

**Gemeinde Lohra
Ortsteil Damm**

Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) zum Bebauungsplan „Hilgenacker, 1. Änderung und Erweiterung“

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Teil C: Planteil

**Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB,
und der Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

Dezember 2025

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

1	Grundlagen und Erforderlichkeit	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets	2
2	Verfahren	3
2.1	Änderungen nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren	3
3	Bodenschutz in der Bauleitplanung	4
3.1.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	5
4	Planerische Rahmenbedingungen	6
4.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM)	6
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan (FNP)	7
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	8
4.4	Fachplanerische Rahmenbedingungen	8
4.4.1	Natura 2000 Gebiet „Waldgebiet östlich von Lohra“	8
4.4.2	Pflege- und Entwicklungsflächen zum Artenschutz	9
4.4.3	Sonstiges	9
5	Umweltbericht	9

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Lage im Ort – OpenStreetMap-Basis</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Plangebiet und Planungsrecht (HVBG-Daten)</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG-Daten)</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 4: RPM 2010 – Ausschnitt</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 5: RPM-Entwurf 2025 – Ausschnitt</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 6: FNP – vor der Änderung</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 7: FNP - Änderungsentwurf</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 8: Plangebiet und Ursprungsbebauungsplan</i>	<i>8</i>

Teil B: Umweltbericht inkl. Anlagen

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Grundlagen und Erforderlichkeit

1.1 Planungsanlass

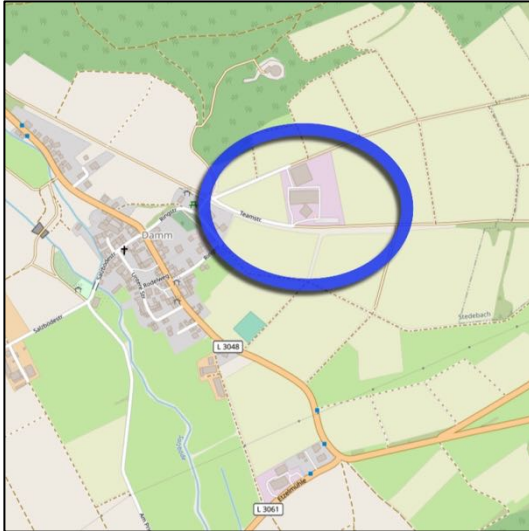


Abbildung 1: Lage im Ort – OpenStreetMap-Basis

Die Fa. LATHER Kommunikation hat der Gemeinde Lohra gegenüber den Wunsch nach einer Vergrößerung des Betriebsgeländes zur mittel- bis langfristigen Standortsicherung mitgeteilt.

Bereits den Jahren 2001 – 2002 wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hilgenacker“ das Planungsrecht für die damals geplante Verlagerung des Betriebs aus der bebauten Siedlungslage auf eine Freifläche nordöstlich der Siedlungslage von Damm, geschaffen.

Die aktuelle Entwicklung ist geprägt von extrem steigenden Rohstoffpreisen. Um diese Preissteigerungen bei den Rohstoffpreisen durch stärkere Bevorratung von Vormaterial über einen längeren Lieferzeitraum abzumildern ist eine Auswei-

terung der Lagerkapazitäten dringend erforderlich.

Die zwischenzeitlich geschaffene Notlösung über das Errichten von zwei Zelthallen kann die o.g. Situation nur in begrenztem Maße abpuffern, da in diesen Zelten keine sensiblen Materialien, vor allem für die Pharma-, Medizintechnik- oder die Elektronikindustrie aufgrund von Feuchtigkeit in Form von Tau- und Schweißwasserbildung gelagert werden können.

Das Be- und Entladen der Transportfahrzeuge geschieht derzeit unter freiem Himmel. Gerade bei schlechter Witterung (Regen, Schnee und Sturm) ist dies nicht ungefährlich für die beteiligten Personen und schädlich für die Ware.

Eine Erweiterung des Werksgeländes ist daher dringend erforderlich, um den Betrieb an aktuelle Entwicklungen anzupassen und für die Zukunft weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern. Hierzu wurden bereits die westlich an das aktuelle Werksgelände angrenzenden Flurstücke 24, 25, 27/1, 28 und 29 gekauft, mit der Absicht, diese in das Werksgelände einzubeziehen.

Planungsrechtlich sind die Erweiterungsflächen aktuell als „Außenbereich“ nach § 35 BauGB zu bewerten. Insofern ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die oben skizzierte Entwicklungsabsicht die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich und im öffentlichen Interesse.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lohra hat daher in ihrer Sitzung am 24.03.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Hilgenacker, 1. Änderung und Erweiterung" sowie der dazugehörigen Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Damm beschlossen.

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets

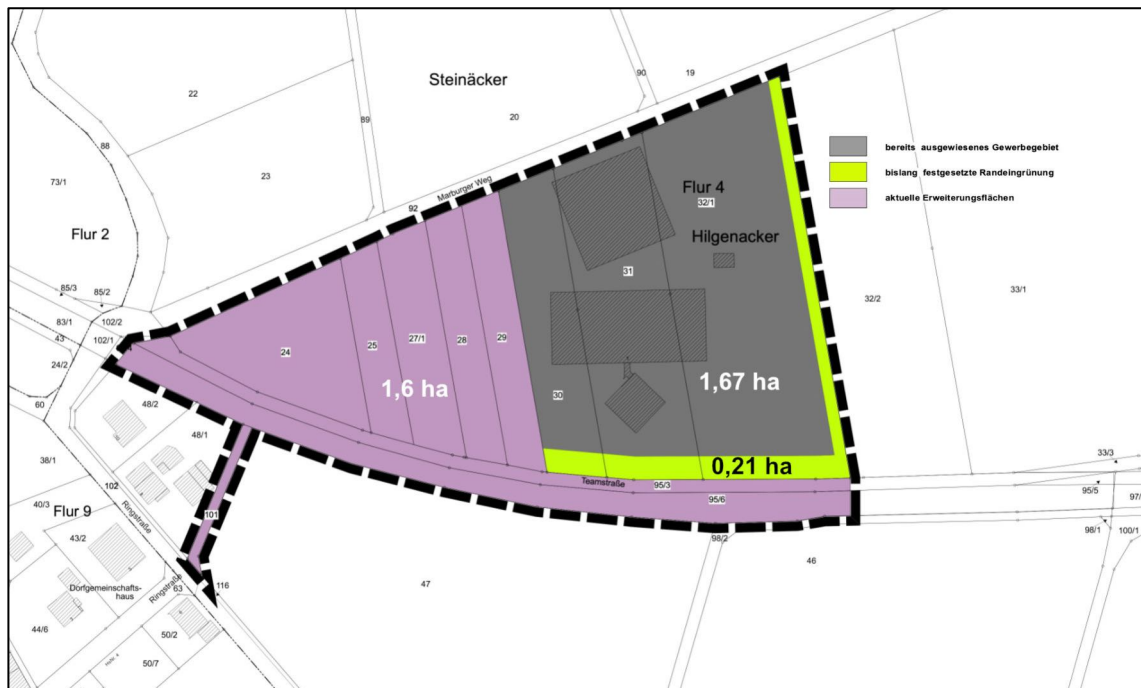


Abbildung 2: Plangebiet und Planungsrecht (HVBG-Daten)



Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG-Daten)

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Siedlungslage von Damm und umfasst das bestehende Betriebsgelände der Fa. Lather (Flurstücke 30, 31 und 32/1) sowie die südlich und westlich angrenzend geplanten Erweiterungsflächen im Umfang von 1,6 ha.

Hierbei handelt es sich um die westlich an das aktuelle Werksgelände angrenzenden Flurstücke 24, 25, 27/1, 28 und 29 sowie die im Süden angrenzende „Teamstraße“ (Flst. 95/3) sowie den daran anschließenden Teil der ehemaligen Salzbödebahntrasse (Flst.

95/6 – tw.) und einen in Verlängerung der Ringstraße verlaufenden Wirtschaftsweg (Flst. 101).

Die o.g. Abschnitte der Teamstraße sowie der angrenzenden ehemaligen Bahntrasse wurden durch die Gemeinde Lohra an die Fa. Lather verkauft, jedoch vertraglich verbunden mit einer Rückkaufoption für den Fall einer Reaktivierung der Salzbödebahnstrecke. Mit der Einbeziehung des Abschnittes der Teamstraße in das Betriebsgelände verbunden wurde vereinbart, dass durch die Fa. Lather eine neue Wegeverbindung als Privatweg hergestellt wird, der für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer zur Benutzung zur Verfügung gestellt wird.

Der gesamte Geltungsbereich des Plangebietes in der Gemarkung Damm, Flur 4, besitzt eine Größe von insgesamt rd. 3,4 ha.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die parallel zur ehem. Salzbödetrasse verlaufende Teamstraße, die im Westen auf die Ringstraße mündet, über die dann der Anschluss an das klassifizierte überörtliche Straßennetz (Landesstraße 3048) gewährleistet ist.

2 Verfahren

Da das Plangebiet zur etwa der Hälfte als Außenbereich zu bewerten ist, liegen die Rahmenbedingungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten (§ 13a BauGB) Verfahren nicht vor. Insofern ist das Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan und FN-Änderung) im zweistufigen Regelverfahren inkl. Umweltprüfung aufzustellen.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	24.03.2022
2.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 10.03.2025 bis 11.04.2025
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 10.03.2025 bis 11.04.2025
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 22.12.2025 bis 30.01.2026
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 22.12.2025 bis 30.01.2026
6.	Feststellungsbeschluss gem. § 5 Abs. 1 BauGB	— · — · —
7.	Rechtswirksam durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung gem. § 6 Abs. 5 BauGB	— · — · —

2.1 Änderungen nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Auf Grundlage der im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende Entwurfsanpassungen vorgenommen:

- Entfernung des „fingerförmigen“ Abschnittes im Bereich des ehemaligen Bahndamms im Osten aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans, da diese

fingerförmige Entwicklung einer sehr schmalen Gewerbefläche in die freie Landschaft aus grundsätzlichen städtebaulichen Überlegungen nicht erforderlich ist.

3 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz: Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein¹.

Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“²

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“³) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁴) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „schonenden Umgang mit Grund und Boden“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.*⁵

¹ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

² Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

³ § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

⁴ § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

⁵ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

3.1.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
 - Bodenversiegelungen
- auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht in Anspruch genommen. Das Plangebiet umfasst das bereits bestehende Betriebsgelände sowie die westlich angrenzenden, ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen (Flurstücke 24, 25, 27/1, 28 und 29, Flur 4, Gemarkung Damm), die sich bereits im Eigentum der Fa. Lather befinden.

Gem. Umweltbericht handelt sich in diesen Flächen nach Bodenviwer um Böden überwiegend geringer Wertigkeit, deren natürliche Bodenfunktionen im Bereich noch vorhandener Oberböden bereits durch die Nutzungsgeschichte zumindest deutlich überprägt sind⁶. Die im Osten an das bestehende Betriebsgelände anschließenden landwirtschaftlichen Flächen sind gem. Bodenviwer als höherwertig einzuschätzen.

Aufgrund der Lage des Betriebsstandortes, abgesetzt von der Siedlungslage von Damm scheidet die Suche nach Erweiterungsflächen durch Nachverdichtung im bebauten Siedlungszusammenhang aus.

Mit der vorliegend verfolgten planerischen Inanspruchnahme der westlich angrenzenden Flächen für die künftige betriebliche Entwicklung wird perspektivisch die Lücke zwischen dem aktuellen Betriebsgelände und der Siedlungslage von Damm geschlossen und auch im Hinblick auf die landwirtschaftliche Bodenfunktion sowie den Flächenzuschnitt als geringer wertig einschätzende Flächen überplant.

⁶ aus: Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kapitel 3.1.1.2

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

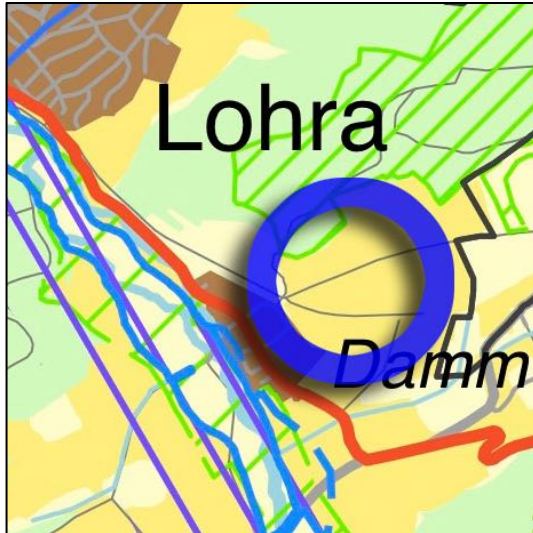


Abbildung 4: RPM 2010 – Ausschnitt

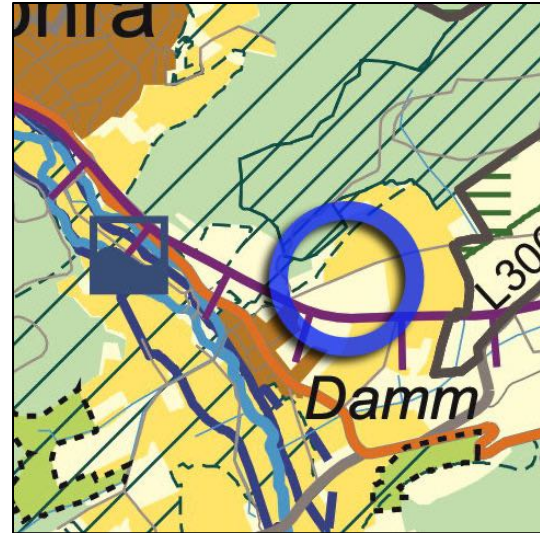


Abbildung 5: RPM-Entwurf 2025 – Ausschnitt

Die Gemeinde Lohra ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als *Grundzentrum* im Strukturraumtyp „ländlicher Raum“ eingestuft. Dabei wird dem Ortsteil Lohra die Funktion als zentraler Ortsteil zugeordnet.⁷

Der RPM 2010 weist das Plangebiet vollständig als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ (6.3.-1(Z)) aus.

Die hier vorgesehene Umwidmung ehemals landwirtschaftlich genutzter Flächen im Umfang von rd. 1 ha dient der mittel- bis langfristig ausgelegten Standortsicherung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebes, der im Wege der Bauleitplanung im Jahr 2002 aus der dicht bebauten Ortslage auf diesen Standort im Außenbereich verlagert wurde. Mit der vorliegend geplanten betrieblichen Entwicklung kann perspektivisch wieder die Lücke zwischen Betriebsstandort und der Siedlungslage von Damm geschlossen und dem bisher bestehenden Ansatz für das Entstehen einer splitterhaften Siedlungsentwicklung entgegengewirkt werden.

Bezüglich der geringen Flächengröße und der u.a. zur Minderung von vermeidbaren Eingriffen in Bodenfunktion und Landschaftsbild vorgesehen Entwicklung in Richtung der bebauten Siedlungslage und der lediglich örtlichen Ausstrahlung des Vorhabens kann von einer „Raumbedeutsamkeit“ nicht ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien: *Raumbeanspruchend*⁸ und *Raumbeeinflussend*⁹ nicht erfüllt sind.

Im aktuellen Entwurf des Regionalplans Mittelhessen (Stand: 2025) ist das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Demnach ist die hier vorgesehen

⁷ aus RPM 2010: 4.3-14 bis 4.3-16.

⁸ Im Gegensatz zum ROG 1965 stellt das [aktuelle Raumordnungs]Gesetz nicht mehr darauf ab, dass durch die Planung oder Maßnahme Grund und Boden in Anspruch genommen, sondern dass Raum in Anspruch genommen wird. Der Gesetzgeber wollte dadurch zum Ausdruck bringen, dass Grund und Boden in erheblichem Umfang in Anspruch genommen werden muss, um eine Planung oder ein Vorhaben allein schon aus diesem Grund raumbedeutsam sein zu lassen. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

⁹ Eine lediglich geringfügige Beeinflussung der räumlichen Struktur eines Gebietes reicht nicht aus. Eine gewisse Signifikanz der Raumbeeinflussung ist erforderlich. Die Beeinflussung muss konkreter Art sein, d. h. hinsichtlich bestimmter Wirkungen oder Effekte aufgezeigt werden. Dies können räumliche Umweltauswirkungen sein, dies können Einkommenseffekte, Versorgungseffekte oder Bevölkerungseffekte sein. Eine allgemeine und indifferente Beeinflussung der regionalen Entwicklung, die nicht hinsichtlich bestimmter Effekte konkretisiert wird, reicht nicht aus. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

Schaffung von Entwicklungsspielräumen für einen bestehenden ortsansässigen Gewerbebetrieb am Rand der Ortslage innerhalb der regionalplanerisch definierten Handlungsspielräume¹⁰.

Im Hinblick auf aktuell laufenden Diskussionen zur Reaktivierung der ehemaligen Salzbödebahnstrecke und die dazu im Entwurf des Regionalplans enthaltenen Ausweisung einer „Trassensicherung stillgelegter Bahnstrecken“¹¹, ist auf eine zwischen Gemeinde Lohra und Fa. Lather vertraglich vereinbarte Rückkaufoption des Trassenabschnittes hinzuweisen. Damit ist gewährleistet, dass im Falle einer Reaktivierung der Salzbödebahn, der hier betroffene Streckenabschnitt wieder für die Bahnnutzung zur Verfügung gestellt wird.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan (FNP)

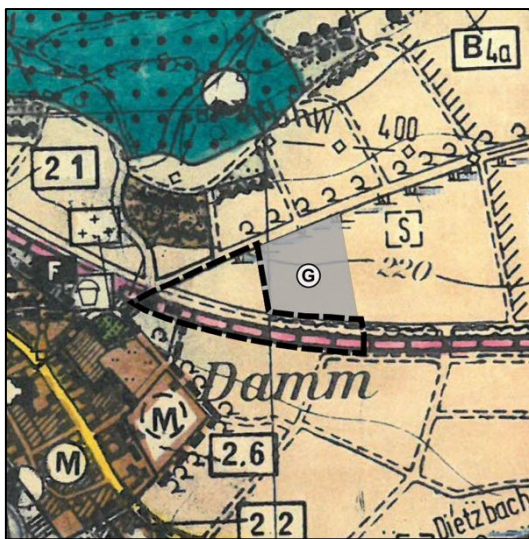


Abbildung 6: FNP – vor der Änderung

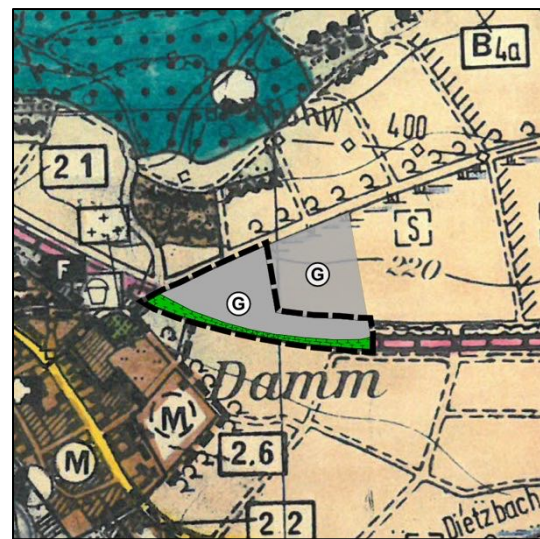


Abbildung 7: FNP - Änderungsentwurf

Das bestehende Betriebsgelände der Fa. Lather ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als „gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt. Die für die betriebliche Erweiterung vorgesehenen Flächen sind als „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie entlang der südlichen Plangeietsgrenze als „Flächen für den öffentlichen Verkehr – Bahnanlage“ dargestellt.

Insofern ist, unter Berücksichtigung des sog. „Entwicklungsgebotes“ (§ 8 Abs. 2 BauGB) eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Erweiterungsflächen werden im Rahmen der parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgenden Flächennutzungsplanänderung in die Darstellung als „gewerbliche Bauflächen“ (G) geändert. Die entlang der südlichen Plangeietsgrenze im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Genehmigung festgelegten Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen werden gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.

Es ist daher davon auszugehen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

¹⁰ vgl. Neuaufstellung Regionalplan Mittelhessen – Textteil, Begründung/Erläuterung zu 6.7-2

¹¹ ebenda, Kap. 7.1.1-7 (Z)

Der östliche Teil des Plangebietes (Flurstücke 30, 31 und 32/1), der bereits als Betriebsgelände der Fa. Lather überwiegend bebaut ist, wurde planungsrechtlich durch den Bebauungsplan „Hilgenacker“ (rechtskräftig seit 01.07.2002) als „Gewerbegebiet“ (GE, gem. § 8 BauNVO) festgesetzt. Entlang der zur freien Landschaft exponierten Flanken wurden Eingrünungsmaßnahmen in unterschiedlichen Festsetzungsvarianten geregelt.

4.4 Fachplanerische Rahmenbedingungen

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Natura 2000-Flora-Fauna-Habitatgebiet Nr. 5217-301 „Waldgebiet östlich von Lohra“ auf der Süd- und Südostabdachung einer bewaldeten Erhebung, nördlich einer sonst von Grünland- und Ackerbewirtschaftung geprägten Agrarflur im Salzbödetal. Das Schutzgebiet überdeckt eine Fläche von 82,19 ha.

¹² vgl. Umweltbericht (Konzeptentwurf), Kapitel 2.3.2.1

4.4.2 Pflege- und Entwicklungsflächen zum Artenschutz

Im Zusammenhang mit dem bereits beschriebenen Neubau einer Wegeverbindung als Ersatz für den Entfall der Teamstraße im Bereich des Bebauungsplans, wurden, aufgrund eines Zauneidechsenvorkommens bauvorbereitende und -begleitende Maßnahmen festgelegt, mit denen gewährleistet wird, dass Artenschutzfolgen vermieden werden.¹³

Der Bebauungsplan sichert die Pflege- und Entwicklungsflächen für die Zauneidechsen durch entsprechende Festsetzungen und das dazu bilanzierte Eingriffs-Ausgleichsdefizit wird i.R. des Bebauungsplans ausgeglichen.

4.4.3 Sonstiges

Bei der Online-Recherche wurden für das Plangebiet darüber hinaus keine weiteren übergeordneten Schutzansprüche bzw. entgegenstehenden Schutzausweisungen festgestellt (Online-Fachinformationssysteme des HLNUG: *Gruschu-Hessen*, *Natureg-Viewer*, *Hochwasserrisikomanagement-Viewer*).

5 Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde bezogen auf die Maßstabsebene des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans "Hilgenacker, 1. Änderung und Erweiterung" erstellt und weist daher einen deutlich höheren Detaillierungsgrad auf, als die Ebene der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung.

Im Sinne der gebotenen planerischen Absichtung ist dieser Umweltbericht daher in seinen grundsätzlichen Prüfungen und Bewertungen auch für die Ebene der Flächennutzungsplanänderung gültig.

¹³ Nähere Beschreibung, siehe Umweltbericht (Konzeptentwurf), Kapitel 2.3.2.2