

## **Bebauungsplan „Windberg II“, Gemarkung Freiensteinau**

**(Flur 1, Flurstück 352 teilw., 353/11 teilw., 353/18-353/32. Flur 9. Flurstück 48 teilw. und Flurstück 49)**

## **Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Beitrag**

---

### **Auftraggeber:**

**Gemeinde Freiensteinau**  
**Alte Schulstraße 5**  
**36399 Freiensteinau**

### **Bearbeitung / Verfasser:**

planungsgruppe grün gmbh  
Bad Wildunger Str. 6  
D-34560 Fritzlar-Geismar

### **Projektleitung:**

Dipl.-Ing. Peter Kuttelwascher

### **Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Peter Kuttelwascher  
Dipl.-Ing. Cornelia Apel, Peter Kutzner

### **Projektnummer:**

3134

### **Datum der Berichtserstellung 26.11.2024**

Bad Wildunger Str. 6  
D-34560 Fritzlar-Geismar  
Tel. 05622 - 70552  
Fax 05622 - 70552  
E-Mail: [neuland-ku@t-online.de](mailto:neuland-ku@t-online.de)  
Mobil: 0175/3354096

Rembertstraße 30  
D-28203 Bremen  
Tel 0421/ 699 025 -0  
Fax 0421/ 699 025 -99  
E-Mail: [bremen@pgg.de](mailto:bremen@pgg.de)

Alter Stadthafen 10  
26122 Oldenburg  
Tel 0441/ 998 438 -0  
Fax 0441/ 998 438 -99  
E-Mail [oldenburg@pgg.de](mailto:oldenburg@pgg.de)

---

Sitz der Gesellschaft: Bremen  
Handelsregister: Amtsgericht  
Bremen HR 26380 HB

[www.pgg.de](http://www.pgg.de)



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Suche nach Alternativstandorten mit geringerer Eingriffswirkung .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Rechtliche Vorgaben .....</b>	<b>7</b>
3.1	Gesetzlicher Rahmen zur Bauleitplanung .....	7
3.2	Gesetzlicher Rahmen zur Eingriffsregelung .....	7
<b>4</b>	<b>Merkmale des Vorhabens.....</b>	<b>8</b>
4.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	8
4.2	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans bezüglich Artenschutz, und Grünordnung und Umweltverträglichkeit allgemein .....	8
<b>5</b>	<b>Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen .....</b>	<b>13</b>
5.1	Umweltziele gemäss Fachgesetzen.....	13
5.2	Flächennutzungsplan Freiensteinau und Übergeordnete Planungsebenen Regionalplan .....	17
<b>6</b>	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands .....</b>	<b>19</b>
6.1	Mensch und menschliche Gesundheit .....	28
6.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	28
6.3	Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft.....	28
6.4	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	22
6.5	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern .....	22
<b>7</b>	<b>Bewertung des vorhandenen Umweltzustands .....</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>Darstellung der Umweltauswirkungen durch die Planung .....</b>	<b>24</b>
<b>9</b>	<b>Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung.....</b>	<b>26</b>
<b>10</b>	<b>Ermittlung und Bewertung des Eingriffs (Eingriffsregelung).....</b>	<b>27</b>
<b>11</b>	<b>Biotopwertbilanzierung gemäss KV Hessen 2018 des Eingriffes „Wohnbebauung“ .....</b>	<b>28</b>

12	<b>Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, interne Ausgleichsmaßnahmen .....</b>	<b>30</b>
13	<b>Wirkungen auf das Landschaftsbild. Ausgleich der Landschaftsbildbeeinträchtigung Durch Ankauf und Erhaltung/Revitalisierung einer Streuobstwiese .....</b>	<b>31</b>
14	<b>Bilanzierung und Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme Erwerb- und dauerhafter Erhalt einer Streuobstwiese am Ortsrand von Freiensteinau .....</b>	<b>32</b>
15	<b>Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung .....</b>	<b>40</b>
16	<b>Darstellung der Ökopunkte der externen Ausgleichsmaßnahme (Dauerhafter ERhalt Streuobstwiese) im Gegensatz zum Eingriff Wohnbebauung B-Plan „Windberg II “ .....</b>	<b>41</b>
17	<b>Beschreibung der Untersuchungsmethoden und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....</b>	<b>43</b>
18	<b>Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .....</b>	<b>44</b>
19	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>45</b>
20	<b>Kartenanhang .....</b>	<b>47</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes Wohnbauflächen am Windberg II, Gemarkung Freiensteinau, markierte Fläche links. Zugeordnete Ausgleichsfläche, Obstwiese, markierte Fläche rechts, .....	4
Abbildung 2:	Übersichtskarte Planung B-Plan Windberg II (ohne Maßstab) .....	8
Abbildung 3:	Ausschnitt des Regionalplanes Mittelhessen 2010 mit Lage des Plangebietes. Dabei Gebiet mit Pfeil und roter Umrandung letzter rechtskräftiger B-PLAN „An der Steingasse“. Darüber hinaus nach Norden jetziges Plangebiet mit Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft .....	17
Abbildung 4:	Gebiet mit roter Umrandung B-Plan Freiensteinau „An der Steingasse“. Nördlich davon aktuelle Erweiterungsplanung „Windberg II“ .....	18
Abbildung 5:	Gebiet links mit oranger Umrandung: geplanter B-Plan Windberg II. Gebiet rechts mit oranger Umrandung geplante Kompensationsmaßnahme Dauerhafte Erhaltung der Streuobstwiese .....	18
Abbildung 6:	aktuelles Grünland (mit mittlerer Bewirtschaftungsintensität) im Plangebiet Windberg II von Norden aus fotografiert.....	21

Abbildung 7: randlicher Gehölzstreifen B-Plan-Gebiet Windberg II bleibt (abgesehen von der neu zu schaffenden Einfahrt zum B-Plan-Gebiet) erhalten.....	22
Abbildung 8: randlicher Gehölzstreifen am B-Plan-Gebiet Windberg II Freiensteinau .....	23
Abbildung 9: rot umrandete Nachbarfläche vom geplanten B-Plan Windberg II mit artenreichen Grünlandbestand im Gegensatz zum artenärmeren Grünland des B-Plan-Gebietes .....	24
Abbildung 10: Extensivgrünland am Windberg II in Freiensteinau nördlich von dem B-Plan-Gebiet .....	26
Abbildung 11: Schutzgebiete im Bereich des Gebietes des B-Planes „Am Windberg II“ .....	32
Abbildung 12: Hessische Biotopkartierung und Hinweise zu geschützten Biotopen und Komplexen.....	34
Abbildung 13: Ausgleichsmaßnahme Kauf und Unterhaltung (gemäß Vorgaben LBP) der Streuobstwiese rechts rot umrandet neben dem B-Plan-Gebiet Wohnbebauung Windberg II .....	31
Abbildung 14: Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme für B-Plan Windberg II .....	32
Abbildung 15: Obstwiese mit sehr gut ausgeprägten Biotopzustand 2024.....	39

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Umweltrelevante gesetzliche Vorgaben bzw. Bewertungsmaßstäbe für die Aufstellung des Bebauungsplanes .....	13
Tabelle 2: Übersicht FFH-Gebiete.....	33
Tabelle 3: Gemittelte Bedeutung des Plangebiets für die einzelnen Schutzgüter .....	23
Tabelle 4: Wirkfaktoren der geplanten Wohnbebauung.....	24
Tabelle 5: Eingriffsbilanz .....	29
Tabelle 6: Biotopwertbilanz der bestehenden Streuobstwiese.....	33

## 1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Die Gemeinde Freiensteinau plant am nördlichen Ortsrand von Freiensteinau ein Wohngebiet am sogenannten Windberg II (Flur 1, Flurstück 352 teilw., 353/11 teilw., 353/18-353/32, Flur 9, Flurstück 48 teilw. und Flurstück 49). Es sollen 12 Bauplatze entstehen. Die Gesamtfläche beträgt 7407 m<sup>2</sup> und wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. 100 m östlich davon möchte die Gemeinde Freiensteinau eine bestehende -aber brachgefallene- Streuobstwiese (Flur 9, Flurstück 53) von ca. 7780 m<sup>2</sup> Größe erwerben und diese als Ausgleichsmaßnahme dauerhaft in einem hochwertigen Biotopzustand halten.



**Abbildung 1:** Lage des Plangebietes Wohnbauflächen am Windberg II, Gemarkung Freiensteinau, markierte Fläche links. Zugeordnete Ausgleichsfläche, Obstwiese, markierte Fläche rechts (Flur 9, Flurstück 53)

Planungsziel ist die Umwandlung der landwirtschaftlichen Nutzungsfläche zum Zwecke der baulichen Nutzung einer Wohnbaufläche.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu beachten. Hierzu ist eine Umweltprüfung erforderlich, welche die relevanten Schutzgüter im Zusammenhang mit dem Vorhaben betrachtet, bewertet und die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Darüber hinaus ist gemäß § 1a BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG die Eingriffsregelung abzuarbeiten. Der Übersichtlichkeit halber wurden diese Inhalte in den Umweltbericht integriert.

Der vorliegende Umweltbericht stellt die durch die geplante Maßnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft dar und leitet daraus Maßnahmen ab, um die Eingriffe gemäß

- dem Vermeidungsgebot § 15 (1) BNatSchG soweit als möglich zu minimieren und
- unvermeidbare Beeinträchtigungen gemäß der Ausgleichs- und Ersatzpflicht des § 15 (2) BNatSchG zu kompensieren.

Zu diesem Zweck enthält der vorliegende Umweltbericht die Bestandssituation (Biotope im Eingriffsbereich und Schutzgebiete in der Nähe), die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Hessischer Kompensationsverordnung sowie die nötigen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Die aus dem BNatSchG resultierenden Konsequenzen für das Artenschutzrecht werden im Artenschutzfachbeitrag (Anlage 1) gesondert dargestellt und bewertet.

## **2                   SUCHE NACH ALTERNATIVSTANDORTEN MIT GERINGERER EINGRIFFSWIRKUNG**

Bei der Neuausweisung von Wohnbaugebieten sind folgende Aspekte für Natur und Landschaft von Bedeutung:

- Ausweisung nicht in Bereichen hochwertiger Biotoptypen. Der ausgewählte Bereich am Windberg II zeichnet sich aufgrund intensiverer Nutzung als artenärmerer Grünlandbereich aus
- die neuen Bauflächen sollten arrondiert im bestehenden Siedlungsbereich angeordnet werden, möglichst eine Südausrichtung haben
- Vorteilhaft für die Annahme und später für die Wohnnutzung ist eine vorteilhafte landschaftliche Blicksituation

Diese –und weitere- positive Aspekte werden von der hier behandelten Planung erfüllt. Unter diesen angelegten Prämissen ist der Windberg II momentan die beste Wahl für Neuausweisungen von Wohnbauflächen in Freiensteinau.



### **3 RECHTLICHE VORGABEN**

#### **3.1 GESETZLICHER RAHMEN ZUR BAULEITPLANUNG**

Gemäß § 2 (4) Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist es, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die durch den Bau und den Betrieb entstehen, zu ermitteln und zu bewerten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung vom Bauleitplanungsverfahren und wird als solcher entsprechend § 2a Satz 3 BauGB der Begründung angehängt.

Gemäß Art. 4 SUP-RL wird bei Plänen innerhalb einer Programmhierarchie (von der Landesplanung bis zum Bebauungsplan) die Vermeidung von Mehrfachprüfungen angestrebt. Für den Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans wurde im Rahmen der bisherigen kommunalen Planungen noch keine Umweltprüfung durchgeführt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (6) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a (2) 2 BauGB).

Da die im Bebauungsplan getroffenen Darstellungen mit ihren über Drittvorschriften zu konkretisierenden Bindungswirkungen die Zulassung von Bauvorhaben, deren Durchführung artenschutzrechtliche Vorschriften tangieren (nach § 44 i. V. m. § 10 Abs. 2 und § 62 BNatSchG) vorbereitet, muss der Bebauungsplan eine Situation herstellen, die eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Vorschriften ermöglicht. Gegebenenfalls sind hiermit auch Auflagen verbunden. Daher ist ein eigenständiger Fachbeitrag – der Artenschutzfachbeitrag – erforderlich, der Anlage zum Umweltbericht ist.

#### **3.2 GESETZLICHER RAHMEN ZUR EINGRIFFSREGELUNG**

Gesetzliche Grundlage ist das am 01.03.2010 in Kraft getretene novellierte Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), zuletzt geändert am 29. September 2017, insbesondere mit seinen Paragraphen 1 (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege), 7 (Begriffsbestimmungen) sowie 14 und 15 (Eingriffe in Natur und Landschaft, Verursacherpflichten).

Gemäß § 14 (1) des BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Entsprechend § 15 (1) des BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

## 4 MERKMALE DES VORHABENS

### 4.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Freiensteinau, Flur 1, Flurstück 24 und Flur 9, Flurstück 37; Gesamtgröße: 7407 m<sup>2</sup>. Die Freifläche wird derzeit landwirtschaftlich als Frischwiese mit mäßiger Nutzungsintensität [KV Hessen 06340 (B)] genutzt.



Abbildung 2: Übersichtskarte Planung B-Plan Windberg II (ohne Maßstab)

### 4.2 INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS BEZÜGLICH ARTENSCHUTZ, UND GRÜNORDNUNG UND UMWELTVERTRÄGLICHKEIT ALLGEMEIN

#### Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (BauGB und BauNVO)

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs.3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung setzt der vorliegende Bebauungsplan fest..

Max. Höhe der Gebäudeoberkante über dem Bezugspunkt Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche (Planstraße „Am Windberg“) gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

Hinzu kommt die Festsetzung zur offenen Bauweise, mit der insbesondere erreicht werden soll, dass die den Bauherren ein hinreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet werden kann.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 fest.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl unterschreitet somit die in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen sowohl für Allgemeine Wohngebiete. Mit der reduzierten GRZ wird somit eine Bebauung in einer städtebaulichen Dichte ermöglicht, welche der Lage des Plangebietes am nordöstlichen Ortsrand gerecht wird.

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet (Nr. 1 und Nr. 2) die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Maß von GFZ = 0,6 fest.

Die Geschossflächenzahl ergibt sich im Allgemeinen Wohngebiet zudem aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

#### Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Im vorliegenden Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend dimensioniert, sodass den Bauherrn bei der Anordnung der Gebäude eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird. Hinsichtlich der Stellung der Gebäude wird jedoch empfohlen, die Firstrichtung so zu wählen, dass bei Bedarf auch nachträglich auf den Dächern Solar- und Fotovoltaikanlagen angebracht werden können.

Garagen und (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei ein Stau-raum von mindestens 5 m, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, einzuhalten ist. Auf einen Stauraum von 5m bei in Wohnhäuser integrierten Garagen kann verzichtet werden, sofern ein Stellplatzausgleich auf dem Grundstück geschaffen wird. Stellplätze und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vorliegend wird im Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Hier sind die der Hauptnutzung zugehörigen baulichen Anlagen, i.d.R. handelt es sich um Wohnhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

### **Gestaltungsvorgaben im Baugebiet (BauGB i.V.m. HBO)**

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der geplanten Bebauung zur Gestaltung der Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen sowie der Pkw-Stellplätze aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude im nordöstlichen Bereich der Ortslage an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen. Den Bauherren verbleibt dennoch ein hinreichender Gestaltungsspielraum. Die bisherigen Festsetzungen zu Dachneigung, Dachform, etc. werden aus der Planung herausgenommen, um den Bauherrn ausreichende Gestaltungsfreiheit zu bieten.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen beziehen sich auf die Gestaltung straßenseitiger, seitlicher und rückwärtiger Einfriedungen, um die Durchgrünung im Plangebiet zu sichern bzw. den Freiraumcharakter innerhalb des Gebietes zu gewährleisten.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen als Laubhecke, naturbelassene Holzzäune oder aus Drahtgeflecht i.V. mit Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen zu errichten und dürfen straßenseitig eine Höhe von **max. 1,20 m** aufweisen. Mauern, Beton- und Mauersockel sind unzulässig. Ausnahme: Wenn bei der Herstellung des Straßenkörpers Stützmauern oder Böschungen notwendig werden, ist die Errichtung von Mauer- und Betonsockeln in diesem Bereich zulässig. Aufgrund der reduzierten Straßenraumbreite ist diese gestalterische Festsetzung zwingend erforderlich, um das Wohnumfeld und die Wohnqualität im Bereich des Straßenraumes zu gewährleisten. Somit soll die visuelle Einengung des Straßenraumes durch bauliche Anlagen oder durch Mauern und feststehender Einfriedungen deutlich vermindert werden.

Bei der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sind mindestens 30% mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m<sup>2</sup> ein Strauch 1 m<sup>2</sup>. Die nach § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB gemäß Plankarte und Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen werden angerechnet. Durch diese Festsetzung kann ebenfalls die Wohnumfeldqualität deutlich verbessert werden. Zudem sollen damit flächendeckende Schottergärten verhindert werden.

### **Kompensationsmaßnahmen und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)**

Festsetzung (1.4) bestimmt die wasserdurchlässige Befestigung bestimmter Grundstücksteile wie Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen, um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren. Die Pkw-Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder wasserdurchlässigen Pflaster zu befestigen, um den Eingriff in den Naturhaushalt und in die Grundwasserneubildungsrate zu minimieren. Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Freiensteinau in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt. Aufgrund der Hanglage wird den Bauherrn jedoch empfohlen, im

Vorfeld des Bauantrages ein entsprechen-des Baugrundgutachten erstellen zu lassen, um die Entwässerungssituation des Grundstückes nach erfolgter Bebauung besser beurteilen zu können.

Um eine gewisse gestalterische Qualität, eingriffsminimierende Maßnahme in den Boden und Wasserhaushalt sowie dem Lokalklima bereits auf Ebene der Bauleitplanung vorzubereiten, wird bei der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen festgesetzt, dass mindestens 40% der Grundstücksfreiflächen (nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs.5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen) als Grünfläche anzulegen und mindestens 20 % der Grünfläche mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Die Festsetzung dient der Mindestdurchgrünung im Wohngebiet und soll die Freiflächen- und Aufenthalts- bzw. Wohnumfeldqualität deutlich erhöhen. Im bisherigen Bebauungsplan sind ebenfalls schon Baumpflanzungen entlang des Straßenraumes vorgesehen worden, die jedoch aufgrund der Reduzierung der Straßenraumbreite im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes zurückgenommen worden.

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 des. Nachbarrechtsgesetzes wird verwiesen, wobei die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen doppelt so groß sind.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

### **Wasserrechtliche Festsetzungen und Empfehlungen**

Gemäß Festsetzung 3.1 wird die Thematik der Verwertung von Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen behandelt, mit dem Ziel, den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren. Ziel der Festsetzung ist es, das überschüssige Niederschlagswasser zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Bezüglich der Verwertung von Niederschlagswasser wird darüber hinaus auf die einschlägigen Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 Abs.4 HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 55 Abs.2 WHG) sowie auf § 39 H BO verwiesen.

Durch die Festsetzung im Bebauungsplan kann im Rahmen der Abwasserplanung die Dimensionierung des Schmutzwasserkanals bzw. des Regenwasserkanals bei der Errichtung von Zisternen entsprechend reduziert werden, so dass dies sich wiederum auf die Kosten für die Baugebietsentwicklung (Kostenminimierung), auf den Anschluss an bestehende Leitungen in der Ortslage und somit für die Allgemeinheit positiv auswirkt.

Als Hinweis für die Bauherren wird der § 55 Abs.2 WHG aufgeführt, der als geltendes Recht im Bauantrag zu berücksichtigen ist: Niederschlagswasser soll ortsnah gesammelt, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise mit einer Zisterne für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Darüber hinaus soll das überschüssige

unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage entlastet werden.

Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf § 39 Hess. Bauordnung. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschl. des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebsicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird. Die Ableitung des übrigen anfallenden Niederschlagswassers ist im Trennsystem vorgesehen, vgl. hierzu weitere Ausführungen unter Kapitel 5. und 6ff. Bei einer beabsichtigten Versickerung (keine Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan) von überschüssigen Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst ist im Vorfeld der Baumaßnahme ein entsprechendes Baugrundgutachten zu erstellen, in dem nachgewiesen wird, dass auf der Fläche selbst eine Versickerung möglich ist und auf den angrenzenden Nachbargrundstücken keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

## 5 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES AUS FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind gemäß den Ausführungen im BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) Umweltziele aus relevanten Fachgesetzen und Fachplänen zu berücksichtigen. Nach BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die festgelegten Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen darzustellen und zu berücksichtigen.

Im Folgenden werden die relevanten Ziele der gesetzlichen Vorschriften und der Fachpläne aufgeführt. Sie stellen die Bewertungsmaßstäbe für die Beurteilung des Bebauungsplans dar.

### 5.1 UMWELTZIELE GEMÄSS FACHGESETZEN

Folgende Bundes- und Landesgesetze enthalten umweltrelevante gesetzliche Vorgaben bzw. Bewertungsmaßstäbe für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

**Tabelle 1:** Umweltrelevante gesetzliche Vorgaben bzw. Bewertungsmaßstäbe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Gesetz, Richtlinie etc.	Ziele, Grundsätze, die die Planung berühren
<b>Allgemein</b>	
Baugesetzbuch (BauGB)	Städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung und im Einklang mit der Umwelt
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGB-NatSchG) i.V.m. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Beanspruchung im beplanten und unbeplanten Innenbereich hat Vorrang vor der Inanspruchnahme im Außenbereich.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	Schutz von Mensch und Umwelt vor schädlichen Immissionen, optimierte Flächenanordnung zur Verringerung der schädlichen Umwelteinwirkungen
Hessisches Waldgesetz (HWaldG)	Schutz der Umwelt und der Lebensgrundlagen des Menschen, des Naturhaushalts, der biologische Vielfalt, der Landschaft, des Bodens, des Wassers, der Reinheit der Luft und des örtlichen Klimas sowie einen Beitrag zum Schutz vor Lärm, Bodenabtrag und Hochwasser zu leisten (Schutzfunktion)
<b>Bodenschutz</b>	
Baugesetzbuch (BauGB)	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	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

<b>Gesetz, Richtlinie etc.</b>	<b>Ziele, Grundsätze, die die Planung berühren</b>
Raumordnungsgesetz (ROG)	Inanspruchnahme brachgefallener Siedlungsflächen hat Vorrang vor Inanspruchnahme von Freiflächen
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)	Der Boden ist nachhaltig zu sichern, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren
Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG)	Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen, Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur, Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß, Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten
<b>Gewässer, Hochwasser- und Grundwasserschutz</b>	
Raumordnungsgesetz (ROG)	Gewässer sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Wasser ist sparsam in Anspruch zu nehmen und die Grundwasservorkommen sind zu schützen
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen von Gewässern
Hessisches Wassergesetz (HWG)	Natürliche Gewässer sind in einem angemessenen Zeitraum wieder in einen naturnahen Zustand zurückzuführen (Renaturierung)
<b>Klimaschutz, Luftreinhaltung</b>	
Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG) i.V.m. 39. Bundesimmissionsschutzverordnung	Vermeidung, Verhütung oder Verringerung schädlicher Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt insgesamt, Festlegung von Grenzwerten
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen
Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (EEG)	Im Interesse des Klima-, Natur- und Umweltschutzes ist eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen.



<b>Gesetz, Richtlinie etc.</b>	<b>Ziele, Grundsätze, die die Planung berühren</b>
TA Luft	Emissionsanforderungen für bestimmte Luftschadstoffe
Energieeinsparverordnung (EnEV)	Formulierung bautechnischer Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf von Gebäuden
<b>Arten- und Biotopschutz</b>	
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten sind zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen sind zu ermöglichen. Wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten sind auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten
Richtlinie 2009/147/EG (Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten; Vogelschutzrichtlinie)	Für die in Anhang I aufgeführten Arten sind besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume anzuwenden
Richtlinie 92/43/EWG (Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen; Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie; FFH-Richtlinie).	Erhaltung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten über Ausweisung von Schutzgebieten und den Schutz von Arten, die Erhaltung der biologischen Vielfalt ist zu fördern
<b>Landschaftsschutz</b>	
Raumordnungsgesetz (ROG)	Für Erholung in Natur und Landschaft sowie für Freizeit und Sport sind geeignete Gebiete und Standorte zu sichern
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, sind vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren
<b>Schutz des Menschen</b>	
Raumordnungsgesetz (ROG)	Schutz der Allgemeinheit vor Lärm
Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG i.V.m. der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)	Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräusche.
TA Lärm	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärm mittels Immissionsrichtwerten.

Gesetz, Richtlinie etc.	Ziele, Grundsätze, die die Planung berühren
<b>Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz</b>	
Raumordnungsgesetz (ROG)	Gewachsene Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen sowie mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten.
Gesetz zum Schutz der Kulturgüter des Landes Hessen (HDSchG)	Kulturdenkmäler sind als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten.

## 5.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FREIENSTEINAU UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGSEBENEN REGIONALPLAN

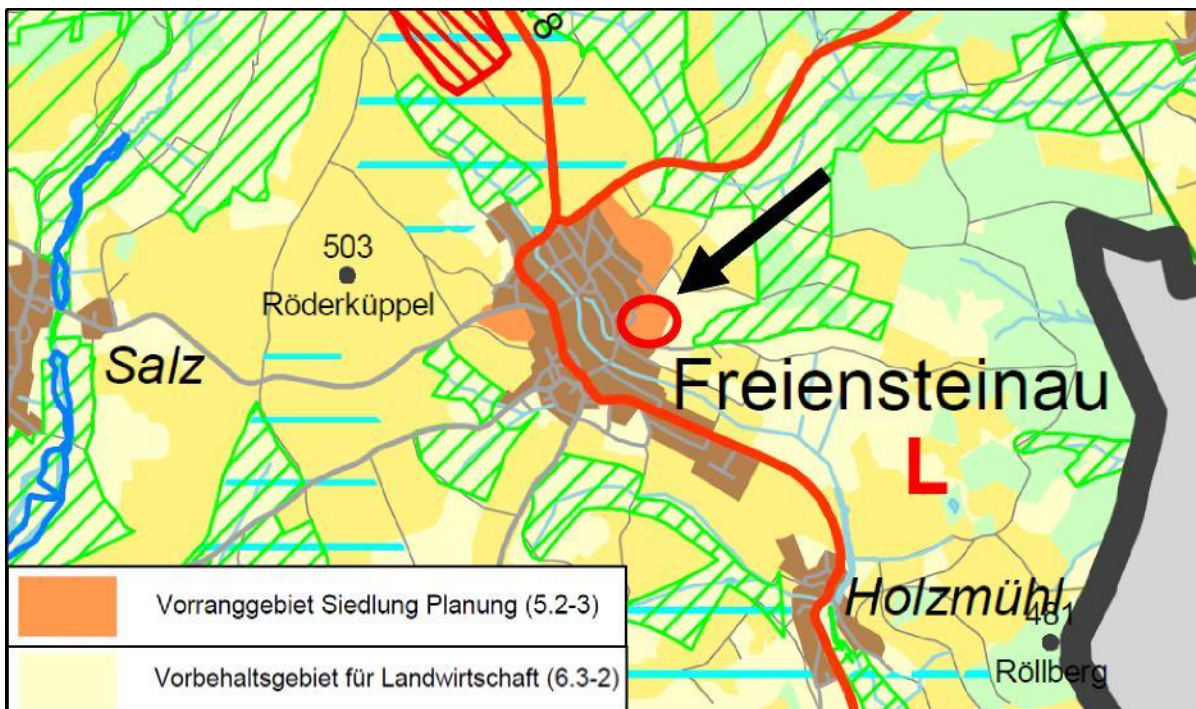
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Windberg II“ ist laut Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet Siedlung Planung (5.2.3) dargestellt.

Gemäß der Zielvorgabe 6.3-2 kann eine mögliche Flächeninanspruchnahme der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft unter der Voraussetzung der Eigenentwicklung und Freizeitnutzung im Anschluss an die bebaute Ortslage unter 5 ha in Anspruch genommen werden. Dabei sind auch städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen

Hinweis RP Dez.31:

Gemäß Ziel 5.2-5 des Regionalplans Mittelhessen 2010 ist vor Ausweisung neuer Siedlungsflächen der Bedarf vorrangig in den Vorranggebieten Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung und durch Umnutzung von bereits bebauten

Flächen zu decken. Die Gemeinde Freiensteinau hat gegenüber der Oberen Landesplanungsbehörde nachvollziehbar dargestellt, dass verschiedene Nachverdichtungsmaßnahmen im Bestand erfolgt sind und im Bereich der Kerngemeinde keine erheblichen Baulücken mehr bestehen bzw. mobilisiert werden können.



Quelle: Regierungspräsidium Mittelhessen

genordet, ohne Maßstab

**Abbildung 3: Ausschnitt des Regionalplanes Mittelhessen 2010 mit Lage des Plangebietes. Dabei Gebiet mit Pfeil und roter Umrandung letzter rechtskräftiger B-PLAN „An der Steingasse“. Darüber hinaus nach Norden jetziges Plangebiet mit Vorbehaltsgebiet Siedlung Planung**

**Der Flächennutzungsplan** der Gemeinde Freiensteinau wurde bereits im Jahr 2011 in einem Teilbereich geändert und stellt für den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Planung Wohnbauflächen dar. Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt



**Abbildung 4:** Gebiet mit roter Umrandung B-Plan Freiensteinau „An der Steingasse“. Nördlich davon aktuelle Erweiterungsplanung „Windberg II“



**Abbildung 5:** Gebiet links mit oranger Umrandung: geplanter B-Plan Windberg II. Gebiet rechts mit oranger Umrandung geplante Kompensationsmaßnahme (Flur 9, Flurstück 53) Dauerhafte Erhaltung der Streuobstwiese

## 6 BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS

Gemäß des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP; zuletzt geändert am 12.04.2018) werden im Folgenden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen der genannten Schutzgüter betrachtet und bewertet.

### **Visuelle und pflanzensoziologische Beschreibung des Istzustandes Grünland Windberg II Freiensteinau B-Plan-Bebiet „Am Windberg II“**

Bei den unterschiedlichen Begehung des Grünlandbereiches in 2024 wurde ein Grünlandbestand mit mittlerer Artenzahl angetroffen (siehe auch die nachfolgenden Fotos). Dieser Aspekt stand in Kontrast zu der artenreicheren Grünlandfläche in nördlicher Nachbarschaft.

### **Vegetationsaufnahme mit Aufzählung aller Arten auf einem ca. 25 Quadratmeter grossen Bereiches inmitten der Grünlandfläche des B-Plangebietes „Am Windberg II“**

- Vielblütiges Weidelgras (*Lolium multiflorum*)
- Weidelgras (*Lolium perenne*) )
- Kammgras (*Cynosurus cristatus*)
- Wiesenkerbel (*Anthriscus silvestris*)
- Wiesenfuchsschwanz (*Alopecurus pratense*)
- Gundermann (*Glechoma hederacea*)
- Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*)
- Gemeines Knäulgras (*Dactylis glomerata*)
- Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*)
- Weiche Tresse (*Bromus hodeaceus*)
- Wiesensauerampfer (*Rumex acetosa*)
- Wiesenrispengras (*Poa pratense*)
- Rotschwingel (*Festuca rubra*)
- Weißklee (*Trifolium repens*)
- Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*)
- Scharfer Hahnenfuss (*Ranunculus acris*)
- Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*)
- Goldhafer (*Trisetum flavescens*)
- Wiesenlabkraut (*Galium mollugo*)
- Große Pimpinelle (*Pimpinella major*)

- Wiesenstorchschnabel (*Geranium pratense*)
- Gemeiner Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*)
- Gemeine Braunelle (*Prunella vulgaris*)
- Rotklee (*Trifolium pratense*)
- Gemeines Hornkraut (*Cerastium hosteoides*)

### **Naturschutzfachliche Bewertung des Grünlandbestandes am Windberg II Freiensteinau im Bereich des B-Plangebietes**

In Ableitung des Vorkommens von 26 Pflanzenarten auf dem untersuchten Flächenquadrat handelt es sich um einen Grünlandbestand mit mittlerer Artenzahl der pflanzensoziologisch den Weidelgras-Weißkleeweiden (*Lolium Cynosuretum*) zuzuordnen ist.

Aufgrund der mittleren Artenbestandes- handelt es sich hier um einen für Natur (Artenschutz) und Landschaft (mittlere phänologische Diversität) und auch mittlere Bedeutung für attraktives Landschaftsbild) Pflanzenbestand mit mindestens mittlerer Bedeutung. Besonders da in den letzten 10 Jahren die Nutzungsintensität der Grünlandbestände nochmals gravierend angestiegen ist diese mittlere Bedeutung des Biotoptypes umso höher einzuschätzen, da Grünland heute immer mehr als artenarm und intensivst genutzt anzutreffen ist.

Nach den Biotoptypenschlüssel der hessischen Kompensationsverordnung ist der Grünlandbestand der hier betrachteten Fläche auf dem Freiensteinauer Windberg II als Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität [Typnummer: 06.340 (B)] einzustufen. Diesem Biotyp werden 35 Wertpunkte pro qm zugeordnet.



**Abbildung 6: aktuelles Grünland (mit mittlerer Bewirtschaftungsintensität) im Plangebiet Windberg II von Norden aus fotografiert**



**Abbildung 7: randlicher Gehölzstreifen B-Plan-Gebiet Windberg II bleibt (abgesehen von der neu zu schaffenden Einfahrt zum B-Plan-Gebiet) erhalten**





**Abbildung 8: randlicher Gehölzstreifen am B-Plan-Gebiet Windberg II Freiensteinau**

Dem gegenüber steht der nachfolgende bedeutsame Bestand der nördlichen Nachbarfläche des geplanten B-Planes „Am Windberg II“



Abbildung 9: rot umrandete Nachbarfläche vom geplanten B-Plan Windberg II mit artenreichen Grünlandbestand im Gegensatz zum artenärmeren Grünland des B-Plan-Gebietes





**Abbildung 10: Extensivgrünland am Windberg II in Freiensteinau nördlich von dem B-Plan-Gebiet**

**Vegetationsaufnahme mit Aufzählung aller Arten auf einem ca. 25 Quadratmeter grossen Bereiches inmitten der Grünlandfläche nördlich des B-Plangebietes „Am Windberg II“**

- Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*)
- Goldhafer (*Trisetum flavescens*)
- Wiesenlabkraut (*Galium mollugo*)
- Wiesenpippau (*Crepis biennis*)
- Wiesenkerbel (*Anthriscus silvestris*)
- Wiesenbocksbart (*Tragopogon pratense*)
- Große Pimpinelle (*Pimpinella major*)
- Wiesenstorchschnabel (*Geranium pratense*)
- Wiesen Glockenblume (*Campanula pratense*)
- Wiesenfuchsschwanz (*Alopecurus pratense*)
- Gundermann (*Glechoma hederacea*)
- Knolliger Hahnenfuß (*Ranunculus bulbosus*)
- Mittelwegerich (*Plantago media*)

- Ackerwitwenblume (*Knautia arvensis*)
- Schafgarbe (*Achillea millefolium*)
- Gemeines Knäulgras (*Dactylis glomerata*)
- Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*)
- Weiche Tresse (*Bromus hodeaceus*)
- Wiesenmargerite (*Leucanthemum vulgare*)
- Gemeiner Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*)
- Gemeine Braunelle (*Prunella vulgaris*)
- Wiesenkümmel (*Carum carvi*)
- Wiesensauerampfer (*Rumex acetosa*)
- Wiesenrispengras (*Poa pratense*)
- Rotschwingel (*Festuca rubra*)
- Rotklee (*Trifolium pratense*)
- Gemeines Hornkraut (*Cerastium hosteoides*)
- Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*)
- Vogelwicke (*Vicia cracca*)
- Scharfer Hahnenfuss (*Ranunculus acris*)
- Wieseplatterbse (*Lathyrus pratense*)
- Wiesenschaumkraut (*Cardamine pratense*)
- Herbstlöwenzahn *Leontodon autumnalis*
- Gemeines Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*)

### **Naturschutzfachliche Bewertung des Grünlandbestandes nördlich des B-Plan-Gebietes Windberg II Freiensteinau**

In Ableitung des Vorkommens von beachtlichen 34 Pflanzenarten auf dem untersuchten Flächenquadrat handelt es sich um einen sehr artenreichen Grünlandbestand der pflanzensoziologisch den trockeneren Glatthaferwiesen im Übergang zur Goldhaferwiese (*Arrhenatherum elatioris brizetosum*) zuzuordnen ist. Noch vor 20 Jahren eine weit verbreitete Grünlandgesellschaft, die heute im Zeitalter der Silagewirtschaft und nicht zuletzt der immer stärker wachsenden Grünlandnutzung für Biogasgewinnung rar geworden ist.

Aufgrund des hohen- und zum Teil seltenen- Arteninventares handelt es sich hier um einen für Natur (Artenschutz) und Landschaft (hohe phänologische Diversität und damit große Bedeutung für attraktives Landschaftsbild) sehr bedeutsamen Pflanzenbestand.

Nach den Biotoptypenschlüssel der hessischen Kompensationsverordnung ist der Grünlandbestand der hier betrachteten Fläche nördlich dem Freiensteinauer Windberg II als

Extensiv genutzte Frischwiese [Typnummer: 06.310 (B)] einzustufen. Diesem Biotoptyp werden 44 Wertpunkte pro qm zugeordnet.

## **6.1 MENSCH UND MENSCHLICHE GESUNDHEIT**

Erhebliche bau-, anlage- oder betriebsbedingte nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Menschen (insbesondere die menschliche Gesundheit) sind durch das Vorhaben mit Ausnahme des betriebsbedingt entstehenden Baulärms nicht ableitbar.

## **6.2 TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT**

### *Biotoptypen/Pflanzen*

Im Frühling und Sommer 2024 wurden die Biotoptypen im Plangebiet flächendeckend kartiert. Die Biotoptypenkartierung liefert einen vollständigen Überblick über die aktuelle Flächennutzung des Untersuchungsraums und ist ein wichtiges und zentrales Element für die Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft. Die Einteilung der Biotoptypen erfolgte nach der Liste der Standard-Nutzungstypen der Hessischen Kompensationsverordnung.. Der Bestand an Biotoptypen im Baufeld und auf angrenzenden Bereichen kann dem Bestandsplan (Anhang 1) und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Tab. 5) entnommen werden.

Beim Bestand der Fläche handelt es sich um intensiv genutzte Grünlandflächen [(KV Code 06.340 (B))]. In den Eingriffsbereichen wurden keine streng geschützten Pflanzenarten und keine geschützte Biotoptypen oder FFH-Lebensraumtypen nachgewiesen.

### *Fauna*

Detaillierte Ergebnisse der faunistischen Erfassungen können dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 1) entnommen werden. Die zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände notwendigen Maßnahmen sind in Kapitel 12 dargestellt.

## **6.3 FLÄCHE, BODEN, WASSER, LUFT, KLIMA, LANDSCHAFT**

### *Fläche und Boden*

Hinsichtlich des Schutzguts Fläche und Boden ist die dauerhafte Beanspruchung durch das Vorhaben insgesamt als erheblich zu bezeichnen da Fläche und Boden dauerhaft überbaut wird.

### *Wasser*

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebietes.

Oberflächengewässer befinden sich nicht auf der Planfläche und auch nicht in der näheren Umgebung.

Für die Grundwasserstruktur wird sich eine Verschlechterung ergeben, da ca. 3000 bis 4000 m<sup>2</sup> natürliche Bodenstruktur durch Versiegelung für die Grundwasserneubildung entfallen..

### *Luft und Klima*

Das Klima im Vorhabengebiet ist allgemein ozeanisch mit mäßig kühlen Sommern und mäßig kalten Wintern charakterisiert. Die Lufttemperatur beträgt im Jahresmittel 7–9 °C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 800–900 mm.

In Bezug auf Industrie- und Verkehrsabgase bzw. Schadstoff- und Staubbelastung ist das Gebiet als wenig vorbelastet zu bezeichnen. Durch die geplante Versiegelung von ca. 3000-4000 m<sup>2</sup> bewachsenen Bodens verschlechtert sich das Kleinklima aufgrund der reduzierten Evatranspirationsfläche

### *Landschaft*

Da ausschließlich intensiv genutzte Grünlandflächen von dem Vorhaben beansprucht werden ist die entstehende Belastung des Landschaftsbildes von vornherein als mäßig einzustufen. Gehölze und sonstige für das Landschaftsbild wertgebende Strukturen werden für das Vorhaben nicht beseitigt und/oder beeinträchtigt.

### *Schutzgebietsausweisungen, Biotopkartierung Hessen*

Es wird überprüft, ob folgende Schutzgebietsausweisungen das Plangebiet berühren:

- Flächen und Gebiete, die gemäß der FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie gemeldet sind (NATURA 2000-Gebiete)
- Naturschutzgebiete (NSG)
- Landschaftsschutzgebiete (LSG)
- Geschützte Landschaftsbestandteile (GL)
- Naturdenkmale (ND)
- Biotope gemäß § 30 BNatSchG/§ 13 HAGBNatSchG
- Wasserschutzzonen
- Überschwemmungsgebiete

Von dem Geltungsbereich der Planung wird kein Schutzgebiet direkt berührt oder Beeinträchtigt.

Ein FFH-Gebiet ist ca. 100 m entfernt:

Nachfolgend die Gebietsbeschreibung aus dem Gutachten des Büro Natur und Landschaft Hungen aus dem Jahre 2007 im Auftrag der ONB beim RP Gießen

*Das FFH-Gebiet „Talauen bei Freiensteinau und Gewässerabschnitt der Salz“ (Gebiets-Nr.5522-303) umfasst die Talraumkomplexe der Salz einschließlich einiger Nebengewässer sowie des oberen Steinaubaches im Bereich des südlichen Randbereiches der naturräumlichen Einheit „Hoher Vogelsberg“. Außerdem enthält das Gebiet in Verlängerung nach Süden einen weiteren Gewässerabschnitt der Salz, der sich im unteren Bereich bereits in der naturräumlichen Einheit „Unterer Vogelsberg“ befindet. Es handelt sich hierbei um ein wertvolles Grünland- und Gewässergebiet in Ergänzung zum zentralen FFH-Gebiet „Hoher Vogelsberg“. Schwerpunkt hier sind der Schutz und die Entwicklung submontaner Grünlandgesellschaften sowie von Mittelgebirgsfließgewässersystemen mit ihren Begleitlebensräumen. Das hier begutachtete FFH-Gebiet stellt mit seinen zum Teil verzahnten elf Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie in teilweise hervorragender Repräsentativität einen wichtigen Baustein für das kohärente Netz NATURA 2000 dar.*

*Die FFH-Grunddatenerhebung für das FFH-Gebiet erfolgte in zwei Etappen. Die Bearbeitung eines Teilgebietes einer Ausdehnung von 718,72 ha erfolgte im Jahr 2003. Im Jahre 2007 wurden Erweiterungsflächen in der Größenordnung von ca. 70 ha in die Bearbeitung aufgenommen, so dass das FFH-Gebiet aktuell 787,3 ha umfasst.*

*Das vorliegende Gutachten liefert eine Grundinventarisierung der Lebensraumtypen (LRT) des FFH-Gebietes. Im Rahmen der Grunddatenerhebung wird in diesem Gutachten der aktuelle Zustand des Gebietes in Bezug auf die Ausdehnung und qualitative Zusammensetzung der Lebensraumtypen als Zustandsbericht dargestellt. Die erfassten FFH-Lebensraumtypen reichen von submontanen Glatthaferwiesen über Fließgewässer und vier verschiedene Waldgesellschaften des Anhangs I der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) bis zu den für den Vogelsberg bedeutenden Borstgrasrasen. Hervorragende Repräsentativität und zentrale Bedeutung für die Erhaltung des LRT besitzt das Gebiet für die Fließgewässer.*

*Weiterer Meldegrund sind zum Teil bedeutende Vorkommen von insgesamt sechs Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie. Hierbei handelt es sich um die Schmetterlingsart *Glaucopsyche [Maculinea] nausithous*, die Fischarten und Rundmäuler *Lampetra planeri*, *Cottus gobio* und *Salmo salar*, die Molluskenart (*Bivalvia*) *Unio crassus* sowie die Moosart *Dicranum viride*. Außerdem wird das Gebiet von einer Reihe von Vogelarten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG) genutzt. Hier sind Schwarzstorch, Mittelspecht, Grauspecht, Schwarzspecht, Rotmilan, Neuntöter und Eisvogel hervorzuheben.*

*Ziel des zukünftigen Gebietsmanagements ist die Erhaltung und die Entwicklung der verschiedenen Lebensraumtypen des Anhangs I und der erfassten Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie sowie nach Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie. Ziel des Gutachtens ist es, die Ausgangszustandserfassung zur Erfüllung der Berichtspflicht gemäß § 17 der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie für das FFH-Gebiet „Talauen bei Freiensteinau und Gewässerabschnitt der Salz“ bereitzustellen.*



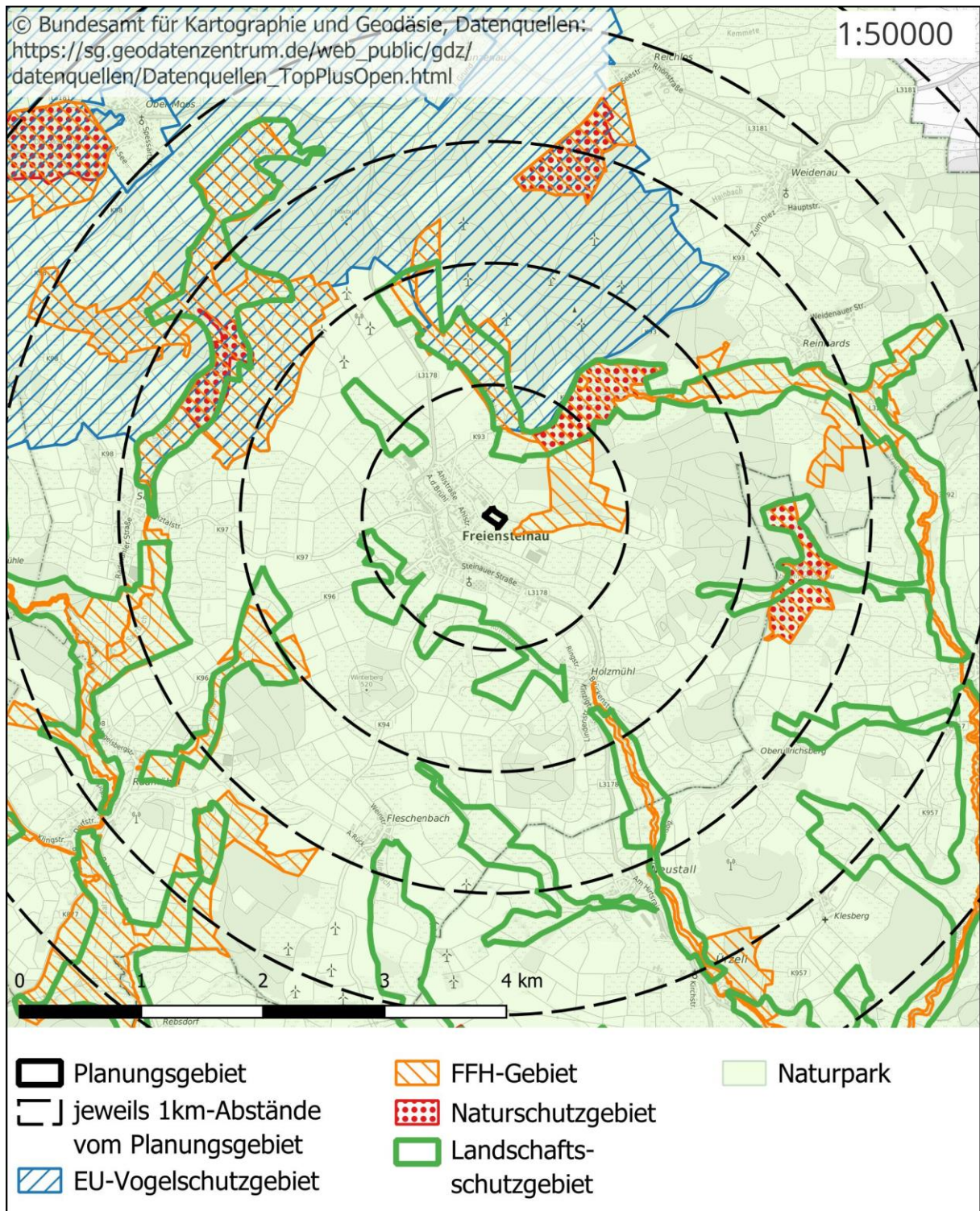
Absehbare Beeinträchtigungen des geplanten B-Planes Windberg II hinsichtlich der relevanten FFH-Lebensraumtypen und Arten des Anhangs II der FFH Richtlinie:

*Schwerpunkt hier sind der Schutz und die Entwicklung submontaner Grünlandgesellschaften sowie von Mittelgebirgsfließgewässersystemen mit ihren Begleitlebensräumen*

Durch Windberg II werden diese Biozönosen „im FFH Gebiet“ nicht beeinträchtigt oder reduziert.

*Weiterer Meldegrund sind zum Teil bedeutende Vorkommen von insgesamt sechs Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie. Hierbei handelt es sich um die Schmetterlingsart *Glaucopteryx [Maculinea] nausithous*, die Fischarten und Rundmäuler *Lampetra planeri*, *Cottus gobio* und *Salmo salar*, die Molluskenart (*Bivalvia*) *Unio crassus* sowie die Moosart *Dicranum viride*. Außerdem wird das Gebiet von einer Reihe von Vogelarten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG) genutzt. Hier sind Schwarzstorch, Mittelspecht, Grauspecht, Schwarzspecht, Rotmilan, Neuntöter und Eisvogel hervorzuheben.*

Die relevanten Schmetterlinge, Fischarten und Mollusken werden durch Windberg II innerhalb des FFH Gebietes nicht beeinträchtigt oder reduziert. Über die Grenzen des FFH-Gebietes hinaus betrachtet ist natürlich jede Reduzierung von extensiv und/oder mäßig extensiv genutztem Grünland (wie bei Windberg II) eine Reduzierung potenzieller Lebensräume von Tag- und Nachtfaltern sowie bei den relevanten Vogelarten eine Lebensraumreduzierung für den Rotmilan. Diese Fragestellung ist allerdings im Zuge der Eingriffsbilanzierung beim Windberg II abzuarbeiten und betrifft nicht Schutz und Erhalt des FFH-Gebietes. Auf eine gesonderten FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher hier zu verzichten



**Abbildung 11: Schutzgebiete im Bereich des Gebietes des B-Planes „Am Windberg II“**

Quelle Naturpark: NATUREG-Viewer (Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV)); Landesbetrieb HessenForst)

Quelle Überschwemmungsgebiete: Darstellung auf der Grundlage von Daten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie

Quelle alle anderen Schutzgebiete: NATUREG-Viewer (Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV)); Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen, Kassel, Obere Naturschutzbehörde

Das Gebiet liegt im Naturpark „Hoher Vogelsberg“, an den sich im Südosten des Planausschnittes der Naturpark „Hessischer Spessart“ anschließt.

In gut 100 m Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet 5522-303 „Talauen bei Freiensteinau und Gewässerabschnitt der Salz“. Im Planausschnitt befinden sich vier weitere FFH-Gebiete, welche mindestens 1,5 km entfernt sind. Tabelle 2 gibt einen Überblick über diese Gebiete.

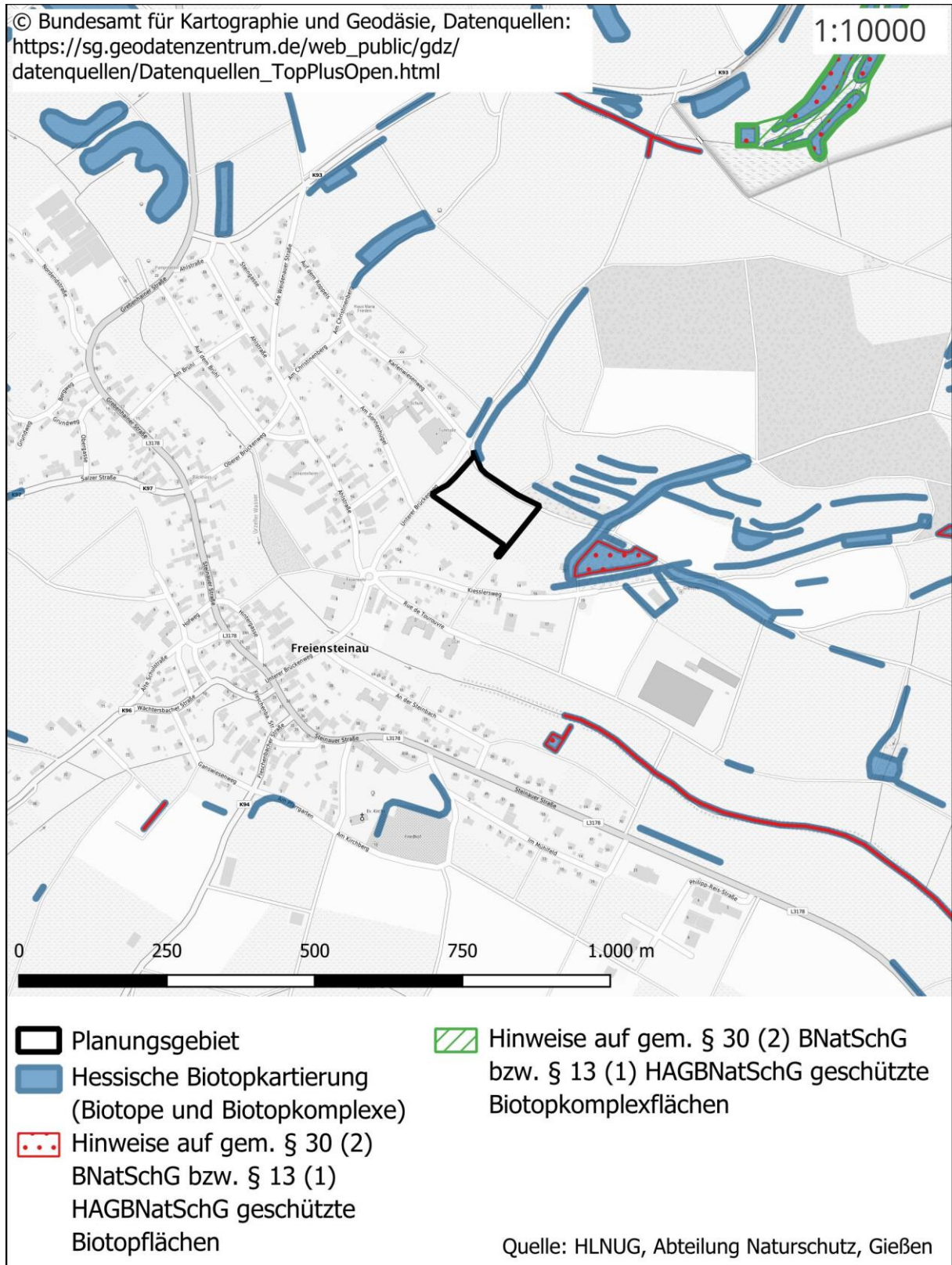
**Tabelle 2: Übersicht FFH-Gebiete**

FFH-Nr.	Name	Entfernung zum B-Plan
5522-303	Talauen bei Freiensteinau und Gewässerabschnitt der Salz	ca. 110 m
5622-310	Steinaubachtal und Ürzeller Wasser	ca. 1,5 km
5522-301	In der Kiesel bei Hintersteinau	ca. 2,1 km
5522-304	Vogelsbergteiche und Lüderaue bei Grebenhain	ca. 2,6 km
5622-307	Kaupe und Lochwiese bei Ürzell	ca. 3,7 km

Das EU-Vogelschutzgebiet 5421-401 „Vogelsberg“ befindet sich nördlich des Gebietes in ca. 650 m Entfernung.

In ca. 420 m Abstand befindet sich das sehr großflächige Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Auenverbund Kinzig“. Alle im Katenausschnitt dargestellten Landschaftsschutzgebietsflächen sind Teil dieses LSG.

Das nächste Naturschutzgebiet liegt in ca. 650 m Entfernung nördlich des Plangebietes. Es handelt sich um das Gebiet „Im Pfaffendriesch bei Freiensteinau“.



**Abbildung 12: Hessische Biotopkartierung und Hinweise zu geschützten Biotopen und Komplexen**

Quellen:

HLNUG (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie), Abteilung Naturschutz, Gießen.

NATUREG-Viewer (Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV));  
 Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen, Kassel, Obere Naturschutzbehörde

#### Erläuterungen zu Abbildung 12:

Die Erhebung der Hessischen Biotopkartierung (HB) fand in den Jahren 1992 bis 2006 auf der Kartengrundlage der Topografischen Karte im Maßstab 1 : 25.000 statt. Bei der Kartierung handelte es sich um eine selektive Kartierung aus naturschutzfachlicher Sicht wertvoller, naturnaher bzw. extensiv genutzter Biotope und Biotopkomplexe.

Die Hinweise auf Flächen mit gesetzlich geschützten Biotopen oder Biotopkomplexen sind das Ergebnis einer Auswertung dieser Daten.

Die teilweise erheblich zurückliegenden Erfassungszeiträume und der Kartierungsmaßstab schränken die Aussagekraft hinsichtlich Aktualität und Flächentreue ein, stellen aber eine wertvolle Vorinformation dar.

#### **6.4 KULTURELLES ERBE UND SONSTIGE SACHGÜTER**

Im Zuge des Bauvorhabens werden ausschließlich durch intensive Nutzung beeinflusste Böden beansprucht. Hinweise auf gut erhaltene Bodendenkmäler mit archäologischer Relevanz liegen im Eingriffsbereich nicht vor bzw. werden von der Baumaßnahme nicht beeinflusst. Kulturdenkmäler sind nicht betroffen.

#### **6.5 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN SCHUTZGÜTERN**

Es sind keine sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen ableitbar.

## 7 BEWERTUNG DES VORHANDENEN UMWELTZUSTANDS

Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Dementsprechend ist die natur-schutzfachliche Wertigkeit als mittel einzustufen. Eine erhöhte ökologische Wertigkeit besitzen die Grünland- und Gehölzstrukturen im direkten Umfeld (nördlich und westlich) des Plangebiets. Eine Beeinträchtigung dieser Strukturen durch das Vorhaben ist nicht gegeben.

Schutzgebiete sowie wertvolle Biotope und Biotopkomplexe sind abgesehen von einem Gehölzstreifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze Vorhaben ebenfalls nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebietes.

Durch die geplante Wohnbebauung sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Es sind keine sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen ableitbar.

Die Folgende Tabelle gibt einen Überblick über die gemittelte Bedeutung des Plangebiets für die einzelnen Schutzgüter:

**Tabelle 3:** Gemittelte Bedeutung des Plangebiets für die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut	Gemittelte Bedeutung	Bemerkung
Mensch	mittel	Erholungsfunktion mittel
Landschaftsbild / Erholung	mittel	mittlere Eigenart, Vielfalt, Naturnähe sowie die Freiheit von Belastungen im Naturraum; Erholungswert ist als Mittel zu bezeichnen
Boden	gering-mittel	aktuelle Belastung durch Nitrat und Pestizide die bei Planungsrealisierung entfallen
Wasser	gering	keine Oberflächengewässer im Plangebiet
Flora und Fauna	gering	keine höherwertigen Biotopstrukturen
Luft / Klima	gering	geringe klimatische Ausgleichsfunktion

Folgende, den Wert mindernde Belastungen sind für den Planungsraum zu betrachten:

- intensive Grünlandnutzung

## 8 DARSTELLUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DURCH DIE PLANUNG

Die Basis für die Ermittlung und Beschreibung der relevanten Projektwirkungen sind die Wirkfaktoren, die das geplante Vorhaben in seinen wesentlichen physischen Merkmalen darstellt und beschreibt. Die Wirkfaktoren werden in die folgenden drei Gruppen eingeteilt:

- baubedingte Wirkfaktoren
- anlagebedingte Wirkfaktoren
- betriebsbedingte Wirkfaktoren

Im Folgenden werden die Projektmerkmale bzw. Wirkfaktoren von Wohnbebauung beschrieben. Nicht alle genannten umweltrelevanten Projektwirkungen müssen im konkreten Projekt tatsächlich auftreten. Die folgende Tabelle gibt die möglichen Wirkfaktoren und die (kursiv) Einschätzung für das konkrete Projekt wieder

**Tabelle 4:** Wirkfaktoren der geplanten Wohnbebauung

Gruppe	Wirkfaktor
Baubedingte Wirkfaktoren	Versiegelung von Boden findet im erheblichen Maße statt (auf ca. 3000 bis 4000 m <sup>2</sup> )
	Bodenverdichtung (durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeuge) findet statt
	Bodenumlagerung und -durchmischung bedingt durch die Verlegung von Erdkabeln sowie Geländemodellierungen findet statt
	Geräusche, Erschütterungen und stoffliche Emissionen (bedingt durch Baustellenverkehr und Bauarbeiten)
	Bodenversiegelung (Fundamente, Betriebsgebäude, evtl. Zufahrtswege, Stellplätze etc.) auf 4000 Quadratmeter
Anlagebedingte Wirkfaktoren	Überdeckung von Boden Wohngebäude und Zuwegungen, Veränderung des Bodenwasserhaushalts
	Licht <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lichtreflexe</li> <li>- Spiegelungen</li> <li>- Polarisation des reflektierten Lichts</li> </ul>
	Visuelle Wirkung <ul style="list-style-type: none"> <li>- Optische Störung</li> <li>- Silhouetteneffekt</li> </ul>



<b>Gruppe</b>	<b>Wirkfaktor</b>
	Einzäunung - Flächenentzug - Zerschneidung / Barrierewirkung
	Geräusche, stoffliche Emissionen
Betriebsbedingte Wirkfaktoren	Wärmeabgabe
	Elektrische und magnetische Felder
	Lärmentwicklung
	Zusätzlicher Verkehr (ruhend und fahrend)

## **9                    PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI                          DURCHFÜHRUNG BZW. NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Ohne die geplante Wohnbebauung wäre der Umweltzustand besser auf der geplanten B-Plan-Fläche besser. Die Ausgleichsfläche –derzeit sehr hochwertige Streuobstwiese- würde allerdings durch die dann ausbleibende Pflege an Wert verlieren.

## **10                    ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DES EINGRIFFS (EINGRIFFSREGELUNG)**

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist in der Regel mit zukünftigen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Eingriffe sind als Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels definiert, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Die Eingriffsregelung des BNatSchG in Verbindung mit dem HAGBNatSchG sieht vor, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen bzw. – bei nicht ausgleichbaren Eingriffen – Ersatzmaßnahmen vorzunehmen (vgl. § 1a (3) BauGB).

Bei der Aufstellung, Ergänzung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und damit auch über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffen im Rahmen der Abwägung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Der Umweltbericht stellt die Möglichkeiten der Eingriffsvermeidung bzw. -minimierung und des Ausgleiches dar. Diese Möglichkeiten sind eine notwendige Grundlage für die bauleitplanerische Abwägung im Hinblick auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege.

Die Bilanzierung der Wertsteigerung erfolgt gemäß KV über die Wertpunktbilanzierung der Biotoptypen auf den Flächen.

## **11 BIOTOPWERTBILANZIERUNG GEMÄSS KV HESSEN 2018 DES EINGRIFFES „WOHNBEBAUUNG“**

Die Bilanzierung der Eingriffswirkungen wurde nach der Hessischen Kompensationsverordnung vom November 2018 vorgenommen.

**Tabelle 5: Eingriffsbilanz**

<b>Nutzungs- / Biotoptyp</b>		<b>BWP/m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>		<b>Biotopwert</b>	
			<i>je Biotop-/Nutzungstyp</i>			
			<i>vor</i>	<i>nach</i>	<i>vor</i>	<i>nach</i>
			<b>Maßnahme</b>		<b>Maßnahme</b>	
<i>Spalte 1</i>		<i>Spalte 3</i>	<i>Spalte 4</i>	<i>Spalte 5</i>	<i>Spalte 6</i>	<i>Spalte 7</i>
<b>Bestand</b>						
02.200 (B)	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	39	93		3.627	0
04.210	Baumgruppe / Baumreihe einheimisch, standortgerecht	34	9		306	0
06.310 (B)	Extensiv genutzte Flachland-Mähwiesen	55	2		110	0
06.340 (B)	Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität	35	10.829		379.015	0
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	3	15		45	0
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen	6	132		792	0
10.610 (B)	Bewachsene unbefestigte Feldwege	25	140		3.500	0
<b>Planung</b>						
02.200 (B)	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	39		93		3.627
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	3		1.372		4.116
10.510/10.710	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen / Dachflächen (30% des WA)	3		2.916		8.748
11.223	Neuanlage strukturreicher Hausgärten (70% des WA)	20		6.804		136.080
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (Straßenbegleitgrün)	14		35		490
<b>Zwischensumme</b>			<b>11.220</b>	<b>11.220</b>	<b>387.395</b>	<b>153.061</b>
<b>Biotopwertdifferenz</b>						<b>-234.334</b>

Die Flächen, die im Bebauungsplan als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Landwirtschaftliche Wege) festgesetzt werden, dienen dem Erhalt der bestehenden Erschließung für die Landwirtschaft. Bei diesen Flächen wird davon ausgegangen, dass durch die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Veränderungen erfolgen. Diese Flächen wurden in der Eingriffsbilanz daher nicht berücksichtigt (vgl. Karte 3).

Für Allgemeine Wohngebiete wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die Textliche Festsetzung 2.3.1 besagt, dass 100% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen sind. Das heißt, dass die Grundstücksflächen einen maximalen Versiegelungsgrad von 30% haben dürfen. In der Eingriffsbilanz werden daher 30% der Fläche als vollversiegelt und 70% der Fläche als „Neuanlage strukturreicher Hausgärten“ berücksichtigt.

## **12 SCHUTZ-, VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMAßNAHMEN, INTERNE AUSGLEICHSMABNAHMEN**

Zur Vermeidung von Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch auslaufendes Öl und Benzin ist darauf zu achten, dass nur sorgfältig gepflegte Maschinen nach dem aktuellen Stand der Technik eingesetzt werden.

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser sind entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß der aktuellen Gesetzeslage (WHG, LWG) und dem Stand der Technik umzusetzen. Kraftstoffe, Hydraulik- und Mineralöle sind nur auf befestigten und gegenüber dem Untergrund abgedichteten Flächen in dafür zugelassenen Behältnissen zu lagern. Ölbindemittel sind auf der Baustelle in ausreichender Menge vorzuhalten. Betonfahrzeuge und -maschinen sind nur auf eigens für diesen Zweck eingerichteten Anlagen und Flächen, und nicht auf unbefestigten Flächen zu reinigen.

Abfälle dürfen nicht im Baufeld abgelagert oder zwischengelagert werden, sondern sind umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen.

Zur Minimierung der Beeinträchtigung des Schutzguts Boden ist zu beachten, dass im Rahmen der Bautätigkeit Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt gelagert werden. Bzgl. Oberbodenarbeiten und Oberbodenmieten sind die DIN 18917 und 18915 zu beachten.

Sollte bei den Bauarbeiten auf etwaige archäologische Funde gestoßen werden, so sind diese unverzüglich dem zuständigen Amt für Denkmalpflege zu melden.

### 13 WIRKUNGEN AUF DAS LANDSCHAFTSBILD. AUSGLEICH DER LANDSCHAFTSBILDBEEINTRÄCHTIGUNG DURCH ANKAUF UND ERHALTUNG/REVITALISIERUNG EINER STREUOBSTWIESE

Aktuell hat die Eingriffsfläche für das Landschaftsbild aufgrund der artenarmen und strukturarmen Grünlandfläche eine mittlere Bedeutung. Durch die Wohnbebauung ist die Wirkung auf das Landschaftsbild geringwertig bis zu (je nach Ausprägung) belastend.

Zum Ausgleich der Landschaftsbildbelastungen und der Eingriffe hinsichtlich der Biotoptypen bzw. zusätzlich zur Verbesserung des Artenschutzes wird die Gemeinde Freiensteinau eine ca. 7780 m<sup>2</sup> große bestehende Streuobstwiese ankaufen und dauerhaft pflegen. Die Obstwiese ist – abgesehen von einem anstehenden Pflegeschnitt der Bäume – in einem hervorragendem Biotopzustand. Dieser Zustand ist jedoch für die Zukunft nicht mehr gewährleistet. Der Besitzer und Bewirtschafter (vor Ort sagt man die Obstwiese war Sein Lebenswerk) ist leider verstorben und der Fortbestand dieses ausgesprochen hochwertigen (für das Orts-/Landschaftsbild wie für den Artenschutz) Biotoptypes ist nicht gesichert.

Aus diesem Grunde wird die Gemeinde Freiensteinau die Obstwiese erwerben und dies als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff des B-Planes Windberg II darstellen



Abbildung 13: Ausgleichsmaßnahme Kauf und Unterhaltung (gemäß Vorgaben LBP) der Streuobstwiese rechts umrandet neben dem B-Plan-Gebiet Wohnbebauung Windberg II

## 14 BILANZIERUNG UND BESCHREIBUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHME ERWERB- UND DAUERHAFTER ERHALT EINER STREUOBSTWIESE AM ORTSRAND VON FREIENSTEINAU

Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme „Erhaltung Streuobstwiese“ Freiensteinau wurde nach der Hessischen Kompensationsverordnung vom November 2018 vorgenommen.



**Gemeinde Freiensteinau**

Alte Schulstraße 5  
36399 Freiensteinau

Datum: 01.11.2023

Bearbeiter: Heiko Hofmann  
Telefon: 05566 / 9800 - 13  
Zimmer:

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Ortsmarkung	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Fläche
Freiensteinau	9	53	Steingalle	7.780



Abbildung 14: Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme für B-Plan Windberg II



**Tabelle 6:** Biotopwertbilanz der bestehenden Streuobstwiese

Nutzungstyp		BWP je m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert
Nr.	Bezeichnung			
03.130 (B)	Streuobstbestand extensiv bewirtschaftet			
<b>Bilanz</b>		50	<b>7780</b>	<b>387500</b>
Biotopwert Bestand in Biotopwertpunkten				<b>+387500</b>

Der aktuelle Biotopwert der Obstwiese beläuft sich auf **387.500** Wertpunkte.

Würde die Gemeinde diesen hochwertigen Bereich nicht erwerben ist von einer Verbrachung des Bestandes auszugehen.

**Durch den käuflichen Erwerb der Obstwiese mit folgenden dauerhaften Bewirtschaftungsauflagen:**

- jährlich erfolgreicher fachlich korrekter Pflegeschnitt der Bäume
- Nachpflanzung abgängiger Bäume mit hochstämmigen Obstgehölzen
- kein Einsatz von Dünger und Pestiziden
- jährlich erfolgreicher Wiesenschnitt mit Mähgutabfuhr, minimal ein Schnitt, maximal 2 Schnitte. Frühester Mähtermin 15 Juni

wird der perspektivische Verlust dieses hochwertigen Biototypes in unmittelbarer Ortsrandlage abgewandt.

**Es wird daher hier nach Abstimmung mit der UNB Vogelsbergkreis festgesetzt, dass die 234.334 Negativökopunkte durch den Eingriff des B-Planes Windberg II durch den Kauf inklusive der Bewirtschaftungsauflagen der Streuobstwiese abgegolten werden.**

**Die verbleibenden positiven Ökopunkte durch den gemeindlichen Ankauf der Streuobstwiese in Summe von 153166 sind darüber hinaus nicht verwendbar. Siehe Abstimmung mit der UNB.**

Dieser Vorschlag zur Kompensation des Windberg II – Eingriffes wurde am 27.06.2024 wie folgt per Email mit Frau Müller von der UNB des Vogelsbergkreises vorab abgestimmt:

-- Original-Nachricht --

**Von:** Ann-Katrin Müller <[Ann-Katrin.Mueller@vogelsbergkreis.de](mailto:Ann-Katrin.Mueller@vogelsbergkreis.de)>

**Betreff:** AW: Ankauf Streuobstwiese Freiensteinau als Ausgleich für B-Plan Wohnbebauung Windberg II Freiensteinau

**Datum:** 27.06.2024, 12:57 Uhr

**An:** 'Peter Kuttelwascher' <[neuland-ku@t-online.de](mailto:neuland-ku@t-online.de)>

Guten Tag Herr Kuttelwascher,

der Kauf und damit Erhalt der Streuobstwiese ist aus Sicht der UNB zu befürworten.  
Die Anerkennung als Kompensationsmaßnahme für den Bebauungsplan Windberg ist denkbar.  
Die zusätzliche Anerkennung von Ökopunkten ist jedoch nicht möglich.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

**Ann-Katrin Müller**

M. Sc. Biodiversität und Naturschutz



**Vogelsbergkreis**

Der Kreisausschuss

**Amt für Bauen und Umwelt**

Untere Naturschutzbehörde

Postanschrift:

Goldhelg 20  
36341 Lauterbach

Standort:

Rimloser Straße 20  
36341 Lauterbach

T: +49 6641 977-263

[ann-katrin.mueller@vogelsbergkreis.de](mailto:ann-katrin.mueller@vogelsbergkreis.de)

[www.vogelsbergkreis.de](http://www.vogelsbergkreis.de)



**Von:** Peter Kuttelwascher <neuland-ku@t-online.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 29. Mai 2024 09:32  
**An:** Email\_UNB <unb@vogelsbergkreis.de>  
**Cc:** Heiko Hofmann <h.hofmann@freiensteinau.de>  
**Betreff:** Ankauf Streuobstwiese Freiensteinau als Ausgleich für B-Plan Wohnbebauung Windberg II Freiensteinau

Sehr geehrte Frau Greb, sehr geehrte Damen und Herren,  
anbei wie gestern telefonisch besprochen der Sachverhalt Ankauf der Obstwiese am Ortsrand von Freiensteinau Ihres verstorbenen Arbeitskollegen zum Ausgleich des geplanten B-Planes Windberg. Die Planungsgruppe Grün ist hierzu mit dem UB und dem AFB beauftragt worden. Beide Planwerke befinden sich in Arbeit. Zum besseren Verständnis habe ich Ihnen einen frühen (unvollständigen) Entwurf des UB in den Anhang kopiert.  
Wie gestern abgestimmt wollten Sie in Ihrem Amt der UNB den **nachfolgend dargestellten Vorschlag** zur Kompensation prüfen und uns mit dem Ergebnis benachrichtigen,

Mit freundlichen Grüßen  
Peter Kuttelwascher



planungsgruppe grün  
Freiraumplanung | Umweltplanung

Bad Wildunger Str. 6  
D-34560 Fritzlar-Geismar  
Tel. 05622 - 70552  
Fax 05622 - 70552  
E-Mail: [neuland-ku@t-online.de](mailto:neuland-ku@t-online.de)  
Mobil: 0175/3354096

Rembertstraße 30  
D-28203 Bremen  
Tel 0421/ 699 025 -0  
Fax 0421/ 699 025 -99  
E-Mail: [bremen@pgg.de](mailto:bremen@pgg.de)

Alter Stadthafen 10  
26122 Oldenburg  
Tel 0441/ 998 438 -0  
Fax 0441/ 998 438 -99  
E-Mail [oldenburg@pgg.de](mailto:oldenburg@pgg.de)

Sitz der Gesellschaft: Bremen  
Handelsregister: Amtsgericht  
Bremen HR 26380 HB

[www.pgg.de](http://www.pgg.de)









**Abbildung 15: Obstwiese mit sehr gut ausgeprägten Biotopzustand 2024**

## **15                    MAßNAHMEN AUS DER ARTENSCHUTZRECHTLICHEN FOLGENBEWÄLTIGUNG**

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages werden Arten einer artenschutzrechtlichen Ausnahmeprüfung unterzogen. Das heißt, dass die Vorkommen relevanter Arten ermittelt werden und beurteilt wird, ob durch die Planumsetzung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände tangiert werden. Aus der Sicht des speziellen Artenschutzes können sich artenbezogene Vermeidungs-, Schutz- und Minimierungsmaßnahmen ergeben, die bereits im Vorfeld oder während der Baumaßnahmen umgesetzt werden können, um den Eintritt dieser artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu vermeiden.

Der Artenschutzfachbeitrag ist als gesonderter Bericht als Anlage 1 dem Umweltbericht beigefügt. Im Folgenden sind die Maßnahmen aus dem Artenschutzfachbeitrag aufgeführt.

### **Vermeidungsmaßnahme – Rodungszeitbeschränkungen**

Nach aktuellem Planungsstand wird für das Bauvorhaben der westlich entlangführende Gehölzsaum gerodet. Die Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen (zulässige Rückschnitte dann im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar). wird.



## 16 DARSTELLUNG DER ÖKOPUNKTE DER EXTERNEN AUSGLEICHSMAßNAHME (DAUERHAFTER ERHALT STREUOBSTWIESE) IM GEGENSATZ ZUM EINGRIFF WOHNBEBAUUNG B-PLAN „WINDBERG II“

Der aktuelle Biotopwert der Obstwiese beläuft sich auf **387.500** Wertpunkte.

Würde die Gemeinde diesen hochwertigen Bereich nicht erwerben ist von einer Verbrachung des Bestandes auszugehen.

**Durch den käuflichen Erwerb der Obstwiese mit folgenden dauerhaften Bewirtschaftungsauflagen:**

- jährlich erfolgreicher fachlich korrekter Pflegeschnitt der Bäume
- Nachpflanzung abgängiger Bäume mit hochstämmigen Obstgehölzen
- kein Einsatz von Dünger und Pestiziden
- jährlich erfolgreicher Wiesenschnitt mit Mähgutabfuhr, minimal ein Schnitt, maximal 2 Schnitte. Frühester Mähtermin 15 Juni

wird der perspektivische Verlust dieses hochwertigen Biotoptypes in unmittelbarer Ortsrandlage abgewandt.

**Es wird daher hier nach Abstimmung mit der UNB Vogelsbergkreis festgesetzt, dass die 234.334 Negativökopunkte durch den Eingriff des B-Planes Windberg II durch den Kauf inklusive der Bewirtschaftungsauflagen der Streuobstwiese abgegolten werden.**

**Die verbleibenden positiven Ökopunkte durch den gemeindlichen Ankauf der Streuobstwiese in Summe von 153166 sind darüber hinaus nicht verwendbar. Siehe Abstimmung mit der UNB.**

**Es bleibt also kein Guthaben an Ökopunkten mehr zurück**

**Von:** Ann-Katrin Müller <[Ann-Katrin.Mueller@vogelsbergkreis.de](mailto:Ann-Katrin.Mueller@vogelsbergkreis.de)>

**Betreff:** AW: Ankauf Streuobstwiese Freiensteinau als Ausgleich für B-Plan Wohnbebauung Windberg II Freiensteinau

**Datum:** 27.06.2024, 12:57 Uhr

**An:** 'Peter Kuttelwascher' <[neuland-ku@t-online.de](mailto:neuland-ku@t-online.de)>

Guten Tag Herr Kuttelwascher,  
der Kauf und damit Erhalt der Streuobstwiese ist aus Sicht der UNB zu befürworten.  
Die Anerkennung als Kompensationsmaßnahme für den Bebauungsplan Windberg ist denkbar.  
Die zusätzliche Anerkennung von Ökopunkten ist jedoch nicht möglich.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

**Ann-Katrin Müller**

M. Sc. Biodiversität und Naturschutz



**Vogelsbergkreis**  
Der Kreisausschuss  
**Amt für Bauen und Umwelt**  
Untere Naturschutzbehörde

Postanschrift:  
Goldhelg 20  
36341 Lauterbach

Standort:  
Rimloser Straße 20  
36341 Lauterbach

## **17            BESCHREIBUNG DER UNTERSUCHUNGSMETHODEN UND HINWEIS AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbalargumentativ. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben resultieren regelmäßig daraus, dass einige Angaben lediglich auf Erfahrungswerten oder Abschätzungen beruhen. Deshalb haben die aufgeführten Umweltauswirkungen z.T. rein beschreibenden Charakter, ohne auf konkreten Berechnungen oder Modellierungen zu basieren. Somit können bestimmte Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität nicht eindeutig determiniert werden.

## **18 GEPLANTE ÜBERWACHUNGSMAßNAHMEN (MONITORING)**

Gemäß § 4c BauGB 2007 sind die Aufsteller von Plänen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei können sie auf die im Umweltbericht beschriebenen geplanten Maßnahmen zur Überwachung und auf die abschließende Information der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgreifen.

Von Seiten des Gesetzgebers gibt es keine Vorgaben für Zeitpunkt und Umfang der Überwachungsmaßnahmen sowie Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen. Die Ausrichtung am primären Ziel der Abhilfe bei unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen soll dabei im Vordergrund stehen.

Die Kommune beobachtet die Umsetzung des Bebauungsplanes im Rahmen ihrer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik. Bei der Ermittlung möglicher nachteiliger Umweltauswirkungen konzentriert sie sich auf die Überwachung der Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich. Die Ergebnisse des Monitorings werden schriftlich dokumentiert und als Überprüfungs- und Endprotokolle der Planakte beigefügt.

## 19 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Freiensteinau plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohnbebauung Windberg II auf einer landwirtschaftlichen Fläche (mäßig intensiv genutztes Grünland) in der Gemarkung Freiensteinau.

Für die Vorhabensfläche existiert bisher kein gültiger Bebauungsplan. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Verfahrens ist somit die Erstellung eines Bebauungsplans mit der Zweckbestimmung „Wohnbebauung“ gemäß §13 BauNVO vorgesehen. Gemäß § 2 (4) Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. In einem Umweltbericht werden die projektbedingten Veränderungen des Umweltzustandes dokumentiert, bewertet und daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abgeleitet.

Die Fläche wird derzeit mäßig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Dementsprechend ist die naturschutzfachliche Wertigkeit, bezogen auf die im Plangebiet vorkommende Flora und Fauna als mittel bis gering einzustufen. Eine erhöhte ökologische Wertigkeit besitzen die wenigen Gehölzstrukturen im direkten Umfeld des Plangebiets. Eine Beeinträchtigung dieser Strukturen durch das Vorhaben ist nur im geringen Maße gegeben.

Da ausschließlich mäßig intensiv genutzte Grünlandflächen von dem Vorhaben beansprucht werden ist die entstehende Belastung des Landschaftsbildes von vornherein als mäßig bis gering einzustufen. Gehölze und sonstige für das Landschaftsbild wertgebende Strukturen werden für das Vorhaben nicht beseitigt und/oder beeinträchtigt. Der Erhalt der Streuobstwiese sichert dagegen ein ausgesprochen hochwertiges Landschaftsbildelement das ohne den Kauf und die Sicherstellung verloren gehen würde.

Der aktuelle Biotopwert der Obstwiese beläuft sich auf **387.500** Wertpunkte.

Würde die Gemeinde diesen hochwertigen Bereich nicht erwerben ist von einer Verbrachung des Bestandes auszugehen.

**Durch den käuflichen Erwerb der Obstwiese mit folgenden dauerhaften Bewirtschaftungsauflagen:**

- **jährlich erfolgreicher fachlich korrekter Pflegeschnitt der Bäume**
- **Nachpflanzung abgängiger Bäume mit hochstämmigen Obstgehölzen**
- **kein Einsatz von Dünger und Pestiziden**
- **jährlich erfolgreicher Wiesenschnitt mit Mähgutabfuhr, minimal ein Schnitt, maximal 2 Schnitte. Frühester Mähtermin 15 Juni**

**wird der perspektivische Verlust dieses hochwertigen Biotoptypes in unmittelbarer Ortsrandlage abgewandt.**

**Es wird daher hier nach Abstimmung mit der UNB Vogelsbergkeis festgesetzt, dass die 234.334 Negativökopunkte durch den Eingriff des B-Planes Windberg II durch den Kauf inklusive der Bewirtschaftungsauflagen der Streuobstwiese abgegolten werden.**

**Die verbleibenden positiven Ökopunkte durch den gemeindlichen Ankauf der Streuobstwiese in Summe von 153166 sind darüber hinaus nicht verwendbar. Siehe Abstimmung mit der UNB.**

**20 KARTENANHANG**

KARTE BIOTOPTYPEN M 1: 750

KARTE B-Plan M 1 : 750

KARTE GEPLANTE NUTZUNGEN M 1 : 750

**Abschlussklärung**

Es wird versichert, dass das vorliegende Fachgutachten unparteiisch, gemäß dem aktuellen Kenntnisstand und nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt wurde. Die Datenerfassung/Datenrecherche, die zu diesem Gutachten geführt hat, wurde mit größtmöglicher Sorgfalt vorgenommen.

Datum: 26.11.2024



Dipl. Ing. Peter Kuttelwascher





---