2. Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

2.1 Lage und Nutzung

Das Plangebiet befindet sich in einer zentralen Standortlage der Stadt Haiger unmittelbar östlich angrenzend an die Löhrstraße. Das Plangebiet grenzt nördlich an den Aubach mit seinen Auengehölzen an, der das Plangebiet vom weiter nördlich liegenden Gewerbegebiet „Lohwiese“ trennt. Westlich und südlich des Plangebiets befinden sich neben Wohnhäusern zwei Tankstellen sowie Einzelhandelsgeschäfte. In östlicher Richtung sind überwiegend Mehrfamilienhäuser vorhanden. Der Bachlauf des Aubachs ist auf Höhe des Plangebiets mehr oder weniger naturnah ausgeprägt. Das Plangebiet selbst befindet sich auf dem ehemaligen Gelände der Lederfabrik Kraut & Sonntag. Dieses Gelände beherbergt zurzeit einen zum überwiegenden Teil unbewohnten Gebäudekomplex, der im Zuge des Bauvorhabens abgebrochen werden soll. Im südöstlichen Bereich befinden sich Grünflächen mit Laub- und Nadelgehölzen sowie Heckenstrukturen und ein Teich.

Die Höhenlage des Plangebiets beträgt ca. 272 m ü. NN.

2.2 Größe

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 1,0 ha (9.760 m²).

2.3 Naturräumliche Einordnung

Nach KLAUSING (1988)¹ gehört das Plangebiet noch zur naturräumlichen Teileinheit *Oberes Dilltal* (321.1) in der Haupteinheit *Dilltal* (321), welches aber südlich direkt an die Teileinheit *Westerwald-Osthang* (323.0) der Haupteinheit *Oberwesterwald* angrenzt.

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

3. Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Mittelhessen stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dar.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Haiger stellt das Plangebiet als *Sonderbaufläche* für den großflächigen Einzelhandel dar, wenngleich im Bestand eine gemischte Nutzung vorhanden ist. Demgemäß ist der Bebauungsplan formal nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dies ist insofern unbeachtlich, als dass bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann. Hiervon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

4. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

4.1 Boden, Wasser und Klima

Durch die vorliegende Planung zum Bau dreier Mehrfamilienwohnhäuser mit Tiefgarage erfolgt eine teilweise Versiegelung der Fläche durch die Gebäude, die Tiefgarage sowie durch die Zufahrt und die zusätzlichen Stellplätze im Außenbereich. Das Plangebiet war jedoch bereits vorher schon durch den Gebäudekomplex der ehemaligen Lederfabrik Kraut & Sonntag sowie durch eine Zufahrt - wenn auch in einem geringeren Umfang - versiegelt. Zur Eingriffsminimierung sieht die Planung vor, das mind. 30 % der Grundstücksflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.

Vorliegend folgt die Aufstellung dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem die bereits bebaute bzw. versiegelte Fläche bestehend aus Gebäudekomplex, Zufahrt und Parkplätzen überplant und für eine neue Nutzung mobilisiert wird. Hierdurch wird ein Beitrag zur Reduktion der Inanspruchnahme bisher unverbauter Böden im Außenbereich geleistet. Dies entspricht den Vorgaben der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen (HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung).

In der Kategorie „Bodenschutz in der Planung“ ist das Plangebiet in der Bodenfunktionsbewertung nicht bewertet. Zudem existieren keine Informationen über die Art des Bodens (Quelle: <http://bodenviewer.hessen.de>, Stand: 14.01.2016). Insgesamt ist davon auszugehen, dass aufgrund der Lage und langjährigen Nutzung im Plangebiet überwiegend keine natürlichen Bodenprofile mehr vorhanden sind.

Für bodenspezifische Minderungsmaßnahmen ist auf die Baudurchführung zu verweisen. Zu beachten sind im Rahmen der Umsetzung / Realisierung der einzelnen Bauvorhaben insbesondere folgende in HMUELV 2011 genannte Aspekte bzw. Maßnahmen:

- 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
- Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden vor dem Befahren und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden

Das Überschwemmungsgebiet des Aubachs ist von der bauplanungsrechtlich vorbereiteten Baumaßnahme nicht betroffen, da es sich erst unterhalb der Fußgängerbrücke nordöstlich außerhalb des Plangebietes anschließt. Trinkwasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

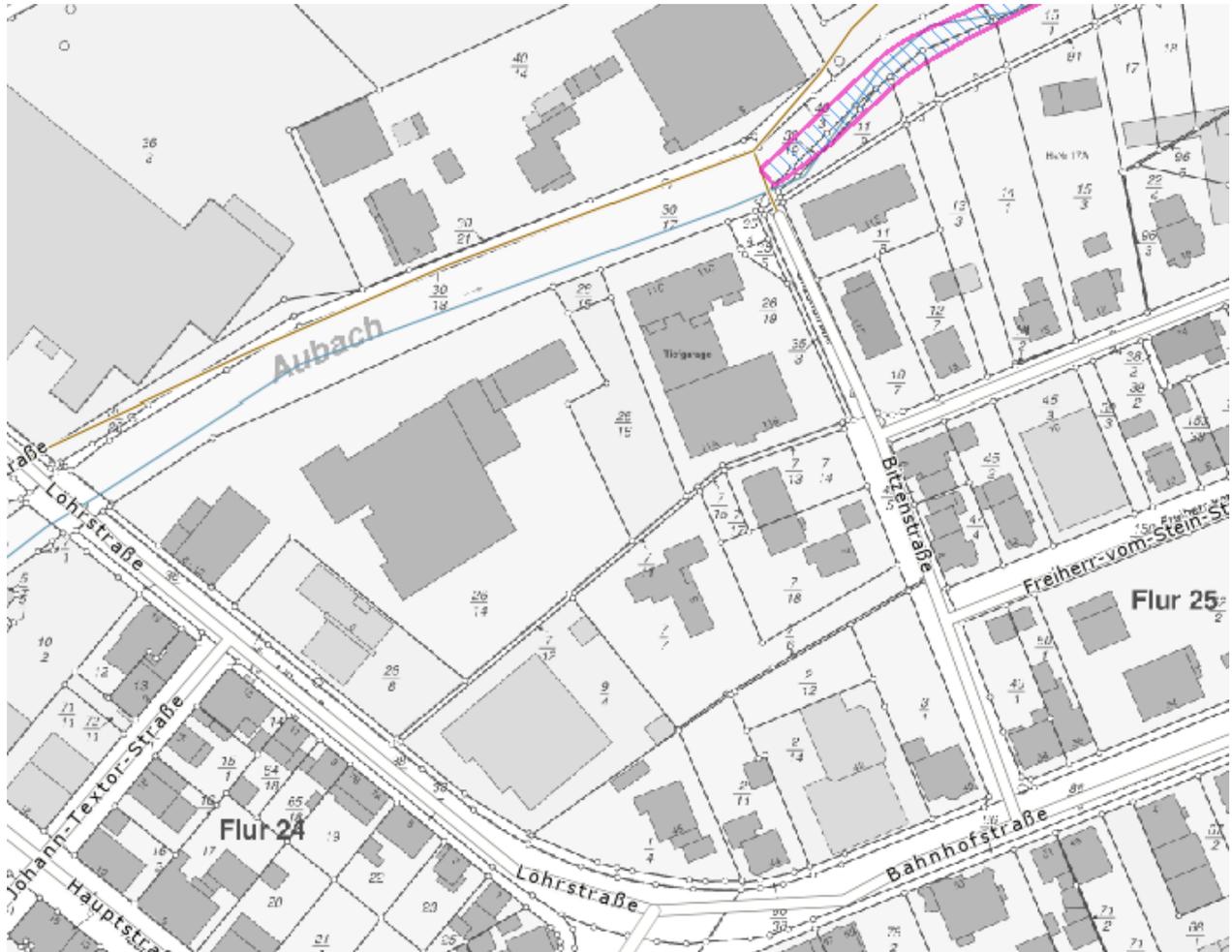


Abb. 1: Überschwemmungsgebiet des Aubaches (violett umgrenzt), Quelle: <http://geoportal.hessen.de>, Stand. 03.02.2016

Bezüglich der Verwendung des Niederschlagswassers gibt der Bebauungsplan folgende Hinweise:

- *Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).*
- *Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen Gem. § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG.*

Bezüglich des Schutzguts Klima ist mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Ein ausgeprägter Kaltluftabfluss im Plangebiet oder dem Aubachtal ist nicht zu erwarten. Minimale kleinklimatische Auswirkungen beschränken sich auf das Plangebiet selbst.

Die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung ist hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima unter Berücksichtigung der gegebenen Vorbelastungen als gering zu bewerten.

4.2 Biotop- und Nutzungstypen – Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen wurde im Januar 2016 eine Geländebegehung des nachfolgend abgegrenzten Plangebietes durchgeführt.

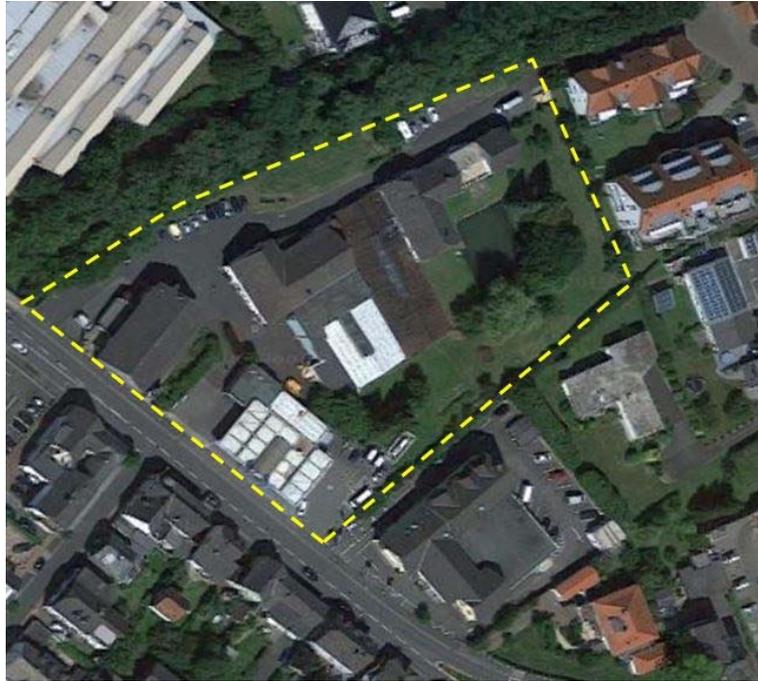


Abb. 2: Das Plangebiet (gelb markiert) im Luftbild (Quelle: www.google.de/maps, Stand: 14.01.2016, eigene Darstellung)

Im Zentrum des Plangebietes befindet sich der Gebäudekomplex der ehemalige Lederfabrik Kraut und Sonntag (Foto 1), der noch zum Teil bewohnt wird. Der übrige Teil des Areals wird von intensiv genutzten Grünflächen, die überwiegend als Rasen genutzt werden sowie von asphaltierten Wegen, Parkplätzen und einer Zufahrt dominiert. Die nördliche und südliche Grenze des Plangebietes wird von Schnitthecken, die vornehmlich aus Hainbuchen (*Carpinus betulus*), aber auch vereinzelt aus Liguster (*Ligustrum spec.*) bestehen, gesäumt (Foto 2 und 3). Nördlich wird der schmale, naturnah ausgeprägte Uferstrand des Aubachs (Abb. 4) von einer solchen Schnitthecke abgegrenzt. Vorwiegend treten hier Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Weide (*Salix spec.*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Hasel (*Corylus avellana*) auf. Im Unterwuchs ist die Brombeere (*Rubus fruticosus*), teils flächig auftretend, anzutreffen.



Foto 1: Blick von Westen nach Osten auf die ehemalige Lederfabrik (eigene Aufnahme)



Foto 2: Hainbuchenhecke und dahinter die Gehölzflora des Uferbereichs des Aubachs am nördlichen Rand des Plangebiets (eigene Aufnahme)



Foto 3: Hainbuchenhecke mit Liguster am südlichen Rand des Plangebiets (eigene Aufnahme)



Foto 4: Der Aubach und sein Uferbereich

Im östlichen Teil befindet sich das ehemalige Klärbecken der Lederfabrik, das heute als Teich genutzt wird (Foto 5). Kleine und etwas größere Steine wurden an einigen Stellen des sonst eher unnatürlich wirkenden Uferbereichs platziert. Eine ausgeprägte Uferbegrünung konnte zum Zeitpunkt der Begehung nicht festgestellt werden. Nordöstlich existiert ein kurzer, bachähnlich wirkender Abfluss des Teichs. Laub- und Nadelgehölze umsäumen den östlichen und südlichen Bereich des Gewässers (Foto 6). Zu diesen Gehölzen zählen Weiden (*Salix spec.*), Hasel (*Corylus avellana*), Kirsche (*Prunus avium*), Blaufichte (*Picea pungens*) und eine Stieleiche (*Quercus robur*), die jedoch erhalten bleiben soll. Auf der Grünfläche im südöstlichen Teil des Plangebiets sind zirka fünf Holzhaufen unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung vorzufinden.

Der Gebäudekomplex der ehemaligen Lederfirma wird zum Teil als Wohnraum genutzt. Etwas zerfallen wirkt der nordwestlich gelegene Teil dieses Komplexes. In der Hausfassade fallen teils über 5 cm große Risse und fehlende Ziegel auf (Foto 7 und 8). Zudem existieren hervorstehende Dachbalken, Fensterläden und weitere Holzelemente, die Lücken und Spalten enthalten können.



Foto 5: Ehemaliges Klärbecken der Lederfabrik mit Abfluss (eigene Aufnahme)



Foto 6: Gehölze und Holzhaufen rund um das ehemalige Klärbecken (eigene Aufnahme)



Foto 7: Risse in der Hausfassade und Fensterladen des östlichsten Teils des Gebäudekomplexes (eigene Aufnahme)



Foto 8: Fehlender Ziegel in der Hausfassade des östlichsten Teils des Gebäudekomplexes (eigene Aufnahme)



Foto 9: Obstbaum, Komposthaufen und Himbeergebüsch im südöstlichen Teil des Plangebiets (eigene Aufnahme)



Foto 10: Obstbaum mit abgebrochenen Ästen (eigene Aufnahme)

Südöstlich befinden sich einige ältere Obstbäume mit teils abgebrochenen Ästen sowie ein Komposthaufen und ein Himbeergebüsch (Foto 9 und 10).



Foto 11: Thujen, Eibe und Wacholder

Drei Vertreter verschiedener Thujenarten (*Thuja spec.*), ein Wacholder (*Juniperus spec.*) und eine Eibe (*Taxus baccata*) gedeihen, gepflanzt in einer Reihe, im östlichen Teil des Plangebiets (Foto 11). Eine weitere, eher gebüschförmig ausgeprägte Gehölzansammlung befindet sich im nördlichen Gebietsteil neben den Parkplätzen. Hier sind Arten wie Forsythie (*Forsythia x intermedia*), Eibe (*Taxus baccata*), Buchsbaum (*Buxus sempervirens*) und Rosen (*Rosa spec.*) anzutreffen.

Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen

Die vorhandenen Nadelgehölze (Thujen, Wacholder, Blaufichte, Eibe) sind als nicht standortgerecht und somit niedrigwertig einzustufen. Einige Laubgehölze, wie beispielsweise die Eiche (Stammumfang von 2,3 m) sind als hochwertig anzusehen. Auch die Obstbäume gelten als hochwertig, sind jedoch aufgrund ihrer geringen Anzahl nicht von großer Bedeutung für die Wertigkeit dieses Gebiets. Die vorhandene Rasen-Ansaat ist als niedrig einzustufen.

Das ehemalige Klärbecken, das heute als Teich genutzt wird, könnte zwar ein potenzieller Lebensraum für Amphibien sein, ist jedoch aufgrund des sehr steil abfallenden und strukturlosen Uferbereichs als Lebensraum für viele Arten eher ungeeignet und daher als gering- bis mittelwertig anzusehen.

Die Ufergehölze des Aubachs sind aus naturschutzfachlicher Sicht als hoch einzustufen. Die Hainbuchenhecken besitzen eine geringe bis mittlere Wertigkeit

Im Hinblick auf die Funktion des Biotopschutzes kommt dem Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine eher niedrige Wertigkeit zu.

4.3 Artenschutzrecht

Es liegen keine konkreten Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten vor. Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes (Risse in den Fassaden, fehlende Ziegel, hervorstehende Holzelemente) können jedoch Habitatqualitäten für gebäudebewohnende Arten (Vögel, Fledermäuse) nicht ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG wird eine Begehung zur Kontrolle auf geschützte Arten vor den notwendigen Abrissarbeiten empfohlen. Sollten dabei oder während der Abrissarbeiten geschützte Tierarten angetroffen werden, so ist dies der zuständigen Naturschutzbehörde zu melden. Falls erforderlich sind daraufhin geeignete Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände abzustimmen und umzusetzen.

4.4 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ² drei ineinander greifende Ebenen der Vielfalt:

- die Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen,
- die Artenvielfalt – dazu zählen auch Mikroben und Pilze, die weder Pflanze noch Tier sind,
- die Vielfalt an genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind.

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.

Da das Plangebiet - wie im vorangegangenen Kapitel aufgezeigt – nur eine geringe Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf.

² Bundesamt für Naturschutz (Stand 2003): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de

4.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht direkt von dem Bauvorhaben betroffen. Das nächste Natura-2000-Schutzgebiet grenzt direkt nördlich an das Plangebiet an. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet DE-5215-306 *Dill bis Herborn-Burg mit Zuflüssen*. In der konkreten Abgrenzung handelt es sich hier um den Flusslauf des Aubachs (Abb. 3).

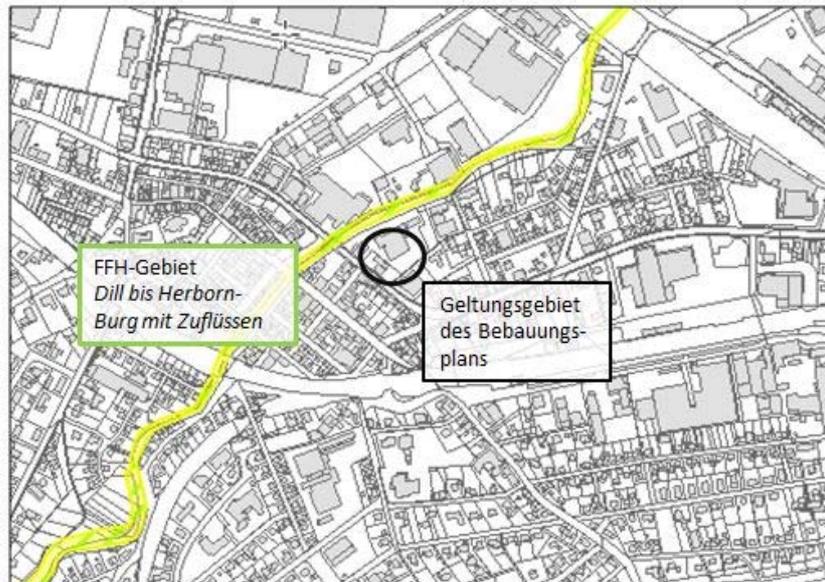


Abb. 3: Lage des FFH-Gebietes DE-5215-306 *Dill bis Herborn-Burg mit Zuflüssen* zum Plangebiet (Quelle: <http://natureg.hessen.de/>, Stand: 14.01.2016)

Für das FFH-Gebiet DE-5215-306 *Dill bis Herborn-Burg mit Zuflüssen* werden folgende Erhaltungsziele der Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie gelistet:

- Erhaltung eines funktionalen Zusammenhangs mit auetypischen Kontaktlebensräumen (für den Bachlauf)
- Erhaltung des biotoprägenden Wasserhaushalts für die feuchten Hochstaudenfluren
- Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände der Auwälder mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen

Die Erhaltungsziele der Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie sind auf die im FFH-Gebiet vorhandenen Fisch-Arten *Groppen* und *Bachneunauge* ausgerichtet.

Entsprechende Lebensraumtypen bzw. anspruchsvolle Lebensräume der vorgenannten Arten sind im Plangebiet nicht vorhanden, grenzen aber direkt daran.

Für das FFH-Gebiet DE-5215-306 *Dill bis Herborn-Burg mit Zuflüssen* sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu erwarten, da der Uferrandbereich als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung für Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ausgewiesen ist.

Die Durchführung einer eingehenden FFH-Verträglichkeitsprüfung wird vorliegend nicht erforderlich.

4.6 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Siedlung / Wohnen

An das Plangebiet grenzen im Westen, Süden und Osten Wohnbebauung, Tankstellen und Einzelhandelsfachgeschäfte an. Gemäß Kap. 7 der Begründung sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte durch die Planung zu erwarten.

Erholung / Freizeitnutzung

Für die Erholung ergeben sich durch die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

4.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) 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.

4.8 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. Die geplante Zuordnung der Gebietstypen zueinander steht den genannten Vorgaben nicht unmittelbar entgegen. Das Umfeld des Plangebietes ist im Bestand als faktisches Mischgebiet bzw. in Teilen auch als Kerngebiet im Sinne der §§ 6 und 7 BauNVO anzusprechen. Die Ausweisung eines Mischgebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Löhrstraße / Am Aubach“ fügt sich demgemäß immissionsschutzrechtlich in das vorgefundene Umfeld ein.

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung wird im Bebauungsplan hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

4.9 Auswirkungen auf 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, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

5. Eingriffsregelung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB²⁰⁰⁷. 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 m² bleibt (oder bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m²

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 m² 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.