

# Bauleitplanung

der



**Kernstadt**

## Bebauungsplan

### „In den Weihergärten“

Begründung, Teil 2

- Umweltbericht -

zur Entwurfsfassung

Stand 12/2024

Planstand: Entwurf, Dezember 2024

Bearbeiter: H. Richter

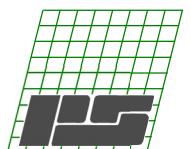
Breiter Weg 114 35440 Linden

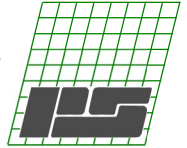
T 06403 9503 19 F 06403 9503 30

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**

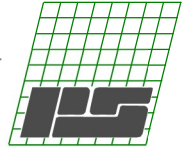
### **K Datengrundlagen, Methoden**

### **L Zusammenfassung**

### **M Festsetzungsvorschläge**

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

### **Anlage: Bestandskarte**



## **A Beschreibung der Planung**

### **A1 Standort und Planungsziele**

Gegenstand der Planung ist eine rd. 2.120 m<sup>2</sup> große Fläche im Osten der Kernstadt Steinau. Einbezogen sind 4 Parzellen (Flur Weihergärten, Flste. 33/1, 34, 35, 36) auf der Südseite der Kinzig in Verbindung mit der angrenzenden Straße „In den Weihergärten“. Sie liegen außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Kinzig.

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. Da für diese keine baurechtliche Grundklage vorliegt sind, gelten sie aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde als illegal. Im vorliegenden Bebauungsplan können sie deshalb nicht als naturschutzrechtlich eingriffsmindernd berücksichtigt werden, vielmehr ist der für früher anzunehmende Zustand ohne Bebauung (naheliegenderweise Garten bzw. Grünland) zu Grunde zu legen. Soweit anhand der Luftbilder bei Google zurückzuverfolgen, existierten die Gebäude in Teilen schon in 2000.

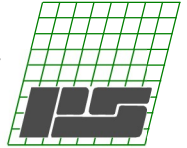
Im Hinblick auf die umgebende Nutzung (im Westen und Süden bereits Bebauung) wird das Gebiet als dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO) festgesetzt, wobei der Ausschluss gewerblicher Nutzungen ausdrückliches Planungsziel ist. Damit einhergehend ist vom Abriss der meisten gegenwärtig vorhandenen baulichen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

Festgesetzt werden eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Geschossflächenzahl von 1,0, eine Höchstgrenze von 2 Vollgeschossen und Einzel- oder Doppelhäuser. Der Entwurf setzt deshalb ein gemeinsames Baufenster fest. Zur Straße hin und nach Nordwesten wird eine je ca. 7,5 m breite nicht überbaubare Zone festgesetzt. Die Erschließungsstraße „In den Weihergärten“ wird wegen der Grundstückseinfahrten einbezogen.

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

#### **Bestand 21.06.2024 (für die Bebauung und Versiegelung Schätzwerte)**

06.220 Intensivweide (Pferdekoppel)	480 m <sup>2</sup>
09.160 Straßenrandzonen intensiv gepflegt	80 m <sup>2</sup>
10.510 Vollversiegelung Straße	250 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>
davon geschätzte Bebauung und Bodenversiegelung	750 m <sup>2</sup>



<b>Planung Stand 12/2024, 02/2025</b>		
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	250 m <sup>2</sup>	
Straßenrandzonen	80 m <sup>2</sup>	
vom Verlust der jetzigen Bäume ist auszugehen		
<b>Gesamt</b>		<b>2.120 m<sup>2</sup></b>
davon geschätzte bestehende Bebauung und Bodenversiegelung 1.320 m <sup>2</sup>		

**max. Versiegelungszunahme (ohne kleinere Gebäude und Befestigungen im Gartenbereich)**  
**real näherungsweise.....1.320 m<sup>2</sup> - 750 m<sup>2</sup> = 570 m<sup>2</sup>**  
**auf rechtlicher Grundlage.....1.320 m<sup>2</sup> - 250 m<sup>2</sup> = 1.070 m<sup>2</sup>**  
**Im Plangebiet keine besonders geschützten oder sonstwie wertvollen Biotope.**

## **B Gesetzliche und planerische Vorgaben**

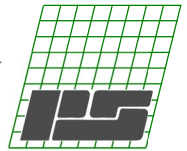
### **B1 Rechtlicher Rahmen**

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 des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs. Die Prüfung orientiert sich an Anlage 1 zum BauGB.

Da für die Bebauung vom bebauungsfreien Vorzustand auszugehen ist und der Boden-Viewer die Grundstücke als Landwirtschaftsfläche behandelt, ist auch das Schutzgut Boden explizit zu beachten. Dabei weist das Plangebiet mit Bodenwertzahlen von 70-75 nahezu den höchsten Wert im Bereich der Kernstadt Steinau auf. In Anwendung der Kompensations-VO bedeutet dies, dass in die Eingriffsbilanzierung ein bodenbezogener Aufschlag von 6 Wertpunkten /m<sup>2</sup> einzustellen ist, was den trotz Aufschlag naturschutzrechtlich auszugleichenden Kompensationsbedarf beträchtlich erhöht.

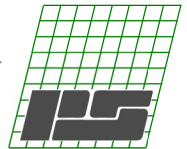
Anhand einer im Dezember 2024 vorgelegten Habitatpotenzialanalyse wird belegt, dass die Planung keine europarechtlich streng geschützten Tierarten berührt, das Potenzial für Brutplätze und Quartiere gering ist und lediglich gewisse Vermeidungsmaßnahmen zu beachten ist.

Weiterhin ergab ein Baugrundgutachten, dass sich das Plangebiet nicht für Regenwasserversickerung eignet. Baurechtlich festgesetzt wird daher nur die Sammlung des Ablaufwassers in Zisternen und – bei Fehlen entgegenstehender Belange – dessen Nutzung als Brauchwasser.



## B2 Fachgesetzliche Grundlagen und ihre Berücksichtigung

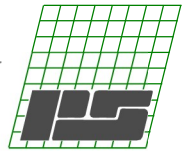
BauGB		
§ 1 (6) Nr.1	allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	ist erfüllt
§ 1 (6) Nr.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	Dient der Schaffung örtlich benötigten Wohnraums und der Bildung von Wohneigentum
§ 1 (6) Nr.7a	Berücksichtigung der Auswirkungen auf Naturgüter, ihr Wirkungsgefüge, Landschaft, biologische Vielfalt	Gegenstand von Umweltbericht und Eingriffsermittlung
§ 1 (6) Nr.7f	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Der Entwurf 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.	Bodenschutzbelange wegen der hohen Bodenwertigkeit besonders zu beachten (Bodenaufschlag in der Bilanzierung).
§ 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	Im Entwurf außer Verweis auf das Gebäudeenergiegesetz keine besonderen Vorgaben, eine besondere Sensibilität ist nicht erkennbar
§ 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	Mangels besonders zu schützender Tierarten im Plangebiet kein über zeitnahe Überprüfung abzureißender Gebäude hinausgehendes Monitoringfordernis
§ 8 (2)	Entwicklungsgebot des B-Plans aus dem FNP	Im FNP bereits als Mischbaufläche dargestellt
§ 9 (1a)	Festsetzung von Kompensationsflächen und –maßnahmen	Ausgleich über das Ökokonto der Stadt Steinau



§ 135a (1)	Komp.maßnahmen sind vom Vorhabenträger (hier: Stadt Steinau) durchzuführen	Finanzierung der Ökokonto-Maßnahmen durch die Bauherren
Anlage 1	Inhalte des Umweltberichts	Umweltbericht wird entsprechend Anlage 1 gegliedert

<b>BNatSchG (betroffene oder besonders zu beachtende Ziele)</b>		
§ 1 (1) Nr.2	dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Aktuelle Wertigkeit nur beim Schutzgut Boden erhöht, Boden-Neuversiegelung und die damit implizierte Verschlechterung des Wasserhaushalts damit die Haupteingriffe, naturschutzfachliche Wertigkeit des Ist-Zustandes sehr mäßig
§ 1 (3) Nr. 2	Erhalt der Funktionsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt	Funktionsverlust im Umfang der Neuversiegelung (rechtlich max. 1.070 m <sup>2</sup> ) 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	Maßnahmen der Eingriffsminderung beinhalten faunistische Vermeidungsmaßnahmen, Brauchwassernutzung des Ablaufwassers und Auflagen zur Grüngestaltung der Freiflächen.
§ 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 im B-Plan
§ 44 (1)	Zugriffsverbote des speziellen Artenschutzes	Beseitigung von Vegetation und Gebäudeabriss nur vom 01.10.-28.02. zulässig, ansonsten nur nach zeitnaher fachmännischer Kontrolle

<b>Andere Fachgesetze</b>
<p><u>Bodenschutzrecht</u></p> <p>Regelungen, die sich auf Altablagerungen und Altlasten beziehen, sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht betroffen.</p> <p>Da die bestehende Bebauung rechtlich nicht abgesichert ist, sind die in § 1 Bundesbodenschutzgesetz und § 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz formulierten Bodenschutzziele besonders zu beachten, umso mehr als eine hohe Bodenwertigkeit zu konstatieren ist und eine erhebliche Neuversiegelung nicht zu vermeiden ist.</p> <p>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.</p>



### 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 „Kinzigssystem 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, also ca. 50 m nördlich der Plangrenze.

Wasserschutzgebiete: Lage in der Schutzzone IIIA von 2 Trinkwasserbrunnen, nämlich Brunnen Schiefer mit WSG-ID 435-812 und Brunnen Schiefer mit WSG-435-126.

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

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

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

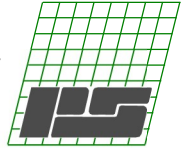
Die Flst. 33/1, 35 und 36 weisen diverse Schuppen und Hütten auf, was in Verbindung mit befestigten Zufahrten **bereits jetzt auf eine Versiegelungsgrad von knapp 40 % hinausläuft**. Im Übrigen auf Flst. 33/1, 35 und 36 eher intensive Gartennutzung, auch wenn die Rasenflächen relativ kräuterreich sind. 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. Wenig genutzte 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 Ruderarten.

Die Artenvielfalt ist dort etwas größer als auf den Rasenflächen und beinhaltet neben Scherrasenarten auch Ruderalarten der Trittsfluren.

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.



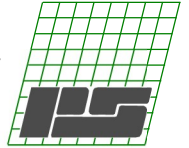


Bild 3: Pferdekoppel auf Grundstück 34 in der Mitte.

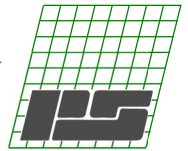


Bild 4: Blick auf das westliche Grundstück 33/1.

Alle Fotos © Planungsgruppe Prof. Seifert.

## C1.2 Fauna

Im November /Dezember 2024 wurde vom Büro Gabriele Ditter, 63526 Erlensee, eine Habitatpotenzialanalyse Fauna erstellt. Die Betonung lag auf den europarechtlich streng geschützten Arten und deren möglichen Brutplätzen und Quartieren. Jahreszeitlich bedingt und, da erste Bauvorhaben in 2025 realisiert werden sollen, war keine faunistische Bestandserhebung möglich und im Hinblick auf eine fundierte Beurteilung auch nicht erforderlich.



## **Vögel**

Eine Auflistung möglicher Brutvögel des Planumfeldes liegt nicht vor. Die faunistische Erfassung der Gebäude und Gehölze im Plagebiet erbrachte ein nur geringes Potenzial sowohl für Gebäude wie für Gehölzbrüter, konkret festgestellt wurde nur ein altes mögliches Rotkehlchennest. Das Fehlen weiterer Nachweise wird auch mit dem hohen Druck durch umherstreunende Katzen erklärt, was dann auch die Bruteignung und das Potenzial für gefährdete Arten in der Planumgebung mindern würde. Am oben genannten Apfelbaum wurden keine Höhlen und Spalten mit Brutpotenzial beobachtet.

Von der Biotopstruktur her ist im Umfeld der Planung eher eine Avifauna strukturreicher Ortsrandlagen zu erwarten. Konkret bedeutet dies, dass auch einzelne rückläufige bis gefährdete Brutvogelarten im Umkreis der Planung möglich sind, aber keine europarechtlich streng geschützten Vogelarten. Auswirkungen durch die Planung auf dortige Brutvorkommen sind nach fachlicher Einschätzung nicht gegeben,

Der bei der Pferdebeweidung auf Flst. 34 anfallende Dung begünstigt Kot fressende Insekten, was für Vögel eine zusätzliche Nahrungsquelle bedeuten kann.

## **Fledermäuse**

Für Fledermausarten besteht in Verbindung mit den Nachbarflächen ein Potenzial als Jagdhabitat. Gebäude mit Quartiereignung oder gar überwinternden Individuen konnten nicht ermittelt werden, wobei allerdings Flst. 33/1 noch zur Untersuchung aussteht. Gleichwohl lassen sich sommerliche Zwischenquartiere nicht völlig ausschließen, sodass im zwischen März und September abzureißende Bauten zeitnah durch einen Fachmann /Fachfrau inspiziert werden müssen.

## **Sonstige Säugetiere**

Die FFH-Anhang-II-Art Haselmaus ist von der Biotopstruktur her sehr unwahrscheinlich. Für eine Besiedlung der Gebäude durch Sieben- oder Gartenschläfer liegen laut Potenzialanalyse und Hinweisen der Eigentümer keine Indizien vor.

## **Reptilien, Amphibien**

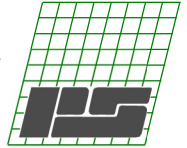
Arten des FFH-Anhangs II wie z.B. Zauneidechse lassen sich laut Habitatpotenzialanalyse ausschließen. Demzufolge ist das Plangebiet auch für nicht streng geschützte Amphibienarten als sommerlebensraum wenig geeignet bzw. zu ungünstig gelegen. Als denkbar erscheint die nicht gefährdete Blindschleiche, die in der Potenzialanalyse allerdings keine Erwähnung findet.

## **Insekten**

Für Arten spezialisierter Lebensräume besteht kein Potenzial, damit auch nicht für europa- oder bundesrechtlich streng geschützte Arten.

## **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 Graben (Mühlgraben) teils mit Ufergehölzen, an den sich nordwärts eine offene Wiesenfläche anschließt.

#### **C1.4 Biologische Vielfalt**

Das Plangebiet ist von sehr geringer Bedeutung.

#### **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). Diese überlagern den im tieferen Untergrund anstehenden Buntsandstein, wobei dieser laut Baugrundgutachten noch von kiesigen Flussablagerungen überdeckt wird.

##### Bodentyp

In den BodenViewer-Karten 1:50.000 wird das Plangebiet noch der bebauten Ortslage zu gerechnet, sodass nur die Bodenhauptgruppen dargestellt werden. Demzufolge liegt das Plangebiet im Grenzbereich folgender Bodentypen: Nördlich und östlich vom Plangebiet der für Auenstandorte kennzeichnende Bodentyp Vega (aus karbonatfreien, schluffig-lehmigen Auensedimenten). Am südwärts beginnenden Unterhang schließen sich daran Pseudogleye mit Parabraunerde-Pseudogleyen aus lösslehmreichen Solifluktuionsdecken 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.

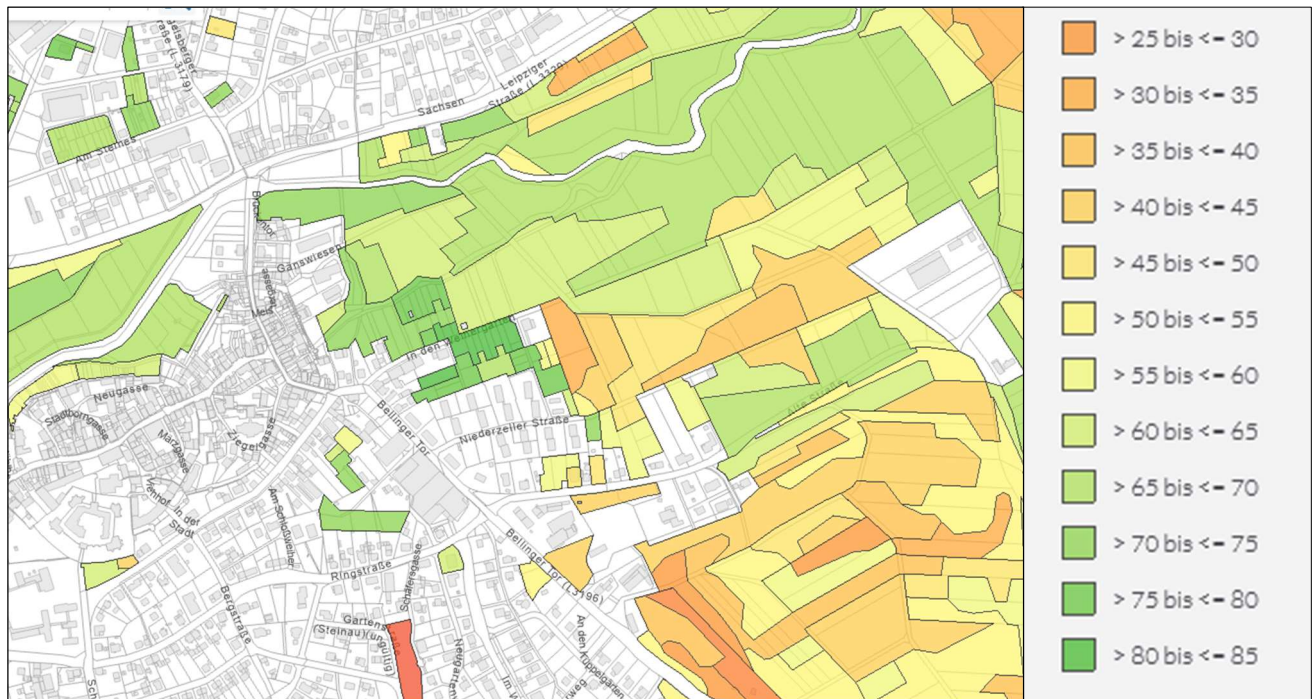


Bild 5: Ausschnitt aus der Karte der Bodenwertzahlen im Boden-Viewer - die „grün“ eingefärbten Flächen sind besonders hochwertig und liegen alle im näheren Umfeld des Plangebiets.

## C1.7 Wasser

### Wasserhaushalt /Grundwasser

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. Im Zuge der Erkundung für das Baugrundgutachten wurde Grundwasser in einer Tiefe von 0,75 bis 1,45 m unter Gelände festgestellt, d.h. das Grundwasser steht relativ oberflächennah an..

### Gewässer

Im Nahbereich der Planung keine Gewässer. Nächstgelegenes Fließgewässer in ein Wasser führender Mühlgraben ca. 50 m nördlich der Plangrenze; die Kinzig fließt etwa 250 m entfernt.

### Überschwemmungsgebiet

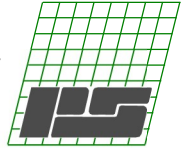
Von dort nordwärts beginnt auch das Überschwemmungsgebiet der Kinzig.

## C1.8 Weitere Gesichtspunkte

### Örtliches Klima

Lagebedingt keine Auffälligkeiten und auch wegen der geringen betroffenen Fläche und der gemessen am Ist-Zustand 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

Über die bereits vorhandenen baulichen Anlagen hinaus nicht bekannt.

### Wechselwirkungen

Keine Indizien für faunistisch bedeutsame oder sonstige Wechselbeziehungen.

### Berücksichtigung externer Gebiete

Kein Erfordernis.

### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Fortbestand des jetzigen, hinsichtlich baulicher Anlagen unregelmäßigen Zustandes. Die vorhandenen Bauten/ Nutzungen müssten nachträglich genehmigt oder aber beseitigt werden.

## **C2 Bewertung der Umweltsituation**

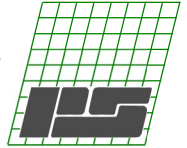
Durch die zahlreichen Hütten und Schuppen hat die überplante Fläche schon jetzt eher Siedlungscharakter. Sie weist derzeit einen Versiegelungsgrad von schätzungsweise 35-40% auf, was locker bebauten Wohngebieten entspricht. Zwar ist der jetzige Zustand nicht rechtmäßig, aber für die naturschutzfachliche Bewertung muss der heutige Zustand zu Grunde gelegt werden, weil der Vorzustand vor Beginn baulicher Maßnahmen kaum mehr fassbar ist. Diese „Vorbelastung“ erleichtert aus ökologischer Sicht eine Umwidmung in ein dörfliches Wohngebiet, umso mehr als die Schutzgüter Vegetation /Flora und Fauna aktuell nur eine nur geringe Wertigkeit aufweisen.

Bei der Fauna bestätigte sich die vorläufige Einschätzung anhand einer fachlich qualifizierten Potenzialanalyse, mit der streng geschützte oder sonstwie stark gefährdete Tierarten weitestgehend ausgeschlossen werden können. Zwar ist die in Teilen strukturreiche und nicht sehr intensiv genutzte Planumgebung im Grundsatz werterhöhend, aber der nach örtlicher Einschätzung hohe Prädatorendruck durch Hauskatzen mindert auch dort das faunistische Potenzial.

Weniger günstig ist die gemäß Kap. C.1.6 hohe Leistungsfähigkeit des Bodens, wobei aber die schon vorhandene Bebauung die Bodeneigenschaften auch außerhalb der Versiegelungen verschlechtern dürfte. Dadurch reduzieren sich eventuelle bodenfachliche Bedenken, auch weil eine landwirtschaftliche Nutzbarkeit nicht mehr gegeben ist. Die hohe Bodenwertzahl wird in der Eingriffsbilanzierung mittels Punktaufschlag berücksichtigt.

Eher ungünstig ist auch die durch das Baugrundgutachten bestätigte Grundwassernähe, sodass die eigentlich wünschenswerte Versickerung des Ablaufwassers nicht in Frage kommt. Grundwasser könnte bei den üblichen Unterkellerungen temporär erreicht werden.

Dass der Bebauungsplan keine Bäume zum Erhalt festsetzt, ist angesichts des geringen Baumalters akzeptabel. Auch der etwas größere Apfelbaum auf Flst. 34 weist gemäß Fauna-



Potenzialanalyse keine Baumhöhlen oder sonstige besonders geeignete Brutplätze auf. Aus faunistischer Sicht bestehen auch keine Bedenken gegen die unvermeidlichen Gebäudeabriss, da ihr Potenzial als Brutplatz oder Fledermausquartier gering ist.

### **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**

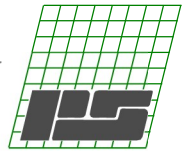
Erhaltenswerte bauliche Anlagen oder schon bekannte archäologische Fundstätten fehlen. Wie überall können aber Bodenfunde nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die untere Denkmalschutzbehörde weist dabei auf die Nähe zum seit Jahrhunderten bebauten Stadtzentrum hin.

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

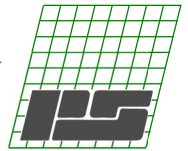
#### **D1 Tabellarische Übersichten**

<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> , maximal zulässige Neubebauung /-versiegelung 570 m <sup>2</sup> bei rd. 500 m <sup>2</sup> bestehender, baurechtlich bislang nicht zulässiger 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





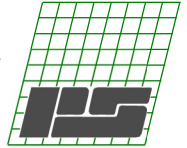
<b>Licht</b>	Nur geringe Lichtimmissionen mit faunistisch initiierten Auflagen (B-Plan-Festsetzung 1.3.2), deshalb nicht erheblich	Nein
<b>Wärme</b>	Keine	Nein
<b>Strahlung</b>	Keine	Nein
<b>Belästigungen</b>	Keine	Nein
<b>Abfallerzeugung</b>	Für Wohngebäude typisches Abfallaufkommen	Nein
<b>Abfallbeseitigung / -verwertung</b>	Entsorgung gewährleistet	Nein
<b>Abwasser</b>	Für Wohngebäude typisches Abwasseraufkommen, Entsorgung über die Ortskanalisation gewährleistet	Nein
<b>Niederschlagswasser</b>	Versickerung bodenbedingt nicht möglich, Brauchwassernutzung ist gemäß Festsetzung IV vorgesehen	Ja wegen fehlender Versickerungseignung
<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 üblichen 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, weiterhin 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	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 real 570 m <sup>2</sup> Vegetationsfläche geringer Wertigkeit sowie von max. etwa 11 zumeist jungen Laubbäumen	Ja bei Verlust der meisten Bäume
<b>Flora</b>	Im Plangebiet nur Trivialarten	Nein
<b>Fauna</b>	Gemäß faunistischer Potenzialabschätzung nur geringe Wertigkeit und damit geringe Eingriffserheblichkeit, weitere Eingriffsminderung durch Bauzeitbeschränkung und ggf. zeitnahe Begutachtung der Bauten vor Niederlegung	Nein
<b>FFH-Tierarten</b>	Von möglichen Fledermausquartieren abgesehen nicht betroffen	Nein
<b>Boden</b>	Neuversiegelung mit Totalverlust der Bodenfunktionen auf real max. 570 m <sup>2</sup> bei erhöhter Ausgangswertigkeit, aber auch bereits bestehenden Funktionsminderungen. Der Entwurf enthält keine Angaben zu baubezogenen Eingriffsminderungen, insbesondere auch nicht zur Verwertung anfallenden Oberbodenaushubs.	Ja unter Verweis auf die früher einmal hohen Wertigkeit
<b>Wasser</b>	Versiegelungsbedingter Eingriff in den Wasserhaushalt entsprechend Bodenverlust, gezielte Versickerung boden- und grundwasserbedingt nicht möglich.	Nein bei Optimierung von Zwischenspeicherung und Brauchwassernutzung
<b>Landschaft</b>	Der an sich strukturreiche Ortsrand ist durch die umfangreichen Hütten und Schuppen bereits optisch beeinträchtigt	Nein gemessen am Istzustand
<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, für Steinau sehr 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.

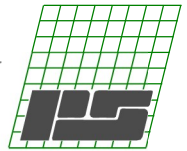
Ebenso sind bei der Baudurchführung die gute fachliche Praxis und die einschlägigen DIN-Normen zu beachten. Sie können bauleitplanerisch nicht festgesetzt werden, sind aber im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen und ggf. nachzuweisen. Verbindlich festgelegt können sie z.B. über einen öffentlich-rechtlichen 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 gerade auch der betroffenen Bodentypen).
- 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“.

Wegen der begrenzten Neuversiegelung und der Vorbelastungen wird eine bodenkundliche Baubegleitung für verzichtbar gehalten, umso mehr als die Einzel-Bauvorhaben voraussichtlich nicht zeitlich parallel umgesetzt werden.



### **D3 Zusammenfassung**

Erhebliche, nur durch Überarbeitung der Planung abzumildernde Einwände gegen die geplante Umnutzung sind aus Sicht der Umweltbelange nicht gegeben. Die Vorbelastung durch die bestehenden Bauten wirkt da facto eingriffsmindernd, auch wenn sie bei der Kompensationsermittlung nicht berücksichtigt werden kann.

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

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

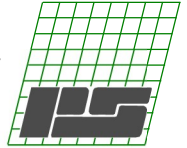
Zum Stand des Bebauungsplanentwurfs (Dezember 2024) ergibt sich aus der Plankarte die Vorgabe, am nördlichen Außenrand, also gegen den dortigen Außenbereich bzw. Aue, eine ca. 8 m breite nicht-überbaubare Zone einzuhalten. Bäume werden nicht zum Erhalt festgesetzt.

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 1.2)
- ❖ PKW-Stellplätze, Hofflächen, Gehwege und funktionsbedingte Nebenflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. (Nr. III 1.3.1.)
- ❖ In Umsetzung von § 41a BNatSchG in Nr. III 1.3.2 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 Schottererschüttungen > 1 m<sup>2</sup> („Steingärten“) sowie Flächenabdeckungen mit Holzschnitzeln unzulässig.
- ❖ Das Niederschlagswasser von nicht begrüntem Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das Gesamtvolumen der Zisterne beträgt pro Baugrundstück mindestens 6 m<sup>3</sup>. (Nr. IV)

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen betreffen:

- ❖ Abführung des Abwassers über den vorhandenen Ortskanal (Nr. V.1).
- ❖ Verweis auf die Grenzabstände für Bepflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz. (Nr. V.3)
- ❖ Beachtung der Verbote der betroffenen Schutzzone IIIA der beiden Trinkwasserschutzgebiete „Brunnen Schiefer“. (Nr. V4)



- ❖ Verwertungsgebot des Niederschlagswassers, alternativ getrennte Abführung ohne Vermischung mit Schmutzwasser gemäß § 55 (2) WHG und § 37 (4) HWG. (Nr. V.5)
- ❖ Verweis auf die Vorgaben des GebäudeEnergieGesetzes (GEG). (Nr. V.6)
- ❖ Anzeige- und Sicherungspflicht von Bodendenkmälern gemäß § 21 HDSchG. (Nr. V.7). Wegen der Nähe zur Altstadt sind laut unterer Denkmalschutzbehörde Erdarbeiten gemäß § 2 (2) Hess. Denkmalschutzgesetz durch archäologische Fachkräfte zu begleiten. (Nr. V.7)
- ❖ Bei Indizien für Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren. (Nr. V.8).
- ❖ Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG, insbesondere (Nr. V.9):
  - Beseitigung von Vegetation und Rodung von Gehölzen nur vom 01.10. bis 28.02., ansonsten nur nach fachlich qualifizierter Begutachtung.
  - Abzureißende oder umzubauende Gebäude sind zeitnah vor Beginn der Arbeiten auf aktuelle Vogelbrutplätze und Fledermausquartiere zu untersuchen.

## **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.

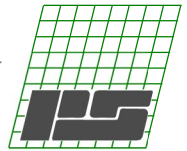
Fauna: Die Verminderung des Gehölzbestandes und der Abriss von Gebäuden gehen einher mit einer Verminderung potenzieller Vogelbrutplätze. Da seltene Arten nicht zu erwarten sind, entstehen nach Kenntnisstand keine speziellen Ausgleichserfordernisse. Solche werden in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde nur erforderlich, wenn sich wider Erwarten doch genutzte Fledermausquartiere oder Brutnester gefährdeter Vogelarten ergeben sollten.

Boden: Die absehbaren Bodeneingriffe durch Versiegelungszunahme sind wie üblich voraussichtlich nicht vollständig ausgleichbar. Spezielle bodenbezogene Ausgleichsmaßnahmen sind zum Entwurfsstand 12/2024 nicht vorgesehen.

Wasser: Die Verschlechterung des Wasserhaushalts lässt sich nur begrenzt mindern, da eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist. Die festgesetzte Brauchwassernutzung hat keine Positivwirkungen auf das örtliche Grundwasser.

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

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



## E5 Ableitung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs – Stand 12/2024

Gemäß den behördlichen Vorgaben werden nunmehr, zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (12/ 2024), die vorhandenen baulichen Anlagen und Versiegelungsflächen wegen fehlender Rechtsgrundlage als nicht vorhanden bilanziert. Älteren Luftbildern (Google-Earth) zufolge existierten die Bauten teilweise schon im Jahr 2000 und wurden danach noch erweitert. Als Vorzustand wird mangels besserer Daten für Flst. 34 die jetzige Weidenutzung angenommen, für die anderen Flurstücke, auch in Einklang mit den Luftbildern, vorwiegend intensiv genutzter Garten.

Bei den Bäumen wird in Vereinfachung von je 5 kleineren Bäumen auf jedem der 3 Teilbereiche ausgegangen. Auf den Flstn. 35 und 36, wo jetzt Bäume fehlen, waren gemäß den Luftbildern früher auch kleinere Bäume vorhanden.

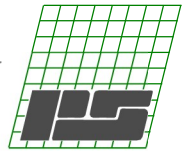
Laut hydrologischem Gutachten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers bodenbedingt nicht möglich. Damit ist eine Versickerung als nicht zulässig im Sinne von KV-Nr. 10.715 anzusehen. Da die bloße Zwischenspeicherung bzw. /Brauchwassernutzung gemäß behördlichen Stellungnahmen keine für den örtlichen Grundwasserschutz förderliche Alternative darstellt, lassen sich die Dachflächen im Plangebiet lediglich mit Typ 10.710 zu lediglich 3 Punkten/m<sup>2</sup> anrechnen.

Da die in Festsetzung II.2.2.2 vorgesehenen Baumpflanzungen nur den üblichen Standard widerspiegeln, können sie in der Bilanzierung nicht berücksichtigt werden.

Die hohe Bodenwertzahl von 70-75 ist gemäß KV mit bodenbezogenen Zusatzpunkten einzustellen, welche in der Stufe 70-80 6 Zusatzpunkte /m<sup>2</sup> bedeuten. Wie bei der jetzigen Bebauung ist hier aus Behördensicht der ursprüngliche, also landwirtschaftlich nutzbare Zustand maßgeblich.

<b>Mutmaßlicher Ausgangszustand ohne bauliche Anlagen</b>			
<b>Biotoptyp mit Typ-Nr. der Kompensations-VO</b>	<b>Wertpunkte pro m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche</b>	<b>Punktzahl</b>
<b>Flst. 33/1 (531 m<sup>2</sup>, 14.635 Wertpunkte)</b>			
11.221 Gärten im Außenbereich	19	531 m <sup>2</sup>	10.089
04.110 ca. 5 kleinere, heimische Laub- und Obstbäume (gemittelt 8 m <sup>2</sup> Überschildung)	+ 34	+ 40 m <sup>2</sup>	+ 1.360
Bodenaufschlag von 6 Wertpunkten /m <sup>2</sup>	6	531 m <sup>2</sup>	3.186
<b>Flst. 34 (534 m<sup>2</sup>, 15.778 Wertpunkte)</b>			
06.220 Intensivweide (Pferdekoppel)	21	534 m <sup>2</sup>	11.214
04.110 ca. 5 kleinere, heimische Laub- und Obstbäume (gemittelt 8 m <sup>2</sup> Überschildung)	+ 34	+ 40 m <sup>2</sup>	+ 1.360
Bodenaufschlag von 6 Wertpunkten /m <sup>2</sup>	6	534 m <sup>2</sup>	3.204
<b>Flst. 35 und 36 (722 m<sup>2</sup>, 19.410 Wertpunkte)</b>			
11.221 Gärten im Außenbereich	19	722 m <sup>2</sup>	13.718
04.110 ca. 5 kleinere, heimische Laub- und Obstbäume (gemittelt 8 m <sup>2</sup> Überschildung)	+ 34	+ 40 m <sup>2</sup>	+ 1.360
Bodenaufschlag von 6 Wertpunkten /m <sup>2</sup>	6	722 m <sup>2</sup>	4.332





<b>Einbezogene Straße „In den Weihergärten“ (332 m<sup>2</sup>, 1.796 Wertpunkte)</b>			
09.160 Straßenränder intensiv gepflegt (Schätzwert, beidseitig)	13	80 m <sup>2</sup>	1.040
10.510 Vollversiegelung	3	252 m <sup>2</sup>	756
<b>Summe</b>		<b>2.119 m<sup>2</sup></b>	<b>51.619</b>

<b>Planung Stand B-Plan-Entwurf, 12/2024</b>			
<b>Biotoptyp mit Typ-Nr. der Kompensations-VO</b>	<b>Wertpunkte pro m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche</b>	<b>Punktzahl</b>
<b>Flst. 33/1 (531 m<sup>2</sup>, GRZ 0,6, 3.925 Wertpunkte)</b>			
10.715 Dachflächen nicht begrünt, ohne Regenwasserversickerung	3	319 m <sup>2</sup>	957
11.221 arten- und strukturarme Hausgärten/	14	212 m <sup>2</sup>	2.968
<b>Flst. 34 (534 m<sup>2</sup>, GRZ 0,6, 3.956 Wertpunkte)</b>			
10.715 Dachflächen nicht begrünt, ohne Regenwasserversickerung	3	320 m <sup>2</sup>	960
11.221 arten- und strukturarme Hausgärten/	14	214 m <sup>2</sup>	2.996
<b>Flst. 35 und 36 (GRZ 0,6, 722 m<sup>2</sup>, 5.345 Wertpunkte)</b>			
10.715 Dachflächen nicht begrünt, ohne Regenwasserversickerung	3	433 m <sup>2</sup>	1.299
11.221 arten- und strukturarme Hausgärten/	14	289 m <sup>2</sup>	4.046
<b>Einbezogene Straße „In den Weihergärten“ (332 m<sup>2</sup>, 1.796 Wertpunkte, wie Bestand)</b>			
09.160 Straßenränder intensiv gepflegt (Schätzwert, beidseitig)	13	80 m <sup>2</sup>	1.040
10.510 Vollversiegelung	3	252 m <sup>2</sup>	756
<b>Summe</b>		<b>2.119 m<sup>2</sup></b>	<b>15.022</b>

**naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf:**

**Gesamt: 51.619 – 15.022 = 36.597 Wertpunkte**

**Flst. 33/1: 14.635 – 3.925 = 10.710 Wertpunkte**

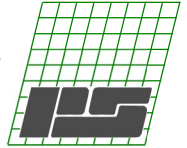
**Flst. 34: 15.778 – 3.956 = 11.822 Wertpunkte**

**Flst. 35 und 36: 19.410 – 5.345 = 14.065 Wertpunkte**

Umgerechnet in Flächenbedarf, lässt sich daraus bei typischerweise 10-15 Punkten Wertsteigerung je m<sup>2</sup> ein Bedarf von aufsummiert ca. 2.500-3.000 m<sup>2</sup> ableiten.

**E6 Externe Kompensationsmaßnahmen**

Der Ausgleich erfolgt gemäß Festsetzung III.1.3.3 im Rahmen der Ökokontoführung der Stadt Steinau an der Straße. Es erfolgt eine anteilige Inanspruchnahme der von der UNB beim Main-Kinzig-Kreis anerkannten Ökokontomaßnahme „Vorgang-Nr. 961192: Flurstück 12 in der Flur 3 der Gemarkung Ürzell“.



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

Im Entwurf keine Angaben. Dachsolaranlagen oder Dachbegrünung werden bspw. nicht verbindlich vorgeschrieben. Eventuelle Maßnahmen bleiben der späteren Vorhabenplanung der einzelnen Gebäude vorbehalten, im Rahmen derer u.a. das Gebäudeenergiegesetz zu beachten ist.

## **F Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

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

Hier nicht relevant.

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

Kein Erfordernis.

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

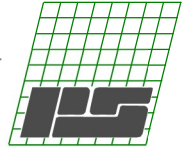
Die Befunde der Habitatpotenzialanalyse machen eine weitergehende Artenschutzprüfung entbehrlich. Für relevante Gefährdungen europarechtlich streng geschützter Tierarten oder europäischer Vogelarten gibt es keine Indizien.

## **J Monitoring**

Konkretisierung im Rahmen der externen Ökokontomaßnahme. Außerdem Überprüfung abzureißender Gebäude und Bauteile zeitnah durch einen qualifizierten Fachmann /Fachfrau.

## **K Datengrundlagen, Methoden**

- ❖ Baugrunderkundung und geotechnische Beratung für Bauvorhaben Bohnert (Auftraggeber), Stadt Steinau a. d. Straße, „In den Weihergärten“ Flst. 35 + 36, erstellt vom Ingenieurbüro für Geotechnik Robert Pflug, Büro Main-Kinzig, 63571 Gelnhausen



- ❖ Bebauungsplan-Entwurf, Stand 12.12.2024.
- ❖ Berücksichtigung der Anlage 1 zum BauGB.
- ❖ Berücksichtigung der in Kap. B3 genannten Planungsvorgaben.
- ❖ BodenViewer Hessen, Daten im Internet (Stand 12/2024).
- ❖ 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)
- ❖ Habitatpotenzialanalyse Fauna zum Bebauungsplan „In den Weihergärten“, erstellt von Gabriele Ditter, Büro für Landschafts- und Gewässerökologie, 63526 Erlensee, Dezember 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. 2.120 m<sup>2</sup> 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 über keine baurechtliche Genehmigung verfügen und 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.

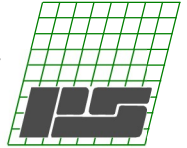
### ***Ökologische Bewertung***

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 und Landschaftsbildverschlechterung.

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

Eine im November/Dezember 2024 durchgeführte Habitatpotenzialanalyse erbrachte keine Hinweise auf streng geschützte Tierarten und überhaupt eine eher geringe faunistische Wertigkeit. Dies gilt auch für die vorhandenen Bauten. Gleichwohl wird zeitnah vor Gebäudeabbrissen eine nochmalige Untersuchung betroffener Gebäude für nötig erachtet.

Das Plangebiet weist für Steinau sehr günstige Bodeneigenschaften auf, jedoch bedeuten die nutzungsbedingt zu erwartenden Bodenstörungen bereits jetzt eine erhebliche Ver-



schlechterung.

Dessen ungeachtet macht die Kompensations-Verordnung einen Bodenaufschlag von 6 Punkten /m<sup>2</sup> erforderlich.

Ein Eingriff in den Wasserhaushalt ist vor allem deswegen gegeben, weil wegen ungünstiger Untergrundverhältnisse und Grundwassernähe eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht in Betracht kommt.

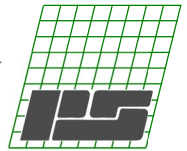
### **Naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf**

In Anwendung der Kompensations-Verordnung wird ein Kompensationsbedarf von 36.597 Wertpunkten ermittelt. Der hohe Wert erklärt sich durch die Nichtberücksichtigung der vorhandenen Bebauung und den Bodenaufschlag.

Der Ausgleich wird im Rahmen der städtischen Ökokontoführung umgesetzt.

### **M Festsetzungsvorschläge**

Ein besonderes Erfordernis für naturschutzbezogene weitere Festsetzungen im Bebauungsplan ist nicht erkennbar.



## **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		

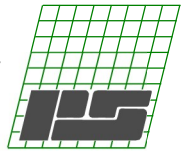
<b>Kleine bis schwach mittelgroße Laubbäume sowie Eibe (=Laubbäume 3. Ordnung)</b>			
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel, Holzapfel	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere, Eberesche
<i>Prunus mahaleb</i>	Felsenkirsche	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<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>	Zweiggriffelig. 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>	Gewöhnl. Schneeball

Hinweis: Es gibt noch weitere in Frage kommende Wildrosenarten.

<b>Kletterpflanzen (heimisch)</b>			
<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnl. Waldrebe	<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelierber
<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>	Jungfernrebe
<i>Fallopia aubertii</i>	Schlingknöterich	<i>Vitis vinifera</i>	Weinrebe
<i>Lonicera henryi</i>	Immergrüne. Geißschlinge	<i>Wisteria sp.</i>	Blauregen, Glyzinie