Landschaftspflegerischer Begleitplan

„Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 201 Bardohaus/ “ in Fulda

Erläuterungsbericht

12.06.2026

Bauherr:

Kropp Immobilien GmbH

Bergstraße 16

36137 Großenlüder

Planung:
Ulrich Gropp
Landschaftsarchitekt
Landwehr 11
36100 Petersberg
Tel: 0661 / 69092
Mail: ug@gropp-landschaftsarchitekt.de

Anlass

Um für das Quartier des Bardohauses eine Weiterentwicklung zu ermöglichen, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 201 „Bardohaus“ im vereinfachten Verfahren nach 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Dieses Verfahren benötigt grundsätzlich keine Umweltprüfung bzw. eine Bemessung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Um eine bislang ungenügende Verkehrsführung des Kothenbachweges zu verbessern, soll die Zufahrt zur Johannisstraße geradlinig geführt werden.

Allerdings wird durch die Umverlegung der südlichen Zufahrt bzw. der Umfahrung des Bardohausgeländes und durch die Schaffung weiterer Parkplätze ein Teilbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 117 „Gebiet zwischen Frankfurter Straße und Johannisstraße“ überplant und somit teilweise außer Kraft gesetzt. Die Eingriffe erfolgen in einem Abschnitt in die in die Ausgleichsfläche des o.g. Bebauungsplanes. Um weiterhin § 13a BauGB anwenden zu können, sind für diesen Bereich die Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und an entsprechender Stelle auszugleichen.

Daher wird für den betroffenen Bereich des B-Planes 117 der Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt. Die Ermittlung beschränkt sich auf den Überschneidungsbereich von Bebauungsplan Nr. 201 und Bebauungsplan Nr. 117.

Darstellungen Bebauungsplan Nr. 117

Der Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 117 „Gebiet zwischen Frankfurter Straße und Johannisstraße“ wurde am 17.08.1992 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan stellt die Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Zuge von Bauarbeiten in der Frankfurter Straße dar.

Der Ausgleich umfasst u.a. die Sicherung von Gehölzbeständen südöstlich der Johannisstraße und Neupflanzung einer Allee nordwestlich der Johannisstraße.

Der nun zu beschreibende Eingriff (zum B-Plan 201) umfasst Teilbereiche südöstlich der Johannisstraße.

Beschreibung des Zustandes

Betroffen sind die Flurstücke 348/18 und ein Teilbereich des Flurstücks 348/19 in der Flur 6 Gemarkung Fulda. Beide Flurstücke liegen entlang der Johannisstraße.

Im Bestand sind die Flächen mit naturnahen ausgewachsenen Bäumen und Sträuchern bewachsen. Auf dem Flurstück 348/18 stehen eine Esche und eine Weide (Stammdurchmesser 100cm) mit Höhen von je etwa 15 Metern, der Flächenbewuchs ist eine Rasenfläche.

Die betroffene Teilfläche des Flurstückes 348/19 ist mit mittelgroßen Eschen, Weiden, Vogelkirschen und Ahorn dicht bewachsen, die Strauchschicht (Weißdorn, Holunder, Hartriegel, Hainbuchen) wird aus wildem Aufwuchs bis 2m Höhen gebildet.

Entlang der Johannisstraße stehen mehrere ausgewachsene Eschenhochstämme als Baumreihe. Drei dieser Eschenhochstämme (Höhe bis 15 Meter, Stammdurchmesser 30-40 cm) aus der Baumreihe entlang der Johannisstraße müssen für das Vorhaben gefällt werden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Johannisstraße wird die Baureihe als zweite Baumreihe ergänzt. Eine weitere einseitige Baumreihe aus Eschenhochstämmen steht entlang des Flurstückes 348/10, zwei dieser Hochstämme (Höhe bis 15 Meter, Stammdurchmesser 30-40 cm) sind durch die Verlegung der Zufahrt von einer notwendigen Fällung betroffen. Insgesamt sind 5 Eschenhochstämme für die geplante Maßnahme nicht zu halten.

Die verbleibenden Flächen im Planbereich sind asphaltiert.

Beschreibung des geplanten Vorhabens

Die zu beanspruchenden Flächen und Teilflächen sollen für eine verbesserte Verkehrsführung zu den angrenzenden Gewerbebetrieben durchgängig asphaltiert werden. Da diese Zufahrt auch für größere Lastzüge möglich sein soll, ist eine gegliederte Flächengestaltung nicht möglich (Grüninseln u.ä.).

Ferner sollen zusätzliche Stellflächen geschaffen werden, die durch Baumpflanzungen gegliedert werden.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Durch die Vereinnahmung der beschriebenen Gehölzflächen, die Fällung von fünf Hochstämmen aus zwei Baumreihen, die Fällung eines Bergahorns (im Bereich Zufahrt von der Johannisstraße) und einer Weide und die Veränderung zu vegetationsfreien Verkehrsflächen werden die naturnahen Strukturen beseitigt werden müssen. Ausgleich und Aufwertung in der näheren Umgebung ist allenfalls in Teilflächen (Ziergrün im Bereich der Stellflächen) innerhalb des Plangebietes „Bardohaus“ möglich, ein vollständiger Ausgleich ist nicht möglich.

Ein teilweiser Ausgleich vor Ort kann durch die Pflanzung einer Heckenreihe zwischen Johannisstraße und den neu entstehenden Stellflächen, sowie 3 Hochstämmen und 3 Heister (Felsenbirne) als Gliederung innerhalb der zusätzlichen Stellflächen geschaffen werden.

Weitere Eschenhochstämme werden direkt angrenzend entlang des Kothenbachweges neu gepflanzt.

Daher ist ein weiterer Ausgleich über eine Ersatzmaßnahme an anderer Stelle notwendig.

Der vorliegende LBP und die ermittelte Kompensation ist Teil der Begründung, der Ausgleich ist im Durchführungsvertag zu verankern und durch den Vorhabenträger herbeizuführen. Die Ersatzmaßnahmen werden Bestandteil des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 201.

Der Eingriff erfolgt in ein geschütztes Biotop. Alleen und einseitige Baumreihen sind nach § 25 Hessischem Naturschutzgesetz gesetzlich geschützt.

Nach § 30 Abs. 3 BNatSchG und § 25 HeNatG Abs. 4 sind Ausnahmen möglich, wenn der Ausgleich an anderer Stelle möglich ist bzw. das Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde getroffen wird.
Vor der Fällung der Bäume ist eine Genehmigung/ Befreiung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Zum Schutz von Gehölzen soll vor und während der Bauarbeiten eine dendrologische Baubegleitung hinzugezogen werden.

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Fulda. Laut §3 Abs. 3 sind ortsbildprägende Bäume und Gehölzgruppen zu erhalten. Die mächtige Weide auf Flurstück 348/ 18 kann als ortsbildprägender Baum eingestuft werden. Da dieser Baum durch die Planung nicht gehalten und auch nicht in räumlicher Nähe ersetzt werden kann, fließt dieser Verlust ebenfalls mit in die Bilanzierung ein.

Biotopschutz

Die Planung greift in die straßenbegleitende Baumreihe ein, welche nach §25 HeNatG unter Schutz steht. Eingriffe in ein geschütztes Biotop müssen 1:1 ersetzt werden.

Die Verlängerung des Kothenbachweges und die damit deutlich verbesserte, geradlinige Verkehrsführung zur Johannisstraße macht die Fällung der 5 Eschen und der einen Weide unumgänglich. Eine alternative Führung zur Johannisstraße mit einem Verlauf, der die Bäume erhalten kann, ist nicht absehbar.

Im Zuge der Planung müssen 5 Hochstammeschen gefällt werden. Da weder innerhalb der Baumreihe noch am anderen Ende Platz für Neupflanzungen besteht, wurde der Kompromiss gefunden, dass im zugehörigen Freiflächenplan entlang der Straßenfläche Richtung „Kothenbachweg“ Eschenhochstämme gepflanzt werden, welche „quasi ums Eck“ die Baumreihe entlang der Johannisstraße fortführen.

Die genaue Lage der neuen Baumreihe ist aus dem Freiflächenplan zu ersehen, der den Unterlagen des Durchführungsvertrages angefügt ist.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen bestimmen sich aus dem aktuellen Freiflächenplan des Büro Reith-Wehner-Storch mit Datum vom 14.04.2026. Als Ausgleich sind eine Hainbuchenhecke entlang der

Johannisstraße, Ziergrün/ -sträuchern, 5 Eschen und 4 Felsenbirnen im Bereich der Stellflächen und im direkten Umfeld vorgesehen.

Pflanzenliste

Menge	**Bäume**	Qualität
5	Esche (Fraxinus excelsior i.S.)	Hochstamm, 3xv, StU 20-25cm
	Sträucher (Parkplatz)	
4	Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)	Solitär, 3vx, 150-200cm
60	Hainbuche (Carpinus betulus)	Str., 2vx, 100-125cm
100	Spiraea japonica (Spierstrauch)	Str., 2vx, 30-40cm
100	Schneebeere (Symphoricarpus chenaultii)	Str., 2vx, 30-40cm

Die zu bepflanzenden Flächen im Bereich der Stellflächen sind mit Zier-Straucharten zu begrünen, der Pflanzabstand ist mit höchstens 0,50m in der Reihe und 0,50m zwischen den Reihen herzustellen.

Die Sträucher sind in Gruppen je Art zu 5-7 Stück zu pflanzen. Die Hainbuchenhecke ist einreihig mit Abständen von 50cm zueinander zu pflanzen.

Grenzabstände von Pflanzungen nach dem landesspezifischen Nachbarrecht sind zu beachten.

Die Artenzusammensetzungen und Pflanzqualitäten sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

Die Pflanzungen sind in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der Parkplätze und der Zufahrt herzustellen. Für das Anwachsen und den Erhalt der Pflanzungen hat der Eigentümer Sorge zu tragen. Eingegangene Gehölze sind zu ersetzen.

Da der Ausgleich nicht vollständig im Plangebiet erbracht werden kann, wird das Defizit über eine Ökokontomaßnahme erbracht.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet. Im vorliegenden Fall betrifft dieses vor allem den Gehölzbestand zwischen Parkplatz/ Gewerbe und Johannisstraße, welche eine Ausgleichsfläche zum B-Plan Nr. 117 „Gebiet zwischen Frankfurter Straße und Johannisstraße“.

Zur Ermittlung des Biotopwertes werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes interpretiert und in die Biotop- und Nutzungstypen nach Hessischer KV übersetzt.

Ersatzmaßnahmen

Nach Berechnung des Eingriffes auf Grundlage der Hessischen Kompensationsverordnung (2018) ist nach Durchführung der Baumaßnahme insgesamt ein verbleibendes Defizit von 21.877 BWP (Biotopwertpunkten) auszugleichen.

Die Biotopwertdifferenz soll über eine Ersatzmaßnahme ausgeglichen werden.

Dieses soll in der Gemarkung Bronnzell, Flur 14, FlSt. 4/2 erfolgen. Die Fläche am Ortsrand von Bronnzell liegt nördlich der Ortsverbindungsstraße von Bronnzell nach Engelhelms.

Auf dieser Maßnahmenfläche hat entlang des Engelhelmsbaches ein Biber durch Dammbauten dauerhaft vernässte Flächen geschaffen, die nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung einen sehr hochwertigen naturschutzfachlichen Zustand darstellt. Die Maßnahme ist bereits vollständig funktionsfähig im Sinne des Naturschutzes.

Der Anerkennungsbescheid der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Fulda vom 25.06.2025 weist auf dem genehmigten Ökokonto Nr. 4256 insgesamt 88.560 Punkte aus. Davon sollen 21.877 Biotopwertpunkte für die Biotopwertdifferenz zur Maßnahme „Bardohaus“ verrechnet werden.

Vorgaben für die Durchführung von Bauarbeiten im Bereich von natürlichen Vegetationsbeständen.

- Vorhandene Großgehölze sind in jedem Fall, auch bei Vorarbeiten, zu erhalten und zu sichern.
- Bauarbeiten für Leitungen sind derart durchzuführen, dass Baggerarbeiten und Transporte mit Maschinen und LKW „vor Kopf“ erfolgen, um Verdichtungen des Erdreiches und Zerstörungen von Vegetationsschichten so gering wie möglich zu halten.
- Zu bestehenden Großgehölzen ist bei Ausschachtungen ein Mindestabstand von 2 Metern einzuhalten.
- Vorhandene Wurzeln sind fachgerecht durch Sägen zu trennen.
- Bäume sind durch geeignete Schutzmaßnahmen (Bretterummantelungen u.ä.) vor Beschädigungen zu sichern.
- Überragende Äste sind durch Rückschnitt vor Beschädigungen zu sichern.
- Die Gesamtbreite der Baumaßnahme ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- Ferner sind die geltenden Normen zum Schutz von Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen einzuhalten (DIN 18920).

für den Antragsteller	Datum	Unterschrift
	12.06.2026	L. Kropp
für den Planer	Datum	Unterschrift

Anlagen

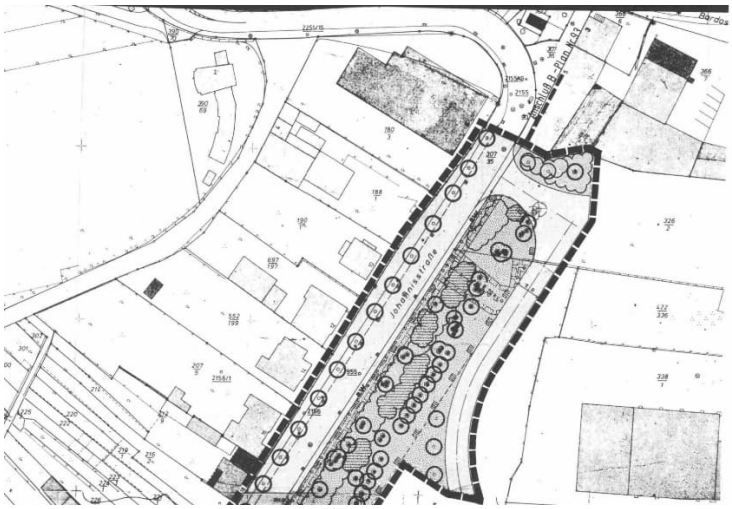
Bildteil der betroffenen Teilbereiche Bestand/ Planung

Biotopwertberechnung, Stand 12.06.2026

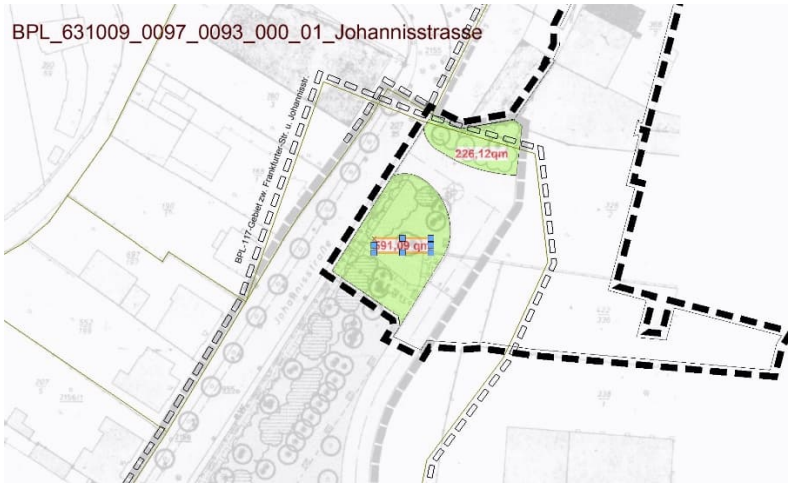
Landschaftspflegerischer Begleitplan, Bestand, Massstab 1: 500, Stand: 12.06.2026

Landschaftspflegerischer Begleitplan, Planung, Massstab 1 : 500, Stand: 12.06.2026

Darstellung von Bestand und Planung der beschriebenen Flächen



Ausschnitt B-Plan 117



Überschneidung B-Plan 117/ B-Plan 201

Fotos zum betroffenen Bereich

Blatt Nr. **Ausgleichsberechnung nach § 15ff BNatSchG, § 7 HAGBNatSchG und KV** *(ggf. zusätzliche Zeilen vor den Zeile 16 bzw. 24 einfügen)*

B-Plan 201 Bardohaus Fulda, Eingriffsermittlung Ausgleichsfläche B-Plan 117, Gemarkung Fulda, Flur 6, Flurstücke 348/48, 348/9 tlw., 349/9, 362/4 tlw.

	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV				WP	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert [WP]				Differenz [WP]	
	ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung				/qm	vorher		nachher		vorher		nachher			
	Teilfläche Nr.	Typ-Nr	Bezeichnung Kurzform	§30 LRT	Zus-Bew					Sp. 3 x Sp. 4		Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 8 - Sp. 10	
	1	2a	2b	2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	gliedern in 1. Bestand u. 2. n. Ausgleich		Übertr.v.Bl. Nr.													
F		***1. Bestand vor Eingriff***														
		10.510	sehr stark versiegelte Fläche			*3*	*731*				**2193**				**2193**	
L		*02.200*	*Gebüsche, Hecken, Säume frischer Standorte*			*39*	*317*				**12363**		**0**		**12363**	
Ä		*04.110*	*Einzelbaum (5 zu erhaltende Bäume, 20m2/ Baum)*			*34*	*100*				**3400**		**0**		**3400**	
C			*Korrektur*				*-100*				**0**		**0**		**0**	
H		*11.224*	*Intensivrasen*			*10*	*337*				**3370**		**0**		**3370**	
		nach Gestaltungssatzung ortsbildprägender Baum														
E		*04.110*	*Einzelbaum (Weide 130m2/ Baum)*			*34*	*131*				**4454**		**0**		**4454**	
			Korrektur				*-131*									
		aufgrund des Biotopschutzes (einseitige Baumreihe)														
		04.110	*Einzelbaum (5 zu erhaltende Bäume, 20m2/ Baum*	*§30*		*34*	*100*				**3400**				**3400**	
			Korrektur				*-100*									
		04.110	*1x Einzelbaum (Bergahorn 15m2)*			*34*	*15*				**510**				**510**	
N			*Korrektur*				*-15*				**0**		**0**		**0**	
B		***2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz***														
I		*10.510*	*sehr stark versiegelte Fläche*			*3*			*889*				**2667**		**-2667**	
L		*10.520*	*nahezu versiegelte Flächen, Pflaster*			*3*			*312*				**936**		**-936**	
A		*02.600*	*Hecken/ Gebüsche straßenbegleitend*			*20*			*30*				**600**		**-600**	
N		*02.600*	*Hecken/ Gebüsche straßenbegleitend*			*20*			*105*				**2100**		**-2100**	
		11.224	*Intensivrasen*			*10*			*49*				**490**		**-490**	
Z		*04.110*	*5x Einzelbaum (3m2/ Baum)*			*34*	*15*		*30*				**1020**		**-1020**	
			Korrektur				*-15*		*-30*		**0**		**0**		**0**	
											0					
									0				**0**		**0**	
		Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.					**1385**	**0**	**1385**	**0**	**29690**	**0**	**7813**	**0**	**21877**	**0**

Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.:)

Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr _____)

Su **21877**

	Auf dem letzten Blatt:	Kostenindex KI	0,40 EUR
	Umrechnung in EURO	+reg. Bodenwertant.	*0,14*
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben	Summe EURO	=KI+rBwa	0,54 EUR
			11.813,58
Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!			**EURO Ersatzgeld**

LEGENDE

	Baumbestand
	zu beseitigende Bäume
	Geltungsbereich BPlan 117

Dipl.-Ing. Ulrich Gropp
Landschaftsarchitekt

Landwehr 11, 36100 Petersberg, Tel.: 0661-69092, Fax.: 0661-69093

Projekt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 201 "Bardohaus"

Darstellung

Landschaftspflegerischer Begleitplan
zu "B-Plan 117" Bestand

Bauherr :

Maßstab 1 : 500

Datum 12.06.2026

Leistungsphase	*Projektnummer*	*Dateiname*
	06-25	

Bauherr *Architekt*

LEGENDE

	Baumbestand
	Neupflanzung Hochstämme
	Hecken/ Ziergrün
	Planungsflächen gem Freiflächenplan

Dipl.-Ing. Ulrich Gropp
Landschaftsarchitekt

Landwehr 11, 36100 Petersberg, Tel.: 0661-69092, Fax.: 0661-69093

Projekt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 201 "Bardohaus"

Darstellung

Landschaftspflegerischer Begleitplan zu "B-Plan 117" Planung

Bauherr :

Maßstab 1 : 500

Datum 12.06.2026

Leistungsphase	*Projektnummer*	*Dateiname*
	06-25	

Bauherr *Architekt*