

- VERTEILERLISTE

26.09.2024

**Bauleitplanung der Stadt Steinau an der Straße, Kernstadt**

➤ **Bebauungsplan „In den Weihergärten“**

**hier: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/ TÖB  
gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinau an der Straße hat in ihrer Sitzung am 25.06.2024 nach § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „In den Weihergärten“ in der Kernstadt Steinau beschlossen.

Unser Büro wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und Durchführung des Verfahrens gemäß § 4b BauGB beauftragt.

Das Plangebiet liegt im Südosten der Kernstadt im unmittelbaren, östlichen Anschluss an den historischen Altstadtbereich von Steinau. Mit einer Fläche von rd. 1.119 m<sup>2</sup> umfasst der vorläufige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Flurstücke 33/1, 34, 35 (jeweils teilweise) sowie das Flurstück 36 in der Flur 59 der Gemarkung Steinau.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll, vor dem Hintergrund einer diesbezüglichen Beantragung seitens der privaten Grundstückseigentümer, die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für eine bauliche Inanspruchnahme der Grundstücksflächen im Sinne eines dörflichen Wohngebietes geschaffen werden

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „In den Weihergärten“ erfolgt aufgrund der Lagesituation im bisherigen Außenbereich im Regelverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB.

Nach § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, im Rahmen derer die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen eigenständigen Bestandteil der Begründung.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes (09/ 2024) mit der Begründung und dem Umweltbericht mit Bestandskarte sind während der Veröffentlichungsfrist

**vom 30.09.2024 bis zum 01.11.2024 (einschl.)**

auf der Homepage der Stadt Steinau an der Straße ([www.steinau.eu/Rathaus&Verwaltung/Aktuelles/Nachrichten/Amtliche u. Öffentliche Bekanntmachungen](http://www.steinau.eu/Rathaus&Verwaltung/Aktuelles/Nachrichten/Amtliche_u._Oeffentliche_Bekanntmachungen)) einsehbar. Unter diesem Link ist auch diese Bekanntmachung einsehbar.

Gemäß § 3 (2) BauGB sind außerdem alle Unterlagen auch im Internet auf dem Landesportal unter [www.bauleitplanung.hessen.de](http://www.bauleitplanung.hessen.de) einsehbar.

Darüber hinaus können zum einen die Unterlagen auch unter [www.seifert-plan.com](http://www.seifert-plan.com) eingesehen und abgerufen werden, zum anderen erfolgt (als zusätzliches Informationsangebot gem. § 3 (2) BauGB) eine öffentliche Auslegung der o.g. Planunterlagen im Veröffentlichungszeitraum in der Stadtverwaltung Steinau an der Straße, Brüder-Grimm-Straße 47 in 36396 Steinau an der Straße während der allgemeinen Dienststunden – worüber sie hiermit informiert werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gebeten und aufgefordert sich zur beabsichtigten Planung, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, gemäß § 2 (2) bzw. § 4 (1) BauGB zu äußern

Während des Veröffentlichungszeitraumes können Stellungnahmen per Email an [matthias.rueck@seifert-plan.com](mailto:matthias.rueck@seifert-plan.com) oder auf postalischem Weg abgegeben oder bei der Stadtverwaltung zu Protokoll gegeben werden.

Nach § 3 (2) Satz 2 i.V.m. § 4a (6) BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass vorgelegte Stellungnahmen zum Vollzug der Abwägung nach § 1 (7) BauGB in öffentlicher Sitzung behandelt werden.

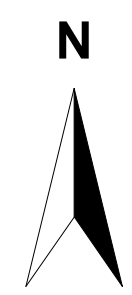
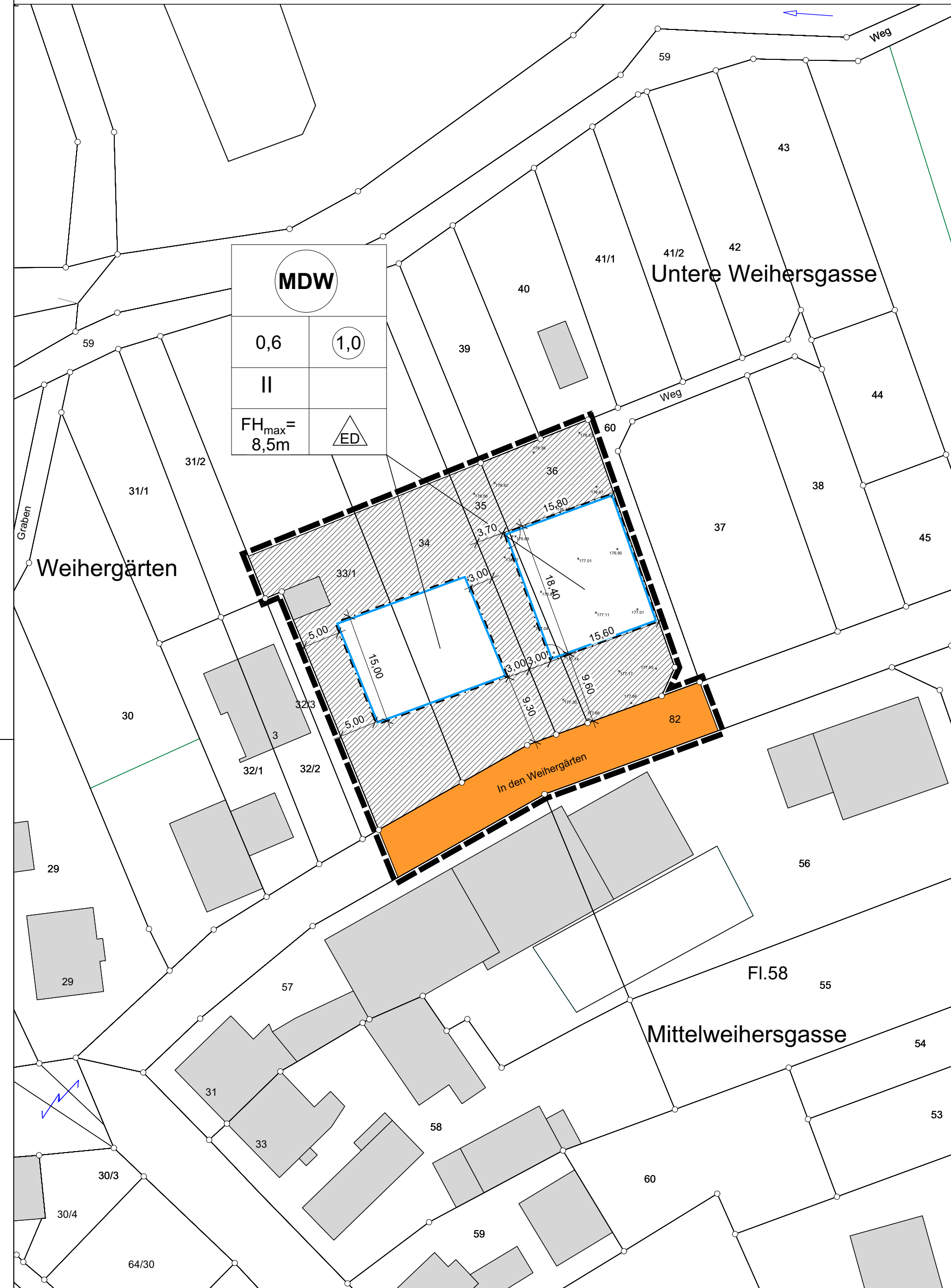
Zudem wird auf die Bestimmungen des § 4 (2) BauGB hingewiesen.

Für Rückfragen stehen wir gerne bereit und verbleiben mit freundlichen Grüßen

i.A. M. Rück

*Anlagen (per Email / zum download)*

- \_\_\_\_\_ Bebauungsplan „In den Weihergärten“  
(Vorentwurf 09/ 2024) mit Begründung
- \_\_\_\_\_ Umweltbericht mit Bestandskarte



**I Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Naturschutzgesetz (HeNatG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz, Hess. Bauordnung (HBO), Hessische Gemeindeordnung (HGO), Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie sonstige einschlägige Gesetze und Bestimmungen in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

- II Zeichenerklärung**
- Katasteramtliche Darstellungen**
- 1 Fl. 58
  - 1.1 33/1
  - 1.2 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
  - 1.3
- Planzeichen**
- 2 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
  - 2.1 **MDW**  
Dörfliches Wohngebiet (gem. § 5a BauNVO) gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (5), (6) BauNVO:  
- Im Bereich des festgesetzten MDW sind sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
  - 2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
  - 2.2.1 **1,0** Geschossflächenzahl
  - 2.2.2 **0,6** Grundflächenzahl
  - 2.2.3 **II** Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
  - 2.2.4 **Höhe baulicher Anlagen in m über Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) OK RFB EG = max. 178 m ü. NHN**
  - 2.2.4.1 **FH<sub>max</sub> = 8,5m** maximale Firsthöhe
  - 2.3 **Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
  - 2.3.1 **ED** Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - 2.3.2 **Baugrenze** überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche (bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Fläche gilt die engere Festsetzung)
  - 2.4 **Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
  - 2.4.1 **Strassenverkehrsfläche („In den Weihergärten“, Flst. 82)**
  - 2.5 **Sonstige Planzeichen**
  - 2.5.1 **177,17** Höhenpunkte (Einm.: Ing.büro Becker & Partner, Bad Soden-Salmünster, 06/2024)
  - 2.5.2 **3** Bemaßungen (m)
  - 2.5.3 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, (§ 9 (7) BauGB)**

- III Textliche Festsetzungen**
- 1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB / BauNVO**
- 1.1 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) 4 und § 18 BauNVO:
  - 1.1.1 Als **oberer** Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt: Die maximale Firsthöhe bzw. die maximale Oberkante baulicher Anlagen ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete technische und sonstige Aufbauten (z.B. Kamine, Abluftanlagen, Antennen, PV-Anlagen).
  - 1.1.2 Als **unterer** Bezugspunkt für die Höhenermittlung dient die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden (OK RFB EG). Die maximale Höhe des OK RFB wird mit 178 m ü. NHN definiert.
  - 1.2 Gem. § 9 (1) 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 (6), § 14 und § 23 (5) BauNVO: Garagen, Carports und Nebenanlagen sind im Bereich der nicht-überbaubare Fläche nördlich der festgesetzten Baufelder (Baugrenzen) unzulässig. In den sonstigen nicht-überbaubaren Flächen sind die entsprechenden Anlagen und Einrichtungen zulässig.
  - 1.3 Gem. § 9 (1) 20, 25 BauGB:
  - 1.3.1 PKW- Stellplätze, Hofflächen, Gehwege und funktionsbedingte Nebenflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
  - 1.3.2 **Freiflächenbeleuchtung / Lichtemissionen:** Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und im Bereich von Freiflächen (Straßen, Wege, Plätze) ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten: Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen; unvermeidbare Abstrahlungen dürfen 10 Lux nicht überschreiten. Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen bis zu max. 2.500 Kelvin). Auf die Bestimmungen des § 41a BNatSchG (i.d.F. vom 01.03.2022: Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften) wird zudem hingewiesen.
  - 1.3.3 **Hinweis zum Ausgleich gem. § 1a (3) und § 9 (1a) BauGB:** Nach der überschlägigen Ermittlung des Kompensationsbedarfes ergibt sich ein verbleibender Kompensationsbedarf von 14.338 Biotopwertpunkten (BWP). Dieser Bedarf wird im Rahmen der Ökokontoführung der Stadt Steinau an der Straße vollständig ausgeglichen. Die konkrete Zuordnung der Ersatzmaßnahme wird zur späteren Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ergänzt.
- 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO**
- 2.1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 (1) Nr. 1 HBO):**
  - 2.1.1 **Dachform, Dachneigung und eindeckung:** Zulässig sind Satteldächer, Walm- u. Krüppelwalmdächer sowie gegeneinander verschobene Pulte bis zu einer Versatzhöhe von max. 1,5 m; die Pultdächer müssen einander mit mind. 2/3 der Firstlänge gegenüberliegen. Die zulässige Dachneigung beträgt 20° bis 48°. Bei Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind Abweichungen (einschl. Flachdächer) zulässig. Solaranlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich zulässig
  - 2.2 **Außenanlagen, Einfriedungen (§ 91 (1) Nr. 3 HBO)**
  - 2.2.1 Zulässig sind offene Einfriedungen (z.B. Drahtgeflecht, Holzzäune, Laub-strauchhecken) bis zu max. 1,5 m über der Geländeoberfläche bzw. über einer notwendigen Stützmauer. Gemauerte- und Betoneinfriedungen sind, sofern und soweit erforderlich, nur als Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,3 m über dem Straßenniveau zulässig. Soweit die Einfriedungen nicht an der Grenze zu Verkehrsflächen verlaufen, ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten.
  - 2.2.2 **Mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO) sind als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten. Hiervon sind mind. 30 % der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen (es gelten 1 Baum = 20 m², 1 Strauch = 4 m²); je Grundstück ist mindestens 1 heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.** Mit Ausnahme von Fußwegen und PKW-Stellplätzen sind Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen von mehr als 1 m² Fläche („Steingärten“) sowie Flächenabdeckungen mit Holzschnitzeln unzulässig.

- IV Sonstige nachrichtliche Übernahmen, Hinweise**
- 1 **Stellplatzsatzung:** Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Stellplatzsatzung der Stadt Steinau an der Straße in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
  - 2 **Nachbarrechtsgesetz** Auf die Grenzabstände für Bepflanzungen gemäß §§ 38 - 40 des Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbarrechtsG) wird hingewiesen
  - 3 **Trinkwasserschutzgebiet:** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes 435-182 des Trinkwasserbrunnens Schiefer in Steinau. Die Bestimmungen der entsprechenden Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
  - 4 **Verwertung von Niederschlagswasser** 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 (2) WHG). Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG).
  - 5 **Denkmalschutz, Bodendenkmäler:** Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 21 HDSchG wird hingewiesen.
  - 6 **Artenschutz:** Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen. Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44(1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) und die Rodung von Gehölzen nur **außerhalb** der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (d.h. vom 01.10. 28.02.) zulässig. Außerhalb dieses Zeitraumes ist die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich; die betroffenen Bäume und Gehölze sind durch eine qualifizierte Person auf aktuelle Brutvorkommen geschützter Vogelarten zu kontrollieren und auf das Vorkommen von Fledermausquartieren zu untersuchen. Gebäude/ Gebäudeteile, die für den Abbruch oder Umbau vorgesehen sind, sind zeitnah vor Durchführung von Abbruch- oder Umbauarbeiten durch eine qualifizierte Person auf aktuelle Brutvorkommen geschützter Vogelarten zu kontrollieren und auf das Vorkommen von Fledermausquartieren zu untersuchen. Festgestellte Brutvorkommen und/ oder Fledermausquartiere sind so lange zu erhalten, bis vor der zuständigen unteren Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wird, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen.

**V Vermerke**

**A. Verfahrensvermerke**

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: ortsübliche Bekanntmachung in den „Kinzigtal-Nachrichten“ und [www.steinau.eu/amtliche\\_Bekanntmachungen](http://www.steinau.eu/amtliche_Bekanntmachungen): \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_
- Frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ortsübliche Bekanntmachung in den „Kinzigtal-Nachrichten“: [www.steinau.eu/amtliche\\_Bekanntmachungen](http://www.steinau.eu/amtliche_Bekanntmachungen): öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Baumt.: \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_
- Frühz. Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 (1) BauGB Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange: \_\_\_\_\_
- Beteiligung der Öffentlichkeit/ öff. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB ortsübliche Bekanntmachung in den „Kinzigtal-Nachrichten“: [www.steinau.eu/amtliche\\_Bekanntmachungen](http://www.steinau.eu/amtliche_Bekanntmachungen): öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Baumt.: \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_
- Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 (2) BauGB Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange: \_\_\_\_\_
- Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: \_\_\_\_\_

Steinau an der Straße, den \_\_\_\_\_ Siegel der Stadt

Zimmermann  
Bürgermeister

**B. Ausfertigung:**

Der Bebauungsplan „In den Weihergärten“ in der Kernstadt Steinau an der Straße, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und die unterzeichnete Fassung des Bebauungsplanes der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Fassung entspricht

Steinau an der Straße, den \_\_\_\_\_ Siegel der Stadt

Zimmermann  
Bürgermeister

**C. Inkrafttreten:**

Der Bebauungsplan (Satzung) ist aus dem rechtswirksam geänderten Flächennutzungsplan der Stadt Steinau an der Straße entwickelt und tritt gemäß § 10 (3) S. 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. ortsübliche Bekanntmachung in den „Kinzigtal-Nachrichten“: \_\_\_\_\_

Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Steinau an der Straße, den \_\_\_\_\_ Siegel der Stadt

Zimmermann  
Bürgermeister

Brüder-Grimm-Stadt  
**STEINAU**  
AN DER STRASSE

**Stadt Steinau an der Straße,  
Kernstadt**

**Bebauungsplan  
"In den Weihergärten"**

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

VORENTWURF	Format (in cm) : 85 x 60	Maßstab	1 : 500
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	/digt. Bearbeitung
Vorentwurfsfassung	25.07.2024 ; 17.09.2024	M.Rück	/N. Meyer

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
Breiter Weg 114,  
35440 Linden-Lohgestern  
[www.seifert-plan.com](http://www.seifert-plan.com)

Tel. 06403/ 9503 - 21  
Fax 06403/ 9503 - 30  
e-mail: matthias.rueck@seifert-plan.com

# Bauleitplanung der



## Kernstadt

# Bebauungsplan „In den Weihergärten“

Begründung  
zum Vorentwurf, 09/ 2024

Teil 1:  
Ziele, Rahmenbedingungen und  
Inhalte des Bebauungsplanes

Planstand: Vorentwurf September 2024

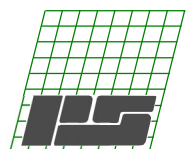
Bearbeiter: M. Rück

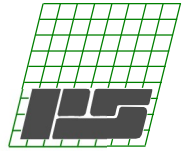
Breiter Weg 114 35440 Linden

T 06403 9503 21 F 06403 9503 30

email: matthias.rueck@seifert-plan.com

PLANUNGSGRUPPE  
PROF. DR. V. SEIFERT



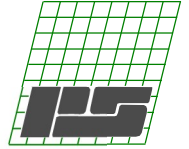


## Inhalt:

### Teil I: **Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes**

1. Veranlassung, Zielsetzung
2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets  
(räumlicher Geltungsbereich)
3. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren
  - 3.1 Regionalplan Südhessen, Flächennutzungsplan
  - 3.2 Standortwahl/-alternativen
  - 3.3 Schutzgebiete
  - 3.4 Innenentwicklung, Bodenschutz
  - 3.5 Verkehrliche Anbindung, ÖPNV
4. Verfahren
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3 Bauweise, Baugrenzen
  - 5.4 Verkehrsflächen
  - 5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Festsetzungen zur Minimierung und zur Kompensation von Eingriffswirkungen
  - 5.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften  
(Orts- und Gestaltungssatzung gem. HBO)
6. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange
  - 6.1 Umweltbelange, Belange des Biotop- und Artenschutzes
  - 6.2 Wasserwirtschaftliche Belange
  - 6.3 Vor- und Nachsorgender Bodenschutz
  - 6.4 Belange des Immissionsschutzes
  - 6.5 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung
  - 6.6 Sonstige Belange
7. Bodenordnung
8. Flächenbilanz

### Teil II: **Umweltbericht mit Bestandskarte**



## **1. Veranlassung, Zielsetzung**

Östlich der Altstadt Steinau sollen im Bereich „In den Weihergärten“ zwei bis drei Einfamilienhäuser zur Eigenbedarfsdeckung entstehen, die durch weitere Nutzungen im Rahmen eines Dörflichen Wohngebietes ergänzt werden können.

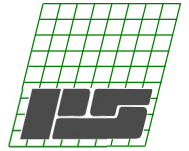
Nachdem eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses mit Carport zum Ergebnis gekommen war, dass zur Baurechtschaffung die Aufstellung eines Bebauungsplanes unumgänglich ist, wurde vonseiten der privaten Bauherrschaft die Bitte um Aufstellung eines Bebauungsplanes „In den Weihergärten“ an die Stadt Steinau herangetragen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Kinzig“ und außerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes.

Die in Rede stehenden Grundstücksflächen sind unter Anbindung an die Straße „In den Weihergärten“ verkehrlich und hinsichtlich der Ver- und Entsorgung erschließbar.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes in privatem Interesse erfolgt, hat sich der Grundstückseigentümer zur Kostenträgerschaft bereit erklärt. Die technischen und kostenseitigen Aspekte zur Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem/ den Eigentümer(n) und der Stadt Steinau geregelt und festgelegt.

Dem Rechnung tragend hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinau an der Straße in ihrer Sitzung am 25.06.2024 nach § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „In den Weihergärten“ im der Kernstadt Steinau beschlossen.



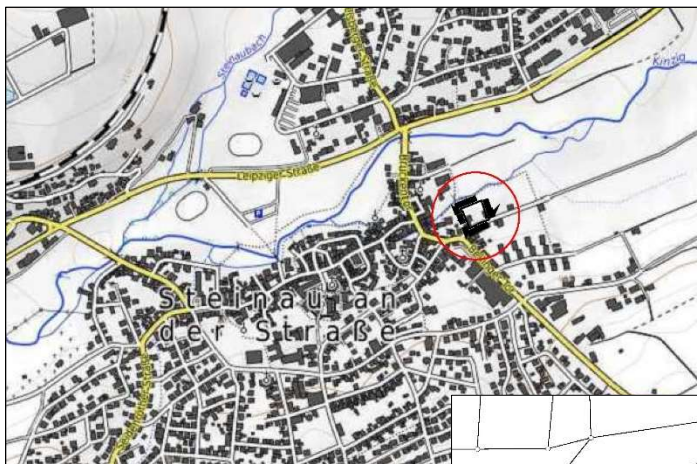
## **2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes (räumlicher Geltungsbereich)**

Das vergleichsweise kleine Plangebiet liegt mit einer Fläche von knapp 1.800 m<sup>2</sup> östlich der eigentlichen Altstadt von Steinau und östlich der wichtigen innerörtlichen Verbindungsstraße „Bellinger Tor“.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 33/1, 34, 35 (jeweils teilweise), das Flurstück 36 sowie einen Abschnitt des Flurstückes 82 (Wegeparzelle „In den Weihergärten“).

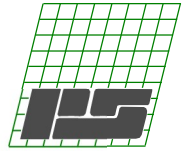
Durch den befestigten (bisherigen) Wirtschaftsweg sind die in Rede stehenden Grundstücksflächen an das kommunale Straßennetz angebunden; mittels verlängerter Hausanschlussleitung ist eine jeweilige Anbindung an die vorhandenen Medien der Ver- und Entsorgung im Westen grundsätzlich möglich.

### **Lage und Abgrenzung des Plangebietes, ohne Maßstab**



OpenStreetMap





### **3. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren**

#### **3.1 Regionalplan Südhessen, Flächennutzungsplan**

Der derzeit rechtsgültige Regionalplan Südhessen 2010 stellt das hier in Rede stehende Plangebiet als Bestandteil des „Vorranggebietes Siedlung, Bestand“ sowie in geringerem Umfang als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dar.



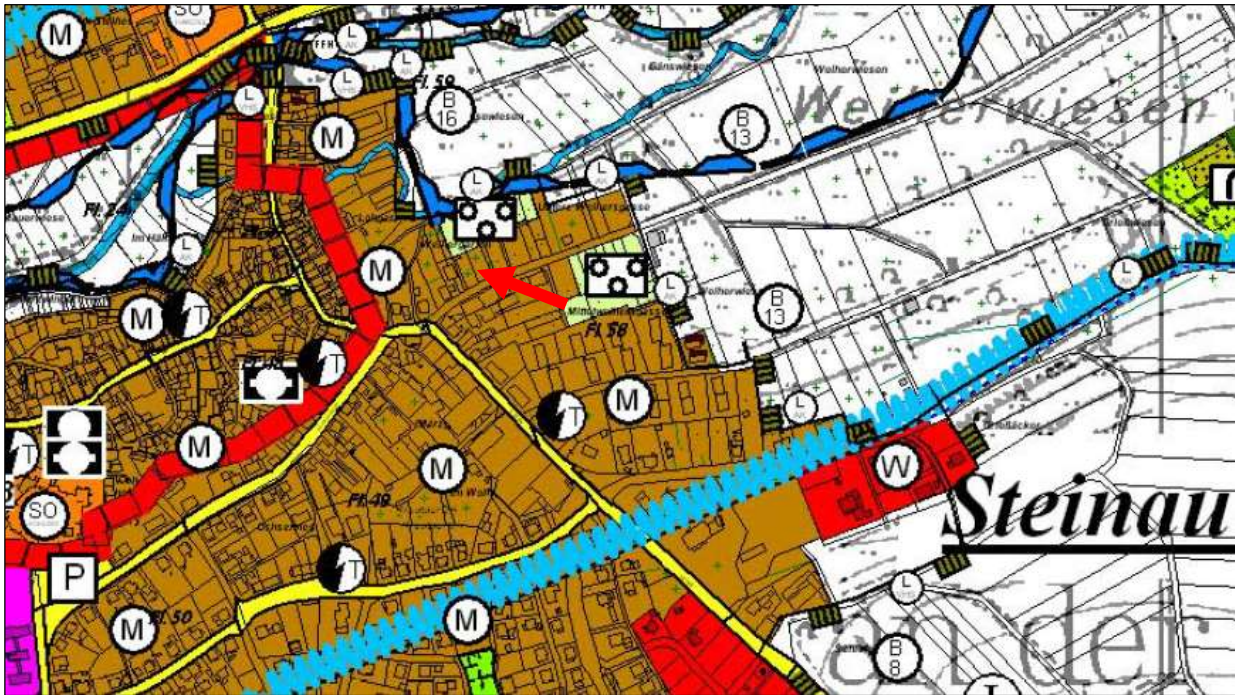
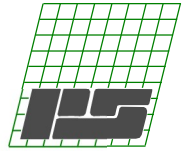
Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010 mit Lagehinweis; ohne Maßstab

Der Bebauungsplan ist damit an die Ziele der Raumordnung angepasst im Sinne des § 1 (4) BauGB.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Steinau an der Straße (2007) stellt den Bereich als bestehende Mischbaufläche dar.

Mit der beabsichtigten Festsetzung eines Dörflichen Wohngebietes nach § 5a der Baunutzungsverordnung (s.u.) im Bebauungsplan ist der Bebauungsplan auch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; die Bestimmung des § 8 (2) BauGB ist grundsätzlich beachtet.





Ausschnitt:  
Flächennutzungsplan  
Steinau an der Straße 2007,  
ohne Maßstab

### **3.2 Standortwahl/ -alternativen**

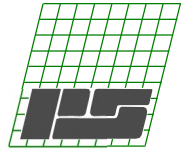
Angesichts der privat beabsichtigten Bebauung der im Eigentum stehenden Grundstücksflächen und den standörtlichen, städtebaulichen und planungsrechtlichen Aspekten bestehen keine standörtlichen Alternativen für die beabsichtigte bauliche Entwicklung.

### **3.3 Schutzgebiete**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sind keine naturschutzrechtlichen – oder wasserrechtlichen Schutzgebiete berührt.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Kinzig“ liegt weiter im Norden (in etwa ab dem „Mühlgraben“) und im Osten; das gleiche gilt für das Überschwemmungsgebiet zur Kinzig.

Das FFH-Gebiet „Kinzigsystem oberhalb von Steinau an der Straße“ umfasst die Kinzig selbst und liegt noch deutlich weiter im Norden.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes „Brunnen Schiefer“ (WSG-ID 435-812).

### **3.4 Innenentwicklung und Bodenschutz**

Nach dem § 1 (5) BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Auch nach der allgemeinen Zielsetzung des Regionalplanes Südhessen (Z3.4.1-4) soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird zudem in der Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB folgendes bestimmt:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

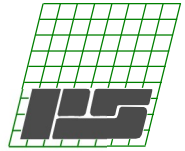
Das Plangebiet liegt am unmittelbaren Ortsrand bzw. der Bebauung entlang der Straße „Bellinger Tor“ und im Einmündungsbereich „In den Weihergärten“. Der Bereich ist geprägt durch eine intensive Gartennutzung sowie durch zahlreich vorhandene Nicht-Wohngebäude (Scheunen, Schuppen, Hütten, Holzlager, ....). Der Umweltbericht schätzt die bestehende Versiegelung durch Gebäude auf immerhin knapp 40 %.

Auch wenn die in Rede stehende Fläche nicht dem Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzurechnen ist, muss sie als zum Siedlungsbereich gehörig beurteilt werden, die sich für eine bauliche Entwicklung bzw. Verdichtung unmittelbar anbietet. Auf die Vorgaben von Regionalplan und Flächennutzungsplan wurde bereits hingewiesen.

Insofern sind die oben angeführten Maßgaben im Grundsatz beachtet.

### **3.5 Verkehrliche Anbindung, ÖPNV**

Die Verkehrsanbindung der überplanten Grundstücksflächen besteht durch die Straßen „In den Weihergärten“ und „Bellinger Tor“ bzw. „Brückentor“. Mit den Bushaltestellen „Bellinger Tor“ und „An der Kinzigbrücke“ in räumlicher Nähe zum Plangebiet und dem Bahnhof Steinau an der Straße besteht eine gute Anbindung an den regionalen und überregionalen ÖPNV.



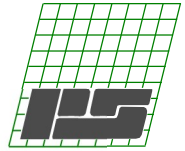
#### **4. Verfahren**

Ogleich die Flächen im Plangebiet bereits intensiv genutzt und durch verschiedene Hütten etc. vergleichsweise deutlich bebaut bzw. versiegelt sind, so sind sie als im baurechtlichen Außenbereich liegend zu beurteilen – wodurch sich auch die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt. Ungeachtet der städtebaulichen Sinnhaftigkeit einer Ortsabrundung stellt somit der vorliegende Bebauungsplan auch keine Innenentwicklung im Sinne der Bestimmungen des § 13a BauGB dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt daher gemäß Beschlussfassung im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB.

Nach § 2 (4) BauGB ist demgemäß für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung / des Umweltberichtes zu äußern.



## **5. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Zur Sicherung der angestrebten, städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes werden, unter Beachtung der Prämissen des § 1 (6) BauGB, die im Folgenden erläuterten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dabei soll sich der vorliegenden „Angebotsbebauungsplan“ mit den getroffenen Festsetzungen auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränken, um den Grundstückseigentümern bzw. den künftigen Bauherrn individuelle baugestalterische Freiheiten nicht über Gebühr zu beschränken.

Für den östlichen Teilbereich des Plangebietes liegt bereits eine konkrete Vorhaben- bzw. Freiflächenplanung vor, an der sich der Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes orientieren kann.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Wie angeführt stellt der wirksame Flächennutzungsplan weite Teile der Innenstadt von Steinau einschließlich des hier in Rede stehenden Plangebietes als Mischbaufläche dar.

Unter Beachtung des Gebotes zur Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 (2) BauGB) sowie insbesondere unter Orientierung an der vorhandenen Nutzungs- und Bauungsstruktur am östlichen Rand der Kernstadt und natürlich der mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielsetzung, erfolgt die Festsetzung eines Dörflichen Mischgebietes nach § 5a (MDW) der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

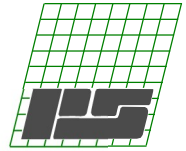
Mit dem Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (2021) wurde die BauNVO (mit eben dieser Zielsetzung) um eine neue Baugebietskategorie ergänzt. Mit der Einführung eines MDW hat der Gesetzgeber angesichts der sich stark wandelnden ländlichen Räume das Ziel verfolgt, ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen, landwirtschaftlichen Betrieben sowie (verträglichen) gewerblichen und sonstigen Nutzungen zu ermöglichen.

Nach dem Abs. 1 dienen Dörfliche Mischgebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben und nicht störenden Gewerbebetrieben. Anders als in einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein.

Gegenüber einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO zeigt mit dem unter Abs. 2 angeführten Katalog der (allgemein) zulässigen Anlagen und Nutzungen eine stärkere Gewichtung der Zweckbestimmung Wohnen.

Nach § 5a (2) BauNVO sind zulässig

- Wohngebäude,



- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Dabei bezieht sich die o.a., grundsätzliche Zielsetzung auf eine Nutzungsmischung innerhalb neu geplanter Gebiete, aber auch in Bezug auf bereits vorhanden Bebauung und Siedlungslagen, z.B. im Falle des Heranrückens neuer Plangebiete an die bestehende Ortslage.

Um einen unverhältnismäßigen Flächenverbrauch sowie erhöhte nutzungsbedingte Störwirkung (z.B. durch Tankstellen) auszuschließen, werden auf der Ermächtigungsgrundlage des § 1 (6) der BauNVO die Ausnahmen des § 5a (3) BauNVO ausgeschlossen.

Dementsprechend sind Wirtschaftsstellen land- und Forstwirtschaftlicher Betriebe (im Haupterwerb) und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen als unzulässig festgesetzt.

Zudem wird, da mit den mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielsetzungen nicht vereinbar, nach § 1 (5) BauNVO festgesetzt, dass Anlagen für die örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig sind.

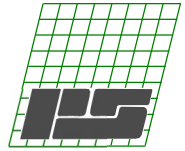
## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird im Wesentlichen bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), die angeben, wie viele Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Mit der grundsätzlichen Zielsetzung einer hohen Bedarfsdeckung und angesichts der Kleinflächigkeit des Plangebietes erfolgt mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 eine Festsetzung, die sich am im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswert als Obergrenze orientiert.

Da in der gegebenen Lagesituation geneigte Dächer zur Ausführung kommen sollen, kann die zulässige Geschossflächenzahl etwas verringert mit GFZ = 1,0 festgesetzt werden.

Gemäß der grundsätzlichen Zielsetzung der Wohn- und Nutztraumschaffung sowie unter Mitberücksichtigung der festgesetzten Firsthöhe von Gebäuden (s.u.) wird, zur Beibehaltung baugestalterischer Freiheiten die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen (Z = II) als zulässig



festgesetzt. Die Errichtung eines Kellergeschosses und eines ausgebauten Dachgeschosses ist dabei im Grundsatz möglich; dabei sind die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung besonders zu beachten.

Da die Hessische Bauordnung bei der Vollgeschoss-Definition nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist es in der gegebenen Lagesituation und unter Orientierung am westlich und südlich angrenzenden Gebäudebestand erforderlich durch die ergänzende Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe ( $FH_{\max.}$ ) (bei einer Zulässigkeit von geneigten Dachflächen) die Maßstäblichkeit und die mögliche Höhenentwicklung von Gebäuden zu reglementieren.

Mit einer  $FH_{\max.} = 8,5$  m orientiert sich die Festsetzung zunächst an einem eins- bis zweigeschossigen Wohngebäude (mit Sockel) mit Satteldach.

Die maximale Firsthöhe bezieht sich dabei auf die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens der (analog dem ungefähren Niveau der erschließenden Verkehrsfläche) mit einer maximalen Höhenlage von 178 m ü NHN definiert wird.

Damit kann das Erdgeschoss der Gebäude niveaugleich zur Straße und somit barrierefrei ausgeführt werden, die Gesamthöhe der zukünftigen Gebäude passt sich (im Maximum) mehr oder weniger exakt an die absoluten Höhen der benachbarten Gebäude an.

Insgesamt wird somit eine dem Ort- und Landschaftsbild unangepasste Höhenentwicklung verhindert.

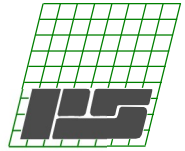
### **5.3 Bauweise, Baugrenzen**

Aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen in Form von zwei geschlossenen Baufenstern ist die Vorgabe einer Bauweise verzichtbar. Da eine Realisierbarkeit im Grundsatz gegeben ist, werden Einzel- und Doppelhäuser als zulässig festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung wird verzichtet:

Aufgrund einer möglichen Südexposition der Grundstücksflächen und unter Berücksichtigung insbesondere der Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) kann grundsätzlich eine Gebäudestellung und Dachausrichtung erfolgen, die eine sinnvolle und effektive Solarenergienutzung zulässt bzw. gezielt verfolgt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden darf. Unter Orientierung an der vorliegenden Vorhabenplanung wird im Osten eine Grenzbebauung zur Wegeparzelle (Flurstück 60) verfolgt; zugleich wird die Nord-Süd-Erstreckung des geplanten Gebäudes einschließlich einer nordseitigen Terrasse aufgegriffen. Entsprechend erfolgt hier die Festsetzung der Baugrenze.



Nicht zuletzt aufgrund der gegebenen Eigentumssituation wird mit der festgesetzten Baugrenze ein minimaler Grenzabstand (nach der HBO) beidseitig der Parzellengrenze zwischen den Flurstücken 34 und 35 gewahrt. Zur bestehenden Bebauung im Westen hält die festgesetzte Baugrenze einen Abstand von 5 m ein.

Die südliche Baugrenze (zur Straße) verfolgt eine späterhin mehr oder minder einheitliche Gebäudeflucht.

Da im Bereich nördlich der so festgesetzten überbaubaren Flächen, d.h. in Richtung der Grün- und Freiflächen sowie in Richtung des Landschaftsschutz- und Überschwemmungsgebietes, keine baulichen Anlagen errichtet werden sollen, verbleibt im Süden zwischen den Baufenstern und der Verkehrsfläche eine vergleichsweise großzügige nicht-überbaubare Fläche für die Vorgartengestaltung, wobei hier Garagen, Carports und Nebenanlagen (z.B. auch Wärmepumpen) (unter Berücksichtigung der Bestimmungen der HBO) zulässig sind.

#### **5.4 Verkehrsflächen**

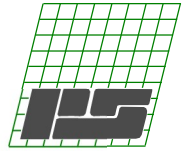
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ergibt sich durch die vorhandenen, befestigten (geteerten) Wegetrasse „In den Weihergärten“.

In den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die gesamte, bestehende Straßen-/ Wegparzelle „In den Weihergärten“ (Flst. 82) im entsprechenden Abschnitt miteinbezogen, um die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung bzw. Erschließbarkeit zu dokumentieren.

Mit der Einbeziehung des befestigt vorhandenen Erschließungsweges „In den Weihergärten“ erhält der Bebauungsplan in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen die Qualität eines qualifizierten Bebauungsplanes i.S. des § 30 Abs. 1 BauGB – woraus sich die unmittelbare Zulässigkeit von Bauvorhaben ergibt.

#### **5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Festsetzungen zur Minimierung und zur Kompensation von Eingriffswirkungen**

Nach § 2 (4) BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die landschaftspflegerischen Belange bzw. die Belange des Umweltschutzes zu beachten und im Rahmen einer Umweltprüfung abzuarbeiten.



U.a. im Ergebnis dessen werden landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen festgesetzt:

Zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate und zur gleichzeitigen Verringerung der abzuführenden Menge an Niederschlagswasser sind PKW-Stellplätze, Hofflächen, Gehwege und sonstige funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Abstellflächen, Abfallcontainerstellplätze) in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen; dies unter dem generellen Vorbehalt, dass dem keine fachrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen werden zur Verringerung von Beeinträchtigungen von insbesondere nachtaktiven Insekten und Fledermäusen (aber auch aus Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und zur grundsätzlichen Minimierung von Lichtemissionen) detaillierte Vorgaben zur Zulässigkeit von Freiflächenbeleuchtungen formuliert.

Auf der Grundlage des Bauordnungsrechtes (HBO) erfolgt die Festsetzung zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen:

Mind. 80 % d.h. der nicht bebaubaren Fläche laut Grundflächenzahl incl. Überschreitungsmöglichkeit sind als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten, wovon wiederum mindestens mindestens 30 % der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen sind. Je Grundstück ist mindestens 1 heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Dies dient einer intensiven Gebietsdurchgrünung, einer kleinklimatischen Verbesserung und einem attraktiven Wohnumfeld.

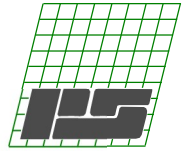
Sogenannte Steingärten, d.h. eine flächige Einbringung von Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterschüttungen sowie auch von Holzhackschnitzeln sind grundsätzlich abzulehnen und unzulässig (s. u.).

Da mit dem Bebauungsplan eine hohe Deckung der konkreten Grundstücksnachfrage verfolgt wird, sollen Grundstücke bereitgestellt werden, die durch die späteren Eigentümer flexibel und ohne gravierende Restriktionen genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund werden für den Bereich des Baugebietes über die oben genannten Maßnahmen hinaus keine landschaftspflegerisch motivierten Maßnahmen Festsetzungen getroffen.

Die notwendige Kompensation der Eingriffswirkungen in Boden, Natur und Landschaft erfolgt im erforderlichen Umfang an externer Stelle oder im Rahmen der Ökokontoführung der Stadt Steinau an der Straße wird.

Zur späteren Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wird ein Hinweis aufgenommen welche konkrete Fläche bzw. Maßnahme den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffswirkungen zugeordnet wird.





## **5.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Orts- und Gestaltungssatzung gemäß HBO)**

Mit der Zielsetzung ein harmonisches Einfügen der künftigen Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild bzw. in die bisherige Ortsrandsituation zu erreichen bzw. um gravierende stadtgestalterische Fehlentwicklungen auszuschließen, werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen:

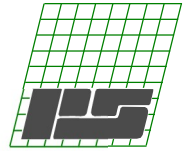
- In Anlehnung an die westlich liegende (überwiegende) Wohnbebauung und auch, um eine Solarenergienutzung zu erleichtern, werden nur geneigte Dächer (20° bis 48°) als zulässig festgesetzt.  
Bei Garagen und unterordneten Nebenanlagen sind Abweichungen (einschl. Flachdächer) zulässig.
- Zulässig sind offene Einfriedungen (z.B. Drahtgeflecht, Holzzäune, Laubstrauchhecken) bis zu max. 1,5 m über der Geländeoberfläche bzw. über einer notwendigen Stützmauer.  
Gemauerte- und Betoneinfriedungen sind, sofern und soweit erforderlich, nur als Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,3 m über dem Straßenniveau zulässig.  
Soweit die Einfriedungen nicht an der Grenze zu Verkehrsflächen verlaufen, ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten.
- Mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO) sind als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten. Hiervon sind wiederum mindestens 30 % der Fläche mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen; die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. (es gelten 1 Baum = 20 m<sup>2</sup>, 1 Strauch = 4 m<sup>2</sup>); je Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum oder Hochstammobstbaum zu pflanzen.
- Mit Ausnahme von Fußwegen und PKW-Stellplätzen sind Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche („Steingärten“) sowie Flächenabdeckungen mit Holzschnitzeln unzulässig.

## **6 Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange**

### **6.1 Umweltbelange, Belange des Biotop- und Artenschutzes**

#### ***Umweltprüfung***

Nach § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die dort angeführten Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden, die landschaftspflegerischen Belange bzw. die Belange des Umweltschutzes zu beachten und im Rahmen einer Umweltprüfung abzuarbeiten.



Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde demgemäß ein Umweltbericht erstellt, der sich an den Bestimmungen des BauGB und insbesondere der Anlage 1 (zu § 2 (4) BauGB) orientiert.

Daneben wird die Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie sonstiger Belange des Naturschutzes und der Landespflege sowie Belange des Bodenschutzes in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht mit Bestandserfassung und Bewertung, Konfliktanalyse sowie der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bildet den selbständigen Teil 2 der Begründung; insofern wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen.

Die Ergebnisse des Umweltberichtes und die diesbezüglich vorgelegten Anregungen und Hinweise sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

### **Eingriffsregelung**

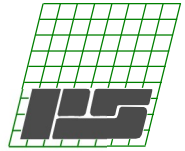
Gleichsam nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Mit den zahlreichen Hütten, Schuppen etc., der damit bereits vorhandenen Versiegelung sowie mit der mehr oder minder intensiven Grundstücksnutzung besteht eine aus ökologischer Sicht vergleichsweise deutliche „Vorbelastungen“, die nach Beurteilung im Rahmen der Umweltprüfung eine Umwidmung als Baufläche erleichtert.

Im Rahmen der Umweltprüfung (vgl. Teil 2) ergibt sich nach der Ermittlung des Kompensationsbedarfes unter Anwendung der Hess. Kompensationsverordnung (KV 2018), unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, ein verbleibender Kompensationsbedarf von 14.338 Biotopwertpunkten.

Dieser Bedarf wird voraussichtlich im Rahmen der Ökokontoführung der Stadt Steinau an der Straße vollständig ausgeglichen werden. Eine flächenkonkrete Zuordnung der Ersatzmaßnahme wird zur späteren Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ergänzt.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Steinau und dem/ den Eigentümer(n) wird die diesbezügliche Umsetzung fixiert.



### **Biotop- und Artenschutz**

Besonders geschützte oder besonders wertgebende Biotopstruktur sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das faunistische Potenzial bestimmt sich nach dem Umweltbericht hauptsächlich durch die strukturreiche Umgebung. Streng geschützte Arten sind lediglich bei den Fledermäusen denkbar.

Eine fachlich qualifizierte Untersuchung der Bauten im Vorfeld einer Niederlegung auf eventuell vorhandene Brutplätze und Quartiere ist ebenso notwendig wie eine Untersuchung von notwendigerweise zu fällenden Bäumen im Hinblick auf Baumhöhlen.

Unter Berücksichtigung dessen Maßnahmen stehen die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zum besonderen Artenschutz den Grundzügen des vorliegenden Bebauungsplans nicht entgegen.

Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auch bei allen Schritten der Planrealisierung vom Vorhabenträger oder Bauherrn zu beachten sind.

### **6.2 Wasserwirtschaftliche Belange**

Unter Orientierung am Erlass „Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung“ bzw. der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung werden die wasserwirtschaftlichen Belange wie folgt behandelt:

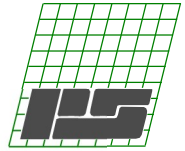
#### ***Wasserversorgung/ Abwasserableitung***

Je nach Ausnutzung der Bebauungspotenziale gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan ist die Errichtung von zwei bis drei Gebäuden zu erwarten, woraus sich eine nur geringfügige Erhöhung des Trinkwasserbedarfes ergibt.

Grundsätzlich geht die Stadt Steinau an der Straße aufgrund der örtlichen Versorgungssituation im Innenstandbereich von Steinau und der Lage des Plangebietes im Hinblick auf einen Anschluss des Baugebietes an das bestehende Versorgungsnetz davon aus, dass die Trinkwasserversorgung sowie auch die Löschwasserversorgung im notwendigen Umfang und mit dem notwendigen Wasserdruck gewährleistet werden kann.

Im Zuge bzw. parallel des Bebauungsplanverfahrens sind konkrete Abstimmungen dem/ den Eigentümer(n) und der Stadt Steinau bzw. den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern vorzunehmen; die technischen und rechtlichen Erfordernisse sowie die Kostenträgerschaft sind ggf. vertraglich festzulegen.

Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung ist auf diesbezüglichen Vorgaben der Bestimmungen des Wasserrechts zur Substitution von Trink- durch Brauchwasser hinzuweisen; auf die



Bestimmungen des § 55 WHG und des § 37 HWG wird im Bebauungsplan explizit hingewiesen.

### **Niederschlagswasser, Schutz der Grundwasserneubildungsrate**

Zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate und zur gleichzeitigen Verringerung der abzuführenden Menge an Niederschlagswasser, sind gemäß Festsetzung die PKW-Stellplätze, Hofflächen, Gehwege und sonstig geeignete Nebenflächen (z.B. Mülltonnenstellflächen) in waserdurchlässiger Weise zu befestigen

Auf die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 37 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versicherung des Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan explizit hingewiesen.

### **Oberflächengewässer, Schutzgebiete**

Innerhalb des Plangebietes sind keine offenen Gewässer vorhanden. Der in der Regel wasserführende Mühlgraben verläuft ca. 30 – 40 m nördlich des Plangebietes.

Das Überschwemmungsbiet der Kinzig beginnt in etwa im Bereich des Mühlgrabens nordwärts.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes „Brunnen Schiefer“ (WSG-ID 435-812).

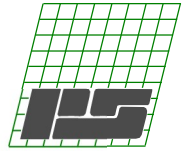
Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind umfassend zu beachten.

### **6.3 Vor- und Nachsorgender Bodenschutz**

Auf die Belange vorsorgender Bodenschutz wird im Umweltbericht eingegangen.

Im Hinblick auf die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes ist auf weitere, in der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ aufgeführte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hinzuweisen, die im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung, im Baugenehmigungsverfahren sowie insbesondere bei der Bauausführung zu berücksichtigen sind:

- Ausgeglichene Erdmassenbilanz, also Vermeidung externer Verbringung bzw. Deponierung von Unterboden und Gesteinsaushub.
- Temporärer Oberbodenabtrag von in der Bauphase stark beanspruchten Flächen (z.B. temporäre Fahr- und Lagerflächen).
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung des Oberbodens (vorrangig im Baugebiet, sekundär auf geeigneten Acker- oder Rekultivierungsflächen).
- Vorgaben zu Art und Qualität eventuell notwendiger Verfüllmaterialien.
- Vermeidung des Befahrens von Böden bei nasser Witterung (erhöhte Verdichtungsneigung).



- Verwendung von Baggermatten und Bodenschutzblechen bei verdichtungsempfindlichen Böden und, soweit nicht vermeidbar, generell in Nässeperioden.
- Ausweisung von Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter oder dafür vorgesehener Böden.
- Auszäunung von für Bebauung und Baustellenbetrieb nicht benötigten Bodenflächen.
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens (Verdichtungen möglichst im Vorfeld vermeiden, da nicht immer reversibel).
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (z.B. Rasengittersteine). Allerdings mindern alle stärker belastbaren Beläge die Versickerungsleistung sehr stark.

#### **Hinsichtlich Bodenschutz zu beachtende DIN-Normen**

- DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“.
- DIN 18915 „Bodenarbeiten“.
- DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“.

Altablagerungen, Altlasten oder Altstandorte sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht bekannt.

#### **6.4 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu berücksichtigen. 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 und von schweren Unfällen bzw. demgemäß hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete (etc.) so weit wie möglich vermieden werden.

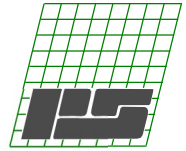
Mit der Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes ist den Bestimmungen grundsätzlich Rechnung getragen.

Belange des Immissionsschutzes sind nach Kenntnisstand nicht weiter betroffen.

#### **6.5 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**

Mit der Änderung des Baugesetzbuches 2004 wurde „die Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Zeil der Bauleitplanung ins BauGB aufgenommen.

Nach der Neufassung des § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr auch „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern.



Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Bereits nach dem Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) waren die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Zum 01.11.2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten, das mit einem detaillierten Regelwerk jeden Gebäudeeigentümer zu einem „möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb“ verpflichtet (§ 1 (1) GEG).

Seit dem 01. Januar 2024 sind die Eigentümer neu zu errichtender Gebäude verpflichtet den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu mindestens 65 % zu decken. Es ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Vor dem Hintergrund dessen sowie sonstiger einschlägiger fachrechtlicher Bestimmungen, sind hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben im Bebauungsplan festzusetzen; es wird auf die bestehenden und in stetiger Fortentwicklung befindlichen (!) fachrechtlichen Bestimmungen und Regelungen (in der jeweils aktuell gültigen Fassung!) verwiesen.

Grundsätzlich ermöglicht die hier zugrunde liegende städtebauliche Konzeption eine Süd-/ Südostausrichtung der jeweiligen Baugrundstücke bzw. Dachflächen und somit auch eine hinsichtlich der Solarenergienutzung optimierte Bauweise.

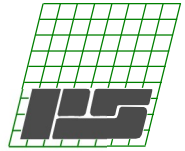
Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Bebauungsplan wird nicht beeinträchtigt, eine entsprechende Nutzung wird vielmehr ausdrücklich empfohlen.

## **6.6 Sonstige Belange, Hinweise**

Im Bebauungsplan sind/ werden die nachfolgenden, grundsätzlich zu beachtenden Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen angeführt:

### ***Stellplatzsatzung***

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Steinau an der Straße in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung hingewiesen.



### **Nachbarrechtsgesetz**

Auf die Grenzabstände für Bepflanzungen gemäß §§ 38 - 40 des Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbarrechtsG) wird hingewiesen

### **Trinkwasserschutzgebiet:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes 435-182 des Trinkwasserbrunnens Schiefer in Steinau. Die Bestimmungen der entsprechenden Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

### **Verwertung von Niederschlagswasser**

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 (2) WHG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG).

### **Denkmalschutz, Bodendenkmäler:**

Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.

Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 21 HDSchG wird hingewiesen.

### **Artenschutz:**

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen.

Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44(1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) und die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (d.h. vom 01.10. – 28.02.) zulässig.

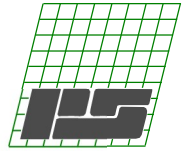
Außerhalb dieses Zeitraumes ist die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich; die betroffenen Bäume und Gehölze sind durch eine qualifizierte Person auf aktuelle Brutvorkommen geschützter Vogelarten zu kontrollieren und auf das Vorkommen von Fledermausquartieren zu untersuchen

Gebäude/ Gebäudeteile, die für den Abbruch oder Umbau vorgesehen sind, sind zeitnah vor Durchführung von Abbruch- oder Umbauarbeiten durch eine qualifizierte Person auf aktuelle Brutvorkommen geschützter Vogelarten zu kontrollieren und auf das Vorkommen von Fledermausquartieren zu untersuchen.

Festgestellte Brutvorkommen und/ oder Fledermausquartiere sind so lange zu erhalten, bis vor der zuständigen unteren Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wird, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen.

## **7 Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind, da die Flächen innerhalb des Plangebietes in privatem Eigentum des/ der späteren Bauherrn stehen, weder angedacht noch notwendig.



## 8 Flächenbilanz

	<b>überbaubar</b>	<b>nicht überbaubar</b>	<b>GESAMT</b>
MDW	576,2	1.189,5	1.764,7
Straßenverkehrsfläche			331,8
Bestandsgebäude			22,5
<b>Gesamt</b>			<b>2.119</b>

*(überschlägige Flächenermittlung mit auf Grundlage des Bebauungsplanes  
in der Fassung des Vorentwurfes (09/ 2024)*

**aufgestellt:**  
(im Auftrag)

**aufgestellt:**  
Stadt Steinau an der Straße

Anlagen:  
- Teil 2: Umweltbericht mit Bestandskarte



# Bauleitplanung

der



**Kernstadt**

## Bebauungsplan

### „In den Weihergärten“

Begründung, Teil 2

- Umweltbericht -

zur Vorentwurfsfassung

Stand 09 /2024

Planstand: Vorentwurf, September 2024

Bearbeiter: H. Richter

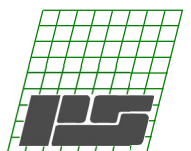
Breiter Weg 114 35440 Linden

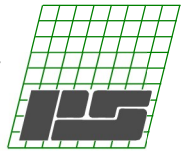
T 06403 9503 19 F 06403 9503 30

email:matthias.rueck@seifert-plan.com

PLANUNGSGRUPPE

PROF. DR. V. SEIFERT





## **Inhalt**

### A Beschreibung der Planung

- A1 Standort und Planungsziele
- A2 Gegenüberstellung von Bestand und Planung

### B Gesetzliche und planerische Vorgaben

- B1 Rechtlicher Rahmen
- B2 Fachgesetzliche Grundlagen und ihre Berücksichtigung
- B3 Fachlich relevante Planungsvorgaben und ihre Berücksichtigung

### C Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

#### C1 Umwelt und ihre Bestandteile (Schutzgüter)

- C1.1 Vegetation /Biotopstrukturen /Flora
- C1.2 Fauna
- C1.3 Umgebung des Plangebiets
- C1.4 Biologische Vielfalt
- C1.5 Landschaft
- C1.6 Boden
- C1.7 Wasser
- C1.8 Weitere Gesichtspunkte

#### C2 Bewertung der Umweltsituation

#### C3 Menschliche Nutzung

- C3.1 Mensch
- C3.2 Kultur- und Sachgüter

### D Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

- D1 Tabellarische Übersichten
- D2 Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes
- D3 Zusammenfassung

### E Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- E1 Vermeidung und Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt
- E2 Vermeidung und Minderung der Belastungen in der Bauphase
- E3 Ausgleichbarkeit der Eingriffe in den Naturhaushalt
- E4 Vermeidung und Minderung der Eingriffe in menschliche Belange
- E5 Ableitung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs
- E6 Externe Kompensationsmaßnahmen
- E7 Sonstige umweltrelevante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

### F Anderweitige Planungsmöglichkeiten

### G Besondere Unfall- und Katastrophenrisiken

### H FFH- oder VSG-Verträglichkeitsprüfung

### I Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

### J Monitoring

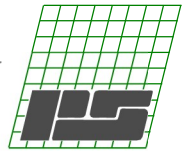
### K Datengrundlagen, Methoden

### L Zusammenfassung

### M Festsetzungsvorschläge

### N Anhang: Übersicht standortgerechter heimischer Gehölzarten

#### Bestandskarte



## **A Beschreibung der Planung**

### **A1 Standort und Planungsziele**

Gegenstand der Planung ist eine rd. 0,21 ha große Fläche im Osten der Kernstadt Steinau. Einbezogen sind 4 Parzellen (Flur Weihergärten, Flste. 33/1, 34, 35, 36) auf der Südseite der Kinzig außerhalb des ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes.

Die im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellten Grundstücke werden gegenwärtig als Garten und als Pferdeweide genutzt und weisen bereits eine erhebliche Bebauung in Gestalt von Schuppen und Gartenhütten auf.

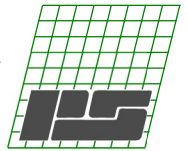
Im Hinblick auf die umgebende Nutzung (im Westen und Süden bereits Bebauung) wird das Gebiet als dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO) festgesetzt, wobei der Ausschluss gewerblicher Nutzungen ausdrückliches Planungsziel ist. Damit einhergehend ist vom Abriss der meisten gegenwärtig vorhandenen baulichen Anlagen auszugehen.

Festgesetzt werden eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Geschossflächenzahl von 1,0, eine Höchstgrenze von 2 Vollgeschossen und Einzel- oder Doppelhäuser. Der Vorentwurf setzt 2 getrennte Baufenster fest, im Bereich derer von der Fläche her auch Doppelhäuser realisiert werden können. Die Erschließungsstraße „In den Weihergärten“ wird wegen der Grundstückseinfahrten einbezogen.

### **A2 Gegenüberstellung von Bestand und Planung**

#### **Bestand 21.06.2024**

06.220 Intensivweide (Pferdekoppel)	480 m <sup>2</sup>
09.160 Straßenrandzone intensiv gepflegt	50 m <sup>2</sup>
10.510 Vollversiegelung Straße	280 m <sup>2</sup>
10.510 Vollversiegelung Privatgrundstücke	110 m <sup>2</sup>
10.710 bauliche Anlagen (Schätzwert nach Luftbild)	390 m <sup>2</sup>
11.211 Gärten im Außenbereich	810 m <sup>2</sup>
ca. 9 kleinere Obst- und Laubbäume, 1 größerer Obstbaum, 1 kleinerer Nadelbaum	
<b>Gesamt</b>	<b>2.120 m<sup>2</sup></b>



Planung Stand September 2024	
Dörfliches Wohngebiet	1.790 m <sup>2</sup>
Maximal zulässige Bebauung (GRZ 0,6)	
1.070 m <sup>2</sup>	
Mindestbegrünung	
720 m <sup>2</sup>	
Einbezogene Straße (wie Bestand)	330 m <sup>2</sup>
Vollversiegelung	
280 m <sup>2</sup>	
Straßenrandzone	
50 m <sup>2</sup>	
vom Verlust der jetzigen Bäume ist auszugehen	
<b>Gesamt</b>	<b>2.120 m<sup>2</sup></b>

**max. Versiegelungszunahme** (ohne kleinere Gebäude und Befestigungen im Gartenbereich)

.....1.350 m<sup>2</sup> – 780 m<sup>2</sup> = 570 m<sup>2</sup>

**Im Plangebiet keine besonders geschützten oder sonstwie wertvollen Biotope.**

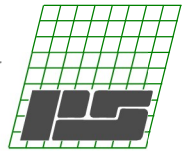
## **B Gesetzliche und planerische Vorgaben**

### **B1 Rechtlicher Rahmen**

Das Plangebiet liegt bisher im baurechtlichen Außenbereich. Der hier zu bewertende Bebauungsplan wird deshalb im Regelverfahren aufgestellt mit Beteiligung der Öffentlichkeit, vollständigem Umweltbericht und Ermittlung eines eventuellen naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs. Die Prüfung orientiert sich an Anlage 1 zum BauGB.

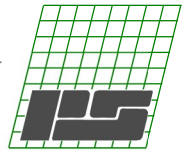
### **B2 Fachgesetzliche Grundlagen und ihre Berücksichtigung**

BauGB		
§ 1 (6) Nr.1	allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	ist erfüllt
§ 1 (6) Nr.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	Dient der Schaffung örtlich benötigten Wohnraums und der Bildung von Wohneigentum
§ 1 (6) Nr.7a	Berücksichtigung der Auswirkungen auf Naturgüter, ihr Wirkungsgefüge, Landschaft, biologische Vielfalt	Gegenstand von Umweltbericht und Eingriffsermittlung



§ 1 (6) Nr.7f	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Vorentwurf enthält keine verbindlichen Regelungen wie z.B. zwingende Dachsolaranlagen, Verweis auf GEG
§ 1 (6) Nr.7g	Berücksichtigung des Landschaftsplans	Nein, weil kein rechtskräftiger Plan
§ 1 (6) Nr.8b	Belange der Land- und Forstwirtschaft	nicht relevant, Pferdehaltung dient der Freizeitgestaltung
§ 1a (2)	<b>Bodenschutzklausel:</b> „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Absätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Abs.7 zu berücksichtigen.	Das Bauvorhaben erfolgt auf landw. nicht mehr genutzten Parzellen. Wegen diverser baulicher Anlagen kann es bereits dem Siedlungsbereich zugerechnet werden.
§ 1a (3)	Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bei der Abwägung, Ausweisung verbindlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen	Eingriff und Kompensationsbedarf werden gemäß Kompensations-VO ermittelt.
§ 1a (5)	Erfordernisse von Klimaschutz und Klimawandel	Zum Vorentwurfsstand keine besonderen Vorgaben, aber auch keine besondere Sensibilität
§ 2 (4)	Umweltprüfung und Umweltbericht	Integriert in den B-Plan als Teil 2 der Planbegründung
§ 2 (4)	Abwägungsgebot der Umweltbelange	baurechtliche Abwägung muss die Umweltbelange einbeziehen
§ 4c	Monitoringgebot	Erforderlich und sinnvoll nur, wenn z.B. Fledermäuse festgestellt und umgesiedelt werden müssen
§ 8 (2)	Entwicklungsgebot des B-Plans aus dem FNP	Im FNP bereits als Mischbaufläche dargestellt
§ 9 (1a)	Festsetzung von Kompensationsflächen und –maßnahmen	folgt im späteren Entwurf
§ 135a (1)	Komp.maßnahmen sind vom Vorhabenträger (hier: Stadt Steinau) durchzuführen	Bisher keine Regelung im B-Plan, Finanzierung durch die Bauherren
Anlage 1	Inhalte des Umweltberichts	Umweltbericht wird entsprechend Anlage 1 gegliedert

BNatSchG (betroffene oder besonders zu beachtende Ziele)		
§ 1 (1) Nr.2	dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Aktuelle Wertigkeit relativ gering und vor allem durch die Bäume auf Flst. 33/1 und 34 bestimmt
§ 1 (3) Nr. 2	Erhalt der Funktionsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt	Funktionsverlust im Umfang der Neuversiegelung (ca. 570 m²) unvermeidlich



§ 1 (4) Nr. 2	Berücksichtigung der Erholungsbelange vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich	Hier nicht relevant
§ 1 (5)	Vorrang von Wiedernutzung und Baulückenschließung im Innenbereich gegenüber Bebauung im Außenbereich	Plangebiet faktisch bereits teilweise bebaut und also im Übergang zum Innenbereich.
§ 13	Vorrang hat die Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen, Kompensation nicht vermeidbarer erheblicher Beeinträchtigungen	Besondere Maßnahmen der Eingriffsminderung sind nicht vorgesehen
§ 18 (1)	bei durch B-Pläne vorbereiteten Eingriffen sind die Vorschriften des BauGB einschlägig	hier zutreffend
§ 30 (2)	gesetzlich geschützte Biotope	nicht betroffen
§ 33, 34	Natura-2000-Gebiete	nicht betroffen
§ 39	Verbote des allgemeinen Artenschutzes	Berücksichtigt durch Vorgaben zur Beleuchtung und Hinweise im B-Plan
§ 44 (1)	Zugriffsverbote des speziellen Artenschutzes	Fledermausquartiere nicht ganz auszuschließen, sonst kein Potenzial für europarechtlich streng geschützte Arten

#### Andere Fachgesetze

##### Bodenschutzrecht

Regelungen, die sich auf Altablagerungen und Altlasten beziehen, sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Zwar ermöglicht die Planung keine großflächigen Bodenversiegelungen, jedoch sind auch Wohnbauvorhaben der hier geplanten Art zwangsläufig mit Bodeneingriffen verbunden, sodass die in § 1 Bundesbodenschutzgesetz und § 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz formulierten Ziele betroffen sind und beachtet werden müssen. Im Besonderen ist die Flächenversiegelung gering zu halten, Bodenverdichtungen sind zu vermeiden oder notfalls nachträglich auszugleichen und Schadstoffeinträge im Zuge der Baudurchführung auszuschließen. Abzutragender Oberboden ist nach Möglichkeit an Ort und Stelle wiederzuverwenden.

##### **Kompensations-Verordnung (KV vom 26.10.2018)**

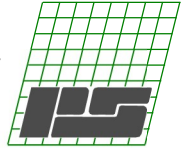
Kommt einschließlich der Bilanzierung der Bodeneingriffe (Nr. 2.3 der Anlage 2) zur Anwendung.

### **B3 Fachlich relevante Planungsvorgaben und ihre Berücksichtigung**

Regionalplan Südhessen: Liegt noch in der Siedlungsfläche Bestand, Wie bei der gesamten Kernstadt ist die Siedlungsfläche mit besonderen Klimafunktionen überlagert.

Flächennutzungsplan der Stadt Steinau: Mischgebiet.

Naturschutzflächen: Keine naturschutzrechtlichen Schutzflächen, auch keine geschützten Biotope. Das LSG beginnt nördlich der Planung am Mühlgraben nordwärts sowie wenig ostwärts am Ortsrand. Zum FFH-Gebiet „Kinzigsystem oberhalb von Steinau an der Straße“ gehört in Stadtnähe von Steinau nur die Kinzig selbst.



Überschwemmungsgebiet: Das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet der Kinzig beginnt erst ab dem Mühlgraben nordwärts.

Wasserschutzgebiete: Lage in der Schutzzone IIIA des WSG Steinau an der Straße, Brunnen Schiefer (WSG-ID 435-812).

## **C Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

### **C1 Umwelt und ihre Bestandteile (Schutzgüter)**

#### **C1.1 Vegetation /Biotopstrukturen /Flora**

Die Flste 33/1, 35 und 36 weisen diverse Schuppen und Hütten auf, was in Verbindung mit befestigten Zufahrten **bereits jetzt auf eine Versiegelungsgrad von knapp 40 % hinausläuft**. Im Übrigen auf Flst. 33/1, 35 und 36 eher intensive Gartennutzung, auch wenn die Rasenflächen relativ kräuterreich sind. Bei den Kräutern handelt es sich aber ausschließlich um rasentypische Kriech- und Rosettenpflanzen.

Auf Flst. 36 im Osten sind nur einige Laub- und Nadelsträucher sowie ganz junge Bäume vorhanden. Flst. 33/1 weist mehrere jüngeren Laub- und vereinzelt auch Nadelbäume auf. Spontanvegetation ist auf beiden Grundstücken kaum vorhanden.

Das mittlere Flst. 35 wird als nach Augenschein intensive Pferdeweide genutzt. Zum Aufnahmezeitpunkt am 21.06.2024 war die Grasnarbe stark abgeweidet. An den Rändern auch Ruderalvegetation mit wenig befressenen Arten wie Brennessel, Klebkraut, Giersch (*Aegopodium podagraria*) und Brombeeren.

Auf dieser Parzelle stockt der einzige etwas größere Baum im Plangebiet, ein größerer und deshalb erhaltenswerter Apfelbaum in Nähe der Südostgrenze des Grundstücks. Des Weiteren sind einige kleinere Obstbäume vorhanden, die aber nicht die Kriterien für geschütztes Streuobst erfüllen.

Die außerhalb vom Plangebiet verbleibende Randzone der Anliegerstraße „In den Weihergärten“ wird offenbar regelmäßig gemäht und beinhaltet vorwiegend niederwüchsige Wiesen- und Ruderalarten. Die Artenvielfalt ist dort etwas größer als auf den Rasenflächen und beinhaltet neben Scherrasenarten auch Ruderalarten der Trittluren.

Generell wurden im Plangebiet nur Trivialarten angetroffen. Für gefährdete oder besonders geschützte Pflanzenarten besteht auch keinerlei Potenzial.

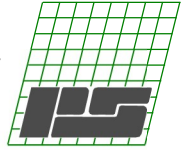


Bild 1: Grundstück 36 im Osten.



Bild 2: Holzlagerung auf dem schmalen Grundstück 35.



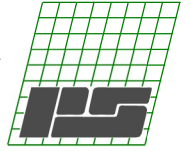
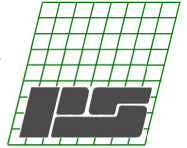


Bild 3: Pferdekoppel auf Grundstück 34 in der Mitte.



Bild 4: Blick auf das westliche Grundstück 33/1.

Alle Fotos © Planungsgruppe Prof. Seifert.



## **C1.2 Fauna**

In Verbindung mit der Planumgebung ist eine Avifauna strukturreicher Ortsrandlagen zu erwarten. Konkret bedeutet dies, dass auch einzelne rückläufige bis gefährdete Brutvogelarten im Einflussbereich der Planung möglich sind, aber keine europarechtlich streng geschützten Vogelarten.

In dem oben genannten Apfelbaum wurden keine Höhlen und Spalten beobachtet, solche können ohne genauere Erkundung noch nicht vollends ausgeschlossen werden. Der bei der Pferdebeweidung auf Flst. 34 anfallende Dung begünstigt Kot fressende Insekten, was für Vögel eine zusätzliche Nahrungsquelle bedeuten kann. Zu beachten ist, dass die diversen Hütten und Schuppen potenzielle Brutplätze für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter aufweisen dürften und daher vor einem eventuellen Abriss durch einen Fachmann begutachtet werden müssen.

Für Fledermausarten besteht in Verbindung mit den Nachbarflächen ein Potenzial als Jagdhabitat. Gebäudequartiere lassen sich nicht von vornherein ausschließen, sodass bauliche Anlagen auch hinsichtlich möglicher Fledermausquartiere zu prüfen sind.

Für europarechtlich streng geschützte Reptilienarten wie z.B. die Zauneidechse besteht im Plangebiet keine Eignung. Denkbar ist aber eine Nutzung als Landlebensraum von Amphibienarten, soweit der Mühlgraben ca. 40 m weiter nördlich einen Laichhabitat darstellt.

## **C1.3 Umgebung des Plangebiets**

Nach Westen und Süden schließt sich der auslaufende Ortskern von Steinau an, der hier Mischgebietscharakter hat. Nach Norden und Osten in der näheren Planumgebung Garten- und Wiesengrundstücke z.T. mit größeren Hütten. Sie enthalten zahlreiche jüngere Laub- und Obstbäume, sind aber nicht als eigentliches Streuobst einzustufen. Ca. 40 m nordwärts verläuft ein relativ breiter, ganzjährig Wasser führender (ehemaliger?) Mühlgraben teils mit Ufergehölzen, an den sich nordwärts eine offene Wiesenfläche anschließt.

## **C1.4 Biologische Vielfalt**

Bedeutung sehr gering, sofern nicht Quartiere gefährdeter Fledermausarten festgestellt werden.

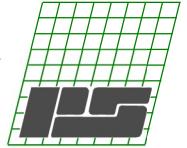
## **C1.5 Landschaft**

### Landschaftsbild

Lage am Südrand der Kinzigau in relativ strukturreicher Ortsrandlage mit zahlreichen jüngeren Bäumen und vorherrschender Nutzung als Freizeitgärten.

### Höhenlage

Ca. 180 m ü.NN



## Relief

Weitgehend eben, aber bereits geringfügig oberhalb der rezenten Aue. Die Grenze dürfte der TK 25 zufolge wenig nördlich vom oben genannten Mühlgraben verlaufen.

## **C1.6 Boden**

### Geologie

Lage auf der Grenze von holozän-pleistozänem Auenlehm zu pleistozänem Lösslehm und Fließerden (tonig-sandiges Verwitterungsmaterial, wenig steinig).

### Bodentyp

In den BodenViewer-Karten 1:50.000 wird das Plangebiet noch der bebauten Ortslage zu gerechnet und wurde nicht erfasst. Nördlich und östlich vom Plangebiet der für Auenstandorte kennzeichnende Bodentyp Vega (aus karbonatfreien, schluffig-lehmigen Auensedimenten). Das Plangebiet liegt im Grenzbereich. Am südwärts beginnenden Unterhang schließen sich daran Pseudogleye mit Parabraunerde-Pseudogleyen aus lösslehmreichen Solifluktsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen (Buntsandstein) an.

### BodenViewer-Karte 1:5.000

Im Unterschied zu den Karten 1: 50.000 wurde hier das Plangebiet noch erfasst mit folgender Zuordnung: Bodenart Lehm, Bodenwertzahl 70-75 (d.h. sehr hoch für die Region), natürliches Ertragspotenzial sehr hoch, Feldkapazität mittel bis hoch.

## **C1.7 Wasser**

Das Plangebiet liegt am Rand der Kinzigaue außerhalb vom Überschwemmungsgebiet. Den Bodendaten zufolge ist noch von potenzieller Auendynamik und damit zeitweise oberflächennahem Grundwassereinfluss auszugehen. Die Vegetation liefert keine Hinweise auf erhöhte Bodenfeuchte.

## **C1.8 Weitere Gesichtspunkte**

### Örtliches Klima

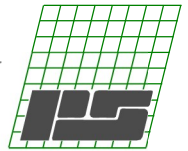
Lagebedingt keine Auffälligkeiten und auch wegen der geringen betroffenen Fläche und der nur mäßigen Versiegelungszunahme nicht planungsrelevant.

### Immissionsbelastung

Die ca. 200 m weiter nördlich verlaufende Bundesstraße 40 bedingt ebenso wie die westlich benachbarte L 3196 nach bisheriger Einschätzung keine untersuchungsbedürftige Lärmbelastung. Andere Lärm- oder Schadstoffemittenten sind nicht bekannt.

### Sonstige Vorbelastungen

Die bereits vorhandenen baulichen Anlagen bedeuten hinsichtlich Neuversiegelung und damit für die Schutzgüter Wasser und Boden eine Eingriffsminderung.



### Wechselwirkungen

Aktuell keine Indizien für faunistisch bedeutsame oder sonstige Wechselbeziehungen. Ausnahme nur, wenn sich das Plangebiet als Landlebensraum im Mühlgraben laichender Amphibien erweisen würde.

### Berücksichtigung externer Gebiete

Kein Erfordernis, ausgenommenen im Fall faunistischer Untersuchungen aufgrund von Anzeichen für seltene Arten.

### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Fortbestand des jetzigen, hinsichtlich baulicher Anlagen etwas unregelmäßig erscheinenden Zustandes.

## **C2 Bewertung der Umweltsituation**

Durch die zahlreichen Hütten und Schuppen hat die überplante Fläche schon jetzt eher Siedlungscharakter. Sie weist einen Versiegelungsgrad von genähert 37 % auf, was vielen locker bebauten Wohngebieten gleichkommt.

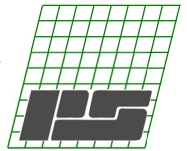
Diese „Vorbelastung“ erleichtert aus ökologischer Sicht eine Umwidmung in eine Baufläche mit entsprechender Bebauung, umso mehr als die Schutzgüter Vegetation und Flora nur geringe Wertigkeit aufweisen.

Die faunistische Wertigkeit ist wegen des strukturreichen Umfeldes, der partiellen Weidenutzung, der Randlage zur Kinzigau und des Brut- und Quartierpotenzials der Schuppen höher einzustufen. Jedoch sind streng geschützte Natura-2000- und sonstige seltene Tierarten höchstens bei den Fledermäusen denkbar. Eine fachlich qualifizierte Untersuchung der Bauten vor ihrem Abriss auf eventuelle Brutplätze und Quartiere wird für erforderlich befunden, wobei die Eigentümer/innen mit ihren Kenntnissen eingebunden werden sollten.

Auf eine weitergehende Begutachtung der Avifauna kann nach aktueller Beurteilung verzichtet werden.

Im Rahmen der Neubebauung ein Teil der Bäume erhalten bleiben (betrifft ohnehin nur die Flste. 33/1 und 34). Insbesondere sollte der größere Apfelbaum im Südosten von Flst. 34 nach Möglichkeit eingemessen und zum Erhalt festgesetzt werden; falls nicht, ist er vor Fällung auf Baumhöhlen zu untersuchen, welche in den übrigen Bäumen kaum zu erwarten sind.

Angesichts der schon vorhandenen Bebauung haben die günstigen, für die Region überdurchschnittlichen Bodenfunktionen keine besondere Eingriffserheblichkeit.



### **C3 Menschliche Nutzung**

#### **C3.1 Mensch**

Betroffen sind nur die privaten (Freizeit-)Nutzungen seitens der Eigentümer/innen. Sie haben schon deswegen keine Relevanz, weil die geplante Umnutzung in ihrem Sinne ist.

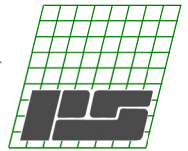
#### **C3.2 Kultur- und Sachgüter**

Erhaltenswerte bauliche Anlagen oder schon bekannte archäologische Fundstätten fehlen. Wie überall können aber Bodenfunde nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

### **D Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes**

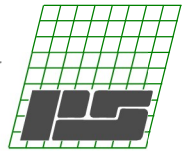
#### **D1 Tabellarische Übersichten**

<b>Allgemeine Umweltauswirkungen</b>		
<b>Schutzgut</b>	<b>Nachteilige Umweltauswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit im Sinne der Umweltprüfung</b>
<b>Flächenverbrauch</b>	Gesamter Geltungsbereich 2.120 m <sup>2</sup> , maxi al zulässige Neubebauung 575 m <sup>2</sup> bei ca. 780 m <sup>2</sup> bestehender Bebauung und Versiegelung, kein Neu- oder Ausbau von Straßen	Ja
<b>Unterscheidung von anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen</b>	beide Wirkfaktoren gegeben, Unterscheidung für Wohngebäude aber nicht relevant	--
<b>Besondere Belastungen in der Bauphase</b>	Nein, weil Bauaktivitäten nur kleinflächig, außerdem nur wenige betroffene Anwohner	Nein
<b>Schadstoffe</b>	Bei Wohngebieten gering und nicht relevant	Nein
<b>Lärm</b>	Phasenweise lokale Lärmimmissionen in der Bauphase, sonst nicht relevant	Nein
<b>Erschütterungen</b>	Keine	Nein
<b>Licht</b>	Nur geringe Lichtimmissionen mit faunistisch initiierten Auflagen (B-Plan-Festsetzung 1.3.2), deshalb nicht erheblich	Nein
<b>Wärme</b>	Keine	Nein
<b>Strahlung</b>	Keine	Nein
<b>Belästigungen</b>	Keine	Nein
<b>Abfallerzeugung</b>	Für Wohngebäude typisches Abfallaufkommen	Nein
<b>Abfallbeseitigung / -verwertung</b>	Entsorgung gewährleistet	Nein



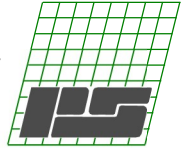
<b>Abwasser</b>	Für z.B. Wohngebäude typisches Abwasseraufkommen, im Vorentwurf bislang keine weiteren Regelungen	Nein
<b>Niederschlagswasser</b>	Im B-Plan Verweis auf das Verwertungsgebot, sonst im Vorentwurf noch keine Vorgaben zur Versickerung oder Brauchwassernutzung	Nein wegen Kleinflächigkeit
<b>Risiken für die menschliche Gesundheit</b>	Keine	Nein
<b>Risiken für das kulturelle Erbe</b>	Nichtbeachtung oder unsachgemäße Behandlung evtl. Bodenfunde, sonst keine	Nein
<b>Risiken für die Umwelt</b>	Nein	Nein
<b>Besondere Unfall- und Katastrophenrisiken</b>	Nein	Nein
<b>Kumulative Wirkungen</b>	keine weiteren Wohngebietsplanungen in der Umgebung	Nein
<b>Sonstige indirekte oder langfristige Auswirkungen</b>	Keine.	Nein
<b>Besondere Umweltqualitätsziele</b>	Liegen für das Plangebiet nicht vor.	Nein
<b>Nutzung natürlicher Ressourcen</b>	Nur in dem für Bauvorhaben üblichem Ausmaß.	Nein
<b>Klimawandel</b>	Keine besondere Berücksichtigung in den Festsetzungen, aber entsprechend der geplanten Nutzung auch keine erhöhte Relevanz, Verweis auf Fachrecht, z.B. GEG	Nein
<b>Eingesetzte Techniken und Stoffe</b>	Übliches Bauvorhaben, konkrete Vorgaben erst in den Bauplänen	Nein
<b>Technische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</b>	Entwurf enthält keine besonderen Maßnahmen gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB oder anderer gesetzlicher Regelungen, Vorentwurf enthält keine Verpflichtungen bspw. hinsichtlich Dachbegrünung oder Dachsolaranlagen	--
<b>Besondere Verkehrsbelastungen</b>	Erschließung über die L 3196 („Brückentor“), entstehender Zusatzverkehr vernachlässigbar	Nein
<b>Negativwirkungen außerhalb vom Plangebiet</b>	Keine mit möglicher Ausnahme der Fauna (siehe Pkt. C.1.2).	Nein
<b>Positivwirkungen</b>	Keine.	Nein

<b>Speziell Naturgüter</b>		
<b>Schutzgut</b>	<b>Nachteilige Umweltauswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit im Sinne der Umweltprüfung</b>
<b>Vegetation</b>	Verlust von 575 m <sup>2</sup> Vegetationsfläche geringer Wertigkeit sowie von max. etwa 11 zumeist jüngeren Bäumen	Ja nur bei Verlust der meisten Bäume
<b>Flora</b>	Im Plangebiet nur Trivialarten	Nein



<b>Fauna</b>	Verlust von Brutplätzen für Gebäudebrüter und von Fledermausquartieren möglich, ferner Minderung der lokalen Fledermaus-Jagdhabitateignung, andere Tiergruppen nicht oder nur gering betroffen	Ja, nur wenn sich entsprechende Nachweise ergeben
<b>FFH-Tierarten</b>	Von möglichen Fledermausquartieren abgesehen nicht betroffen	09/2024 noch offen
<b>Boden</b>	Neuversiegelung mit Totalverlust der Bodenfunktionen auf max. 575 m <sup>2</sup> bei erhöhter Ausgangswertigkeit, aber auch der Möglichkeit bestehender Funktionsminderungen. Der Vorentwurf enthält keine Angaben zu baubezogenen Eingriffsminderungen, insbesondere auch nicht zur Verwertung anfallenden Oberbodenaushubs.	Nein wegen geringer Fläche und möglichen Bodenstörungen im Ist-Zustand auch abseits der Bauten
<b>Wasser</b>	Versiegelungsbedingter Eingriff in den Wasserhaushalt entsprechend Bodenverlust, Vorentwurf enthält noch keine Vorgaben zum Umgang mit dem Niederschlagswasser.	Nein bei Maßnahmen zur Eingriffsminderung
<b>Landschaft</b>	Der an sich strukturreiche Ortsrand ist durch die umfangreichen Hütten und Schuppen bereits optisch beeinträchtigt	Nein
<b>Lokalklima</b>	Wegen geringer Fläche nicht relevant	Nein

<b>Speziell Mensch</b>		
<b>Belang</b>	<b>Nachteilige Umweltauswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit im Sinne der Umweltprüfung</b>
<b>Landwirtschaft</b>	Erwerbsnutzungen sind nicht betroffen	Nein
<b>Naherholung</b>	nicht betroffen	Nein
<b>Wohnbevölkerung</b>	Nur sehr gering betroffen	Nein
<b>Lärm</b>	Lärmemissionen der Wohnnutzung vernachlässigbar, Lärmimmissionen der B 40 und der L 3196 voraussichtlich unter der Erheblichkeitsschwelle	Voraussichtlich nein
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bodenfunde sind wie überall grundsätzlich nicht auszuschließen	Aktuell nein
<b>Besondere Belastungen in der Bauphase</b>	Phasenweise geringe Lärmemissionen. keine Abrissarbeiten.	Nein



## D2 Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes

Es ist zu beachten, dass das Plangebiet bereits in erheblichem Umfang bebaut ist und dass Bodenstörungen auch außerhalb der baulichen Anlagen wahrscheinlich sind. Insofern ist nicht mehr von den ursprünglichen, relativ günstigen Bodenfunktionen auszugehen. Ein ausführliche Behandlung der Bodeneingriffe wird deshalb nicht für zielführend gehalten.

Wie bei jedem Bauvorhaben gilt auch hier, dass der Oberboden bis etwa 30 cm Tiefe getrennt abzuschleppen, getrennt zu lagern ist und entweder an Ort und Stelle wiederzuverwerten ist oder extern auf dafür geeigneten Flächen. Er darf bei diesen Aktionen nicht verdichtet werden.

Ebenso sind die gute fachliche Praxis und die einschlägigen DIN-Normen bei der Baudurchführung zu beachten. Sie können bauleitplanerisch nicht festgesetzt werden, sind aber im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen und ggf. nachzuweisen. Verbindlich festgelegt können sie z.B. über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Bauherrn. Neben dem sachgerechten Umgang mit dem Oberboden zählen dazu:

- Ausgeglichene Erdmassenbilanz, also Vermeidung externer Verbringung bzw. Deponierung von Unterboden und Gesteinsaushub.
- Temporärer Oberbodenabtrag von in der Bauphase stark beanspruchten Flächen (z.B. temporäre Fahr- und Lagerflächen).
- Vorgaben zu Art und Qualität eventuell notwendiger Verfüllmaterialien.
- Vermeidung des Befahrens von Böden bei nasser Witterung (erhöhte Verdichtungsneigung).
- Verwendung von Baggermatten und Bodenschutzblechen bei verdichtungsempfindlichen Böden und, soweit nicht vermeidbar, generell in Nässeperioden.
- Ausweisung von Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter oder dafür vorgesehener Böden.
- Auszäunung von für Bebauung und Baustellenbetrieb nicht benötigten Bodenflächen.
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens (Verdichtungen möglichst im Vorfeld vermeiden, da nicht immer reversibel).
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (z.B. Rasengittersteine). Allerdings mindern alle stärker belastbaren Beläge die Versickerungsleistung sehr stark.

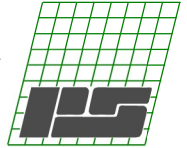
Den Bodenschutz betreffen die folgenden DIN-Normen:

- DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“.
- DIN 18915 „Bodenarbeiten“.
- DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“.

## D3 Zusammenfassung

Besondere Einwände gegen die geplante Umnutzung sind aus Sicht der Umweltbelange nicht gegeben. Die Vorbelastung durch die bestehenden Bauten ist als eingriffsmindernd





einzustellen, was auch in der Bilanzierung anhand der Kompensations-VO zum Ausdruck kommt.

Näher zu eruieren sind einzig mögliche Nistplätze und Fledermausquartieren im Bereich der bestehenden Gebäude. Sofern sich keine besonderen Befunde ergeben, genügt dafür eine einmalige Begehung in Verbindung mit den Beobachtungen der Eigentümer.

## **E Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

### **E1 Vermeidung und Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt**

Zum Stand des Bebauungsplan-Vorentwurfs (Sept. 2024) ergeben sich aus der Plankarte keine diesbezüglichen Vorgaben. Die textlichen Festsetzungen beschränken sich auf die üblichen eingriffsmindernden Vorgaben:

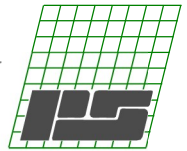
- ❖ Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nördlich der festgesetzten Baufelder, also zur Aue hin nicht zulässig. (Nr. III 1.3)
- ❖ PKW-Stellplätze, Hofflächen, Gehwege und funktionsbedingte Nebenflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. (Nr. III 1.4.1.)
- ❖ In Umsetzung von § 41a BNatSchG in Nr. III 1.4.2 Begrenzung der Freiflächenbeleuchtung und Lichtemissionen.
- ❖ In Nr. III 2.2.1 Auflagen zur Gestaltung der Einfriedungen.
- ❖ Gemäß Nr. III 2.2.2 sind mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen (unter Einschluss der baurechtlich zulässigen GRZ-Überschreitungen) als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten. Mindestens 30 % dieser Fläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen, wobei 1 Baum 20 m<sup>2</sup> entspricht und 1 Strauch 4 m<sup>2</sup>. Je Grundstück ist mindestens 1 heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
- ❖ Ebenfalls gemäß dieser Festsetzung sind Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterschüttungen > 1 m<sup>2</sup> („Steingärten“) sowie Flächenabdeckungen mit Holzschnitzeln unzulässig.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen betreffen:

- ❖ Verweis auf die Grenzabstände für Bepflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz. (Nr. IV.2)
- ❖ Verwertungsgebot des Niederschlagswassers, alternativ getrennte Abführung ohne Vermischung mit Schmutzwasser gemäß § 55 (2) WHG und § 37 (4) HWG. (Nr. IV.4)
- ❖ Anzeige- und Sicherungspflicht von Bodendenkmälern gemäß § 21 HDSchG. (Nr. IV.5).
- ❖ Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG. Hier ist neben der Rodung von Vegetation und der Beseitigung von Bäumen (nur vom 01.10. bis 28-02.) der Abriss von Gebäuden besonders relevant.

### **E2 Vermeidung und Minderung der Belastungen in der Bauphase**

Wegen geringem Eingriffsumfang und kurzer Bauphasen hier nicht relevant.



### E3 Ausgleichbarkeit der Eingriffe in den Naturhaushalt

Vegetation: Die Verminderung der Vegetationsfläche betrifft keine kritischen Biotope und wird nach Maßgabe des in Pkt. E5 ermittelten Kompensationsbedarfs ausgeglichen.

Fauna: Die mögliche Verminderung des Gehölzbestandes geht einher mit einer Verminderung potenzieller Vogelbrutplätze. Da seltene Arten nicht zu erwarten sind, entstehen keine speziellen Ausgleichserfordernisse. Brutplätze in und an Gebäuden sind nicht auszuschließen und sind ausgleichsbedürftig, wenn sie gefährdete Arten betreffen. Eventuelle Fledermausquartiere sind im Rahmen gutachtlicher Einschätzung immer ausgleichsbedürftig, da alle Arten streng geschützt sind.

Boden: Die absehbaren Bodeneingriffe durch Versiegelungszunahme sind wie üblich voraussichtlich nicht vollständig ausgleichbar.

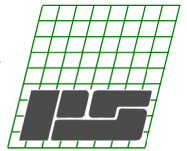
Wasser: Verschlechterungen des Wasserhaushalts lassen sich durch Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers minimieren, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen.

### E4 Vermeidung und Minderung der Eingriffe in menschliche Belange

Hier nicht relevant, da Bebauung im Interesse der jetzigen Eigentümer.

### E5 Ableitung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs

<b>Ausgangszustand 21.06.2024</b>			
<b>Biotoptyp mit Typ-Nr. der Kompensations-VO</b>	<b>Wertpunkte pro m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche</b>	<b>Punktzahl</b>
06.220 Intensivweide (Pferdekoppel)	21	480 m <sup>2</sup>	10.080
09.160 Straßenrandzone intensiv gepflegt	13	50 m <sup>2</sup>	650
10.510 Vollversiegelung Straße	3	280 m <sup>2</sup>	840
10.510 Vollversiegelung Privatgrundstücke	3	110 m <sup>2</sup>	330
10.710 bauliche Anlagen (Schätzwert nach Luftbild)	3	390 m <sup>2</sup>	1.170
11.221 Gärten im Außenbereich	19	810 m <sup>2</sup>	15.390
04.110 9 kleinere, heimische Laub- und Obstbäume (gemittelt 10 m <sup>2</sup> Überschirmung)	+ 34	+ 90 m <sup>2</sup>	+ 3.060
04.110 1 mittelgroßer Obstbaum (ca. 20 m <sup>2</sup> Überschirm.)	+ 34	+ 20 m <sup>2</sup>	+ 680
04.110 1 kleinerer Nadelbaum (ca. 10 m <sup>2</sup> Überschirmung)	+ 23	+ 10 m <sup>2</sup>	+ 230
<b>Summe,</b>		<b>2.120 m<sup>2</sup></b>	<b>32.430</b>



<b>Planung Stand B-Plan-Vorentwurf, Sept. 2024</b>			
<b>Biotoptyp mit Typ-Nr. der Kompensations-VO</b>	<b>Wert- punkte pro m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche</b>	<b>Punkt- zahl</b>
09.160 Straßenrandzone intensiv gepflegt (voraussichtlich wie Bestand)	13	50 m <sup>2</sup>	650
10.510 Vollversiegelung Straße (wie Bestand)	3	280 m <sup>2</sup>	840
10.715 Dachflächen nicht begrünt, mit zulässiger Regenwasserversickerung	6	1.070 m <sup>2</sup>	6.420
11.221 arten- und strukturarme Hausgärten/	14	720m <sup>2</sup>	10.080
04.110 gemäß Festsetzung Neupflanzung von insgesamt 3 heimischen Laub- oder Obstbäumen (1 m <sup>2</sup> Überschilderung)	+ 34	+ 3 m <sup>2</sup>	+ 102
<b>Summe</b>		<b>2.120 m<sup>2</sup></b>	<b>18.092</b>

**naturrechtlicher Kompensationsbedarf ..32.430 – 18.092 = 14.338 Punkte**

Umgerechnet in Flächenbedarf, lässt sich daraus bei typischerweise 10-15 Punkten Wertsteigerung je m<sup>2</sup> ein Bedarf von ca. 900 bis 1.400 m<sup>2</sup> ableiten.

### **E6 Externe Kompensationsmaßnahmen**

Der Ausgleich erfolgt voraussichtlich im Rahmen der Ökokontoführung der Stadt Steinau an der Straße. Eine Konkretisierung erfolgt zu späteren Entwurfsfassung.

### **E7 Sonstige umweltrelevante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Im Vorentwurf keine Angaben. Voraussichtlich wird auf die spätere Entwurfsplanung der einzelnen Gebäude verweisen.

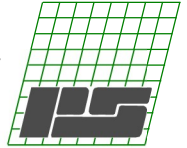
### **F Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da im Flächennutzungsplan bereits als Mischbaufläche dargestellt und angesichts der Eigentumsituation, entfällt die Prüfung möglicher Alternativen.

### **G Besondere Unfall- und Katastrophenrisiken**

Hier nicht relevant.

### **H FFH- oder VSG-Verträglichkeitsprüfung**



Kein Erfordernis.

### **I Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)**

Über die Prüfung möglicher Brutplätze und Fledermausquartiere an und in Gebäuden hinaus ist nach bisheriger Beurteilung keine Prüfung erforderlich.

### **J Monitoring**

Konkretisierung im Rahmen der externen Kompensationsmaßnahme und ggf. unter Berücksichtigung der Brutplatz- und Fledermausquartierprüfung.

### **K Datengrundlagen, Methoden**

- ❖ Bebauungsplan-Vorentwurf, Stand 03.09.2024.
- ❖ Berücksichtigung der Anlage 1 zum BauGB.
- ❖ Berücksichtigung der in Kap. B3 genannten Planungsvorgaben.
- ❖ BodenViewer Hessen, Daten im Internet (Stand 09/2023).
- ❖ Geländeaufnahme des Plangebiets am 21.06.2024.
- ❖ GeologieViewer Hessen, Daten im Internet (Stand 09/2023).
- ❖ Google-Maps-Luftbilder
- ❖ GruSchu-Daten im Internet (Stand 06/2024)
- ❖ Kompensations-Verordnung (KV) in der Fassung vom 26.10.2018.
- ❖ NATUREG-Daten im Internet (Stand 06/2024).

### **L Zusammenfassung**

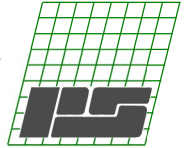
#### ***Lage und Planungsziel***

Gegenstand der Planung ist eine rd. 0,21 ha große Fläche in der östlichen Stadtlage am jetzigen Siedlungsrand. Planungsziel und festgesetzt ist ein Dörfliches Wohngebiet.

Einbezogen sind 4 Parzellen (Flur Weihergärten, Flste. 33/1, 34, 35, 36) auf der Südseite der Kinzig außerhalb des ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes.

Die im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellten Grundstücke weisen bereits eine erhebliche Bebauung in Gestalt von Schuppen und Gartenhütten auf, welche überwiegend keinen Bestand haben dürften.

Planinhalt sind eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Geschossflächenzahl von 1,0, eine Höchstgrenze von 2 Vollgeschossen und Einzel- oder Doppelhäuser.



### **Ökologische Bewertung**

Flurstück 34 dient als Pferdekoppel, die anderen Grundstücke werden eher intensiv als (Freizeit-)Garten genutzt und weisen umfangreiche Hütten und Schuppen auf. Diese prägen den Bereich und bedingen bereits jetzt eine erhebliche Bodenversiegelung.

Abgesehen von einem größeren Apfelbaum, sind nur kleinere Laub- und Obstbäume vorhanden. Dementsprechend ist die naturschutzfachliche Wertigkeit nicht sehr groß.

Das faunistische Potenzial bestimmt sich hauptsächlich durch die strukturreiche Umgebung (Avifauna strukturreicher Ortsränder) und mögliche Brutplätze im Bereich der Bauten. Streng geschützte Arten sind höchstens bei den Fledermäusen denkbar (Gebäudequartiere nicht auszuschließen, Jagdgebiet am Rand der Kinzigau). Eine fachlich qualifizierte Erfassung möglicher Brutplätze und Quartiere vor Beginn der Baumaßnahmen wird deshalb für notwendig gehalten.

Das Plangebiet weist relativ günstige Bodeneigenschaften auf, was aber wegen der nutzungsbedingt naheliegenden Bodenstörungen von untergeordneter Bedeutung ist.

### **Naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf**

In Anwendung der Kompensations-Verordnung wird ein Kompensationsbedarf von 14.338 Wertpunkten ermittelt.

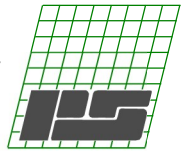
Der Ausgleich wird voraussichtlich im Rahmen der städtischen Ökokontoführung vollzogen.

### **M Festsetzungsvorschläge**

Ggf. Ergänzung im Rahmen des späteren Planentwurfs.

### **N Anhang: Übersicht standortgerechter heimischer Gehölzarten**

Die nachfolgend genannten Arten sind mit Ausnahme einiger Obstbäume und Kletterpflanzen in Hessen heimisch und als standortgerecht einzustufen, auch wenn nicht alle im Gebiet der Stadt Steinau vorkommen. Die in Hessen wild wachsenden Nadelgehölze Eibe und Wacholder werden den Laubgehölzen gleichgestellt. Andere Nadelgehölze, auch z.B. Fichte und mutmaßlich Kiefer sind im Naturraum nicht heimisch und werden deshalb hier nicht berücksichtigt.



<b>Mittelgroße und große Laubbäume</b>			
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Prunus avium</i>	Wild-, Vogelkirsche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Betula pendula</i>	Weißbirke	<i>Salix rubens</i>	Fahlweide (incl. Trauerweide)
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche, Weißbuche	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel, Espe, Aspe		

<b>Kleine bis schwach mittelgroße Laubbäume sowie Eibe (=Laubbäume 3. Ordnung)</b>			
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel, Holzapfel	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere, Eberesche
<i>Prunus mahaleb</i>	Felsenkirsche	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne, Holzbirne	<i>Ulmus glabra</i> 1)	Bergulme
<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Ulmus minor</i> 1)	Feldulme

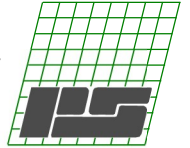
- 1) Feld- und Bergulme werden hier den kleinen Laubbäumen zugerechnet, da aufgrund der Ulmenkrankheit mit ihrem vorzeitigem Absterben zu rechnen ist. Gleichwohl sollten sie als für zahlreiche Insekten- und Vogelarten wichtige Baumart in Pflanzungen berücksichtigt werden.

<b>Sträucher &gt; 1,5 m</b>			
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggrifflig. Weißdorn	<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme	<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Juniperus communis</i>	Wacholder	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhl. Schneeball

Hinweis: Es gibt noch weitere in Frage kommende Wildrosenarten.

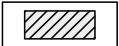


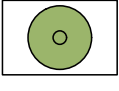


<b>Kletterpflanzen (heimisch)</b>			
<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhl. Waldrebe	<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelleber
<i>Hedera helix</i>	Efeu	<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen		

<b>Nicht-heimische, für Fassadenbegrünung geeignete Kletterpflanzen (Liste nicht abschließend)</b>			
<i>Aristolochia durior</i>	Pfeifenwinde	<i>Parthenocissus inserta</i>	Wilder Wein
<i>Clematis montana</i>	Berg-Waldrebe	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Jungfernebe
<i>Fallopia aubertii</i>	Schlingknöterich	<i>Vitis vinifera</i>	Weinrebe
<i>Lonicera henryi</i>	Immergrüne. Geißschlinge	<i>Wisteria sp.</i>	Blauregen, Glyzinie



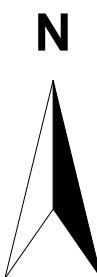



LEGENDE

-  Gebäude / Schuppen (näherungsweise Stand 06/2024)
-  Garten vorwiegend intensiv genutzt
-  mittelgroßer Laubbaum
-  kleinerer Laubbaum oder Obstbaum
-  kleiner Nadelbaum
-  vorwiegend versiegelt
-  Pferdekoppel +- intensiv
-  gemähte Straßenrandzone (Intensivwiese, Ruderalflur)
-  Grenze des Geltungsbereichs

Weg real nicht  
mehr vorhanden

Auf Flurstück 34  
wenige weitere kleine  
bis schwach mittelgroße  
Obstbäume



		Stadt Steinau an der Straße - Kernstadt - "In den Weihergärten" -Bestandsaufnahme- 28.06.2024
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation		
Format (in cm) DIN A3		Maßstab: 1: 500
gezeichnet: N. Meyer	Bearbeiter: M. Rück	Datum: 06/2024
PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung Breiter Weg 114, 35440 Linden-Leihgestern www.seifert-plan.com		