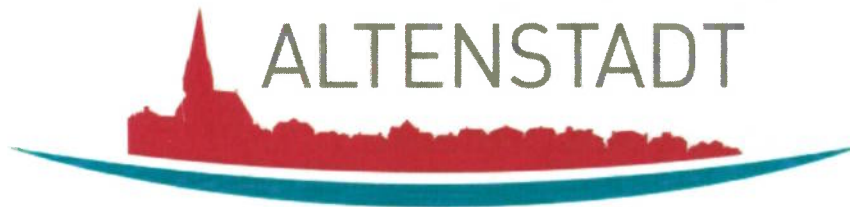


**Bauleitplanung der Gemeinde Altenstadt**  
**Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Teilbereich**  
**Ortslage Enzheim**



- **Begründung** -

**Planstand: Feststellung 12/2024**

Bearbeiter: Dipl.-Geogr. H. – D. Krauß;

Umweltbericht: Dipl.-Geogr. H. Richter

Breiter Weg 114 35440 Linden

T 06403 9503 0 F 06403 9503 30

email: [hdkrauss@seifertplan.de](mailto:hdkrauss@seifertplan.de)

PLANUNGSGRUPPE  
PROF. DR. V. SEIFERT





## Teil I: Ziele, Grundlagen und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

1. Veranlassung, Zielsetzung, Planverfahren
2. Lokale Rahmenbedingungen
  - 2.1 Lage des Planänderungsbereiches
  - 2.2 Geltende Darstellung im Flächennutzungsplan
  - 2.3 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung
3. Plandarstellung
4. Berücksichtigung fachgesetzlicher oder sonstiger Belange
  - 4.1 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes
  - 4.2 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz, Altlasten
  - 4.3 Belange des Denkmalschutzes

### 1. Veranlassung, Zielsetzung, Planverfahren

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes soll dem bestehenden Bedarf nach einer Wohnbaufläche zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses für eine ortsansässige Familie entsprochen werden.

Für die Ortslage von Enzheim stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan keine Siedlungserweiterungsflächen dar und innerhalb der Ortslage sind keine kurzfristig verfügbaren Freiflächen mehr vorhanden, sodass mit der Darstellung einer Wohnbaufläche der gemeindlichen städtebaulichen Zielsetzung, hier: Sicherung des Eigenbedarfes, entsprochen werden kann.

### 2. Lokale Rahmenbedingungen

#### 2.1 Lage des Planänderungsbereiches

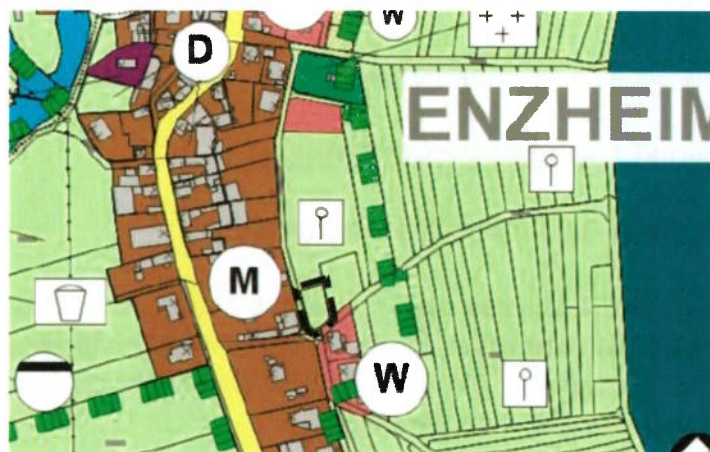
Der Änderungsbereich schließt sich unmittelbar östlich der bebauten Ortslage von Enzheim an.



Luftbild Lage Änderungsbereich ohne Maßstab (Quelle: Google Maps)

## 2.2 Geltende Darstellung im Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt stellt den Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie als „Fläche zur Erhaltung und Pflege vorhandenen Streuobstgebiete“ dar.



Ausschnitt FNP Altenstadt mit  
Abgrenzung Änderungsbereich; ohne Maßstab

### 2.3 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Südhessen 2010 stellt den Bereich der Änderungsbereich als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ sowie als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ dar. Aufgrund der sehr geringen Flächeninanspruchnahme ohne Raumbedeutsamkeit sowie der landespflegerischen Bewertung im Umweltbericht und den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hält die Gemeinde Altenstadt die vorliegende Bauleitplanung in Bezug auf die Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung für vereinbar. In einer Stellungnahme seitens der Regionalplanung zum Vorentwurf bestehen aus Sicht der Regionalen Siedlungs- und Bauleitplanung aufgrund der sehr geringen Flächeninanspruchnahme keine Bedenken gegen die Darstellung einer Wohnbaufläche.



Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010  
mit Lagehinweis; ohne Maßstab

### 3. Plandarstellung

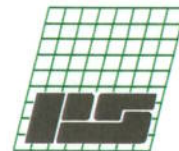
Die Plandarstellung sieht eine Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vor.

### 4. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

#### 4.1 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans ermittelt werden. Diese werden im Umweltbericht sowie im Artenschutzfachbeitrag beschrieben und bewertet (s. Teil II der Begründung).





## 4.2 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz, Altlasten

Zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung wird auf die Arbeitshilfe des Wetteraukreises verwiesen und kann unter [https://wetteraukreis.de/fileadmin/user\\_upload/media/imperia/md/content/service/natur\\_Landschaft/Arbeitshilfe-Wawi\\_Belange-Bauleitplanung.pdf](https://wetteraukreis.de/fileadmin/user_upload/media/imperia/md/content/service/natur_Landschaft/Arbeitshilfe-Wawi_Belange-Bauleitplanung.pdf) heruntergeladen werden.

### **Wasserversorgung / Abwasserentsorgung**

Der Erweiterungsbereich kann über zu erstellende Anschlüsse im Bereich „Stockheimer Straße“ an das öffentliche Trinkwassernetz und Abwassersystem der Gemeinde Altenstadt problemlos angebunden werden. Die Trink- und Löschwasserversorgung kann künftig über das örtliche Versorgungsnetz sichergestellt werden; eine erhebliche Erhöhung des Trinkwasserbedarfes ist nicht ersichtlich.

### **Wasserschutzgebiete**

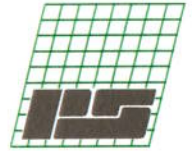
Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzzonen.

### **Starkregenkarte**

Die Fließpfadkarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG Stand: 20.08.2024) stellt das Wohngebiet zum größten Teil als Ausschussgebiet (Weißfläche - nicht betroffen) dar. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Bauvorhabens geht die Gemeinde Altenstadt davon aus, dass für das Plangebiet kein Handlungskonzept zur Vermeidung von Konflikten bezgl. Wasseransammlungen und Fließpfade erforderlich ist.



Ausschnitt Fließpfadkarte; HLNUG 2024



---

### **Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten**

Der Gemeinde Altenstadt sind altlastenverdächtige Flächen im Plangebiet nicht bekannt.

### **4.3 Belange des Denkmalschutzes**

Belange des Denkmalschutzes sind im Rahmen der Änderung nicht betroffen

Altenstadt, Linden im Dezember 2024.

# Bauleitplanung der Gemeinde Altenstadt

## Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.34 „Ortslage Enzheim“, 5 Änd. mit Änderung des Flächennutzungsplanes



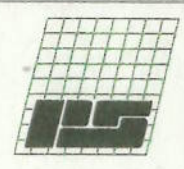
### Begründung zum Entwurf

#### TEIL 2: - Umweltbericht -

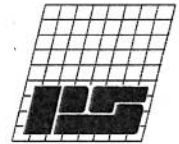
**Planstand: Entwurf, August 2024**

Bearbeiter: Dipl.-Geogr. H. – D. Krauß  
Umweltbericht: Dipl.-Geogr. H. Richter  
Breiter Weg 114 35440 Linden  
T 06403 9503 0 F 06403 9503 30  
e-mail: hdkrauss@seifertplan.de

PLANUNGSGRUPPE  
PROF. DR. V. SEIFERT

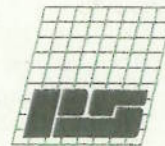


174



<b><u>Inhalt</u></b>	
<b><u>A Beschreibung der Planung</u></b>	3
A1 Standort der Planung	3
A2 Inhalt und Ziele der Planung	3
A3 Gegenüberstellung von Bestand und Planung	5
<b><u>B Gesetzliche und planerische Vorgaben</u></b>	5
B1 Fachgesetzliche Grundlagen und ihre Berücksichtigung	5
B2 Fachlich relevante Planungsvorgaben und ihre Berücksichtigung	7
<b><u>C Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes</u></b>	8
<b><u>C1 Umwelt und ihre Bestandteile (Schutzgüter)</u></b>	8
C1.1 Vegetation und Biotopstrukturen	8
C1.2 Flora	10
C1.3 Fauna	12
C1.4 Umgebung des Plangebiets	13
C1.5 Biologische Vielfalt	13
C1.6 Landschaft	13
C1.7 Boden	13
C1.8 Wasser	14
C1.9 Örtliches Klima	14
C1.10 Immissionsbelastung	14
C1.11 Sonstige Vorbelastungen	14
C1.12 Wechselwirkungen	14
C1.13 Berücksichtigung externer Gebiete	14
C1.14 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	14
<b><u>C2 Zusammenfassende Bewertung</u></b>	14
<b><u>C3 Menschliche Nutzung</u></b>	15
C3.1 Mensch	15
C3.2 Kultur- und Sachgüter	15
<b><u>D Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes</u></b>	15
D1 Tabellarische Übersichten	15
D2 Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes	17
D3 Zusammenfassung	17
<b><u>E Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen</u></b>	17
E1 Vermeidung und Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt	17
E2 Vermeidung und Minderung der besonderen Belastungen in der Bauphase	17
E3 Ausgleichbarkeit der Eingriffe in den Naturhaushalt	17
E4 Vermeidung und Minderung der Eingriffe in menschliche Belange	18
E5 Ableitung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs	18
E6 Kompensationsmaßnahmen	19
E7 Sonstige umweltrelevante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	20
<b><u>F Anderweitige Planungsmöglichkeiten</u></b>	20
<b><u>G Besondere Unfall- und Katastrophenrisiken</u></b>	20
<b><u>H FFH- oder VSG-Verträglichkeitsprüfung</u></b>	20
<b><u>I Monitoring</u></b>	20
<b><u>J Datengrundlagen, Methoden</u></b>	20
<b><u>K Zusammenfassung</u></b>	21
<b><u>L Festsetzungsvorschläge</u></b>	22
 Anlage: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	





## A Beschreibung der Planung

### A1 Standort der Planung

Gegenstand der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Ortslage Enzheim“ ist die Festsetzung einer Wohnbaufläche mit entsprechenden Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen in der Flur 6, Flurstück 192/1. Die Fläche liegt am südöstlichen Ortsrand von Enzheim. Auf dem 590 m<sup>2</sup> großen geplanten Baubereich (plus 40 m<sup>2</sup> angrenzender Asphaltweg) ist bereits eine nach den Seiten offene Maschinenhalle von ca. 8 m x 16 m vorhanden, die durch ein Wohnhaus mit vergleichbarer Grundfläche ersetzt werden soll. Das dafür vorgesehene Baufenster umfasst 135 m<sup>2</sup>. Das umgebende, zukünftig als Garten anzunehmende Grundstück ist gegenwärtig wenig genutzt und beinhaltet brachfallende und brachliegende Streuobstwiese, zumeist strauchige Gehölzsukzession und Ruderalvegetation. Die Restfläche des Flst. 192/2 bleibt unbebaut und wird aufgrund der Kompensation in die Planänderung mit einbezogen.

Naturschutzrechtliche Schutzflächen sind nicht betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Glauberg“ beginnt gemäß Natureg-Viewer erst einige Parzellen weiter hangauf, deckt sich also in diesem Bereich nicht mit den Streuobstbeständen.

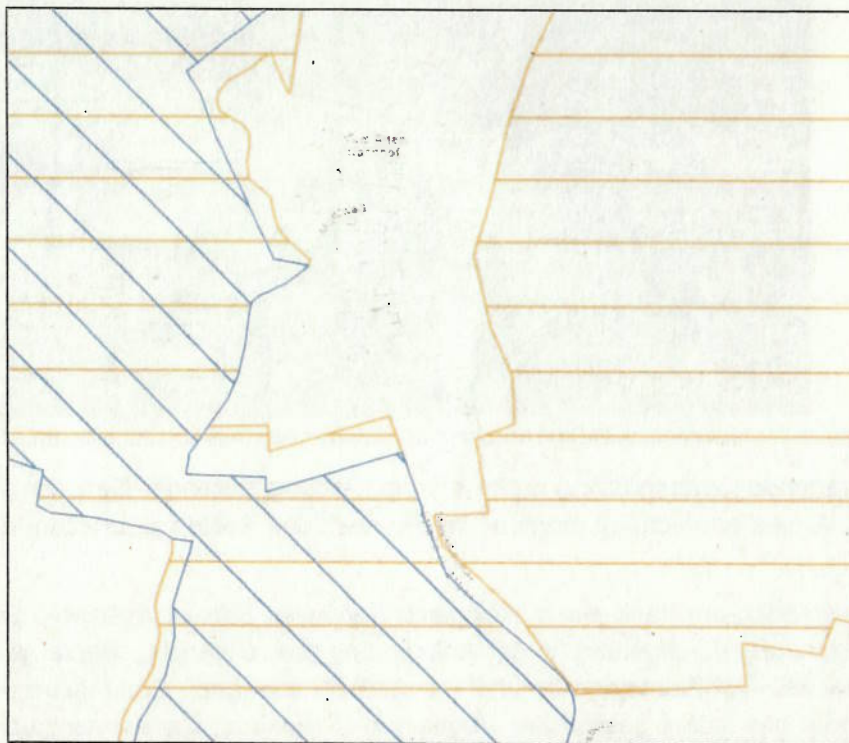


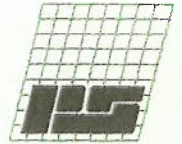
Abb. 1: Abgrenzung der naturschutzrechtlichen Schutzflächen im Bereich Enzheim. Orange schraffiert im Osten das LSG „Glauberg“. Westlich der Ortslage decken sich weitgehend eine Teilfläche des Vogelschutzgebiets „Wetterau“ (blau) und eine Teilfläche des LSG „Auenverbund Wetterau“ in der Nidderau (orange). Quelle: Natureg-Viewer am 15.09.2023. Ohne Maßstab.

### A2 Inhalt und Ziele der Planung

Zum Planstand August 2024 ist nur das Baufenster auf dem Flurstück 192/2 zur Bebauung vorgesehen. Es ist mit ca. 135 m<sup>2</sup> weitgehend deckungsgleich mit der jetzigen Maschinenhalle (ca. 130 m<sup>2</sup>). Planinhalt ist weiterhin eine Grundflächenzahl von 0,4 bei eingeschossiger Bauweise, bezogen auf das



176



gesamte Baugrundstück (siehe Teilgebiet 11 im Gesamt-Bebauungsplan). Für die Eingriffsbeurteilung ist gleichwohl das Baufenster als die engere Festsetzung maßgeblich.

Auch wenn hauptsächlich die jetzige Maschinenhalle überplant wird, so ist doch mit Vegetationseingriffen in der Nachbarschaft zu rechnen, weil aktuell wenig genutzte Flächen in Garten umgewandelt werden dürften. Im Besonderen lässt die Planung offen, ob eine wenig westlich der Halle stockende mehrstämmige Pflaume und ein wenige östlich der Halle wachsender mittelgroßer Apfelbaum erhalten werden können. Vorläufig wird von Nichterhalt ausgegangen, ggf. sind sie genau einzumessen.



Abb. 2: Ostseite der Maschinenhalle mit unmittelbar daneben stockendem Apfelbaum. © H. Richter, August 2023

Die zu erwartende Gartennutzung dürfte mit der Rodung störender Gehölze einhergehen. Auch Gartenhütten u.ä. sind baurechtlich möglich, welche nach den Resten zu urteilen früher schon mal vorhanden waren.

Da der Baustandort am Rand eines ökologisch wertvollen Streuobstgebietes liegt, wurde in 2023 eine Artenschutzprüfung durchgeführt (in der Anlage zum Umweltbericht). Bestätigt wurden vermutete Vorkommen der FFH-Art Zauneidechse und – außerhalb vom gepl. Geltungsbereich – Brutstandorte gefährdeter oder besonders geschützter Vogelarten (Steinkauz, Gartenrotschwanz, Grünspecht), ferner am Nordrand des Baufensters ein für Fledermausquartiere geeigneter Höhlenbaum. Erforderlich sind deshalb verschiedene Vermeidungs- und für die Zauneidechse auch eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme). Diese wird als 200 m<sup>2</sup> großer Ersatzhabitat ca. 40 m nordöstlich vom geplanten Baufenster auf jetzigem, im Besitz des Eigentümers befindlichen Grabeland vorgesehen. Bezüglich der weiteren Maßnahmen wird hierzu die Ausführungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (s. S. 37-38) verwiesen.

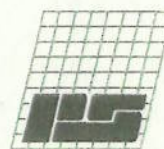


Abb. 3: Bestand Lagerhalle; © Krauß, Juli 2024

**A3 Gegenüberstellung von Bestand und Planung**

<b>Bestand geplanter Geltungsbereich Baufläche 08 /2024</b>	
02.200 Strauchgebüsch mit Holzstapeln und Hüttenresten	200 m <sup>2</sup>
02.200 Baumhecke heimisch	70 m <sup>2</sup>
03.131 Streuobstwiese brachfallend, nährstoffreich	100 m <sup>2</sup>
09.123 Ruderalvegetation nährstoffreich	50 m <sup>2</sup>
10.510 Vollversiegelung (Asphalt, öffentlicher Weg)	40 m <sup>2</sup>
10.715 Maschinenhalle mit seitlicher Regenwasserversickerung	130 m <sup>2</sup>
04.110 2 mittelgroße Obstbäume westlich und östlich der Halle am Rand des Bau- fensters	
Ca. 6 kleine Obstbäume am Ostrand des Geltungsbereichs	
<b>Summe</b>	<b>590 m<sup>2</sup></b>

<b>Planung Stand 08/2024</b>	
02.200 Erhalt der wegbegleitenden Baumhecke	70 m <sup>2</sup>
10.510 Vollversiegelung (öffentlicher Weg wie Bestand)	40 m <sup>2</sup>
10.715 Maximal zulässige Bebauung und Bodenversiegelung mit zulässiger Regenwasserversickerung (= Baufenster)	135 m <sup>2</sup>
11.223 Hausgarten aufgrund der Ausgangssituation eher strukturreich	345 m <sup>2</sup>
voraussichtlich kein Erhalt der 2 mittelgroßen Obstbäume vom Erhalt der Obstbäume am Ostrand des Geltungsbereichs wird ausgegangen	
<b>Summe</b>	<b>590 m<sup>2</sup></b>





Die vorhandene Vegetation ist als naturschutzfachlich mittel- bis (Streuobst) hochwertig einzustufen.

## **B Gesetzliche und planerische Vorgaben**

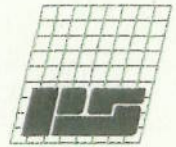
### **B1 Fachgesetzliche Grundlagen und ihre Berücksichtigung**

Maßgeblich sind die Regelungen im BauGB. Ein vollständiger Umweltbericht mit Kompensationsermittlung ist trotz Kleinflächigkeit und Ortsrandlage hier erforderlich, weil das Plangebiet im FNP als Landwirtschaftsfläche und damit Außenbereich dargestellt ist. Zugleich bildet er die Voraussetzung für eine sachgerechte Abwägung, auch wegen der hier besonders zu beachtenden Naturschutzbelange. Die Halle ist als landwirtschaftliches Vorhaben allerdings genehmigt.

Der Bebauungsplan wird damit im Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt, der FNP wird angepasst. Der Umweltbericht wird unter Orientierung an der Anlage 1 zum BauGB erstellt, die (in geringem Umfang erforderliche) naturschutzrechtliche Kompensation wird nach der Kompensations-VO ermittelt. Der Ausgleichsbedarf wird zum Planstand 08/24 teilweise durch den artenschutzrechtlich erforderlichen Zauneidechsenhabitat abgedeckt, der Rest durch Extensivwiesenentwicklung und Streuobstpflanzung auf dem übrigen Flst. 192/2.

<b>BauGB</b>		
§ 1 (6) Nr.1	allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	ist erfüllt
§ 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 dazu keine Aussagen
§ 1 (6) Nr.7g	Berücksichtigung des Landschaftsplans	Siehe Pkt. B2
§ 1 (6) Nr.8	u.a. Belange der Landwirtschaft	Landwirtschaft durch Brachfallen und Grabelandnutzung des Eigentümers nicht mehr betroffen
§ 1a (2)	Bodenschutzklausel	Hier nicht relevant, da Überplanung eines bereits bebauten Grundstücks
§ 1a (3)	Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bei der Abwägung, Ausweisung verbindlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen	Bestandteil von B-Plan und Umweltbericht
§ 1a (5)	Erfordernisse von Klimaschutz und Klimawandel	Regionalplandarstellung (siehe B2) wegen geringer Flächengröße hier von geringer Bedeutung
§ 2 (4)	Umweltprüfung und Umweltbericht	integriert in den B-Plan als Teil 2 der Planbegründung
§ 2 (4)	Abwägungsgebot der Umweltbelange	erfolgt in der B-Plan-Begründung, Konflikte mit dem Artenschutz werden gelöst
§ 4c	Monitoringgebot	Monitoring des Zauneidechsen-Ersatzhabitats vorgesehen
§ 8 (2)	Entwicklungsgebot des B-Plans aus dem FNP	Flächennutzungsplan wird parallel angepasst
§ 9 (1a)	Festsetzung von Kompensationsflächen und -maßnahmen	Kompensation erfolgt mittels Zauneidechsen-Ersatzhabitat sowie im Nordwestteil der Parzelle
§ 135a (1)	Kompensationsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger durchzuführen	Kompensation wird vertraglich auf den Bauherrn übertragen





179

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	Eingriff wird durch Zauneidechsen-Ersatzhabitat und Werterhöhung des angrenzenden Flst. 192/1 kompensiert
§ 1 (3) Nr. 2	Erhalt der Funktionsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt	Bodeneingriff sehr gering
§ 1 (3) Nr. 4	Schutz von Luft und Klima	siehe Pkt. B2, Regionalplan
§ 1 (5)	Vorrang von Wiedernutzung und Baulückenschließung im Innenbereich gegenüber Bebauung im Außenbereich	Kriterium der Wiedernutzung erfüllt
§ 13	Vorrang hat die Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen, Kompensation nicht vermeidbarer erheblicher Beeinträchtigungen	Wegen geringer Fläche und vorbelastetem Standort außer bei der Fauna nur geringer Eingriff in die naturschutzrechtlichen Schutzgüter
§ 18 (1)	bei durch B-Pläne vorbereiteten Eingriffen sind die Vorschriften des BauGB einschlägig	hier zutreffend
§ 30 (2)	besonders geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG)	geschütztes Streuobst grenzt an, durch die Planung gering am Rande betroffen
§ 33, 34	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	nicht betroffen, LSG beginnt erst weiter östlich (hangauf)
§ 39	Verbote des allgemeinen Artenschutzes	berücksichtigt durch Hinweis im B-Plan
§ 44 (1)	Zugriffsverbote des speziellen Artenschutzes	berücksichtigt durch Hinweis im B-Plan, Verweis auf die Artenschutzprüfung
§ 44 (5)	Einschränkung der Zugriffsverbote im Rahmen der Eingriffsregelung sowie bei baurechtlich zulässigen Vorhaben	hier nicht erforderlich

#### Andere Fachgesetze

##### Bodenschutzrecht

Keine besondere Betroffenheit gegeben.

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

Kommt hier zur Anwendung. Bodenwertzahlen über 60 kommen auf kleiner Fläche im Norden und Nordosten vor. Ihre Einbeziehung in die Berechnung kann hier aber unberücksichtigt bleiben, weil ihre Fläche nur gering ist und dort keine Bebauung vorgesehen ist.

### B2 Fachlich relevante Planungsvorgaben und ihre Berücksichtigung

#### Allgemeine Planungsvorgaben

	Zielsetzung	Berücksichtigung in der Umweltprüfung
Regionalplan Südhessen (2010)	Bis an den Ortsrand Vorranggebiet für Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunkti-	Aussparung der geplanten Baufläche maßstabsbedingt nicht eindeutig

180

Bauleitplanung der Gemeinde Altenstadt, Ort Enzheim  
 Bebauungsplan Nr. 34 „Ortslage Enzheim“ S. Änderung mit  
 FNP-Änderung

PLANUNGSGRUPPE  
 PROF. DR. V. SEIFERT

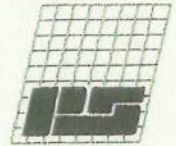


	onen	
Flächennutzungsplan (FNP)	bisher Darstellung als Landwirtschaftsfläche	FNP wird angepasst
Landschaftsplan (Stand 2000)	Entwicklungsziel ist extensives Streuobstgebiet mit Pflege und (wo erforderlich) Neuanlage von Streuobst. Bis an den Ortsrand damals Ausweisungsvorschlag als Geschützter Landschaftsbestandteil sowie Ausschlussfläche für Siedlungseinwicklung	Damalige Aussagen übertragbar, geschütztes Streuobst ist nur gering betroffen und wird kleinflächig durch den Ausgleich aufgewertet

Spezielle Planungsvorgaben		
	Zielsetzung	Berücksichtigung in der Umweltprüfung
Wasserschutzgebiete	kein Wasserschutzgebiet	nicht betroffen
Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk	Wurde 2023 aufgehoben.	--
Überschwemmungsgebiete	kein Überschwemmungsgebiet	nicht betroffen
Denkmalschutz	Nach Kenntnisstand nicht betroffen, anzeigepflichtige Bodenfunde sind gleichwohl nicht ausgeschlossen.	Hinweis im Bebauungsplan

Speziell Naturschutz		
	Zielsetzung	Berücksichtigung in der Umweltprüfung
Natura-2000-Gebiete	Auch in der Planumgebung keine.	nicht betroffen
Sonstige Naturschutzflächen	Wenig östlich vom Plangebiet, aber nicht unmittelbar angrenzend beginnt das LSG „Glauberg“ (siehe auch Pkt. A1). Die Erhaltungs- und Entwicklungsziele der Schutz-VO vom 18.01.1996, die sich auch auf das ausdrücklich genannte „Enzheimer Köpfchen“ beziehen, betreffen Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, besondere Bedeutung für die Erholung sowie Schutz der dort vorhandenen Vielfalt der Lebensgemeinschaften und der dortigen schutzwürdigen Arten. Es werden keine Tierarten explizit genannt.	Das LSG ist nicht direkt betroffen, auch die indirekten Auswirkungen sind vernachlässigbar. Auf die am Rand des ASP-Untersuchungsgebiets brütenden Vogelarten mit großräumigen Habitatansprüchen (Steinkauz, Grünspecht) hat das Bauvorhaben laut Artenschutzprüfung keine nachweisbaren Auswirkungen
Gesetzlich geschützte Biotope	Das im Osten und z.T. Norden angrenzende und sich weit hangauf erstreckende Streuobst ist durch § 30 BNatSchG geschützt.	Allenfalls der Ostrand der gepl. Baufläche ist als geschütztes Streuobst einzustufen.
FFH- und VSR-Tierarten	Gegenstand der in 2023 erfolgten faunistischen Untersuchungen, Zauneidechse als unmittelbar betroffene Art.	Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden gemäß Artenschutzprüfung umgesetzt
Besonders geschützte Pflanzenarten	Nicht vorhanden und standörtlich nicht zu erwarten.	nicht betroffen
Rechtskräftige Kompensationsflächen	Laut NATUREG nicht im überplanten Bereich, aber wenig nordwestlich und südöstlich.	--





181

Ökokontoflächen	Im NATUREG keine verzeichnet.	--
-----------------	-------------------------------	----

## C Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

### C1 Umwelt und ihre Bestandteile (Schutzgüter)

#### C1.1 Vegetation und Biotopstrukturen

Gemäß der Bestandsaufnahme vom 18.08.2023 liegt der als Baufläche vorgesehene Bereich mehr oder minder brach und ist teilweise als Gehölzsukzession einzustufen. Bedingt durch den Boden und den Brachezustand dominieren nährstoffliebende Pflanzenarten. Im Einzelnen ergeben sich folgende Ausprägungen:

- ❖ Im Nordteil überwiegt strauchige Gehölzsukzession mit Beteiligung kleiner bis mittelgroßer, darin eingewachsener Obstbäume, Brombeergebüschen und Brennnesselfluren. Der Südteil des Gehölzes wird noch genutzt und betreten (Holzstapel, Hüttenreste, Traktor).
- ❖ Am Westrand der Gehölzsukzession, also angrenzend an den Weg, schmale Baumhecke aus Feldahorn und Pflaume.
- ❖ Wenig westlich und östlich der Halle je 1 mittelgroßer Obstbaum (siehe Pkt. A2), deren zukünftiger Erhalt unklar ist.
- ❖ Im Osten der Halle noch sporadisch gemähte Wiese. Sie ist artenarm und gräserdominiert, also ursprünglich intensiv genutzt.
- ❖ Dort ungefähr auf der Grenze zur Nachbarparzelle Zeile dichtstehender kleiner Obstbäume, vorwiegend Apfel. Zwischen den Bäumen auch spontane Sträucher als Zeichen längerer Brache. Vom Erhalt der Bäume wird ausgegangen.
- ❖ Am West- und Südrand der Halle artenarme Ruderalflur und Ruderalwiese, darin in der Südwestecke ein nicht-heimischer Essigbaum (*Rhus typhina*).



Abb. 4: Nutzung des Gehölzes unmittelbar nördlich der Maschinenhalle als Lagerfläche. © H. Richter, August 2023.



182

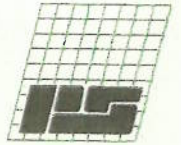


Abb. 5: Brachfallendes Streuobst mit Sträuchern östlich der Halle in Blickrichtung Süd. © H. Richter August 2023.

Im nahen Umfeld der Planung sind die folgenden Strukturen zu beachten:

- ❖ Die oben genannte Gehölzsukzession reicht nordwärts über die geplante Baufläche hinaus. Bei unscharfem Übergang weiter nördlich brachgefallenes Streuobst, noch weiter nördlich mindestens in den letzten 2 Jahren nicht mehr gemähtes Streuobst.
- ❖ Nordöstlich der geplanten Baufläche aktuell nur schwach genutzter größerer Gemüsegarten (Grabeland) mit Kleingewächshaus, randlich brennesselreiche Ruderalflur. Auf dieser Fläche ist der Zauneidechsen-Ersatzhabitat vorgesehen.
- ❖ Weiter nordwärts, bis in Flst. 192/1 reichend, junge Intensivwiesenansaat auf Bodenanschüttung.
- ❖ Weiter südlich bis zum NO-gerichteten Grasweg noch gemähte bis brachfallende Streuobstweise, am Weg selbst Gehölzsukzession.
- ❖ Weiter östlich auf Flst. 194, offenbar noch außerhalb vom LSG, größere, extensiver genutzte Wiese mit vereinzelt Obstbäumen.

Nach Westen und Süden schließen sich an die geplante Baufläche bebaute Grundstücke an, teils mit umfangreichem Baumbestand.

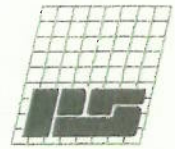
### C1.2 Flora

Die nicht sehr artenreiche Flora von Plangebiet und näherer Umgebung wird von nährstoffliebenden und überwiegend weit verbreiteten Arten dominiert. Seltene, gefährdete oder besonders geschützte Arten sind nicht vorhanden und standörtlich (Lösslehmeinfluss) nicht zu erwarten.

<b>Am 18.08.2023 festgestellte Pflanzenarten</b>		
<b>Intensivwiesen</b>		
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer	
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knautgras	



183



<i>Galium album</i>	Wiesen-Labkraut	
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras	
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich	
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß	
<i>Taraxacum officinale</i>	Gemeiner Löwenzahn	
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee	
<b>Extensivwiesen</b>		
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Kleiner ODERMENNIG	Wiesenränder im Südosten
<i>Lysimachia nummularia</i>	Pfennigkraut	Böschung am westseitigen Weg
<b>Mehrjährige Ruderalfluren</b>		
<i>Armoracia rusticana</i>	Meerrettich	
<i>Ballota nigra</i>	Schwarznessel	
<i>Bryonia dioica</i>	Rote Zaunrübe	
<i>Chelidonium majus</i>	Schöllkraut	
<i>Convolvulus arvensis</i>	Acker-Winde	
<i>Hordeum murinum</i>	Mäuse-Gerste	
<i>Potentilla anserina</i>	Gänse-Fingerkraut	
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel	
<b>Kurzlebige Ruderalfluren</b>		
<i>Polygonum aviculare</i>	Vogel-Knöterich	
<i>Solanum nigrum</i>	Schwarzer Nachtschatten	
<i>Sonchus asper</i>	Rauhe Gänsedistel	
<i>Sonchus oleraceus</i>	Kohl-Gänsedistel	
<i>Veronica persica</i>	Persischer Ehrenpreis	
<b>Nährstoffreiche Gehölzsäume</b>		
<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke	
<i>Dryopteris filix-mas</i>	Wurmfarn	
<i>Geum urbanum</i>	Echter Nelkenwurz	
<i>Glechoma hederaceum</i>	Gundermann	
<i>Lapsana communis</i>	Rainkohl	
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke	
<b>Verwilderte Kräuter</b>		
<i>Galeobdolon luteum</i>	Goldnessel	Verwilderte Zierform
<b>Heimische bzw. eingebürgerte Bäume</b>		
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	Nur Jungwuchs
<i>Juglans regia</i>	Walnussbaum	Jungbäume
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume, Zwetschge	Verwildert
<b>Heimische Sträucher</b>		
<i>Hedera helix</i>	Efeu	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn	
<i>Rosa canina</i>	Heckenrose	
<i>Rubus fruticosus agg.</i>	Brombeere	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	

### C1.3 Fauna

Die Artenschutzprüfung basiert auf von Mai bis September 2023 vom Büro Plan Ö, Dr. René Kristen, Biebertal-Fellingshausen durchgeführten Geländeerhebungen. Untersucht wurden Vögel, mögliche

184



Fledermausquartiere, Reptilien und Maculinea-Bläulinge. Als nicht zu erwarten ausgeschlossen wurden die Haselmaus und sämtliche Amphibienarten. Auf Detektorbegehungen zwecks Erfassung der Fledermaus-Flugaktivitäten wurde im Hinblick auf den sehr geringen Eingriff verzichtet.

Befund ist eine deutlich höhere faunistische Wertigkeit als die botanischen Untersuchungsergebnisse:

### **Vögel**

Nachweis von 13 Brut- bzw. Reviervogelarten im Umkreis von ca. 100 m um den gepl. Geltungsbereich. Davon innerhalb der Planfläche nur 1 Revier der Mönchsgrasmücke am Nordwestrand. Hinsichtlich Erhaltungszustand in Hessen mit ungünstig-schlecht („rot“) eingestufte Arten sind Gartenrotschwanz im Norden und Steinkauz ganz im Osten des Untersuchungsraums. Dort mit ungenügend („gelb“) eingestufte, bundesweit aber nicht als gefährdet angesehene Arten sind Girlitz und Haussperling. Im Norden des Untersuchungsraum brütet auch der bundesrechtlich streng geschützte Grünspecht, der aber seit Längerem nicht mehr als gefährdet eingestuft wird. Besonders zu beachtende Nahrungsgäste wurden nicht beobachtet.

Dem Gutachten zufolge ist bei keiner der kritischen Vogelarten eine nennenswerte Betroffenheit gegeben, sodass Vermeidungs- oder gar vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Die Mönchsgrasmücke als Allerweltsvogel bedarf über die allgemeinen Rodungsbeschränkungen hinaus keiner Maßnahmen, selbst wenn der nachgewiesene Brutplatz gefährdet ist.

### **Fledermäuse**

Im Umfeld der Planung besteht eine Jagdhabitateignung für zahlreiche Arten, in den nördlich und östlich gelegenen, teils alten Streuobstbeständen sind auch potenzielle Quartierbäume zu vermuten.

Im engeren Umfeld der Planung erwies sich nur ein Apfelbaum ungefähr am Nordrand des Baufensters als möglicher, zum Erfassungszeitpunkt aber nicht genutzter Quartierbaum. Die genauen Koordinaten wurden nicht eingemessen. Einen ausdrücklichen Erhalt fordert der Gutachter nicht, jedoch sind als Vermeidungsmaßnahme mögliche Höhlenbäume vor einer Rodung durch eine qualifizierte Person auf Quartiere zu überprüfen.

### **Reptilien**

Die Nachsuche wurde durch so genannte Reptilienquadrate unterstützt. Als einzige Art wurde die Zauneidechse nachgewiesen. Vorkommen bestehen nördlich und östlich vom Geltungsbereich, aber auch am Ost- und Südrand der Planfläche selbst. Eine Populationsgröße wird in der Artenschutzprüfung nicht genannt, ein flächendeckendes Vorkommen im Untersuchungsbereich wird aber angenommen.

Das Bauvorhaben erfüllt damit die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG, sodass Vermeidungsmaßnahmen (Umsiedlung, ökologische Baubegleitung, temporäre Einwanderungsbarriere) und darüber hinaus vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich werden. Vorgezogen heißt, dass die Ausgleichsmaßnahme vor Beginn der Baumaßnahme für die dorthin umzusiedelnden Zauneidechsen funktionstüchtig sein muss. Für ihre Rechtskraft muss die Fläche im B-Plan dargestellt werden, weiterhin wird ein Monitoring der Populationsentwicklung für notwendig erachtet.

Den vorgesehen Ersatzhabitat bildet eine 200m<sup>2</sup> große Rechteckfläche ca. 40 m nordöstlich vom Geltungsbereich auf bisheriger Gemüsegartenfläche, sodass eine jetzige Besiedlung durch die Zauneidechse ausgeschlossen werden kann. Anlage und weitere Pflege des Ersatzhabitats richten sich nach den Vorgaben der Artenschutzprüfung.



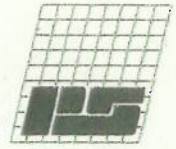


Abb. 6: Anlage eines Zauneidechsenhabitats; © Krauß, Juli 2024

### **Insekten**

Maculinea-Bläulinge waren bei einer Begehung im Juli 2023 nicht festzustellen. Auch die Futterpflanze Großer Wiesenknopf konnte weder von Plan Ö noch vom Bearbeiter des Umweltberichts festgestellt werden.

Im geplanten Geltungsbereich und direkt daran angrenzend sind auch keine anderen seltenen oder stark gefährdeten Insektenarten, z.B. bei Heuschrecken oder Tagfaltern, zu erwarten. Erstens ist der Bereich zu nährstoffreich und teils auch zu stark beschattet, zweitens fehlen arten- und blütenreiche Magerwiesen, drittens fehlen nasse, trockene oder dauerhaft vegetationsarme Sonderstandorte. Das im Gehölzbereich vorhandene Totholz bildet einen Habitat für holzbewohnender Käfer- und sonstiger Insektenarten, jedoch fehlen stärkere Stämme und Stümpfe als Voraussetzung für seltene Arten.

### **C1.4 Umgebung des Plangebiets**

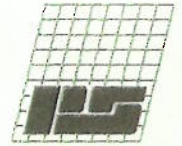
Das Plangebiet liegt am Übergang von der großenteils dicht bebauten Ortslage zum durch großflächige Streuobstwiesen geprägten Hang zum weiter oben bewaldeten Enzheimer Köpfchen.

### **C1.5 Biologische Vielfalt**

Für die botanische regionale Vielfalt ist der Standort der Planung ohne Bedeutung. Die faunistische Bedeutung der weiteren Umgebung ist hingegen aufgrund der großflächigen Streuobstbestände am Hang zum „Köpfchen“ hoch einzustufen, umso mehr als auch im weiteren Umfeld der Planung seltene Vogelarten festgestellt wurden. Dies dürfte auch für Fledermausarten und Reptilienarten gelten, insbesondere ist auch eine großflächige Besiedlung durch die Zauneidechse naheliegend..

### **C1.6 Landschaft**

Landschaftsbild: Lage am Unterrand des Streuobsthanges zum „Enzheimer Köpfchen“. In Teilen der engeren Planumgebung sind die Sichtbeziehungen durch Gehölzsukzession stark eingeschränkt.



**Relief:** Mäßig nach Osten ansteigender Unterhanglage, wobei die Planung in einer leichten Hangmulde liegt.

**Höhenlage:** Ca. 130 m ü.NN. Das „Enzheimer Köpfchen“ weiter östlich erreicht 223 m ü.NN.

**Naturraum:** Büdingen-Meerholzer Hügelland.

### C1.7 Boden

Als bereits bebaute Fläche in den BodenViewer-Karten 1:5.000 ausgespart.

**Geologie:** Die im Untergrund anstehenden Sedimentgesteine (Sandstein, Tonstein u.a.) des Oberen Rotliegenden (Perm) werden im Plangebiet von pleistozänen, lösslehmhaltigen Fließerdern überdeckt. Der Lösslehmeinfluss nimmt zum Unterrand des Hanges zu.

**Bodenart:** Lehm.

**Bodentyp:** Braunerden mit (wohl durch Bodenerosion bedingten) Regosolen aus lösslehmhaltigen Solifluktuionsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen im Übergangsbereich zu Kolluvisol.

**Bodenwertzahl:** Angrenzend im Norden 80-85, im Nordosten 60-65, im Osten nur 45-50. Teilweise landwirtschaftlich hochwertiger Böden.

**Bodeneigenschaften:** Laut den Karten 1:5.000 auf den angrenzenden Flächen Normalstandort mit hohem bis sehr hohem Ertragspotenzial und mittlerer (im Osten) bis (im Norden) hoher Feldkapazität. Laut Karte 1:50.000 aber nur geringes Nitratrückhaltevermögen (methoden- oder maßstabbedingte Ungenauigkeit?).

**Bodenfunktionale Gesamtbewertung:** Laut BodenViewer hoch (im Osten) bis (im Norden) sehr hoch.

**Altablagerungen:** Nicht bekannt.

### C1.8 Wasser

**Wasserhaushalt:** Normalstandort ohne hoch anstehendes Grundwasser.

**Gewässer:** Keine.

**Hydrogeologie:** Die im tieferen Untergrund anstehenden Festgesteine des Rotliegenden bilden einen Kluft- bis Porengrundwasserleiter geringer Durchlässigkeit.

### C1.9 Örtliches Klima

Windgeschützte Lage am Hangfuß. Nächtliche Kaltluftbildung und Kaltluftabfluss werden am hier beginnenden Streuobsthang durch die Gehölze eingeschränkt. Offene Flächen weiter nordöstlich, östlich und südöstlich bilden aber auch Kaltluft bei nächtlicher Ausstrahlung. Ansonsten keine Auffälligkeiten.

### C1.10 Immissionsbelastung

Das Plangebiet liegt nach Einschätzung der Bearbeiter außerhalb des Immissionsbereichs der mäßig befahrenen L 3191.

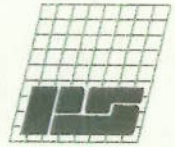
### C1.11 Sonstige Vorbelastungen

Keine Hinweise.

### C1.12 Wechselwirkungen

Die Artenschutzprüfung benennt keine besonderen Wechselwirkungen.





### C1.13 Berücksichtigung externer Gebiete

Nicht erforderlich.

### C1.14 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ausweislich des aktuellen Zustandes weiter zunehmendes Brachfallen. Eine Verpflichtung zur Pflege besteht im Unterschied zum LSG weiter östlich nicht.

## C2 Zusammenfassende Bewertung

Vegetation /Flora: Geringe Wertigkeit.

Fauna: Im weiteren Umfeld der Planung typisches Vogelartenspektrum der extensiven Kulturlandschaft mit Vorkommen auch selten gewordener Arten. Weiterhin ist dort ein großflächiges Vorkommen der Zauneidechse anzunehmen. Die Kleinflächigkeit des Bauvorhabens und die reduzierte Wertigkeit des geplanten Baufeldes selbst schließt jedoch erhebliche Negativwirkungen nach außen aus, weshalb einzig die FFH-Art Zauneidechse eine direkt betroffene und ausgleichsbedürftige Art darstellt.

Landschaft: Wegen der Lage am äußersten, durch Sukzession bereits beeinträchtigten Rand des Streuobsthanes und die Nutzung einer bereits bebauten Parzelle ist der Eingriff gering.

Boden: Geringe Wertigkeit auf dem geplanten Baustandort, denn überbaut wird im Wesentlichen bereits anthropogen veränderter Boden. Im Umfeld allerdings erhöhte Wertigkeit durch überdurchschnittliche Nutzungseignung und günstige Bodeneigenschaften.

Wasser: Normalstandort ohne besondere Auffälligkeiten.

Örtliches Klima: Für die Planung ohne Bedeutung.

**Fazit:** Kritisch ist einzig das Schutzgut Fauna und dort hauptsächlich die Zauneidechse.

## C3 Menschliche Nutzung

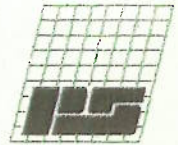
### C3.1 Mensch

Bedeutsam ist aktuell nur die Nutzung als Unterstellplatz für Fahrzeuge, die aber vom zukünftigen Bauherrn erfolgt. Landwirtschaftlich gegenwärtig kaum mehr Nutzung. Die Naherholung konzentriert sich auf den weiter oberhalb liegenden Streuobsthang.

### C3.2 Kultur- und Sachgüter

Besonders zu beachtende Kultur- und Sachgüter sind zum Planstand 08/2024 nicht bekannt. Wie fast überall sind aber Bodenfunde nicht auszuschließen (Hinweis in den Planfestsetzungen).

188



## D Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

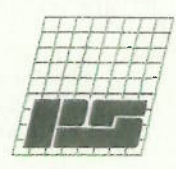
### D1 Tabellarische Übersichten

Allgemeine Umweltauswirkungen (nur soweit bedeutsam)		
Schutzgut	Nachteilige Umweltauswirkungen	Erheblichkeit im Sinne der Umweltprüfung
Flächenverbrauch	Überplante Fläche 590 m <sup>2</sup> , davon 135 m <sup>2</sup> überbaubares Baufenster	Nein
Besondere Belastungen in der Bauphase	Übliche Baumaßnahme mit geringen und zeitlich begrenzten Belastungen	Nein
Schadstoffe	nicht relevant	Nein
Lärm	Geringe Lärmimmissionen in der Bauphase	Nein
Abfallerzeugung	Übliches Hausmüllaufkommen sowie eventuell Baustellenabfälle in der Bauphase	Nein
Abfallbeseitigung und -verwertung	Entsorgung gewährleistet	Nein
Abwasser	Übliches Haushaltsaufkommen	Nein
Risiken für die Umwelt	Nein, siehe Tabelle „Naturgüter“	Nein
Kumulative Wirkungen	Nicht gegeben	Nein

Besondere Umweltqualitätsziele	Liegen für das Plangebiet nicht vor.	Nein
Nutzung natürlicher Ressourcen	Nur im für Wohnhäuser üblichem Ausmaß.	Nein
Klimawandel	Keine erhöhte Sensibilität.	Nein
Technische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Im Vorentwurf keine Hinweise	--
Negativwirkungen außerhalb vom Plangebiet	Auch die faunistischen Auswirkungen werden als sehr gering eingestuft	Nein
Positivwirkungen	Das nordöstlich vom Geltungsbereich vorgesehene Zauneidechsen-Ersatzhabitat und die umgebende Extensivwiesenentwicklung erbringt dort auch eine auf die Umgebung wirkende naturschutzfachliche Aufwertung	Ja wegen umfangreicher, den Eingriff übersteigender Kompensation

Speziell Naturgüter		
Schutzgut	Nachteilige Umweltauswirkungen	Erheblichkeit im Sinne der Umweltprüfung
Vegetation	Gepl. Baustandort weitgehend deckungsgleich mit der jetzigen Maschinenhalle. Im nahen Umfeld Verlust von voraussichtlich 2 Obstbäumen sowie voraussichtlich Umwandlung von (bereits gestörtem) Gehölz, Wiesenbrache, Ruderalflur und randlich Streuobst in Hausgarten.	Ja
Flora	Nur häufige Arten betroffen	Nein





<b>Fauna</b>	Einzig naturschutzfachlich bedeutsame direkt betroffene Art ist die Zauneidechse, Ausgleich durch Umsiedlung und Ersatzhabitat ist B-Planbestandteil.	Ja
<b>FFH-Tierarten</b>	Einzig Zauneidechse, außerhalb vom Einwirkungsbereich der Planung Steinkauz und Gartenrotschwanz als stark gefährdete Vogelarten	Ja
<b>Boden</b>	Beansprucht wird überwiegend bereits versiegelter oder anthropogen gestörter Boden	Nein
<b>Wasser</b>	Eingriff aufgrund der bereits bestehenden Halle sehr gering	Nein
<b>Landschaft</b>	Eingriff wegen der bestehenden Halle vernachlässigbar	Nein
<b>Lokalklima</b>	Nicht relevant	Nein

<b>Speziell Mensch</b>		
<b>Belang</b>	<b>Nachteilige Umweltauswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit im Sinne der Umweltprüfung</b>
<b>Landwirtschaft</b>	Wegen Brachezustand bzw. Gartennutzung (Zauneidechsen-Ersatzhabitat) nicht mehr relevant	Nein
<b>Naherholung</b>	Nicht relevant	Nein
<b>Wohnbevölkerung</b>	nur in der Bauphase gering betroffen	Nein
<b>Lärmimmissionen</b>	Außer in der Bauphase keine relevanten Lärmimmissionen (eher bei der jetzigen Lagerung)	Nein
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Nach Kenntnisstand nicht betroffen, Bodenfunde aber nicht auszuschließen.	Aktuell nein
<b>Besondere Unfall- und Katastrophenrisiken</b>	Nicht gegeben.	Nein

**D2 Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes**

Da im Wesentlichen nur anthropogen vorbelastete Bodenflächen baulich genutzt werden, erübrigt sich eine nähere Betrachtung.

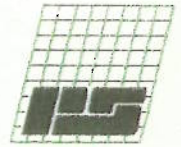
**D3 Zusammenfassung**

Erhebliche Verschlechterungen des Naturhaushalts betreffen nur das Schutzgut Fauna und dort nur die FFH-Art Zauneidechse. Ein Ausgleich des Habitateingriffs ist möglich und erfolgt mittels Ausweisung eines Ersatzhabitats (CEF-Maßnahme). Dieser wird Bestandteil der textlichen und kartografischen Planfestsetzungen.

Geringe Verschlechterungen betreffen sonst nur das Schutzgut Vegetation (anzunehmender Verlust von 2 Obstbäumen, Umwandlung jetziger Gebüsche und Ruderalflächen in genutzten Garten). Wegen der bestehenden Überdachung sind die übrigen Eingriffe minimal.

Aus Sicht der Umweltbelange bestehen damit keine Bedenken gegen das Vorhaben. Dabei sind auch die Lage außerhalb des durch das Landschaftsschutzgebiet geschützten Streuobstes und die bereits eingetretene Wertminderung durch Brachfallen und Verbuschung zu berücksichtigen.

190



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

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

Das Wohnhaus darf nur auf dem eng angegrenzten Baufenster errichtet werden. Dieses deckt sich weitgehend mit der bestehenden Maschinenhalle. Weitere Minimierungsmaßnahmen sind im B-Plan-Entwurf nicht enthalten, weitere naheliegenden Möglichkeiten sind aber auch nicht erkennbar.

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

Bei diesem Vorhaben nicht von Bedeutung.

### **E3 Ausgleichbarkeit der Eingriffe in den Naturhaushalt**

Vegetation: Verluste an nährstoffreicher Brachwiese lassen sich kurzfristig ausgleichen. Nur mittelfristig funktional ausgleichbar sind die zu erwartenden Eingriffe in ältere Gebüsche und die weiter oben behandelten Verluste von 2 mittelalten Obstbäumen. Seltene oder sonstwie besonders schutzbedürftige Vegetationstypen sind nicht betroffen.

Fauna: Relevante und ausgleichsbedürftige Verschlechterungen nur bei der Zauneidechse. Sie lassen sich durch den vorgesehenen Ersatzhabitat angemessen ausgleichen.

Übrige Schutzgüter: Eingriffe sehr gering, kein Handlungsbedarf.

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

Das Flurstück 192/2 gehört dem Eigentümer und Vorhabenträger. Landwirtschaftliche Belange sind angesichts von Brachezustand bzw. Gartennutzung ohne Belang. Erholungsbelange sind nicht betroffen.

### **E5 Ableitung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs**

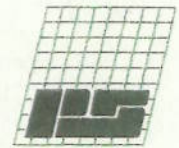
Zu Grunde gelegt werden die zu 590 m<sup>2</sup> abgegrenzte geplante Baufläche und das 135 m<sup>2</sup> große Baufenster. Die zu 0,4 festgesetzte Grundflächenzahl ist hier irrelevant, weil hier das Baufenster als die engere Festsetzung laut B-Plan maßgeblich ist. Die Flächenanteile beim Bestand können wegen der Unübersichtlichkeit des Bereichs nur grobe Schätzwerte sein.

Weiterhin werden folgende Prämissen angenommen:

- ❖ Erhalt eines Teils der jetzigen Gehölze im Gartenbereich, damit ist eine Einstufung als strukturreicher Garten angemessen.
- ❖ Erhalt der weg begleitenden Baumhecke (auch wegen Sichtabschirmung naheliegend).
- ❖ Verlust der beiden dicht an der Maschinenhalle stockenden Obstbäume.
- ❖ Versickerung des Dachablaufwassers.
- ❖ Wertminderung des betroffenen Gehölzes durch das aktuell gelagerte Gerümpel und durch Befahren (siehe Foto in Pkt. C1.1). Wertminderung als erheblich einzustufen (5 Punkte).

<b>Bestand geplante Baufläche (Schätzwerte)</b>			
<b>Biotoptyp mit Typ-Nr. der Kompensations-VO</b>	<b>Wertpunkte pro m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche</b>	<b>Punktzahl</b>
02.200 Strauchgebüsch heimisch (5 Punkte Wertminderung wegen Materiallagerung und Befahren)	39-5	200 m <sup>2</sup>	6.800
02.200 Baumhecke heimisch (am Weg)	39	70 m <sup>2</sup>	2.730





131

03.131 Streuobstwiese brachfallend (3 Punkte Abzug wegen Nährstoffreichtums und Artenarmut der Wiese)	44-3	100 m <sup>2</sup>	4.100
09.123 Ruderalvegetation nitrophytisch, artenarm	25	50 m <sup>2</sup>	1.250
10.510 Vollversiegelung (Asphalt, öffentlicher Weg)	3	40 m <sup>2</sup>	120
10.715 Dachfläche (Maschinenhalle) mit seitlicher Regenwasserversickerung	6	130 m <sup>2</sup>	780
04.110 2 mittelgroße Obstbäume mit je 20 m <sup>2</sup> Überschilderung	34	+40 m <sup>2</sup>	+1.360
<b>Summe</b>		<b>590 m<sup>2</sup></b>	<b>17.140</b>

Planung Baufläche (Stand 08/2024)			
Biotoptyp mit Typ-Nr. der Kompensations-VO	Wertpunkte pro m <sup>2</sup>	Fläche	Punktzahl
02.200 Erhalt der wegbegleitenden Baumhecke	39	70 m <sup>2</sup>	2.730
10.510 Vollversiegelung (öffentlicher Weg wie Bestand)	3	40 m <sup>2</sup>	120
10.530 / 10.715 maximal zulässige Dach- und Versiegelungsflächen mit Regenwasserversickerung	6	135 m <sup>2</sup>	810
11.221 Neuanlage strukturreicher Hausgärten (d.h. teilweiser Erhalt der vorhandenen Gehölze)	20	345 m <sup>2</sup>	6.900
<b>Summe</b>		<b>590 m<sup>2</sup></b>	<b>10.560</b>

**Kompensationsbedarf (Bestand minus Planung).....17.140 – 10.560 = 6.580 Punkte**

Zauneidechsen-CEF-Maßnahme – Bestand			
Biotoptyp mit Typ-Nr. der Kompensations-VO	Wertpunkte pro m <sup>2</sup>	Fläche	Punktzahl
11.211 Gemüsegarten, Grabeland (nicht umzäunt)	19	200 m <sup>2</sup>	3.800

Zauneidechsen-CEF-Maßnahme – Planung			
Biotoptyp mit Typ-Nr. der Kompensations-VO	Wertpunkte pro m <sup>2</sup>	Fläche	Punktzahl
09.154 Wiederherstellung von Stufenrainen /Wiesenrainen sowie 10.151 neu angelegte Trockenmauern (siehe Hinweis in Pkt. E6)	36	200 m <sup>2</sup>	7.200

**Kompensationspotenzial der Zauneidechsen-Maßnahme: 7.200 – 3.800 = 3.600 Punkte**

Der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf wird also mit dem 200 m<sup>2</sup> großen Zauneidechsen-Ersatzhabitat nur teilweise abgedeckt.

## E6 Kompensationsmaßnahmen

### Zauneidechsenhabitat

Die zuvor berechnete Zauneidechsen-CEF-Maßnahme ist eine naturschutzfachlich wertsteigernde Maßnahme und damit voll in die naturschutzfachliche Kompensationsermittlung einzustellen. Da sie keiner KV-Maßnahme direkt zuzuordnen ist, Habitat auch zahlreicher anderer Tier- und Pflanzenarten darstellt und in der Herstellung aufwändiger als ist z.B. neu angelegte Extensivwiese, Blühstreifen oder



192



Ruderaflächen, sollte sie mit vergleichsweise hoher Punktzahl berücksichtigt werden. Nachfolgend wird sie den vergleichsweise hochwertigen Biototypen 09.154 (Wiederherstellung von Stufenrainen oder Wiesenrainen) und 10.151 (neu angelegte Trockenmauern) zugeordnet. Beide beinhalten laut KV 36 Punkte/m<sup>2</sup>.

Die Einzelheiten ergeben sich aus der Artenschutzprüfung. Da der Zauneidechsenhabitat sowohl Erfordernisse der naturschutzrechtlichen Kompensation als auch des Artenschutzes abdeckt, haben auch die allgemeinen Vorgaben der Kompensations-Verordnung Gültigkeit. Konkret betrifft dies insbesondere die in § 3 Abs. 9 der KV festgelegte Gewährleistungsfrist von 30 Jahren.

### **Übriges Flst. 192/2**

Die darüber hinaus festgesetzten Maßnahmen auf dem übrigen, ohne den Habitat 2.670 m<sup>2</sup> großen Flst. 192/2 betreffen ehemaliges Grabeland, Ruderaflächen, bereits angesäte Wiese, einen ehemaligen Weg sowie im Westteil Gebüsch und brachfallendes älteres Streuobst. Maßnahmen sind die Neupflanzung von mindestens 5 Obstbäumen, die Sicherung der vorhandenen älteren Obstbäume, soweit diese nicht völlig zugewachsen sind, und Extensivwiesenpflege außerhalb der jetzigen Gehölzflächen (also jetziges Streuobst, ehemaliges Grabeland, ehemaliger Weg, Ruderaflächen und Ansaatwiese).

Auch wenn Extensivwiesenentwicklung speziell für die (flächenmäßig untergeordneten) Ruderaflächen keine Wertsteigerung bedeutet, so ergibt sich in Verbindung mit der Obstbaumpflanzung doch für die Gesamtfläche eine deutliche Wertsteigerung und damit auf jeden Fall Abdeckung des Restausgleichsbedarfs. Die Fläche mit naturschutzfachlicher Wertsteigerung lässt sich zu mindestens 1.500 m<sup>2</sup> schätzen. Da die Flächenanteile im Ausgangszustand nur ungenau zu schätzen sind und die Extensivwiesenentwicklung sehr verschiedene Ausgangszustände beinhaltet, wird auf eine genaue Berechnung des Kompensationspotenzials für den Ausgleichsanteil von Flst. 192/2 verzichtet.

Die Neupflanzung von 5 Obstbäumen dient zugleich der Kompensation der auf der geplanten Baufläche zu erwartenden Obstbaumverluste. Diese wurden von der unteren Naturschutzbehörde als Eingriff in nach § 30 BNatSchG geschütztes Streuobst gewertet. Sie erfordern deshalb unabhängig vom sonstigen Kompensationsbedarf Ersatzpflanzungen. Diese und insbesondere die vorgesehene Extensivwiesenpflege strahlen werterhöhend auch auf die umliegenden Flächen aus und verbessern indirekt auch die Erfolgsaussichten der Zauneidechsenhabitats.

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

Zum Planstand 08/24 existieren noch keine Angaben bspw. zu Energieeinsparungsmaßnahmen, zur Nutzung regenerativer Energien oder zu Dachbegrünung.

### **F Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Kein Prüferfordernis trotz bisheriger Ausweisung als Landwirtschaftsfläche, da bereits baulich genutzt.

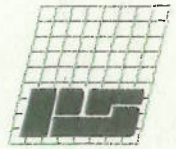
### **G Besondere Unfall- und Katastrophenrisiken**

Nicht gegeben.

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

Entfällt.





153

## **I Monitoring**

Vorgesehen wird ein Monitoring des Zauneidechsen-Ersatzhabitats über zunächst 5 Jahre. Die Einzelheiten und eine eventuelle Verlängerung sind noch mit der zuständigen Fachbehörde und dem Fachbüro PlanÖ abzustimmen.

## **J Datengrundlagen, Methoden**

- ❖ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Ortslage Enzheim“, Stand Januar 2024, Bearbeitung Plan Ö GmbH, Dr. René Kristen, 35444 Biebertal-Fellingshausen.
- ❖ Bebauungsplan Nr. 34 „Ortslage Enzheim“, Entwurf der 5. Änderung, Stand August 2024.
- ❖ Berücksichtigung der Anlage 1 zum BauGB.
- ❖ Berücksichtigung der in Kap. B2 genannten Planungsvorgaben.
- ❖ BodenViewer Hessen-Daten im Internet (Stand 09/2023).
- ❖ Geländeaufnahme am 18.08.2023.
- ❖ Google-Luftbilder.
- ❖ GruSchu-Daten im WebGIS (Stand 09/2023).
- ❖ Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt, erstellt vom Büro für innovative Umweltplanung, 67346 Speyer, November 2000.
- ❖ Kompensations-Verordnung (KV) in der Fassung vom 26.10.2018.
- ❖ NATUREG-Daten im WebGIS (Stand 09/2023).
- ❖ Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde am 05.07.2024.
- ❖ Stellungnahme der Naturschutzverbände vom 11.05.2024.
- ❖ Stellungnahme vom RP Darmstadt vom 16.05.2024.
- ❖ Stellungnahme vom Wetteraukreis vom 15.05.2024.
- ❖ Topografischen Karte 1:25.000 (Blätter 5619 und 5719).

## **K Zusammenfassung**

### **Standort der Planung**

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Ortslage Enzheim“ wird das nunmehr eigenständige Flst. 192/2 am Südostrand der Ortslage Enzheim überplant. Auf dem 590m<sup>2</sup> großen geplanten Geltungsbereich (ohne einbezogene Wegeinmündung) ist bereits eine nach den Seiten offene Maschinenhalle von ca. 8 m x 16 m vorhanden, die durch ein Wohnhaus mit vergleichbarer Grundfläche ersetzt werden soll. Das dafür vorgesehene Baufenster umfasst 135 m<sup>2</sup>.

Das umgebende, zukünftig als Garten anzunehmende Grundstück ist gegenwärtig wenig genutzt und beinhaltet Brachen, Gebüsch und Ruderalvegetation.

### **Inhalte der Planung**

Der Eingriffsermittlung sind das 135 m<sup>2</sup> große Baufenster und die naturschutzfachliche Wertminderung des übrigen Baugrundstücks zu Grunde zu legen. Vorgesehen wird ein 1-geschossiges Wohnhaus, das den größten Teil des Baufensters ausfüllt. Es ist davon auszugehen, dass eine wenig westlich der Halle stockende mehrstämmige Pflaume und ein wenig östlich der Halle wachsender mittelgroßer Apfelbaum nicht erhalten werden können.

194



### **Planungsvorgaben**

Da dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen, erfordert das Vorhaben einen vollständigen Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsbilanzierung und bei Erfordernis externen Kompensationsmaßnahmen. Der Flächennutzungsplan (bisher Landwirtschaftsfläche) wird parallel angepasst.

Naturschutzrechtliche Schutzflächen sind nicht betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Glauberg“ beginnt gemäß Natureg-Viewer erst einige Parzellen weiter hangauf, deckt sich also in diesem Bereich nicht mit den Streuobstbeständen.

Da der Baustandort am Rand dieses ökologisch wertvollen Streuobstgebietes liegt, wurde trotz des flächenmäßig geringen Eingriffs in 2023 eine Artenschutzprüfung durchgeführt.

### **Fauna**

Die Artenschutzprüfung bestätigte vermutete Vorkommen der FFH-Art Zauneidechse und – außerhalb vom gepl. Geltungs- und Einwirkungsbereich – Brutstandorte gefährdeter oder besonders geschützter Vogelarten (Steinkauz, Gartenrotschwanz, Grünspecht). Ferner wurde am Nordrand des Baufensters ein für Fledermausquartiere geeigneter, aber zum Aufnahmezeitpunkt nicht besiedelter Höhlenbaum ermittelt.

### **Übrige Umwelt- und Naturschutzbelange**

Vegetation und Flora sind in Relation zur Fauna deutlich weniger wertvoll und erfordern keine besonderen Maßnahmen. Grund ist vor allem der nährstoffreiche Standort. Boden, Wasser, Landschaft und örtliches Klima sind schon wegen der geringen Eingriffsfläche nur sehr gering betroffen.

### **Eingriffsminderung**

Der Schwerpunkt liegt bei den artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen. Über das eng abgegrenzte Baufenster hinaus keine verbindlichen Planungsvorgaben.

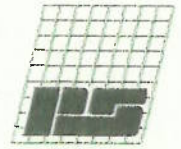
### **Naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf**

In Anwendung der Kompensations-Verordnung wird ein Kompensationsbedarf von 6.580 Wertpunkten ermittelt. Er wird zum großen Teil im Rahmen des artenschutzrechtlich notwendigen, 200 m<sup>2</sup> großen Zauneidechsen-Ersatzhabitats ausgeglichen. Der Restausgleich erfolgt auf dem übrigen, ohne den Habitat 2.670 m<sup>2</sup> großen Flst. 192/2. Vorgesehen werden dort, soweit von der Ausgangssituation sinnvoll, Extensivwiesenentwicklung, Streuobsterhalt mit Wiesenpflege und die Neupflanzung von mindestens 5 Hochstamm-Obstbäumen.

### **Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Die faunistische Wertigkeit macht verschiedene Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Für die Zauneidechse wird darüber hinaus eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme in Gestalt eines 200 m<sup>2</sup> großen Zauneidechsenhabitats erforderlich, welches ca. 40 m<sup>2</sup> nordöstlich vom Plangebiet auf bisherigem Grabeland angelegt wird. Dieses gehört wie das gesamte Flst. 192/2 der Antragstellerin. Umsiedlung der Zauneidechse sowie Gestaltung, Pflege und Monitoring des Ersatzhabitats sind nach den Vorgaben der Artenschutzprüfung durchzuführen.





135

## **L Festsetzungsvorschläge**

### **Geplanter Baustandort**

1. Mit Ausnahme der beiden dicht 290 m<sup>2</sup> an der jetzigen Maschinenhalle stockenden Obstbäume sind sämtliche Obstbäume, soweit diese nicht eingewachsener Bestandteil von Gebüsch sind, zu erhalten.
2. Auch die Erhaltung der beiden vorgenannten Obstbäume ist zu prüfen. Sollte dies doch möglich sein, verringert sich der Kompensationsbedarf um 1.360 Wertpunkte.
3. Die wegbegleitende Baumhecke am westseitigen Fahrweg ist zu erhalten.
4. Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
5. Der im Gebüsch stockende Apfelbaum nahe dem Nordrand des geplanten Baufensters ist vor einer eventuellen Rodung durch eine qualifizierte Person auf mögliche Fledermausquartiere zu prüfen.

### **Geplante Kompensationsfläche Flst. 192/2 (2.570 m<sup>2</sup> ohne Zauneidechsen-Ersatzhabitat)**

1. Es sind mindestens 5 hochstämmige Apfel- und Birnbäume zu pflanzen. In den ersten 3 Jahren ist jährlich ein Erziehungsschnitt durchzuführen, danach Pflegeschnitte mindestens alle 3 Jahre. Pflanzausfälle sind nachzupflanzen. Auf eine Startdüngung sollte wegen des nährstoffspeichernden Bodens verzichtet werden.
2. Die auf der Ausgleichsfläche bereits vorhandenen Obstbäume sind unter Erhalt von Totholz und Belassens absterbender Obstbäume so zu pflegen, dass ein vorzeitiger Verfall der Bäume verhindert wird.
3. Die dort vorhandene bzw. sich entwickelnde Wiese ist zwecks Aushagerung 2-mal jährlich (Ende Mai/Juni und September) zu mähen. Das Mähgut ist nach mindestens 3-tägiger Trocknungszeit abzuräumen und nach Möglichkeit landwirtschaftlich zu verwerten. Bloßer Mulchschnitt ist nicht zulässig. Auch jede Art von Düngung, Biozideinsatz und Bodenbearbeitungsmaßnahmen sind ausgeschlossen.

### **Geplanter Zauneidechsen-Ersatzhabitat (200 m<sup>2</sup>)**

1. Auf der Ausgleichsfläche Flst. 192/2 ist ein 200 m<sup>2</sup> großer Zauneidechsen-Ersatzhabitat abseits der vorhandenen Obstbäume anzulegen.
2. Umsiedlung der im geplanten Baugrundstück lebenden Zauneidechsen gemäß den Vorgaben der Artenschutzprüfung.
3. Die Ausgestaltung hat sich an den Erläuterungen auf S. 37 und 38 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zu orientieren. D.h. Anlage von Sandlinsen, Totholz- und Steinhäufen, 2-malige Mahd der Restfläche mit Abfahren des Mahdguts oder Schaf- oder Ziegenbeweidung., Ansaat mit „W1a Blumenwiese“, Vermeidung von Verschattungen, regelmäßige Pflege.
4. Die Umsetzung erfordert eine ökologische Baubegleitung mit abschließendem Bericht (Stellungnahme Wetteraukreis 15.05.24).
5. Vorläufig Monitoring der Zauneidechse im Ersatzhabitat über 5 Jahre. Einzelheiten und eventuelle Verlängerung gemäß den noch zu ergänzenden Vorgaben der Artenschutzprüfung.





196

187

Wiese  
brachfallend

wiegend strauchig, heimisch

heimisch

ese (hier brachfallend)

lein (lagemäßig nicht exakt)

190

mittelgroß bis groß (lagemäßig nicht exakt)

tensiv

t

nfallend, nährstoffreich, artenarm

nährstoffreich, artenarm, z.T. Brennesselflur

phalt)

teils  
brachgef.  
Streuobs

garten) z.T. brachfallend

194

Südteil noch  
begangen und  
befahren

nen

bitat

ng

ht zum Bebauungsplan  
r. 34 "Ortslage Enzheim"  
FNP Änderung

LANDSAUFNAHME  
18.08.2023

252

1

Essigbaustadt, Ortsteil Enzheim

nt und Geoinformation

cm) DIN A3

Maßstab 1: 500

H. Richter

Datum: 10/2024

PE PROF. DR. V. SEIFERT  
adplanung \* Landschaftsplanung  
ter Weg 114.  
nden-Leihgestern  
eifert-plan.com

