

Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Holzmühl

## **Begründung**

## **Ergänzungssatzung**

„Westlich Lindenstraße“

## **Entwurf**

Planstand: 21.11.2024

Projektnummer: 24-2901

Projektleitung: Will / Wolf

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

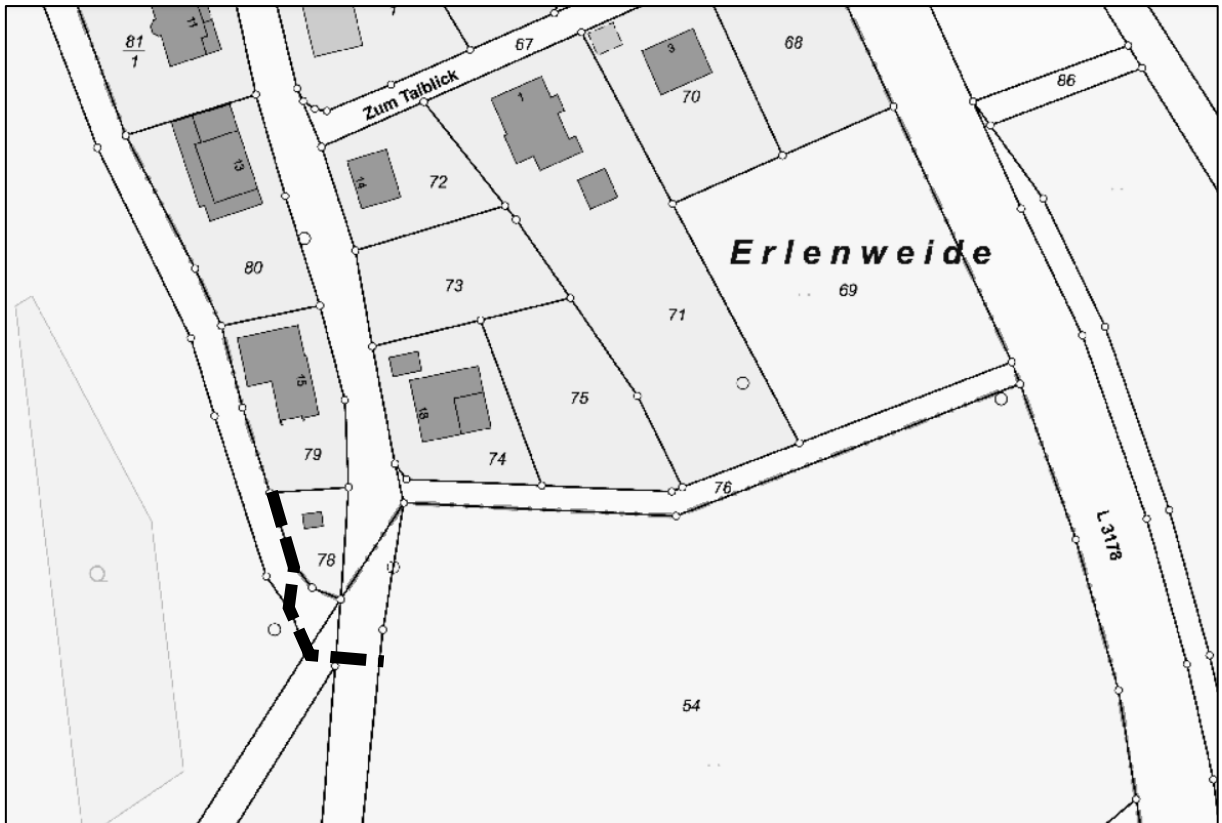
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Regionalplanung .....	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	6
1.7 Verfahrensart und -stand .....	9
<b>2. Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>10</b>
<b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>11</b>
<b>4. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>11</b>
<b>5. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</b> .....	<b>12</b>
<b>6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>32</b>
6.1 Hochwasserschutz .....	32
6.2 Wasserversorgung .....	32
6.3 Grundwasserschutz .....	33
6.4 Schutz oberirdischer Gewässer .....	34
6.5 Abwasserbeseitigung .....	34
6.6 Abflussregelung .....	35
6.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft .....	35
<b>7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz</b> .....	<b>36</b>
<b>8. Kampfmittel</b> .....	<b>37</b>
<b>9. Immissionsschutz</b> .....	<b>37</b>
<b>10. Denkmalschutz</b> .....	<b>37</b>
<b>11. Bodenordnung</b> .....	<b>37</b>
<b>12. Flächenbilanz</b> .....	<b>37</b>

Abb. 1: Übersichtskarte des Plangebietes



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

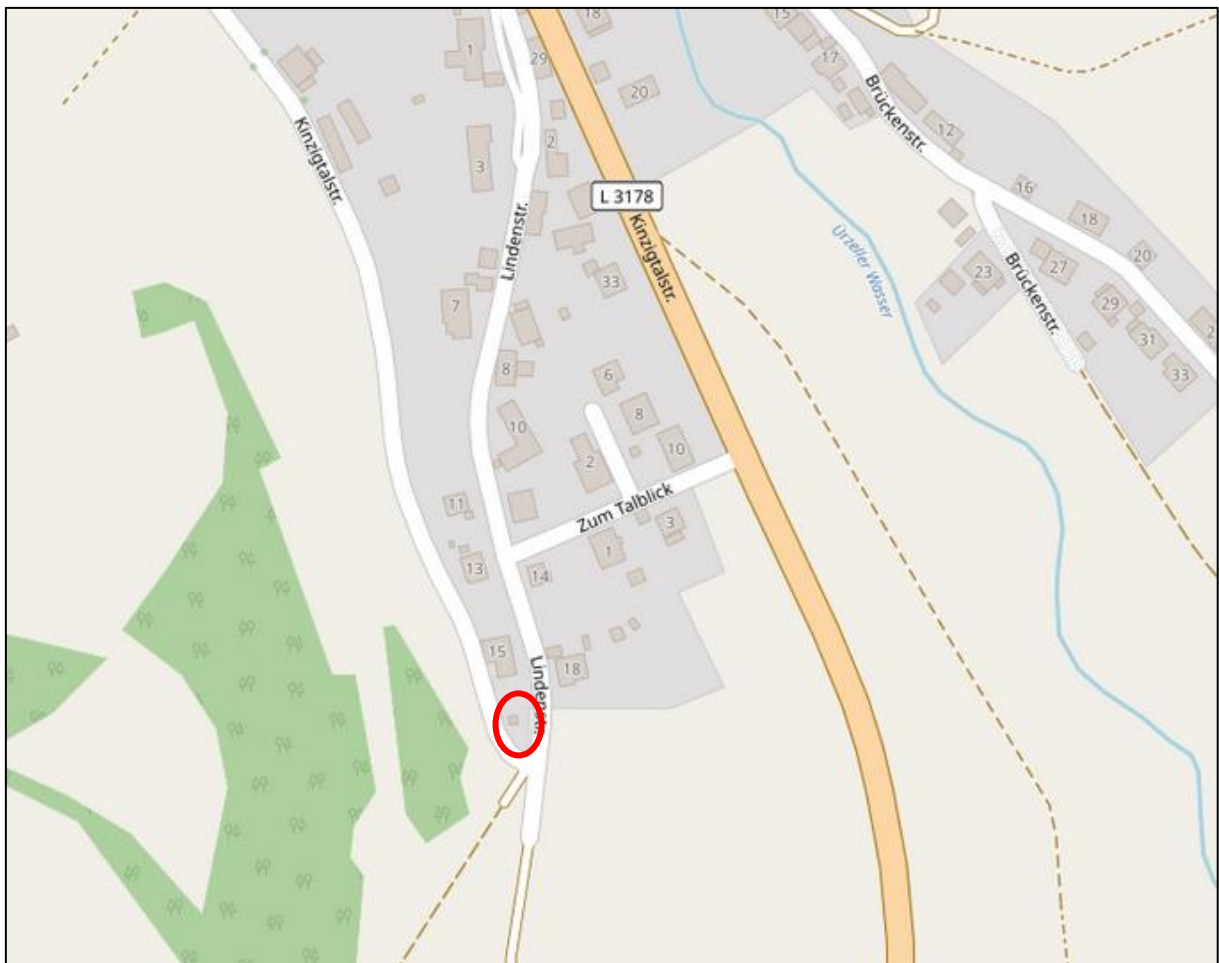
## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Am südwestlichen Ortsrand von Holzmühl ist die bauliche Entwicklung eines kleinen Grundstückes vorgesehen. Das Grundstück schließt direkt an Wohnbebauung an. Im Bestand ist es als Garten mit Gartenhütte geprägt und soll nun durch ein größeres Tiny Haus als Wohnraum umgenutzt werden. Dies dient der Eigenentwicklung des Ortsteiles, sodass hier Aufgewachsene langfristig eine Entwicklungsoption im Ortsteil haben und den Wohnstandort sichern können. Das Grundstück schließt an eine bestehende und ausgebaute Erschließungsstraße an. Das Gebiet ist östlich, südlich und westlich durch die Wegeparzellen eingerahmt. Eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsrandes bietet sich demnach als Lückenschluss und Vervollständigung am Ortsrand an.

Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu beurteilen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freiensteinau hat daher am 27.06.2024 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Westlich Lindenstraße“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Ortsteil Holzmühl beschlossen. Geplant ist die Abgrenzung und Festlegung des bebauten Ortsteiles im Bereich westlich der Lindenstraße, da die einbezogene Fläche durch die wohnbauliche Nutzung der angrenzenden Flächen entsprechend geprägt ist. Vorliegend sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines kleineren Wohnhauses (Tiny-Haus-Stil) geschaffen werden.

**Abb. 2: Räumliche Verortung des Plangebietes**



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 07/2024), bearbeitet

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Holzmühl westlich der Lindenstraße. Von der Planung ist das Flurstück 78 in der Flur 1 in der Gemarkung Holzmühl betroffen. Ergänzend werden für die Straßenparzellen die Flurstücke 46tlw., 53tlw. in der Flur 5 und 77tlw. in der Flur 1, alle Gemarkung Holzmühl aufgenommen.

Gegenwärtig wird das Plangebiet als Garten genutzt. Zudem befindet sich auf der Planfläche bereits eine bauliche Anlage in Form einer Gartenhütte sowie Gehölzstrukturen entlang der Grundstücksgrenzen. Das Gebiet wird ausgehend der *Lindenstraße* erschlossen und ist nördlich sowie nordöstlich durch die angrenzende Wohnbebauung mit Hausgärten geprägt. Das Gebiet ist östlich, südlich und westlich durch die Wegeparzellen eingerahmt.

Neben der wohnbaulichen Prägung im Norden und Nordosten, befinden sich in Richtung Süden und Osten landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland). Westlich hinter dem Feldweg befinden sich Grünflächen sowie im weiteren Verlauf Wald.

**Abb. 3: Plangebiet, Blick nach Nordwesten**



**Abb. 4: Plangebiet, Blick nach Norden**



**Abb. 5: Plangebiet, aktuelle Nutzung**



**Abb. 6: Plangebiet, Blick nach Nordosten**

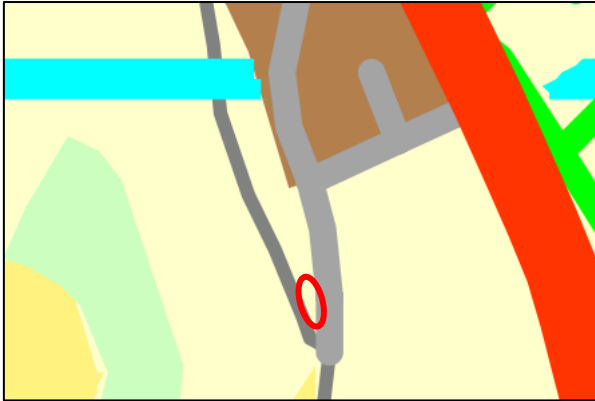


(Quelle: Eigenes Fotoarchiv, 2024)

## 1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) dar. Zudem wird das Gebiet von einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12) überlagert.

**Abb. 7: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010**



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

### **6.3-2 (G) (K)**

*Durch die Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.*

Diese Gebiete dienen insbesondere der landwirtschaftlichen Nutzung. Gemäß dem Ziel 5.2-4 des Regionalplanes ist für die einzelnen Ortsteile, für die kein Vorranggebiet Siedlung Planung ausgewiesen wird, die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Dies wird vorliegend erfüllt, da durch die Planung eine langfristige Sicherung des Wohnstandortes für im Ortsteil Aufgewachsene erfolgt. Weiterhin wird durch die Zielvorgabe 5.2-4 besagt, dass soweit keine Flächen in den Vorranggebieten Siedlung Bestand zur Verfügung stehen, die Siedlungsentwicklung bis zu maximal 5 ha zu Lasten von Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft in den Ortsrandlagen zulässig ist. Das vorliegende Plangebiet bleibt in seiner Gesamtgröße deutlich unter diesem Maximalwert. Hinsichtlich der Alternativenprüfung im Innenbereich wird auf das Kapitel 1.6 verwiesen. Ergänzend ist anzuführen, dass in der Darstellung des Regionalplanes auch die nördlich und nordöstlich des Plangebietes liegenden bebauten Flächen mit Wohnnutzung nicht als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt werden, sondern ebenfalls als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

Die Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz sollen dem Schutz des Grundwassers dienen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III eines Trinkwasserschutzgebietes (WSG Steinau a.d.Str. Brunnen Neustall). Die entsprechenden Ge- und Verbote sind einzuhalten. Ein entsprechender Hinweis wird in den Planunterlagen ergänzt. Vorliegend wird daher von keinen Konflikten ausgegangen.

Im Ziel 5.2-5 des Regionalplans Mittelhessen 2010 wird formuliert, dass unmittelbar vor der Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm und während der Laufzeit dessen den betroffenen Gemeinden die Ausweisung von mit den Zielen der Dorferneuerung konkurrierenden Baugebieten nicht zulässig ist. Im Juli 2020 wurde Freiensteinau als Förderschwerpunkt im Hessischen Dorfentwicklungsprogramm für die Jahre 2020 bis 2027 aufgenommen. Für das Förderprogramm wird das „Integrierte kommunale Entwicklungskonzept“ (IKEK) erstellt. Eine wesentliche Zielsetzung der Dorfentwicklung ist es, die Innenentwicklung zu stärken und paralleles Wachstumsvorhaben im Außenbereich nur dann zu zulassen, wenn solche Neubaugebiete nicht in Konkurrenz zur innerörtlichen Entwicklung stehen. Vorliegend werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein kleines, vorgeprägtes Grundstück, auf dem anstelle einer Gartenhütte ein kleines Wohnhaus errichtet werden soll, geschaffen. Dieser Bereich befindet sich optisch-räumlich innerhalb einer zusammenhängenden wohnlichen Grundstücksnutzung. Der Bedarf ist in der Eigenentwicklung des Ortes begründet, um Wohnraum für eine ansässige Familie zu

schaffen und damit den Wohnstandort langfristig zu sichern. Der Bereich der kleinflächigen Erweiterung werden im Bestand bereits als Garten und Grundstücksfreiflächen genutzt und ist optisch der Bestandsbebauung zugehörig. Jedoch sind sie planungsrechtlich dem Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zuzuordnen. Folglich wird vorliegend nur sehr kleinflächig die Inanspruchnahme von bisherigen planungsrechtlichen Außenbereichsflächen vorbereitet, sodass von keiner der Innenentwicklung konkurrierenden Entwicklung ausgegangen wird. Ergänzend wird auf die Alternativenprüfung in Kapitel 1.6 verwiesen.

Insgesamt wird daher davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Freiensteinau aus dem Jahr 1985 stellt für das Plangebiet Flächen für Landwirtschaft sowie überlagernd ein Trinkwasserschutzgebiet Zone III dar. Es ist auf das hohe Alter des Flächennutzungsplanes hinzuweisen. Dabei ist anzuführen, dass auch die nördlich angrenzende bestehende Bebauung noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird.

Aufgrund des hohen Alters sowie der Kleinflächigkeit der Planung wird davon ausgegangen, dass die Darstellung der vorliegenden Planung nicht entgegensteht. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist bei der nächsten Gesamtfortschreibung an die vorliegende Planung anzupassen.

**Abb. 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Freiensteinau (1987)**



#### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Das Gebiet befindet sich aktuell gemäß § 35 BauGB im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

#### 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

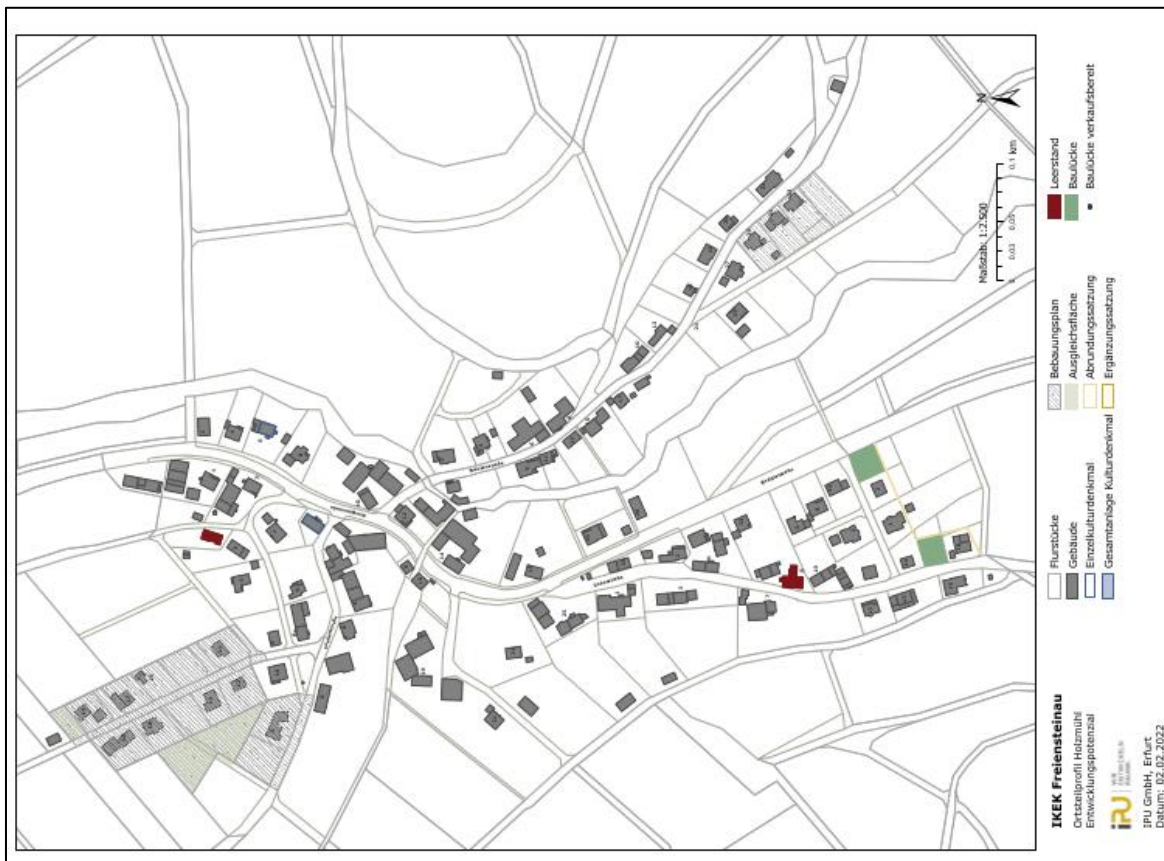
Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5

BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Im Rahmen des IKEK (integriertes Kommunales Entwicklungskonzept) wurden für die einzelnen Ortsteile Freiensteinaus Entwicklungspotenziale herausgearbeitet. 2020 wurde hierfür ein Leerstands-/Baulückenkataster erstellt, welches nachfolgend für den Ortsteil Holzmühl abgebildet wird. Im Zuge dessen wurden die entsprechenden Eigentümer\*innen von der Gemeinde kontaktiert und die jeweilige Bebauungsabsicht/Verwertungsabsicht abgefragt. Hierin sind zwei zum damaligen Zeitpunkt zwei Baulücken, sowie unbebaute Flächen innerhalb eines Bebauungsplanes aufgezeigt. Bei keiner der Flächen Bestand Verkaufsbereitschaft (aktuell ebenfalls keine Verkaufsbereitschaft).

Abb. 9: IKEK Freiensteinau (Nicht genordet)

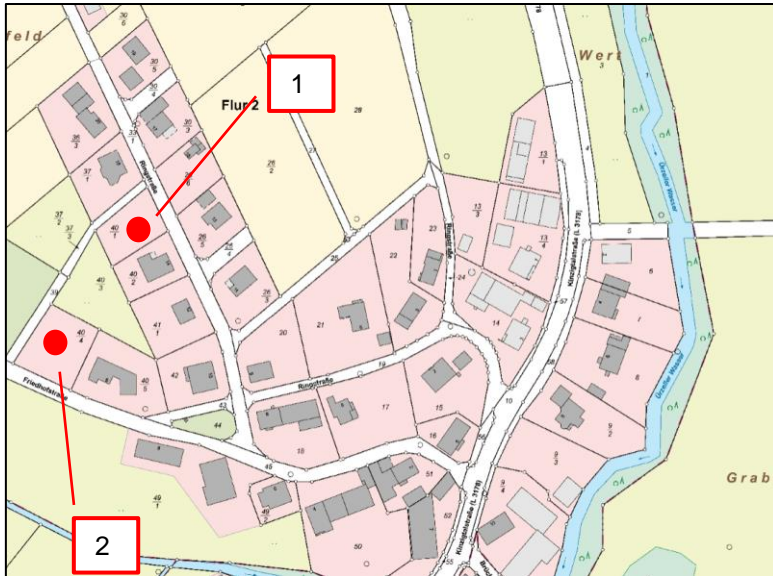


Quelle: Ikek Freiensteinau

Ergänzend zum IKEK wurde vorliegend der Ortsteil Holzmühl betrachtet und die aktuell bestehenden Baulücken herausgearbeitet. Diese sind in der nachfolgenden Übersicht aufgeführt.

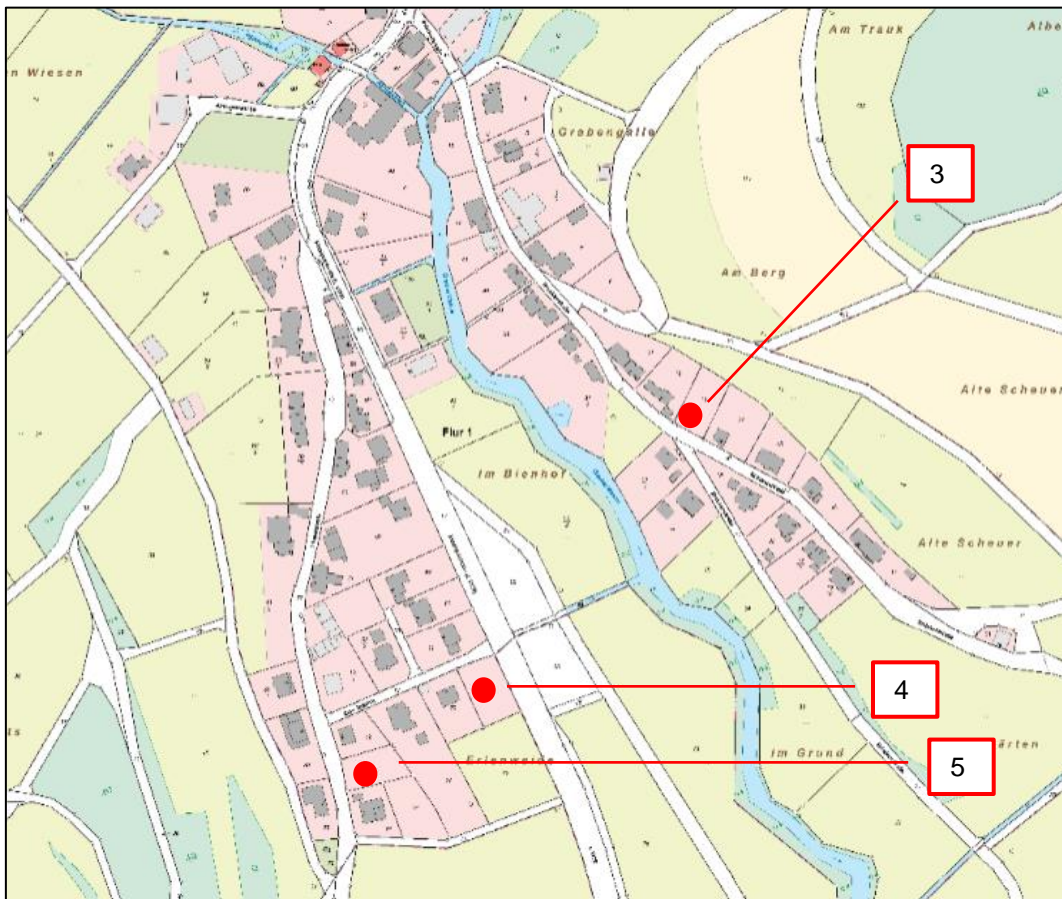


**Abb. 10: Alternativenprüfung Holzmühl Nord**



Die Baulücken 1 und 2 sind über den Bebauungsplan Nr. 15 „Ringstraße“ von 2003 erfasst. Die Baulücke 1 wird dabei als Fußweg und Anpflanzung ausgewiesen, sodass eine Bebauung in diesem Bereich nicht als Alternativstandort einzubeziehen ist. Die Baulücke 2 wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hier besteht jedoch keine Veräußerungsbereitschaft.

**Abb. 11: Alternativenprüfung Holzmühl Süd**



(Quelle: Natureg viewer, Eigene Bearbeitung)

Die Baulücke 3 wurde erst kürzlich verkauft. Demnach besteht keine Verkaufsbereitschaft mehr. Hier kann eine zeitnahe Bebauung durch die neuen Eigentümer erfolgen.

Die Baulücken 4 und 5 werden durch die an das vorliegende Plangebiet angrenzende Satzung aus 1984 als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt. Hier besteht ebenfalls derzeit keine Veräußerungsbereitschaft. Ohne Zugriffsmöglichkeit entfallen die nicht zur Veräußerung stehenden Baulücken als Alternativstandorte im Innenbereich/ beplanten Bereich des Ortsteiles.

Auf der Homepage der Gemeinde werden zudem zum Verkauf stehenden Baugrundstücke gelistet (<https://www.freiensteinau.de/bauen-gewerbe-wirtschaft/baugrundstuecke.html>). Für den Ortsteil Holzmühl ist kein Grundstück gelistet (Stand 15.11.2024).

Es wurde vorliegend eine Prüfung potenzieller Alternativen im Innenbereich durchgeführt, welche im Ergebnis keine geeigneten und/oder keine Verfügbaren Potenzialflächen ergab. Demnach wird vorliegend an der kleinflächigen Ergänzung des südlichen Ortsrandes durch die vorliegende Planung festgehalten. Der Bereich wird optisch durch die einrahmende Wegeführung dem Ortsteil zugeordnet, sodass ein kleinflächiger Lückenschluss vorbereitet wird.

### 1.7 Verfahrensart und -stand

Es handelt sich vorliegend um eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Dabei gilt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB, dass bei der Aufstellung der Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	27.06.2024 Bekanntmachung: 04.12.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	09.12.2024 – 17.01.2025 Bekanntmachung: 04.12.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: 03.12.2024 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen im *Freiensteinauer Mitteilungsblatt* als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Freiensteinau.

Die Kommunen können durch Satzungen einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3, dass:

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind.

2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird.
3. und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien werden vorliegend als erfüllt betrachtet: Durch die vorliegende Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um auf einem kleinen vorgeprägten Grundstück eine Hütte abzureißen und dafür ein kleines Wohnhaus zu errichten. Folglich wird eine Fortführung der nördlich und nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung vorbereitet. Das vorliegende Plangebiet ist durch die südlich, östlich und westlich verlaufende Wegeführung eingerahmt. Optisch wirkt das Grundstück bereits in seiner gegenwärtigen Nutzung dem Ortsteil zugehörig. Demnach wird durch die vorliegende Planung eine ergänzende Bebauung vorbereitet, die dem städtebaulichen Gefüge des Ortsteiles als Ergänzung zuzuordnen ist. Es erfolgt ein Lückenschluss des durch die Wegeführung eingerahmten Bereiches am Ortsrand. Somit steht die Ergänzungssatzung im Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Eine Satzung nach § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) erlaubt es der Gemeinde vor diesem Hintergrund, einzelne Außenbereichsgrundstücke städtebaulich angemessen in die Ortsteile nach § 34 BauGB einzubeziehen. Voraussetzung ist, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile angrenzen. Es kommt nicht auf eine „Abrundung“ an, sondern vielmehr darauf, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Zudem muss die städtebauliche Situation so sein, dass sich aus der vorhandenen Bebauung des Innenbereiches die Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen nach Art und Maß ergibt. Dies ist vorliegend gegeben, da die Fläche unmittelbar nördlich und nordöstlich an Bebauung des Ortsteiles angrenzt und entsprechend geprägt wird. Es bestehen direkte Sichtbeziehungen zu mehreren angrenzenden Wohngebäuden. Die Erschließung erfolgt im Anschluss an die ausgebaute *Lindenstraße*.

Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor. Auch sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erkennbar.

Bei der Aufstellung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Dennoch müssen die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden (vgl. hierzu die Ausführungen im Kapitel 5).

## **2. Städtebauliche Konzeption**

Vorliegend sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines kleineren Wohnhauses auf einer bislang als Garten mit Gartenhütte genutzten Fläche am südwestlichen Ortsrand von

Holzmühl geschaffen werden. Das vorliegende Plangebiet ist durch die südlich, östlich und westlich verlaufende Wegeführung eingerahmt und wirkt optisch im Bestand bereits dem angrenzenden Siedlungsgefüge zugehörig.

Die im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen werden überwiegend zum Erhalt festgesetzt und durch die Anpflanzung von Bäumen ergänzt. So wird der bestehende Grüncharakter aufgegriffen und gesichert.

### **3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Holzmühl und wird ausgehend der *Lindenstraße*, östlich angrenzend, erschlossen. Diese mündet nördlich in der Kinzigtalstraße, über die der Ort an die umliegenden Ortschaften angebunden ist.

Zudem ist das Plangebiet nördlich in 500m Entfernung an das ÖPNV angeschlossen. Dort befindet sich die Bushaltestelle „Freiensteinau-Holzmühl“.

### **4. Inhalt und Festsetzungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne 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. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen werden in der vorliegenden Ergänzungssatzung einzelne zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen<sup>1</sup>.

Für den räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gilt: Die weitere planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich neben den unten aufgeführten Festsetzungen nach § 34 BauGB.

#### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Gemäß Plankarte werden Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Vorliegend wird das Baufenster großzügig festgesetzt, sodass aufgrund der Kleinflächigkeit des Grundstückes eine effektive Nutzung und flexible Anordnung der Bebauung vorbereitet wird.

---

<sup>1</sup> gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB sind in einer Satzung nach Abs. 4 Satz 1 Nummer 3 auch einzelne Festsetzung nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 zulässig. Mehr als nur wenige Festsetzungen sind dagegen unzulässig. In materieller Hinsicht sind die Anforderungen, die an Festsetzungen im Sinne des Abs. 5 Satz 2 zu stellen sind, inhaltsgleich mit den sich aus § 1 für den Bebauungsplan ergebenden Anforderungen. Dies bezieht sich insbesondere auf die Aufgabe solcher Festsetzungen, zur geordneten städtebaulichen Entwicklung beizutragen regulieren. Die Festsetzungen dienen ausschließlich der Ergänzung der Satzungsbestimmung im Rahmen des von § 34 BauGB allgemein vorgegebenen Gebietscharakters. Sie haben insbesondere die Aufgabe, aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung die Zulässigkeitsvoraussetzungen im Sinne des Abs. 1 zu präzisieren (Aspekt des Einfügens bei Art und Maß der baulichen Nutzung) oder nach den Vorstellungen der Gemeinde (§ 1 Abs. 3 S.1) zu ergänzen.

Ausnahmsweise ist ein Überschreiten der östlichen Baugrenze (nur) durch Balkone oder Terrassen um bis zu 1 Meter zulässig, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 40 % der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. Durch diese textliche Festsetzung wird gesteuert, dass das vorliegende kleinflächige und schmal zulaufende Grundstück effektiv ausgenutzt werden kann. Es wird so zur Flexibilität der Stellung baulicher Anlagen beigetragen. Dabei wird das Überschreiten der Baugrenzen auf ein geringfügiges Maß begrenzt.

### **Grünordnerische Festsetzungen**

In der Plankarte wird innerhalb der östlichen Wegeparzelle ein Teilbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün festgesetzt. Dies greift den vorhandenen Bestand auf. Die ausgebaute Wegeparzelle inklusive Gehweges füllt nicht die gesamte Straßenparzelle aus. Die vorhanden Grünstruktur wird folglich bestandsgemäß gesichert.

In der Plankarte werden zudem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hierdurch werden die vorhandenen Gehölzstrukturen zum Erhalt gesichert und die Durchgrünung im Plangebiet gesichert.

In der Plankarte werden ergänzend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Symbole zur Anpflanzung von Laubbäumen festgesetzt. Durch die Festsetzung zur Anpflanzung werden Gehölze in das Gebiet integriert und durch Verschattung und Durchgrünung zur ökologischen Aufwertung beigetragen.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Plangebiet (Flur 1, Flurstück 78) ist eine Trockenmauer/ Natursteinmauer mit einer Mindestbreite von 30 und einer Mindesthöhe von 90 cm zu errichten.

Maßnahmenempfehlung: Eine Bepflanzung der Mauer wird mit den folgenden Arten empfohlen: *Potentilla verna* - Frühlings-Fingerkraut; *Hieracium pilosella* - Kleines Habichtskraut; *Sedum sexangulare* oder *S. acre* – Mauerpfeffer; *Euphorbia cyparissias* - Zypressen-Wolfsmilch; *Armeria maritima elongata* - Gewöhnliche Grasnelke; *Carlina acaulis* – Silberdistel; *Echium vulgare* – Natternkopf; *Veronica spicata* - Ähriger Ehrenpreis.

Die benannte Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund der Kompensation des durch die Ergänzungssatzung vorbereiteten Eingriffs. Grundsätzlich kann durch Trockenmauern/ Natursteinmauern zur Schaffung von Habitat Strukturen von Eidechsen beigetragen werden.

## **5. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht grundsätzlich keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach den Vorgaben des Baugesetzbuches Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Begründung nachfolgend berücksichtigt.

## Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Plangebietes wurde Ende Juli 2024 eine Geländebegehung durchgeführt. Die zum Aufnahmezeitpunkt vorhandenen und erkennbaren Biotop- und Nutzungstypen werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Holzmühl in der Gemeinde Freiensteinau. Naturräumlich liegt das Plangebiet im Naturraum 350.5 „Südlicher Unterer Vogelsberg“ (Haupteinheit: 350 „Unterer Vogelsberg“) im „Osthessischen Bergland“. Das Umfeld des Plangebietes umfasst vorwiegend Siedlungsstrukturen inklusive Wohnbebauung, Straßenverkehrsflächen und Gartenanlagen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen in Form von Grünland und Wald.

Das Plangebiet selbst umfasst eine kleinflächige, leicht verwilderte Gartenfläche mit Holzschuppen, die durch einen Maschendraht-Zaun begrenzt und von relativ artenreicher Saumvegetation und stellenweise einheimischen Gebüschens umsäumt ist, sowie einen Bereich der asphaltierten *Lindenstraße* und Gehweg sowie Straßenbegleitgrün. Die Gartenfläche ist von einer artenarmen Wiese geprägt, auf der Rot-Klee und Spitz-Wegerich dominieren. Des Weiteren befinden sich niedrig-wüchsige Gehölze sowie vereinzelt Zierpflanzen im Bereich der Gartenfläche. Der nordwestliche Randbereich ist verbuscht (Schlehdorn, Holunder, Brennnessel, Hasel). Mittig der Gartenfläche stehen ein Holzschuppen sowie ein Flieder. Südlich davon wurden ein Berg-Ahorn (Jungwuchs) und Schlehdorn erfasst. Im südwestlichen Randbereich steht eine hochstämmige Esche innerhalb der Gartenfläche. Weiter nördlich ebenfalls im Randbereich der Gartenfläche dominieren Holunder und Schlehdorn. Der Saum, der die Gartenfläche östlich, südlich und westlich umgibt, kann als artenreich angesprochen werden. Der nordöstliche Bereich außerhalb des Gartengrundstücks umfasst zudem Gebüsche (Hainbuche, Hasel, Schlehdorn, Rosengewächse, Efeu). Östlich daran schließt sich die *Lindenstraße* mit Gehweg (zwischen Saumvegetation des Gartengrundstücks und Straße) an. Im östlichen Randbereich des Plangebietes erstreckt sich Straßenbegleitgrün, das in eine Grünlandfläche übergeht.

Folgende Pflanzenarten konnten im Rahmen der floristischen Kartierungen aufgenommen werden:

Im Bereich des Straßenbegleitgrüns östlich der *Lindenstraße* wurden folgende Arten erfasst:

<b>Art</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Calystegia sepium</i>	Gewöhnliche Zaunwinde
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau
<i>Equisetum arvense</i>	Acker-Schachtelhalm
<i>Galium mollugo</i> agg.	Wiesen-Labkraut
<i>Glechoma hederacea</i>	Gewöhnlicher Gundermann
<i>Lactuca serriola</i>	Stachel-Lattich
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Innerhalb des Gartengrundstücks wurden folgende Gehölze festgestellt:

<b>Art</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche

<i>Hedera helix</i>	Gewöhnlicher Efeu
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Die Wiese im Bereich des Gartengrundstücks wies folgende Arten auf:

<b>Art</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Kleiner Odermennig
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Gewöhnliche Akelei
<i>Campanula rapunculus</i>	Rapunzel Glockenblume
<i>Cerastium spec.</i>	Hornkraut
<i>Crepis capillaris</i>	Kleinköpfiger Pippau
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Epilobium spec.</i>	Weidenröschen
<i>Galium mollugo agg.</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Lactuca serriola</i>	Stachel-Lattich
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Lychnis coronaria</i>	Kranz-Lichtnelke
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Polygonatum multiflorum</i>	Vielblütige Weißwurz
<i>Prunella vulgaris</i>	Kleine Braunelle
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Senecio jacobaea</i>	Jakobs-Greiskraut
<i>Syringa vulgaris</i>	Gewöhnlicher Flieder
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Vicia spec.</i>	Wicke

Außerhalb des eingezäunten Grundstücks konnten folgende Gehölze erfasst werden:

<b>Art</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Hedera helix</i>	Gewöhnlicher Efeu
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Rosa spec.</i>	Rosengewächs

Im Saum, der das eingezäunte Gartengrundstück umgibt, wurden folgende Arten erfasst:

<b>Art</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Kleiner Odermennig
<i>Alchemilla spec.</i>	Frauenmantel

<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesen-Kerbel
<i>Campanula rapunculus</i>	Rapunzel Glockenblume
<i>Cerastium spec.</i>	Hornkraut
<i>Crepis capillaris</i>	Kleinköpfiger Pippau
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Echinops sphaerocephalus</i>	Gewöhnliche Kugeldistel
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere
<i>Galium mollugo</i> agg.	Wiesen-Labkraut
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz
<i>Glechoma hederacea</i>	Gewöhnlicher Gundermann
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Knautia arvensis</i>	Acker- Witwenblume
<i>Lactuca serriola</i>	Stachel-Lattich
<i>Leontodon autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Lychnis coronaria</i>	Kranz-Lichtnelke
<i>Myosotis arvensis</i>	Acker-Vergissmeinnicht
<i>Phleum pratense</i>	Wiesen-Lieschgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Polygonum aviculare</i>	Echter Vogelknöterich
<i>Prunella vulgaris</i>	Kleine Braunelle
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Senecio jacobaea</i>	Jakobs-Greiskraut
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium dubium</i>	Kleiner Klee
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Trisetum flavescens</i>	Wiesen-Goldhafer
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis
<i>Vicia cracca</i>	Vogel-Wicke



Abb. 12: Blick auf das Plangebiet von Süden nach Norden (eigene Aufnahme, 07/2024)



Abb. 13: Das Gartengrundstück umgebende Gebüsche und Säume westlich der Lindenstraße (eigene Aufnahme, 07/2024)





Abb. 14: Gebüsche und Ruderalvegetation inner- und außerhalb des Gartengrundstücks (eigene Aufnahme, 07/2024)



Abb. 15: Von Rot-Klee und Spitz-Wegerich geprägte Wiese innerhalb des Gartengrundstücks (eigene Aufnahme, 07/2024)



Abb. 16: Mit Blick von Norden nach Süden: Straßenbegleitgrün, Lindenstraße, Gehweg und Gebüsche (eigene Aufnahme, 07/2024)



Abb. 17: Blick nach Südosten auf das Straßenbegleitgrün, dass in Grünland übergeht (eigene Aufnahme, 07/2024)

### *Bestands- und Eingriffsbewertung*

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine überwiegend geringe, mittlere bis leicht erhöhte Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen geringer (asphaltierte Straße, Straßenbegleitgrün), mittlerer (gärtnerisch gepflegte Anlage) sowie leicht erhöhter (artenreiche Saumvegetation, Gebüsche heimischer Arten) naturschutzfachlicher Wertigkeit. Bei Umsetzung der Planung findet der größte Eingriff im Bereich des relativ arten- und strukturarmen Gartengrundstücks statt, wodurch jedoch auch Gehölze verloren gehen. Somit ist das Konfliktpotenzial in Bezug auf die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen bei Umsetzung der Planung als mittel zu bewerten.

### **Tiere und artenschutzrechtliche Belange**

#### **Rechtliche Grundlagen**

§ 44 BNatSchG ist die zentrale Vorschrift des Artenschutzes, die für die besonders und die streng geschützten Arten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen beinhaltet.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine

- erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
  4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wird vorliegend unter Berücksichtigung des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“<sup>2</sup> durchgeführt. Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

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

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

### **Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse**

Aufgrund der vorgefundenen Habitate und Biotopstrukturen werden im Folgenden die im Rahmen der Bauleitplanung potenziell artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen auf ihre Vorkommenswahrscheinlichkeit hin analysiert. Anschließend erfolgt eine Bewertung der Betroffenheit durch das Planvorhaben. Die Betroffenheit der Arten wird dabei nach den in § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgeführten grundsätzlichen Tatbeständen der Tötung (Nr. 1), der Störung (Nr. 2) sowie der Schädigung von Lebensstätten (Nr. 3) bewertet.

#### *Insekten*

Als planungsrelevante Käferarten kommen in Hessen der Heldbock (*Cerambyx cerdo*) und der Eremit (*Osmoderma eremita*) sowie der Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) vor. Vorkommen dieser Arten sind aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatbäume (alte Laubbäume, vorwiegend Eichenstubben) im Plangebiet nicht zu erwarten. Als relevante Tagfalterarten kommen in Mittelhessen die Wiesenknopf-Ameisenbläulinge (*Glaucopsyche* bzw. *Maculinea nausithous* und *M. teleuis*) in Betracht. Ein Vorkommen dieser Arten kann jedoch aufgrund fehlender geeigneter Habitatausstattung (kein Vorkommen der Futterpflanze Großer Wiesenknopf) im Plangebiet ausgeschlossen werden. Geschützte Libellenarten können aufgrund fehlender Gewässer ausgeschlossen werden.

#### *Weichtiere, Fische und Krebstiere*

Vorkommen von planungsrelevanten Arten aus den Tiergruppen der Weichtiere, Fische und Krebstiere sind aufgrund des Fehlens von Fließgewässern und naturnahen Stillgewässern im Plangebiet auszuschließen.

---

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

### Amphibien und Reptilien

Aufgrund der im Geltungsbereich vorhandenen Hecken- und Saumstrukturen ist grundsätzlich mit dem Vorkommen von Reptilien zu rechnen. Aufgrund fehlender Xerothermstandorte ist jedoch nur mit relativ anspruchslosen Vertretern dieser Artengruppe zu rechnen. Möglicherweise sind an den Rändern des geplanten Baugrundstücks einzelne Vorkommen der besonders geschützten Arten Blindschleiche und Waldeidechse vorhanden. Planungsrelevante Arten des Anhangs II oder IV der FFH-Richtlinie (z. B. Kammmolch oder Zauneidechse) sind hingegen nicht zu erwarten (vgl. Tab. 1a).

Dennoch sind die o.g. besonders geschützten Arten im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsplanung zu berücksichtigen, so dass hierfür im Rahmen der Eingriffskompensation die Anlage einer Trockenmauer vorgesehen wurde.

**Tab. 1a:** Artenliste der im Plangebiet (potenziell) vorkommenden Amphibien und Reptilien

Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	Status	FFH-Anh.	Rote Liste	
				HE	BRD
Blindschleiche	<i>Anguis fragilis</i>	p	-	-	-
Waldeidechse	<i>Lacerta = Zootoca vivipara</i>	p	-	-	V

Status-Kategorien: p = potenzielles Vorkommen im Plangebiet; Rote Liste Hessen 2010 / BRD 2021

### Säugetiere: Bilche

Prinzipiell ist in Mittelhessen mit Vorkommen der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) zu rechnen. Für das Plangebiet sind diese jedoch aufgrund fehlender geeigneter Habitatausstattung (keine passende Waldstruktur, kaum Haselsträucher und isolierte Lage) nicht zu erwarten.

### Säugetiere: Fledermäuse

Aufgrund der Lage im besiedelten Bereich und fehlender ausreichend dimensionierter Baumhöhlen ist für das Plangebiet lediglich die Zwergfledermaus als ein typischer Spaltenbewohner an Gebäuden zu erwarten. Als Jagdgebiete der Zwergfledermaus werden häufig Waldränder, Hecken und andere Grenzstrukturen beschrieben, aber auch an und über Gewässern ist die Art regelmäßig anzutreffen. Im Plangebiet ist ein Vorkommen als Jagdhabitat oder Transferraum möglich. Zur Vermeidung von Störwirkungen sollten bei der Beleuchtung des Plangebiets LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse (Schutz von Nachtfaltern und Fledermäusen) verwendet werden.

**Tab. 1b:** Artenliste der im Plangebiet (potenziell) vorkommenden Fledermausarten

Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	Status	FFH-Anh.	Rote Liste		EHZ HE
				HE	BRD	
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	p	IV	3	-	grün

Status-Kategorien: p = potenzielles Vorkommen im Plangebiet; FFH-Anh.: Art des Anhangs der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie; Rote Liste Hessen/BRD: 3 = gefährdet; EHZ HE: Erhaltungszustand in Hessen (FENA 2014): grün = günstig; gelb = ungünstig-unzureichend; rot = ungünstig-schlecht

Aufgrund der vorliegenden Planung mit dem Erhalt einzelner Gehölze werden nachteilige Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt weitestgehend vermieden.

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 5 BNatSchG sind für Fledermäuse die folgenden Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen:

- Baubedingt kann es zu geringfügigen Störungen im Jagdgebiet kommen. Baumaßnahmen außerhalb der Aktivitätszeiträume (späten Abendstunden und in der Nacht) verhindern die ohnehin unwahrscheinliche Störung der Tiere.
- Zur Beleuchtung des Plangebiets sollten LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse sowie einer Lichttemperatur von maximal 3.000 Kelvin (Schutz von Nachtfaltern und Fledermäusen) verwendet werden.

#### Europäische Vogelarten

Aufgrund der aktuell vorgefundenen Habitatausstattung sind im Plangebiet rd. 20 europäische Vogelarten zu erwarten (vgl. Tab.1c). Davon befinden sich sechs Arten in einem hessenweit ungünstigen Erhaltungszustand.

**Tab. 1c:** Artenliste der im Plangebiet (potenziell) vorkommenden Vogelarten

Deutscher Arname	Wissenschaftlicher Arname	möglicher Status		VSR-Anh. I	Rote Liste		EHZ
		Revierteil	Brutplatz		HE	BRD	
Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	X	-	-	-	grün
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	X	-	-	-	grün
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	X	X	-	-	-	grün
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	X	X	-	-	-	grün
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	X	-	-	-	-	grün
Elster	<i>Pica pica</i>	X	-	-	-	-	gelb
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	X	X	-	V	V	gelb
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	X	-	Z	3	-	rot
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	X	X	-	-	-	rot
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	X	X	-	-	-	grün
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	X	X	-	-	-	grün
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	X	X	-	-	-	grün
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	X	X	-	-	V	grün
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	X	-	-	-	grün
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	X	-	-	-	grün
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	X	-	-	-	-	grün
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	-	-	-	-	grün
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	X	-	-	-	grün
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	X	X	-	-	-	grün
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	X	X	-	-	-	grün
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	X	X	-	-	-	gelb
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	X	-	-	-	grün

x = als Reviervogel bzw. Brutvogel zu erwarten; - = nicht zu erwarten; VSR-Anh. I: Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG) Anhang I; Z: Gefährdete Zugvogelart nach Art. 4.2 VSRL; §§: streng geschützt

Rote Liste Hessen (HE) nach HGON & VSWFFM (2023); Rote Liste BRD nach Sübeck et al. (2024); V = Art der Vorwarnliste; 3 = gefährdet. EHZ HE: Erhaltungszustand in Hessen (Vogelschutzkarte 2023): grün = günstig; gelb = ungünstig-unzureichend; rot = ungünstig-schlecht

Ein Eintreten der Verbotstatbestände nach Nr. 1 und 2 ist unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungsmaßnahmen – insbesondere einer Bauzeitenbeschränkung – für europäische Vogelarten nicht zu erwarten. Für die Tatbestände nach Nr. 3 kann für alle o.g. Vogelarten im günstigen Erhaltungszustand vom Zutreffen der so genannten Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 Satz 2 ausgegangen werden, da hier

die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Zudem wirken sich die im Bauleitplan festgesetzten Baumpflanzungen und Flächen zum Erhalt und eingriffsminimierend aus.

Mit Elster und Gartenrotschwanz lassen zwei der im Plangebiet vermuteten Arten in einem ungünstigen Erhaltungszustand nur eine lose Bindung zum Eingriffsbereich erwarten, weil das Plangebiet allenfalls einen kleinen Teilbereich des jeweiligen Gesamtreviers und keinen geeigneten Brutplatz aufweist. Für diese Arten kann ebenfalls davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch die Planung unberührt bleibt.

Demgegenüber werden die potenziell relevanten Brutvögel in den vom Eingriff betroffenen Bereichen (Girlitz, Heckenbraunelle und Wacholderdrossel) nachfolgend einer genaueren Art-für-Art-Betrachtung unterzogen:

Der Girlitz brütet hauptsächlich in offenen Landschaften in Bäumen und Büschen, welche bevorzugt von Krautflächen umgeben sind; Waldränder und lichte Wälder werden ebenso besiedelt; in Mitteleuropa als Kulturfolger zumeist recht häufig in kleinräumig und abwechslungsreich bewirtschafteten Siedlungsräumen mit Gärten, Alleen, Parks, Friedhöfen, Baumschulen und Obstgärten. Die Art könnte im Bereich der Laubgehölze und Einzelbäume im Plangebiet brüten. Während diese Art kurzfristig auf umliegende bzw. zum Erhalt festgesetzte Strukturen ausweichen kann, ist über die vorgesehen Ersatzpflanzungen mittelfristig mit einer Wiederherstellung der vorgefundenen Habitatstrukturen für diese Art zu rechnen.

Die Wacholderdrossel brütet in lichten Laub- und Mischwäldern, in großen Parks und Gärten, in Feldgehölzen oder Alleen; als Neststandort werden häufig Stammgabelungen oder starke Äste auf Bäumen und hohen Sträuchern genutzt. Während diese Art kurzfristig auf umliegende bzw. zum Erhalt festgesetzte Strukturen ausweichen kann, ist über die vorgesehen Ersatzpflanzungen mittel- bis langfristig mit einer Wiederherstellung der vorgefundenen Habitatstrukturen für diese Art zu rechnen.

Die Heckenbraunelle brütet im Unterwuchs von Wäldern sowie in Hecken und Gebüsch, auch innerhalb von Parks und Gärten. Das Nest wird niedrig über dem Boden im Dickicht versteckt gebaut. Es befindet sich in der Regel zwischen 60 cm und 3 m auf der Schattenseite eines Baumes, Strauches oder niedrigen Busches; es finden i.d.R. zwei Jahresbruten im April und im Juli statt. Aufgrund der vorhandenen Gebüsch ist von einem regelmäßigen Brutvorkommen innerhalb des Plangebiets auszugehen. Während diese Art kurzfristig auf umliegende bzw. zum Erhalt festgesetzte Strukturen ausweichen kann, ist über die vorgesehen Ersatzpflanzungen mittelfristig mit einer Wiederherstellung der vorgefundenen Habitatstrukturen für diese Art zu rechnen.

Der Feldsperling besiedelt in Mitteleuropa bevorzugt Wald- und Feldränder, Hecken, Alleen, Gärten und Siedlungsränder. Er brütet bevorzugt in Baumhöhlen aber auch in Höhlen und Spalten, die Brutzeit reicht von April bis August. Im Plangebiet könnte er bisher z.B. im Bereich der Dachrinne an der Gartenhütte einen geeigneten Nistplatz gefunden haben. Während diese Art kurzfristig auf umliegende bzw. zum Erhalt festgesetzte Strukturen ausweichen kann, ist über die vorgesehen Ersatznistkästen mit einer raschen Wiederherstellung der vorgefundenen potenziellen Habitatstrukturen für diese Art zu rechnen. Zur Vermeidung der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wurden für die o.g. Vogelarten im Rahmen der vorliegenden Planung die folgenden Vermeidungsmaßnahmen festgelegt:

- Erhalt von Gehölzstrukturen gemäß Darstellung in der Plankarte.
- Zur Kompensation entfallender Brutmöglichkeiten geschützter Vogelarten sind im Plangebiet mindestens drei Nistkästen für den Feldsperling aufzuhängen.
- Neupflanzung von drei einheimischen Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen gemäß Plankarte.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG (für alle Vogelarten) sowie des § 44 Abs. 3 BNatSchG (zusätzlich für Arten im ungünstigen Erhaltungszustand) kann für alle im Gebiet vorkommenden Vogelarten über die folgenden Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden:

- Erhalt von Gehölzstrukturen gemäß Darstellung in der Plankarte.
- Rodungszeitenbeschränkung: Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren (Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG).
- Vogelschutz an Glasflächen: Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Vogelschutzglas oder -folie) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

### **Artenschutzrechtliches Fazit**

Durch die vorliegende Planung werden die Überbauung einer rd. 250 m<sup>2</sup> großen Gartenfläche sowie der Verlust einzelner Hecken- und Saumstrukturen mit potenziellen Vorkommen geschützter Arten vorbereitet. Aufgrund der Kleinflächigkeit und des Erhalts angrenzender Biotopstrukturen ist mit keinen besonders schwerwiegenden artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen.

Im Einzelnen kommt die vorliegende artenschutzrechtliche Prognose für die meisten im Plangebiet vorkommenden geschützten Arten zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Einhaltung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen aller Voraussicht nach nicht berührt werden bzw. die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Die Tatbestände des Fangs, der Verletzung oder Tötung sowie der erheblichen Störung wild lebender Tiere gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BNatSchG sind dabei durch die festgelegte Bauzeitenbeschränkung und weitere flankierende Maßnahmen nicht zu erwarten, insbesondere nicht im Zusammenhang mit der Schädigung von Lebensstätten. Mögliche Tatbestände der Zerstörung und Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG werden für in diesem Zusammenhang potenziell betroffenen Vogelarten im ungünstigen Erhaltungszustand Gartenrotschwanz, Girlitz und Wacholderdrossel durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen vermieden. Insgesamt sind die folgenden Maßnahmen umzusetzen:

- Es erfolgt der Hinweis auf eine Rodungszeitenbeschränkung in Anlehnung an § 39 BNatSchG.
- Bäume und Gebüsche werden als potenzielle Brutplätze teilweise erhalten und teilweise neugestaltet; dabei werden die jeweiligen Bäume und Gehölzstrukturen gemäß Darstellung in der Plankarte zum Erhalt bzw. zur Anpflanzung festgesetzt.
- Zur Kompensation entfallender Brutmöglichkeiten geschützter Vogelarten sind im Plangebiet mindestens drei Nistkästen für den Feldsperling aufzuhängen.
- Zum Vogelschutz an transparenten Glasflächen wird ein Hinweis zur Verwendung geeigneter Maßnahmen (z.B. Vogelschutzglas oder -folie) ergänzt.
- Es werden Vorgaben zur Beleuchtung des Plangebiets mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin festgesetzt.

### **Boden und Fläche**

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.

#### *Bewertungsmethoden*

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV 2011). Die Datengrundlage für die Bodenbewertung wurde dem *Boden Viewer Hessen* (HLNUG 2023) entnommen.

#### *Bestandsbeschreibung*

Die innerhalb des Plangebietes vorherrschende Bodenhauptgruppe ist im BodenViewer Hessen nicht verzeichnet. Die an das Plangebiet angrenzenden Böden sind den „Böden aus solifluidalen Sedimenten“ (Bodeneinheit: Braunerden) zuzuordnen. Ebenfalls wurde die im Plangebiet vorkommende Bodenart im BodenViewer Hessen nicht erfasst. Für die anliegenden Böden wird Lehm als Bodenart angegeben.

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (HLNUG 2023, Boden Viewer Hessen) verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Für die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Böden existiert keine Datenlage. Die Böden im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes werden insgesamt mit einem geringen bis mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet (**Abb. 18**). Dabei wurden die Böden mit einem mittleren bis hohen Ertragspotenzial sowie einer geringen bis mittleren Feldkapazität bewertet. Das Nitratrückhaltevermögen wird als gering bis mittel eingestuft. In diesen Bereichen wird die Acker- / Grünlandzahl mit **> 25 bis <= 30, > 35 bis <= 40 und > 45 bis <= 50** angegeben.

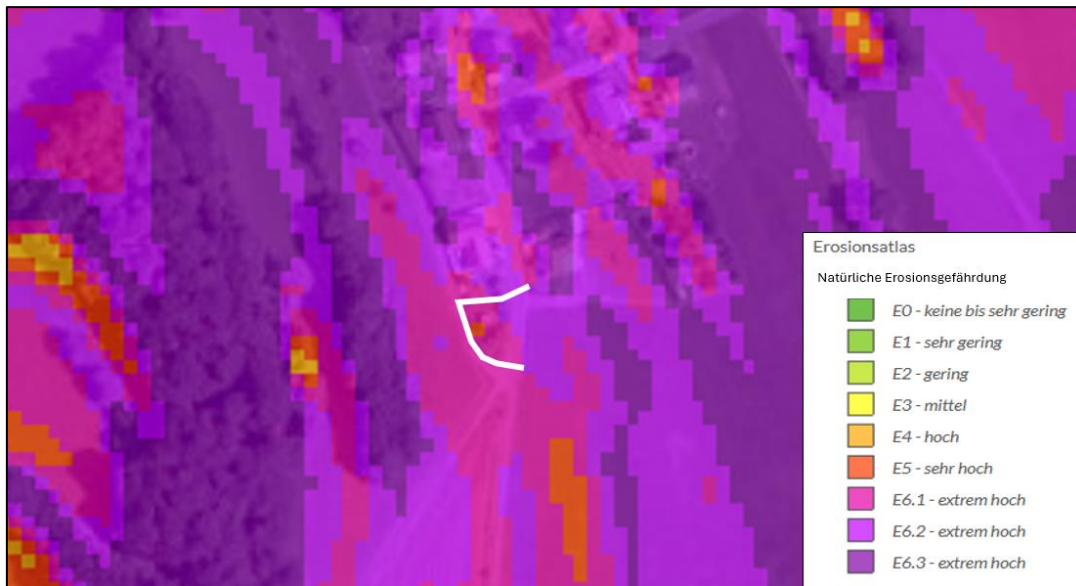
#### *Bodenempfindlichkeit*

Die Bodenfunktionen sind generell empfindlich gegenüber Bodenversiegelung, -auf- oder -abtrag sowie -vermischung. In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Innerhalb des Plangebietes besteht gemäß dem Bodenerosionsatlas mit einem K-Faktor von **> 0,2 – 0,3** eine mittlere Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden.

Darüber hinaus weisen die Böden innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes gemäß dem BodenViewer Hessen eine überwiegend extrem hohe natürliche Erosionsgefährdung auf (**Abb. x**).



**Abb. 18:** Bodenfunktionsbewertung der Böden innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes. Plangebiet: rot umrandet. (Quelle: BodenViewer Hessen, Zugriffsdatum: 07/2024, eigene Bearbeitung)



**Abb. 19:** Natürliche Erosionsgefährdung der Böden innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes. Plangebiet: blau umrandet. (Quelle: BodenViewer Hessen, Zugriffsdatum: 07/2024, eigene Bearbeitung.)

#### *Bodenentwicklungsprognose*

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens werden die derzeit vorherrschenden Nutzungen (leicht verwilderte Gartenanlage) voraussichtlich weiterhin bestehen bleiben.

Bei Durchführung der Planung kommt es im Bereich des Gartengrundstücks teilweise zu Neuversiegelungen. Darüber hinaus kommt es im Plangebiet sowie dessen unmittelbaren Umfeld teilweise zu Bodenverdichtung, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung.

#### *Altlasten und Bodenbelastungen*

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Altlasten oder sonstige Bodenbelastungen vor. Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAItBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

#### *Kampfmittel*

Es liegen bisher keine Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet vor. Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

#### *Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen*

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn/Vorhabenbetreiber zu beachten sind:

- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
- Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.



- Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
- Vermeidung von Fremdzufuss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
- Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
- Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
- Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

#### Hinweise zur Bodenempfindlichkeit

In Bezug auf die extrem hohe Erosionsgefährdung innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes wird an dieser Stelle auf folgenden zu beachtenden Kriterien und Empfehlungen hingewiesen:

- Die Möglichkeit der Bodenerosion ist naturgemäß insbesondere bei starken Hanglagen, bindigen Böden mit geringer Versickerungsrate in Verbindung mit Starkregenereignissen relevant und muss entsprechend berücksichtigt werden. Eine gute Planung sowie eine bodenschonende Vorgehensweise sind in diesen Fällen empfehlenswert.
- Weniger stark konzentrierte Wasserabflüsse verringern die Gefahr von Bodenerosion.
- Eine Anpflanzung von Erosionsschutzhecken wird empfohlen.

#### *Eingriffsbewertung*

Im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planung werden potenziell Neuversiegelungen im Bereich der bislang unbebauten Freiflächen im Gartengrundstück des Plangebietes vorbereitet. Die vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen gehen dadurch weitestgehend verloren. Dabei handelt es sich um Böden, die derzeit noch nicht vorbelastet sind. Insgesamt ist das Konfliktpotenzial bei Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans in Bezug auf das Schutzgut Boden aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens als gering bis mittel zu bewerten.

#### **Wasser**

##### *Bestandsbeschreibung*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben. Gesetzliche Gewässerrandstreifen werden durch die Planung nicht tangiert.

##### *Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des amtlich festgelegten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Br. Holzmühl“ (WSG-ID 535-025) innerhalb der quantitativen Schutzzone III. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiet.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

### *Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen*

Die im vorangegangenen Kapitel aufgeführten Festsetzungen und Hinweise zur Eingriffsminderung auf die Bodenfunktionen wirken sich gleichermaßen positiv auf den Wasserhaushalt aus. Zur weiteren Minderung der negativen Effekten hinsichtlich des Wasserhaushalts beinhaltet der Bebauungsplan darüber hinaus folgende Festsetzungen:

- Niederschlagswasser soll ortsnah 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 (§ 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 (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).
- Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet WSG Steinau a.d.Str. Brunnen Neustall der Schutzzone III. Die entsprechenden Ver- und Gebote sind zu beachten

### *Eingriffsbewertung*

Im Zuge der Umsetzung der Planung werden potenziell Neuversiegelungen im Bereich der bislang unbebauten Freiflächen im Bereich des Gartengrundstücks des Plangebietes vorbereitet. Die im Zuge der Planung vorgesehene Versiegelung hat grundsätzlich einen negativen Einfluss auf den Wasserhaushalt. Insbesondere die Infiltration und Grundwasserneubildung wird in dem Bereich des Plangebiets gestört. Allerdings handelt es sich um einen sehr kleinflächigen Eingriff. Darüber hinaus liegt das Plangebiet fern von Oberflächengewässern und Wasserschutzgebieten. Insgesamt ergibt sich für das Schutzgut Wasser ein geringes Konfliktpotenzial.

### **Luft und Klima**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß BauGB § 1 Absatz 6 Ziffer 7 die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft“ und „Klima“ zu berücksichtigen. Zudem sind bei Bauleitplänen Maßnahmen anzuwenden, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie die der Anpassung an den Klimawandel dienen (gemäß BauGB § 1a Absatz 5).

### *Bewertungsmethoden*

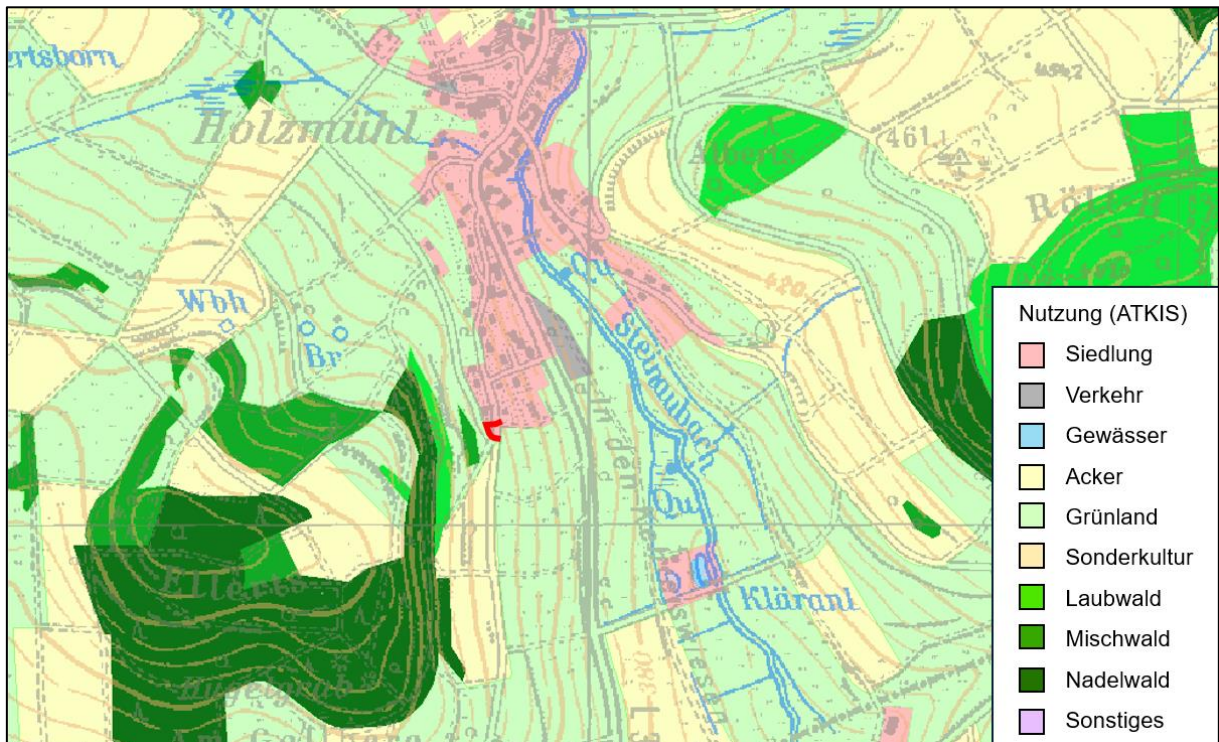
Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“. Hierbei wurde der Fokus auf die Bewertung von klimatischen Belastungs- und Ausgleichsräumen und auf die Bewertung von Entstehungsflächen für Kalt- und Frischluft sowie deren Abflussbahnen gelegt. Die Herangehensweise zur Beurteilung dieser Klimatelemente wurde anhand der Topografie, der vorhandenen Bebauungsstrukturen, der Flächennutzungen und der daraus abgeleiteten „Klimatope“ im Planungsraum durchgeführt.

### *Bestandsaufnahme*

Als **klimatische Belastungsräume** zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad führt tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte. Im Planungsraum bilden der Siedlungsbereich und die Verkehrsflächen klimatische Belastungsräume (**Abb. 20**).

**Klimatische Ausgleichsflächen** weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Kaltluft

entsteht in erster Linie auf Freiflächen (z.B. Acker, Grünland, Gehölz arme Parkanlagen), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Der Abfluss der Kaltluftbahnen folgt im Groben der Geländeneigung entsprechend von den Höhen ins Tal. Für den Siedlungsbereich von Holzmühl (klimatischer Belastungsraum) sind in geringem Maße das Plangebiet selbst, aber vor allem die umliegend angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Freiflächen und der nahliegende Wald für die Kalt- und Frischluftzufuhr zuständig.

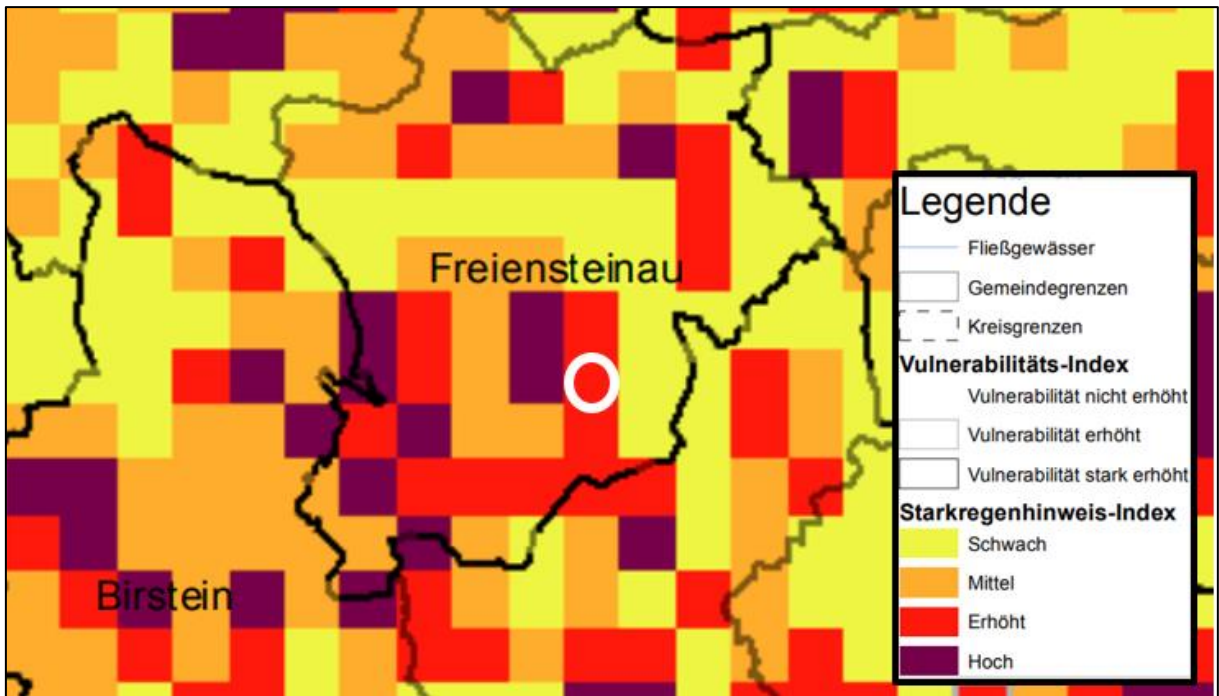


**Abb. 20:** Nutzungstypen im Bereich des Plangebietes (rot umrandet). Die Siedlungsbereiche und die Verkehrsflächen bilden klimatische Belastungsräume. Die Freiflächen (Grünland, Acker) bilden klimatische Ausgleichsflächen. Der potenzielle Abfluss der Kaltluft folgt der Topografie entsprechend von den Höhen ins Tal. (Quelle: GruSchu Hessen, Zugriffsdatum: 07/2024, eigene Bearbeitung)

### Starkregenereignisse

Im Hinblick auf die extrem hohe Erosionsgefährdung innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes werden nachfolgend potenzielle Starkregenereignisse im Bereich des Plangebietes näher betrachtet. Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) vermittelt eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Sie soll Kommunen dabei unterstützen, ihre eigene Situation besser einschätzen zu können. Die Karte basiert auf Beobachtungen von Niederschlag, Topografie und Versiegelungsgrad. Zusätzlich ist die Vulnerabilität (kritische Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr) enthalten.

Für die Gemeinde Freiensteinau besteht im Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld ein erhöhter Starkregen-Index. Der Vulnerabilitäts-Index wird als nicht erhöht eingestuft (**Abb. 21**).



**Abb. 21:** Starkregen-Hinweiskarte für die Gemeinde Lautertal im Bereich des Plangebietes (weißer Kreis). (Quelle: Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG), Stand: 2022, eigene Bearbeitung).

#### *Eingriffsbewertung*

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden sich aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung des Vorhabens bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Die geplante Weiterentwicklung am Ortsrand von Holzmühl wird der Entstehung und dem Transport von Frisch- und Kaltluft grundsätzlich nicht entgegenstehen, daher ist eine erhebliche Beeinträchtigung klimatischer Funktionen im Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung nicht zu erwarten.

In Hinblick auf die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels sind mögliche Auswirkungen hinsichtlich potenziell zukünftiger Starkregenereignisse von geringer bis mittlerer Relevanz, da für das Plangebiet sowie die umliegenden Bereiche ein erhöhtes Starkregen-Gefahrenpotential sowie eine geringe Vulnerabilität besteht.

Die geplante Bebauung und Nutzung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird. Insgesamt ist der Eingriff durch die geplante Bebauung in das Schutzgut Luft und Klima als gering zu bewerten.

#### **Gesetzlich geschützte Biotope**

##### *Bestandsbeschreibung*

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder gesetzlich geschützte Biotopkomplexe vorhanden.

##### *Eingriffsbewertung*

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch die Umsetzung der Planung keine gesetzlich geschützten Biotope tangiert bzw. beeinträchtigt.

## Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

### Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Hoher Vogelsberg“. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 5622-310 „Steinaubachtal und Ürzeller Wasser“ befindet sich in 230 m östlicher Entfernung zum Plangebiet. Das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Kinzig“ liegt in rd. 200 m östlicher sowie rd. 350 nördlicher Entfernung zum Plangebiet (**Abb. 22**).



**Abb. 22:** Lage des Plangebietes (rot) zu den im NaturegViewer verzeichneten Schutzgebieten, Naturparks und Natura 2000-Gebieten. (Quelle: NaturegViewer Hessen, Zugriffsdatum: 07/2024, eigene Bearbeitung)

### FFH-Gebiet Nr. 5622-310 „Steinaubachtal und Ürzeller Wasser“

Aufgrund der geringen Entfernung des FFH-Gebietes Nr. 5622-310 „Steinaubachtal und Ürzeller Wasser“ zum Plangebiet wird nachfolgende eine kurze Natura 2000-Prognose zum Schutzgebiet aufgeführt. (Auszug aus der „Grunddatenerfassung zu Monitoring und Management von FFH-Gebieten 2008 – Steinaubach und Ürzeller Wasser 5622-310“ des Regierungspräsidiums Darmstadt 03/2007 und aus dem „Bewirtschaftungsplan für das FFH-Gebiet Steinaubachtal und Ürzeller Wasser“ des Ökobüros Gelnhausen GbR 2014).

Das 45,34 ha große Gebiet des Steinaubaches und des Ürzeller Wassers wurde im Jahr 2004 im Rahmen der vierten Tranche an die EU-Kommission als FFH-Gebiet 5622-310 „Steinaubach und Ürzeller Wasser“ nachgemeldet. Damit sollten die vorhandenen Fischbestände der Anhang II-Arten der FFH-Richtlinie (FFH-RL) Groppe und Bachneunauge gesichert werden, aber auch unverbaute Gewässerabschnitte mit natürlicher Gewässerdynamik und reich strukturiertem Gewässerbett sollten erhalten bleiben. Weiterhin sollte die Durchgängigkeit der beiden Fließgewässer hergestellt werden. Mit Verordnung des Landes über die Natura 2000 Gebiete in Hessen vom 16. Januar 2008 (GVBl. I Nr. 4 vom 7. März 2008) wurde das Gebiet unter Schutz gestellt. Für die besonderen Schutzgebiete sollen durch die Mitgliedsstaaten die nötigen Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen in Maßnahmenplänen gemäß Artikel 6 Absatz 1 der FFH-RL (92/43/EWG) festgelegt werden. Das FFH-Gebiet liegt nördlich zwischen Schlüchtern und Steinau an der Straße. Die beiden Gewässer Steinaubachtal und Ürzeller Wasser gehören im FFH-Gebiet zu dem Wasserkörper „Obere Kinzig“. Der Steinaubach ist ein Gewässer der zweiten Ordnung und das Ürzeller Wasser ein Gewässer der dritten Ordnung.

Im FFH-Gebiet kommen drei verschiedene Lebensraumtypen vor:

- LRT 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranuncion fluitantis und des Callitricho-Batrachion
- LRT 6431 Feuchte Hochstaudenfluren, planar bis montan
- LRT \*91E0 Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

*FFH-Anhang-II-Arten*

- Bachneunauge (*Lampetra planeri*)
- Groppe (*Cottus gobio*)

### **Erhaltungsziele der Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie**

Schutzziele für Lebensraumtypen und Arten, die darüber hinaus für das Gebietsnetz Natura 2000 Bedeutung haben und/oder für Arten nach Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie bedeutsam sind:

### **3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranuncion fluitantis und des Callitricho-Batrachion**

- Erhaltung der Gewässerqualität und einer natürlichen oder naturnahen Fließgewässerdynamik
- Erhaltung der Durchgängigkeit für Gewässerorganismen

### **6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe**

- Erhaltung des Biotop biotopprägenden gebietstypischen Wasserhaushalts

### **\*91E0 Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)**

- Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem Einzelbaumoder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen
- Erhaltung einer bestandsprägenden Gewässerdynamik

### **Groppe (*Cottus gobio*)**

- Erhaltung durchgängiger, strukturreicher Fließgewässer mit steiniger Sohle und gehölzreichen Ufern
- Erhaltung von Gewässerhabitaten, die sich in einem zumindest guten ökologischen und chemischen Zustand befinden

### **Bachneunauge (*Lampetra planeri*)**

- Erhaltung durchgängiger, strukturreicher Fließgewässer mit lockereren, sandigen bis feinkiesigen Sohlsubstraten und ruhigen Bereichen mit Schlammauflagen (Laichbereiche) sowie gehölzreichen Ufern
- Erhaltung von Gewässerhabitaten, die sich in einem zumindest guten ökologischen und chemischen Zustand befinden

### *Eingriffsbewertung FFH-Gebiet „Steinaubachtal und Ürzeller Wasser“*

Insgesamt sind aufgrund des flächenmäßig geringen Eingriffs auch innerhalb des Plangebietes sowie aufgrund fehlender räumlicher und funktionaler Zusammenhänge keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ersichtlich. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht erforderlich.

- Sonstige Schutzgebiete

*Betroffenheit Naturpark „Vulkanregion Vogelsberg“ (ehemalig: „Hoher Vogelsberg“)*

Der 880 km<sup>2</sup> große und im Jahr 1957 gegründet Naturpark ist der älteste des Landes. Dieser liegt im Städtedreieck Frankfurt-Gießen-Fulda. Die Gründung des Naturparks beruft sich u. a. darauf, dass der

Vogelsberg das größte zusammenhängende Vulkanmassiv Europas ist. Dieses prägt das dortige Landschaftsbild deutlich.

Nach § 27 BNatSchG gilt für Naturparks folgendes:

*(1) Naturparke sind einheitlich zu entwickelnden und zu pflegenden Gebieten, die*

- 1. großräumig sind,*
- 2. überwiegend Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind,*
- 3. sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird,*
- 4. nach den Erfordernissen der Raumordnung für Erholung vorgesehen sind,*
- 5. der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt dienen und in denen zu diesem Zweck eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt wird und*
- 6. besonders dazu geeignet sind, eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern.*

*(2) Naturparke sollen auch der Bildung für nachhaltige Entwicklung dienen.*

*(3) Naturparke sollen entsprechend ihren in Absatz 1 beschriebenen Zwecken unter Beachtung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege geplant, gegliedert, erschlossen und weiterentwickelt werden.*

#### *Eingriffsbewertung Naturpark „Vulkanregion Vogelsberg“*

Das Plangebiet liegt abseits touristisch erschlossener Bereiche. Daher ist bei Umsetzung der Planung mit keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Erholungswert im Gebiet zu rechnen und die geplante Bebauung steht nicht im Konflikt mit den Zielen des Naturparks „Vulkanregion Vogelsberg“.

#### **Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich vorwiegend in Nachbarschaft zu östlich sowie nördlich gelegenen Wohnbebauungen. Darüber hinaus grenzen Straßenverkehrsflächen direkt südlich, westlich sowie östlich an das Plangebiet an. Im Planungsraum befinden sich des Weiteren vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen in Form von Grünland und Acker. Nördlich sowie östlich des Plangebietes befindet sich kleinflächig Siedlungsfläche mit Hausgärten. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine kleinflächige Erweiterung des Siedlungsbereiches von Holzmühl. Demnach wird sich die geplante Bebauung aller Voraussicht nach in die bereits vorherrschenden wohnlichen Nutzungen einfügen. Insgesamt sind bei Durchführung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die über das bereits vorhandene Ausmaß hinausgehen, zu erwarten.

#### **Mensch, Wohn- und Erholungsqualität**

Das Plangebiet befindet sich in Nachbarschaft zu östlich sowie nördlich gelegenen Wohnbebauungen. Das Plangebiet bietet derzeit keine Erholungsmöglichkeiten für Erholungssuchende oder Spaziergänger an. Zudem sind bei Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die umliegenden Wohnnutzungen, die über das bereits vorhandene Maß hinausgehen, zu erwarten. Insgesamt sind bei Durchführung der vorliegenden Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ersichtlich.

#### **Kulturelles Erbe und Denkmalschutz**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

## **Eingriffs- und Ausgleichsplanung**

### *Rechtlicher Hintergrund*

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt im vorliegenden Fall durch die Festsetzung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

### *Eingriffsbetrachtung*

Für das Plangebiet liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Das Gebiet befindet sich aktuell gemäß § 35 BauGB im planungsrechtlichen Außenbereich. Durch die vorliegende Planung erfolgt eine kleinflächige städtebauliche Weiterentwicklung am südlichen Ortsrand von Holzmühl im Bereich westlich der Lindenstraße. Dabei werden innerhalb der derzeitigen Gartenfläche innerhalb des Plangebietes kleinflächig neue Wohnstrukturen in Form eines Tinyhauses errichtet. Dieser Bereich befindet sich optisch-räumlich innerhalb einer zusammenhängenden wohnlichen Grundstücksnutzung. Der Bedarf ist in der Eigenentwicklung des Ortes begründet, um Wohnraum für eine ansässige Familie zu schaffen und damit den Wohnstandort langfristig zu sichern. Die Bereiche der kleinflächigen Erweiterung werden im Bestand bereits als Garten und Grundstücksfreiflächen genutzt und sind optisch der Bestandsbebauung zugehörig. Jedoch sind sie planungsrechtlich dem Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zuzuordnen. Folglich wird vorliegend nur sehr kleinflächig die Inanspruchnahme von bisherigen planungsrechtlichen Außenbereichsflächen vorbereitet, sodass von keiner der Innenentwicklung konkurrierenden Entwicklung ausgegangen wird. Das Umfeld des Plangebietes umfasst vorwiegend Siedlungsstrukturen inklusive Wohnbebauung, Straßenverkehrsflächen und Gartenanlagen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen in Form von Grünland westlich, südlich und östlich des Plangebietes. Das Plangebiet selbst umfasst im Bereich des Eingriffs überwiegend eine leicht verwilderte, gärtnerisch gepflegte Anlage. Zudem befinden sich auf der Planfläche bereits eine kleine bauliche Anlage in Form einer Gartenhütte sowie Gehölzstrukturen innerhalb der Gartenfläche und entlang der Grundstücksgrenzen. Darüber hinaus umfasst das Plangebiet asphaltierte Straßenverkehrsflächen.

### *Ausgleichsplanung*

Bei Umsetzung der Planung wird ein Großteil des Gartengrundstücks mit einer Fläche von 252 m<sup>2</sup> bebaut. Somit gehen die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen größtenteils verloren. Dabei handelt es sich um aus naturschutzfachlicher Sicht überwiegend geringwertige Biotoptypen (leicht verwilderte, gärtnerisch gepflegte Anlage mit wenigen Arten). Jedoch gehen bei Umsetzung des Bauleitplans auch Gehölze verloren, welche für zahlreiche Vogelarten von Bedeutung sein könnten. Um diesen Verlust auszugleichen, wird die Anpflanzung von drei einheimischen, standortgerechten Laub- bzw. hochstämmigen Obstbäumen festgesetzt. Zur Kompensation des potenziellen Eingriffs in Lebensraumstrukturen des Feldsperlings werden Ersatznistkästen festgesetzt, zur Kompensation des potenziellen Eingriffs in Teilhabitate der Waldeidechse oder der Blindschleiche sowie zum Schutz von Insekten wird darüber hinaus die folgende Ausgleichsmaßnahme festgesetzt:

Im Plangebiet (Flur 1, Flurstück 78) ist eine Trockenmauer mit einer Mindestbreite von 30 und einer Mindesthöhe von 90 cm zu errichten.

Maßnahmenempfehlung: Eine Bepflanzung der Mauer wird mit den folgenden Arten empfohlen: *Potentilla verna* - Frühlings-Fingerkraut; *Hieracium pilosella* - Kleines Habichtskraut; *Sedum sexangulare* oder *S. acre* – Mauerpfeffer; *Euphorbia cyparissias* - Zypressen-Wolfsmilch; *Armeria maritima elongata*



- Gewöhnliche Grasnelke; *Carlina acaulis* – Silberdistel; *Echium vulgare* – Natternkopf; *Veronica spicata*
- Ähriger Ehrenpreis.

### *Fazit*

Die getroffenen Festsetzungen zur Anlage einer Trockenmauer, zur Anpflanzung von drei einheimischen, standortgerechten Laub- bzw. Obstbäumen sowie zur Anbringung von Nisthilfen führen zu einer deutlichen Aufwertung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen. Dadurch können sowohl die potenziellen Eingriffe in Lebensräume geschützter Arten als auch die allgemeinen Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die geplante Bebauung entstehen, ausgeglichen werden. Die Durchführung weiterer Kompensationsmaßnahmen wird somit nicht erforderlich.

## **6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom August 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung des Grundwasserhaushaltes, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

### **6.1 Hochwasserschutz**

#### *Überschwemmungsgebiet*

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

#### *Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten*

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

### **6.2 Wasserversorgung**

#### *Bedarfsermittlung*

Im Plangebiet entsteht voraussichtlich ein Wasserbedarf für ein Wohnhaus. Der Bedarf kann auf der vorliegenden Planungsebene nicht abschließend quantifiziert werden.

#### *Wassersparnachweis*

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen sowie der Bauausführung zum Wassersparen beigetragen werden kann. Dies kann beispielsweise durch den Bau von Zisternen und eine Brauchwassernutzung erfolgen.

#### *Deckungsnachweis*

Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich sowie der Kleinflächigkeit des Plangebietes geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Die Löschwasserversorgung wurde von der Kommune geprüft und ist daher vorliegend gesichert.

### *Technische Anlagen*

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen ggf. neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

## **6.3 Grundwasserschutz**

### *Schutz des Grundwassers*

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen sowie der Bauausführung zum Schutz des Grundwassers beigetragen werden kann. Beispielsweise können Befestigungen der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise erfolgen. So kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet WSG Steinau a.d.Str. Brunnen Neustall der Schutzzone III. Die entsprechenden Ver- und Gebote sind zu beachten.

### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Durch Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen sowie der Bauausführung zum Schutz des Grundwassers beigetragen werden kann. Beispielsweise können Befestigungen der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise erfolgen. So kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### *Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### *Bemessungsgrundwasserstände*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Bauwerke im Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Landesgrundwassermessstellen/-dienst*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **6.4 Schutz oberirdischer Gewässer**

#### *Gewässerrandstreifen:*

Eine eigenständige Gewässerparzelle befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

#### *Gewässerentwicklungsflächen*

Es liegen keine Erkenntnisse über Gewässerentwicklungsflächen im Plangebiet vor.

#### *Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Es befinden sich keine bestehenden Gewässerparzellen innerhalb des Geltungsbereiches.

#### *Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern*

Es befinden sich keine Anlagen im Planungsgebiet.

### **6.5 Abwasserbeseitigung**

#### *Gesicherte Erschließung*

Das Plangebiet ist im Bestand bereits erschlossen, weshalb an dieser Stelle von einer gesicherten Erschließung ausgegangen wird. Es besteht Anschlussmöglichkeit an die in der Lindenstraße verlaufenden Kanäle.

#### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser*

Hinweis: Zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen.

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen sowie der Bauausführung zum Schutz des Grundwassers beigetragen werden kann. Beispielsweise können

Befestigungen der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise erfolgen. So kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

#### *Entwässerung im Trennsystem*

Die Entwässerung erfolgt im vorhandenen Mischsystem.

#### *Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten*

Entfällt aufgrund der Ausweisung.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

### **6.6 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung*

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, sodass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

#### *Abflussverhältnisse im Gewässer*

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

#### *Hochwasserschutz*

Entfällt.

#### *Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen*

Entfällt-

#### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

#### *Starkregen*

In der Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) wird für das Plangebiet eine Starkregenhinweis-Index mit *erhöht* angegeben. Der Vulnerabilitäts<sup>3</sup>-Index wird mit *nicht erhöht* angegeben.

### **6.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft**

Entfällt aufgrund des Planziels.

---

<sup>3</sup> Der Begriff Vulnerabilität bedeutet „Verwundbarkeit /Verletzbarkeit“

## **7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

### *Altlasten*

Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen keine Informationen über Altlasten im Plangebiet vor.

### *Baugrund*

Es wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

### *Vorsorgender Bodenschutz*

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017“).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

## 8. Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

## 9. Immissionsschutz

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 Ortslage, sowie die Bestandsbebauung im und um das Plangebiet, ist durch Wohnbebauung und Gärten geprägt. Vorliegend wird keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Weiteren nach dem Einfügegebot gemäß § 34 Abs. 1 BauGB. Demnach wird vorliegend von keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikten i.S.d. § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz ausgegangen.

## 10. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG 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.

## 11. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

## 12. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

<b>Geltungsbereich</b>	<b>763 m<sup>2</sup></b>
Straßenverkehrsfläche	512 m <sup>2</sup>

Planstand: 21.11.2024

Projektnummer: 24-2901

Projektleitung: S. Will/ M. Sc. Stadt- und Raumplanung

M. Wolf / Dipl. Geograf / Stadtplaner (AKH/SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)