

Bauleitplanung der Gemeinde Altenstadt

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 34, 5. Änderung, Ortslage Enzheim



Begründung zum Vorentwurf

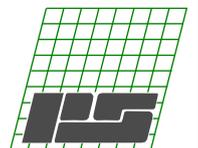
TEIL II:
- UMWELTBERICHT -

Stand 03/2024

Planstand: Vorentwurf, März 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

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT





Inhalt

A Beschreibung der Planung

- A1 Standort der Planung
- A2 Inhalt und Ziele der Planung
- A3 Zuordnung zum Streuobstgebiet
- A4 Gegenüberstellung von Bestand und Planung

B Gesetzliche und planerische Vorgaben

- B1 Fachgesetzliche Grundlagen und ihre Berücksichtigung
- B2 Fachlich relevante Planungsvorgaben und ihre Berücksichtigung

C Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

C1 Umwelt und ihre Bestandteile (Schutzgüter)

- C1.1 Vegetation und Biotopstrukturen
- C1.2 Flora
- C1.3 Fauna
- C1.4 Umgebung des Plangebiets
- C1.5 Biologische Vielfalt
- C1.6 Landschaft
- C1.7 Boden
- C1.8 Wasser
- C1.9 Örtliches Klima
- C1.10 Immissionsbelastung
- C1.11 Sonstige Vorbelastungen
- C1.12 Wechselwirkungen
- C1.13 Berücksichtigung externer Gebiete
- C1.14 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

C2 Zusammenfassende Bewertung

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 besonderen 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 Kompensationsmaßnahmen
- E7 Sonstige umweltrelevante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

F Anderweitige Planungsmöglichkeiten

G Besondere Unfall- und Katastrophenrisiken

H FFH- oder VSG-Verträglichkeitsprüfung



I Monitoring

J Datengrundlagen, Methoden

K Zusammenfassung

L Festsetzungsvorschläge

Anlage: Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

A Beschreibung der Planung

A1 Standort der Planung

Gegenstand der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Ortslage Enzheim“ ist der Südteil von Flst. 192/2 am südöstlichen Ortsrand von Enzheim. Auf dem zu 420 m² veranschlagten Geltungsbereich (plus 40 m² 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 vorgesehen Baufenster umfasst 135 m². Das umgebende, zukünftig als Garten anzunehmende Grundstück ist gegenwärtig wenig genutzt und beinhaltet brachfallende und brachliegende Streuobstwiese, zumeist strauchige Gehölzsukzession und Ruderalvegetation. Der größere, nördlich anschließende Teil von Flst. 192/2 bleibt unbebaut und wird nicht überplant.

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 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 März 2024 ist nur das Baufenster auf dem Flurstück 192/2 zur Bebauung vorgesehen. Es bildet die für die Eingriffsbeurteilung maßgebliche Größe und ist mit ca. 135 m² weitgehend deckungsgleich mit der jetzigen Maschinenhalle (ca. 130 m²). Die geplante Fläche des Wohnhauses beträgt laut Eigentümer nur 10 m x 9 m. Planinhalt ist weiterhin eine Grundflächenzahl von 0,4 bei eingeschossiger Bauweise, bezogen auf das gesamte einbezogene Grundstück. Für die Eingriffsbeurteilung ist dennoch das Baufenster als die engere Festsetzung maßgeblich.

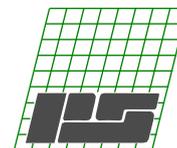
Auch wenn hauptsächlich die jetzige Maschinenhalle überplant wird, so ist doch mit Vegetationseingriffen in der Nachbarschaft zu rechnen. Insbesondere lässt die Planung offen, ob eine wenig westlich der Halle stockende mehrstämmige Pflaume und ein wenige östlich der Halle wachsender mittelgroßer Apfelbaum erhalten werden können. Sie sind ggf. genau einzumessen.



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

Weiterhin ist eine wieder zunehmende Gartennutzung naheliegend, welche mit der Rodung störender Gehölze einhergehen dürfte. 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 Vogelarten, ferner am Nordrand des Baufensters ein für Fledermausquartiere geeigneter



Höhlenbaum. Erforderlich sind deshalb verschiedene Vermeidungs- und für die Zauneidechse auch eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme. Diese wird im Rahmen eines 200 m² großen 2. Geltungsbereichs ca. 40 m nordöstlich vom 1. Geltungsbereich auf jetzigem, im Besitz des Eigentümers befindlichen Grabeland vorgesehen. Bezüglich der weiteren Maßnahmen hierzu die Ausführungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (s. S. 37- 38) verwiesen. Der tatsächlich umzusetzende Ersatzhabitat wird auf 300 m² vergrößert, um auch dem naturschutzfachlichen Kompensationsbedarf zu genügen und um Erschwerungen durch eine zweite Kompensationsmaßnahme zu vermeiden.

A4 Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Bestand geplanter Geltungsbereich Baufläche 03 /2024	
02.200 Strauchgebüsch mit Holzstapeln und Hüttenresten	100 m ²
02.200 Baumhecke heimisch	50 m ²
03.131 Streuobstwiese brachfallend, nährstoffreich	100 m ²
09.123 Ruderalvegetation nährstoffreich	40 m ²
10.510 Vollversiegelung (Asphalt, öffentlicher Weg)	40 m ²
10.715 Maschinenhalle mit seitlicher Regenwasserversickerung	130 m ²
04.110 2 mittelgroße Obstbäume westlich und östlich der Halle am Rand des Bau- fensters	
Ca. 6 kleine Obstbäume am Ostrand des Geltungsbereichs	
Summe	460 m²

Planung Stand 03/2024	
02.200 Erhalt der wegbegleitenden Baumhecke	50 m ²
10.510 Vollversiegelung (öffentlicher Weg wie Bestand)	40 m ²
10.715 Maximal zulässige Bebauung und Bodenversiegelung mit zulässiger Regenwasserversickerung (= Baufenster)	135 m ²
11.223 Hausgarten aufgrund der Ausgangssituation eher strukturreich	235 m ²
voraussichtlich kein Erhalt der 2 mittelgroßen Obstbäume vom Erhalt der Obstbäume am Ostrand des Geltungsbereichs wird ausgegangen	
Summe	460 m²

Die vorhandene Vegetation ist als naturschutzfachlich mittel- bis (Streuobst) hochwertig einzustufen. Das randlich betroffene, innerhalb der Plangrenze brachfallende Streuobst gehört ferner zu den seit 2002 auch durch § 30 BNatSchG geschützten Biotoptypen.

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. 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 ge-



ringem Umfang erforderliche) naturschutzrechtliche Kompensation wird nach der Kompensations-VO ermittelt. Der Ausgleich ist nördlich vom Baugrundstück auf brachfallender Streuobstwiese anvisiert, soweit er nicht durch den artenschutzrechtlich erforderlichen Zauneidechsenhabitat abgedeckt ist.

BauGB		
§ 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
Anlage 1	Inhalte des Umweltberichts	Umweltbericht wird entsprechend Anlage 1 gegliedert

BNatSchG (betroffene oder besonders zu beachtende Ziele)		
§ 1 (1) Nr.2	dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Eingriff wird durch Zauneidechsen-Ersatzhabitat und Werterhöhung benachbarten Streuobstes 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 vermeidbar	Wegen geringer Fläche und vorbelastetem Standort außer bei der



	rer erheblicher Beeinträchtigungen	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
§ 39	Verbote des allgemeinen Artenschutzes	berücksicht. durch Hinweis im B-Plan
§ 44 (1)	Zugriffsverbote des speziellen Artenschutzes	berücksicht. 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
<u>Bodenschutzrecht</u> 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 Klimafunktionen	Aussparung der geplanten Baufläche maßstabsbedingt nicht eindeutig
Flächennutzungsplan (FNP)	bisher Darstellung als Landwirtschaftsfläche	FNP wird angepasst
Landschaftsplan (Stand 2000)	Entwicklungsziel ist extensives Streuobstgebiet mi Pflege und (wo erforderlich) Neuanlage von Streuobst. Bis an den Ortsrand damals Ausweisungsvorschlag als Geschützter Landschaftsbestandteil sowie Ausschlussfläche für Siedlungseinwicklung	Damalige Aussagen übertragbar, 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, 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.	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 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	--
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 Brennesselfluren. 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. 3: Nutzung des Gehölzes unmittelbar nördlich der Maschinenhalle als Lagerfläche. © H. Richter, August 2023.

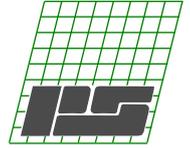


Abb. 4 Brachfallendes Streuobst mit Sträuchern östlich der Halle in Blickrichtung Süd. © H. Richter August 2023.

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 mit Kleingewächshaus, randlich brennesselreiche Ruderalflur. Auf dieser Fläche ist der Zauneidechsen-Ersatzhabitat vorgesehen.
- ❖ 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.

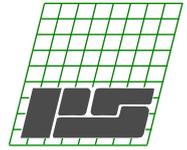
Nach Westen und Süden schließen sich an die geplante Baufläche bebaute Grundstücke an, teils mit umfangreichem Baumbestand..

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 nicht zu erwarten.



Am 18.08.2023 festgestellte Pflanzenarten		
Intensivwiesen		
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer	
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knautgras	
<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	
Extensivwiesen		
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Kleiner Odermennig	Wiesentränder im Südosten
<i>Lysimachia nummularia</i>	Pfennigkraut	Böschung am westseitigen Weg
Mehrjährige Ruderalfluren		
<i>Armoracia rusticana</i>	Meerrettich	
<i>Ballota nigra</i>	Schwarznessel	
<i>Bryonia dioica</i>	Rote Zauberrübe	
<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	
Kurzlebige Ruderalfluren		
<i>Polygonum aviculare</i>	Vogel-Knöterich	
<i>Solanum nigrum</i>	Schwarzer Nachtschatten	
<i>Sonchus asper</i>	Rauhe Gänse Distel	
<i>Sonchus oleraceus</i>	Kohl-Gänse Distel	
<i>Veronica persica</i>	Persischer Ehrenpreis	
Nährstoffreiche Gehölzsäume		
<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	
Verwilderte Kräuter		
<i>Galeobdolon luteum</i>	Goldnessel	Verwilderte Zierform
Heimische bzw. eingebürgerte Bäume		
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	Nur Jungwuchs
<i>Juglans regia</i>	Walnussbaum	Jungbäume
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume, Zwetschge	verwildert
Heimische Sträucher		
<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, Biebertal-Fellingshausen durchgeführten Geländeerhebungen. Untersucht wurden Vögel, mögliche Fledermausquartiere, Reptilien und Maculinea-Bläulinge. Als nicht zu erwarten ausgeschlossen wurden die Haselmaus und sämtliche Amphibienarten. Auf Detektorbegehungen zwecks Erfassung der Fledermausflugaktivitäten wurde im Hinblick auf den sehr geringen Eingriff verzichtet.

Befund ist eine deutlich höhere faunistische Wertigkeit als die botanische. 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 (2rot2) eingestufte Arten sind Gartenrotschwanz im Norden und Steinkauz ganz im Osten des Untersuchungsraums. Dort mit ungünstig-unzureichend („gelb“) eingestufte, bundesweit aber nicht als gefährdet angesehene Arten sind Girlitz und Haussperling. Im Norden des Untersuchungsraums 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

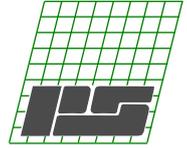
Im Umfeld der Planung besteht eine Jagdhabitateignung für zahlreiche Arten, in den nördlich und östlich gelegenen, teils alten Streuobstbeständen sind auch potenzielle Quartierbäume zu vermuten.

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 200 m² 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.

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 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 „Köpfchen“. In Teilen der engeren Planungsumgebung 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 „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 Fließerden 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 also 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.

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 bereits außerhalb des Immissionsbereichs der mäßig befahrenen L 3191.

C1.11 Sonstige Vorbelastungen

Keine Hinweise.

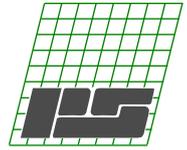
C1.12 Wechselwirkungen

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 bereits 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 09/2023 nicht bekannt. Wie fast überall sind aber Bodenfunde nicht auszuschließen (Hinweis in den Planfestsetzungen).

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 460 m ² , davon 135 m ² 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 nord-östlich vom Geltungsbereich vorgesehene Zauneidechsen-Ersatzhabitat erbringt dort auch eine auf die Umgebung wirkende naturschutzfachliche Aufwertung	Nein

Speziell Naturgüter		
Schutzgut	Nachteilige Umweltauswirkungen	Erheblichkeit im Sinne der Umweltprüfung
Vegetation	Gepfl. Baustandort weitgehend deckungsgleich mit der jetzigen Maschinenhalle. Im nahen Umfeld Verlust von voraussichtlich 2 Obstbäumen sowie voraussichtlich Umwandlung von (bereits gestörtem) Gehölz, Wiesenbrache und Ruderalflur in Hausgarten.	Ja
Flora	Nur häufige Arten betroffen	Nein
Fauna	Einzige naturschutzfachlich bedeutsame betroffene Art ist die Zauneidechse, Ausgleich durch Umsiedlung und Ersatzhabitat ist B-Planbestandteil.	?
FFH-Tierarten	Einzig Zauneidechse, außerhalb von Einwirkungsbereich der Planung Steinkauz und Gartenrotschwanz als stark gefährdete Vogelarten	?
Boden	Beansprucht wird überwiegend bereits versiegelter oder anthropogen gestörter Boden	Nein
Wasser	Eingriff aufgrund der bereits bestehenden Halle sehr gering	Nein
Landschaft	Eingriff wegen der bestehenden Halle vernachlässigbar	Nein
Lokalklima	Nicht relevant	Nein



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

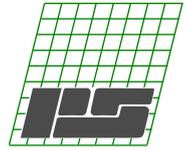
E Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

E1 Vermeidung und Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Das Wohnhaus darf nur auf dem eng angrenzten Baufenster errichtet werden. Dieses deckt sich weitgehend mit der bestehenden Maschinenhalle. Weitere Minimierungsmaßnahmen sind im B-Plan-Vorentwurf 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 Gebüsch 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

Alle überplanten Flächen gehören der Eigentümerin. Landwirtschaftliche Belange angesichts von Bra-
 chezustand bzw. Gartennutzung ohne Belang.

E5 Ableitung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs

Zu Grunde gelegt werden die zu 460 m² abgegrenzte geplante Baufläche und das 135 m² große Bau-
 fenster. Die zu 0,4 festgesetzte Grundflächenzahl ist hier irrelevant, weil hier das Baufenster als die
 engere Festsetzung maßgeblich ist. Die Flächenanteile beim Bestand können wegen der Unübersicht-
 lichkeit des Bereichs nur grobe Schätzwerte sein.

Weiterhin werden folgende Prämissen angenommen:

- ❖ Erhalt eines Teils der jetzigen Gehölze im Gartenbereich, damit ist eine Einstufung als strukturrei-
 cher Garten angemessen.
- ❖ Aktuell Wertminderung des südlichen Gehölzteils durch Gerümpellagerung und Befahren. Dieser
 Bereich dürfte zukünftig in Hausgarten umgewandelt werden.
- ❖ Erhalt der wegbegleitenden Baumhecke (auch als Sichtabschirmung).
- ❖ Verlust der beiden dicht an der Maschinenhalle stockenden Obstbäume.
- ❖ Versickerung des Dachablaufwassers.
- ❖ Wertminderung des betroffenen Gehölzes durch das aktuell gelagerte Gerümpel und durch Befah-
 ren (siehe Foto in Pkt. C1.1). Wertminderung als erheblich einzustufen (5 Punkte).
- ❖ Der vom Bearbeiter der Artenschutzprüfung geforderte Zauneidechsen-Ersatzhabitat wird von
 200 m² auf 300 m² vergrößert, um mit dieser Maßnahme auch den naturschutzrechtlichen Kom-
 pensationsbedarf abzudecken.

Bestand geplante Baufläche (Schätzwerte)			
Biotoptyp mit Typ-Nr. der Kompensations-VO	Wertpunk- te pro m ²	Fläche	Punktzahl
02.200 Strauchgebüsch heimisch (5 Punkte Wertminderung wegen Materiallagerung und Befahren)	39-5	100 m ²	3.400
02.200 Baumhecke heimisch (am Weg)	39	50 m ²	1.950
03.131 Streuobstwiese brachfallend (3 Punkte Abzug wegen Nährstoffreichtums und Artenarmut der Wiese)	44-3	100 m ²	4.100
09.123 Ruderalvegetation nitrophytisch, artenarm	25	40 m ²	1.000
10.510 Vollversiegelung (Asphalt, öffentlicher Weg)	3	40 m ²	120



10.715 Dachfläche (Maschinenhalle) mit seitlicher Regenwasserversickerung	6	130 m ²	780
04.110 2 mittelgroße Obstbäume mit je 20 m ² Überschildung	34	+40 m ²	+1.360
Summe		460 m²	12.710

Planung Baufläche (Stand 03/2024)			
Biotoptyp mit Typ-Nr. der Kompensations-VO	Wertpunkte pro m²	Fläche	Punktzahl
02.200 Erhalt der wegbegleitenden Baumhecke	39	50 m ²	1.950
10.510 Vollversiegelung (öffentlicher Weg wie Bestand)	3	40 m ²	120
10.530 / 10.715 maximal zulässige Dach- und Versiegelungsflächen mit Regenwasserversickerung	6	135 m ²	810
11.221 Neuanlage strukturreicher Hausgärten	20	235 m ²	4.700
Summe		460 m²	7.580

Kompensationsbedarf (Bestand minus Planung).....12.710 – 7.580 = 5.130 Punkte

Zauneidechsen-CEF-Maßnahme – Bestand			
Biotoptyp mit Typ-Nr. der Kompensations-VO	Wertpunkte pro m²	Fläche	Punktzahl
11.211 Gemüsegarten, Grabenland (nicht umzäunt)	19	300 m ²	5.700

Zauneidechsen-CEF-Maßnahme – Planung			
Biotoptyp mit Typ-Nr. der Kompensations-VO	Wertpunkte pro m²	Fläche	Punktzahl
09.154 Wiederherstellung von Stufenrainen /Wiesenrainen sowie 10.151 neu angelegte Trockenmauern (siehe Hinweis in Pkt. E7)	36	300 m ²	10.800

Kompensationspotenzial der Zauneidechsen-Maßnahme: 10.800 – 5.700 = 5.100 Punkte

Der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf ist somit abgedeckt, wenn die vom Bearbeiter der Artenschutzprüfung geforderte Zauneidechsen-Ersatzhabitat von 200 m² auf 300 m² vergrößert wird. Der dann noch verbleibende minimale Fehlbetrag von 30 m² ist vernachlässigbar.

E6 Kompensationsmaßnahmen

Zauneidechsenhabitat

Die Zauneidechsen-CEF-Maßnahme ist als wertsteigernd auch in die naturschutzfachliche Kompensationsermittlung einzustellen. Sie erfolgt auf dem gleichen Flurstück der Antragstellerin wie das Bauvorhaben. Da sie keiner KV-Maßnahmen 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 Ruderalflächen, sollte sie mit vergleichsweise hoher Punktzahl berücksichtigt werden. Nachfolgend wird sie den vergleichsweise hochwertigen Biotoptypen 09.154 (Wiederherstellung von



Stufenrainen oder Wiesenrainen) und 10.151 (neu angelegte Trockenmauern) zugeordnet. Beide beinhalten laut KV 36 Punkte/m².

Die Einzelheiten sind der Artenschutzprüfung zu entnehmen. Da der Zauneidechsenhabitat sowohl Erfordernisse der naturschutzrechtlichen Kompensation als auch des Artenschutzrechts abdeckt, sind die Vorgaben der Kompensations-Verordnung zu beachten. Konkret betrifft dies insbesondere die in § 3 Abs. 9 festgelegte Gewährleistungsfrist von 30 Jahren.

E7 Sonstige umweltrelevante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Zum Planstand 03/24 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.

I Monitoring

Vorgesehen wird ein Monitoring des Zauneidechsen-Ersatzhabitats, welches mit der zuständigen Fachbehörde und dem Fachbüro PlanÖ noch abzustimmen ist.

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-Vorentwurf, Stand März 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 Altstadt, 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).



- ❖ 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 der Südteil von Flst. 192/2 überplant. Es befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Enzheim. Auf dem zu 460 m² großen geplanten Geltungsbereich 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 m². Das umgebende, zukünftig als Garten anzunehmende Grundstück ist gegenwärtig wenig genutzt und beinhaltet Brachen, Gebüsch und Ruderalvegetation.

Inhalte der Planung

Der Eingriffsermittlung ist das 135 m² große Baufenster zu Grunde zu legen. Vorgesehen wird ein 1-geschossiges Wohnhaus, das den größten Teil des Baufensters ausfüllt. Die bisherige Planung lässt offen, ob eine wenig westlich der Halle stockende mehrstämmige Pflaume und ein wenige östlich der Halle wachsender mittelgroßer Apfelbaum erhalten werden können.

Planungsvorgaben

Da dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen, erfordert das Vorhaben einen vollständigen Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsbilanzierung und bei Erfordernis Kompensationsmaßnahmen.

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

Über das eng abgegrenzte Baufenster hinaus keine spezifischen Festsetzungen.



Naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf

In Anwendung der Kompensations-Verordnung wird ein Kompensationsbedarf von 5.130 Wertpunkten ermittelt. Er wird im Rahmen des artenschutzrechtlich unvermeidlichen Zauneidechsen-Ersatzhabitats ausgeglichen, indem dieser von 200 m² auf 300 m² vergrößert wird.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die faunistische Wertigkeit macht verschiedene Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Für die Zauneidechse wird darüber hinaus eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme in Gestalt eines 200 m² großen Zauneidechsenhabitats erforderlich, welches ca. 40 m² nordöstlich vom Plangebiet auf jetzigem Grabeland vorgesehen wird. Dieses gehört der Antragstellerin. Umsiedlung der Zauneidechse sowie Gestaltung und Pflege des Ersatzhabitats sind nach den Vorgaben der Artenschutzprüfung durchzuführen.

L Festsetzungsvorschläge

Geplanter Baustandort

1. Mit Ausnahme der beiden dicht 290 m² 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. 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.
5. Weitere Vorgaben ergeben sich aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Geplanter Zauneidechsen-Ersatzhabitat

1. Umsiedlung der Zauneidechsen, Biotoplanlage und -pflege gemäß den Vorgaben der Artenschutzprüfung.
2. Durchführung eines Monitorings.