

1. Planungsrechtliche Festsetzungen mit Planzeichen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BaugB; § 4 BauNVO)
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Zulässig sind Wohngebäude nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

WA
 Die der Versorgung des Gelbets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BaugB; § 16-20 BauNVO)

GRZ
 Grundflächenzahl als Höchstmaß für das Allgemeine Wohngebiet (WA) von 0,3

GF
 Geschossflächenzahl als Höchstmaß für das Allgemeine Wohngebiet (WA) von 0,6

FH
 Fristhöhe für das Allgemeine Wohngebiet von 5,50 m. Als Bezugspunkt für die zulässige Fristhöhe gilt das Abstandsmaß von Oberkante festgelegte Geländeoberfläche bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut des Firstes.

TH
 Traufhöhe (Gebäuderöhe) für das Allgemeine Wohngebiet von 7,00 m. Als Bezugspunkt für die zulässige Gebäuderöhe (Traufhöhe) gilt das Abstandsmaß von Oberkante festgelegte Geländeoberfläche bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

1-2
 Zahl der Vollgeschosse, mindestens 1 bis maximal 2 Geschosse (Höchstmaß)

1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BaugB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Hessischen Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

ED
 offene Bauweise (o), nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

1.4 Dachgestaltung

F, S, W
 zulässige Dachformen Satteldach (S), Walmdach (W), Puttdach (P) und Flachdach (F),
 0 - 0
 zulässige Dachneigung
 0 - 45

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BaugB)

Strassenverkehrsfläche

P 1 / P 2
 Zufahrt mit Parkfläche (Stellplatz P 1 und P 2)

1.6 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BaugB)

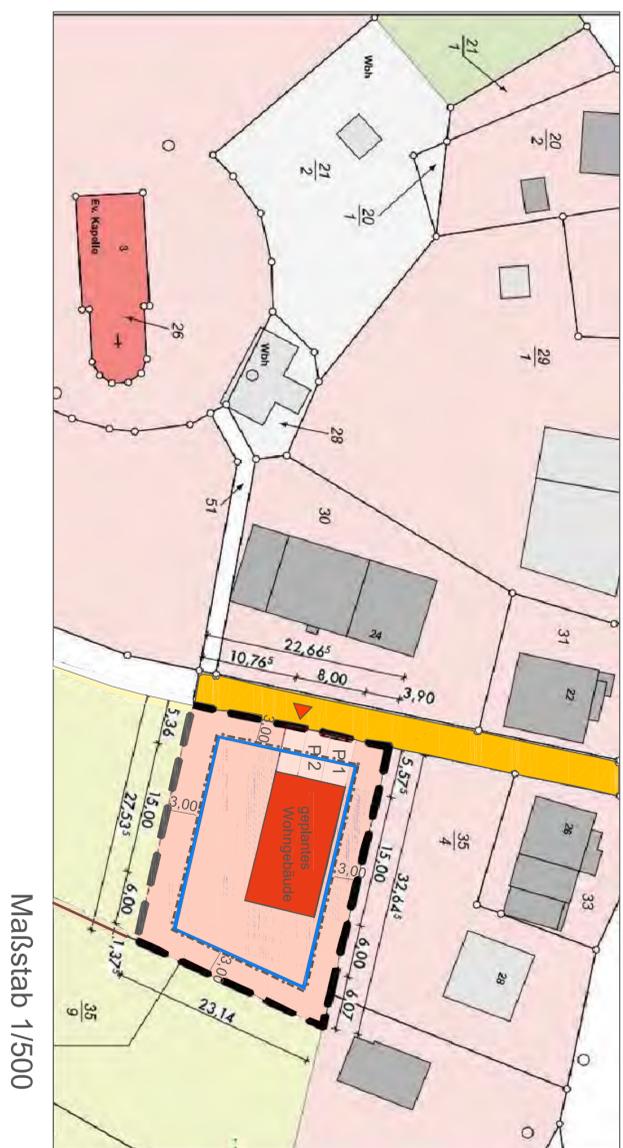
1.7 Katasteramtliche Darstellung

37
 Flurstücksnummer

Furstücksgrenze (derzeitiger Bestand)



Abrundungssatzung Wohnbaufläche Flurstück 37'' im Ortsteil Schönberg



2. Planungsrechtliche Festsetzungen ohne Planzeichen (§ 9 Abs. 1 BaugB)

2.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung (§ 9 (1) Nr. 20)

Die Gehölze, die sich innerhalb der Fläche des Geltungsbereichs befinden, sind zu erhalten. Abgängige Arten sind durch standortgerechte heimische Arten (Mindestqualität Stammumfang 12-14 cm) zu ersetzen.

Gehölzplantagen als Einzelbäume: Juglans regia (Walnuss), Sorbus aucuparia (Eberesche) und Obstbäume wie Prunus avium (Süßkirsche), Prunus domestica (Zwetschge), Malus domestica (Apfel), Pyrus communis (Birne) sind zulässig.

2.2 Ausgleich des Werteinheitsdefizits

Der Ausgleich des für den Geltungsbereich der Abrundungssatzung entstehenden Werteinheitsdefizits erfolgt durch Anlegen eines bürgerlichen Saums auf einer festgelegten Fläche im städtischen Randbereich des Flurstücks 37.

2.3 Gebäude, Gebäudeteile, Garagen und sonstige bauliche Anlagen

Die in der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Anlage zu § 63 angeführten Baugenehmigungsfreien Vorhaben der Ziffern 1-12 (Gebäude und Gebäudeteile, Tragende und nichttragende Bauteile, Energieerzeugungsanlagen etc.) sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Die privaten Stellplätze sind auf dem Grundstück gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schrecksbach anzuordnen. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen ohne Planzeichen (§ 9 Abs. 4 BaugB)

3.1 Dachformen und Dachneigungen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gebäude mit Satteldach, Walmdach, Puttdach und Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig.

3.2 Gestaltung der Wege und Stellflächen

Die innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets angelegten privaten Fußwege, Zufahrtswege und Stellflächen sind mit wasserundurchlässigen Schichten (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % zu gestalten und so auszuführen, dass das Oberflächenwasser auf die Grundstücksfläche abgeleitet wird und versickern kann.

3.3 Einfriedungen

Im straßenseitigen Vorgarten sind transparente Zäune bis max. 1,20 m zulässig. Im Garten sind transparente Zäune oder Sichtschutzzäune bis max. 2,00 m zulässig. Einfriedungen aus Stein oder anderen wärmspeichernden Materialien sind nicht gestattet.

4. Hinweise

4.1 Gestaltung der Dachflächen und Fassaden

Für die Dach- und Fassadengestaltung sind ausschließlich ortstypische Materialien sowie matte und gedeckelte nicht glänzende ortstypische Farbtonie zu verwenden. Farbe der Dachflächen von rot, rotbraun bis anthrazit.

Flachdächer von Garagen und Gebäuden sind möglichst extensiv und nachhaltig zu begrünen.

4.2 Bodenschutz

Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Der im Rahmen des Erdausbaus anfallende Mutterboden ist fachgerecht abzutragen, zu erhalten und nach Bauende möglichst auf dem Grundstück wieder aufzutragen oder fachgerecht zu entsorgen. Auf den Grundstücken ggf. vorkommende Altlasten sind auf Kosten des Bauherrn fachgerecht zu entsorgen.

4.3 Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler wie Mauern und Fundgegenstände (Scharben, Steingeräte etc.) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.4 Brandschutz

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung muss die erforderliche Löschwasseremenge von mindestens 800 l/min für eine Löscharbeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Mindestdurchmesser der Wasserleitung darf nicht unter 100 mm liegen und der Fließdruck darf in Löschwasseranlagen bei maximaler Löschwasserentnahme 2,5 bar nicht unterschreiten.

Falls die erforderliche Wassermenge nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt werden kann, sind zur Ergänzung Zisternen mit einzubestellen.

4.5 Nutzung des Regenwassers

Zur Berücksichtigung des Oberflächenabflusses bei Starkregenereignissen wird unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben die Nutzung von Niederschlagswasser empfohlen (Brauchwassernutzung, Bewässerung etc.).

Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schrecksbach für die Abrundungssatzung "Wohnbaufläche Flurstück 37'' im Ortsteil Schönberg in ihrer Sitzung am 03.07.2025 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB wurde ortsblich am 09.07.2025 in dem Krüll-Schwalm-Bote sowie auf der Internetseite der Gemeinde Schrecksbach bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der Abrundungssatzung (Plan mit textlichen Festsetzungen sowie Begründung) gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.07.2025 bis einschließlich 22.08.2025; ortsbliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in dem Krüll-Schwalm-Bote am 09.07.2025 sowie auf der Internetseite der Gemeinde Schrecksbach.

Die nach § 4 (2) BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.07.2025 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.07.2025, beteiligt bis einschließlich 22.08.2025.

Die Abwägung (§ 1 Abs. 6 BauGB) der von der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen erfolgte von der Gemeindevertretung am 11.09.2025.

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO I, V, m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 11.09.2025.

Schrecksbach, den 11.09.2025

.....
 Daniel Helwig
 (Bürgermeister)

Siegel

Aufstertigung
 Die vorliegende Aufstertigung der Abrundungssatzung entspricht der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schrecksbach am 11.09.2025 beschlossenen Satzung.

Schrecksbach, den 11.09.2025

.....
 Daniel Helwig
 (Bürgermeister)

Siegel

Die ortsbliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Gemeinde Schrecksbach erfolgte im Mitteilungsblatt Krüll-Schwalm-Bote und auf der Homepage der Gemeinde Schrecksbach (www.schrecksbach.de) am 17.09.2025.

Die durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Schrecksbach am 11.09.2025 als Satzung beschlossene Abrundungssatzung in der Fassung vom 03.07.2025 ist gemäß § 10 BauGB mit Bekanntmachung am 17.09.2025 in Kraft getreten.

Schrecksbach, den 11.09.2025

.....
 Daniel Helwig
 (Bürgermeister)

Siegel

Gemeinde Schrecksbach Immichenhainer Str. 1 34637 Schrecksbach

Abrundungssatzung Wohnbaufläche Flurstück 37'' im Ortsteil Schönberg



 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Bauleitplanung der Gemeinde Schrecksbach

Abrundungssatzung „Wohnbaufläche Flurstück 37 Am Schönberg“ im Ortsteil Schönberg

nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.



Begründung

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Juli 2025





1. Grundlagen

1.1 Veranlassung und Ziele

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Schönberg. Die Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung ist der Übersichtskarte (Abb. 1) zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Röllshausen der Flur 17 teilweise das Flurstück 37.

Der Investor ist Eigentümer des bisher unbebauten Flurstücks 37. Ziel der Abrundungssatzung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erhalt von Baurecht für das Flurstück 37. Dies soll aufgrund der gesetzlichen Grundlage gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB durch eine Abrundungssatzung erfolgen.

Der in der Abb. 1 dargestellte Geltungsbereich des Flurstücks 37 soll durch die Aufstellung der Abrundungssatzung „Wohnbaufläche Flurstück 37 Am Schönberg“ in den Innenbereich einbezogen werden und als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Nach § 34 (1) BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Diese gesetzliche Regelung erlaubt es somit der Gemeinde, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Gemeinde kann daher durch Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Derzeit ist das Gebiet planungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu beurteilen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO zu schaffen, wird daher die Aufstellung einer Abrundungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 im Vereinfachten (§ 13 BauGB) notwendig.





Die Erstellung einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Errichtung eines Wohngebäudes ist für das Planungsgebiet möglich, da die angrenzenden Flächen an zwei Seiten ebenfalls durch Wohngebäude geprägt sind und die Erschließung durch das Haus „Am Schönberg 24“ bereits gesichert ist. Somit sind die wichtigsten Kriterien zur Erstellung einer solchen Satzung erfüllt.

Die Aufstellung der Abrundungssatzung erfordert keine Umweltprüfung i.S.d. § 2 Abs. 4 BauGB, da im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10 a Absatz 1 abgesehen wird. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Abrundungssatzung liegt in der Gemarkung Röllshausen am südöstlichen Ortsrand und umfasst innerhalb der Flur 17 teilweise das Flurstück 37. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Abrundungssatzung ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.



Abb. 1 Geltungsbereich der Abrundungssatzung „Wohnbaufläche Flurstück 37 Am Schönberg“





1.4 Vorgaben übergeordneter Planungen

1.4.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der Planungsfläche ist nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schrecksbach als Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) festgesetzt. Mit Änderung des BauGB zum 20.07.2004 wurde der Genehmigungsvorbehalt durch die höhere Verwaltungsbehörde für Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gestrichen. Die Anpassungspflicht an den Flächennutzungsplan entfällt. Bei einer nächsten Neuauflage oder Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist die Anpassung an den Bestand (Umwidmung der Fläche in eine Wohnbaufläche nach § 1 Absatz 1 Nr. 1 BauNVO) vorzunehmen.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

□ Geltungsbereich

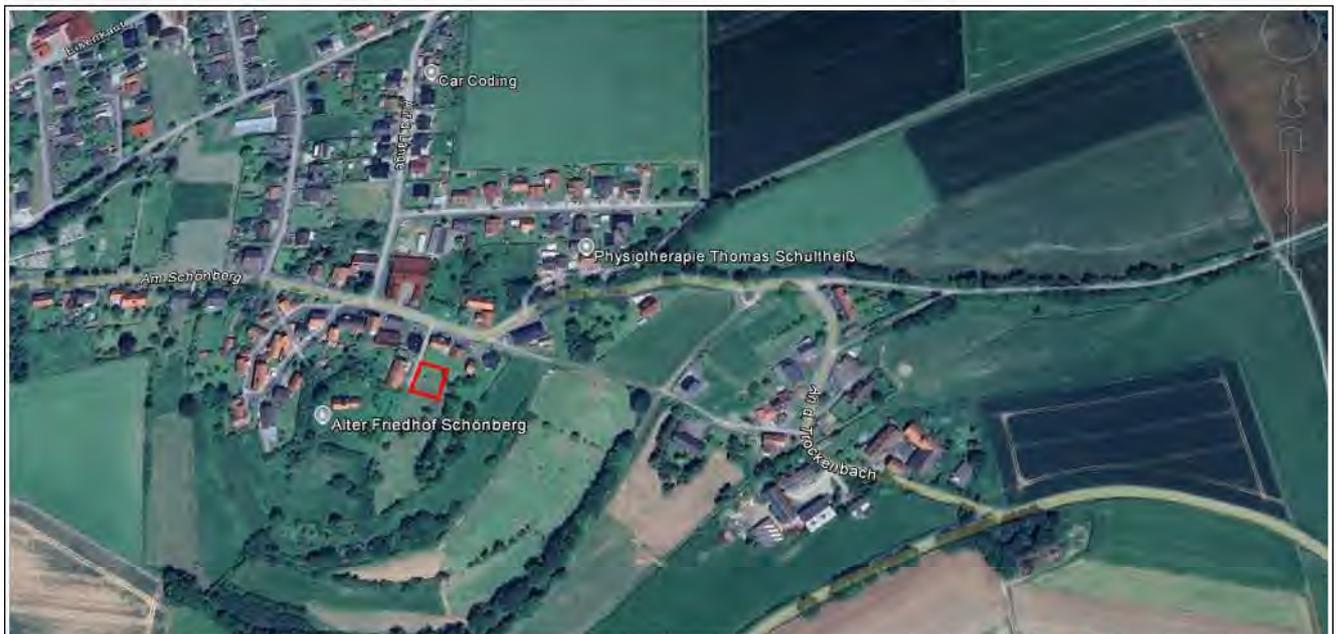


Abb. 3 Luftbild

□ Geltungsbereich





1.4.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Schrecksbach weist für den Geltungsbereich in der Plandarstellung die Nutzung als Landwirtschaftliche Fläche aus.

2. Städtebauliche Planung

2.1 Art der bauliche Nutzung

Die Baufläche der Abrundungssatzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die Fläche des Geltungsbereichs hat einen Umfang von 681,90 m².

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung kann gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch Festsetzung

1. der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen,
2. der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse,
3. der Zahl der Vollgeschosse,
4. der Höhe der baulichen Anlagen

bestimmt werden. Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (Nr. 1) und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen (Nr. 2) festzusetzen.

Die zulässige Größe der Grundfläche der neuen baulichen Anlagen beträgt GRZ 0,3 für das Allgemeine Wohngebiet (WA). Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgelegt.

Zum Erhalt der Sichtachsen zur denkmalgeschützten Kapelle Schönfeld wird der Neubau unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächen dicht am angrenzenden Grundstück (Flurstück 35/4) platziert. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 7 m, die maximal zulässige Firsthöhe auf 8,50 m festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete betriebsnotwendige Teile baulicher Anlagen (z. B. Schornsteine, Entlüftungsanlage).

Als Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe(Traufhöhe) gilt das Abstandsmaß von Oberkante festgelegte Geländeoberfläche bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Als Bezugspunkt für die zulässige Firsthöhe gilt das Abstandsmaß von Oberkante festgelegte Geländeoberfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes.

Mit diesen Festsetzungen werden Bedingungen geschaffen, die die geplanten Gebäude nicht zu stark einschränken, aber bei entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten durch die festgelegte





Gebäudehöhe keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zulassen. Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

2.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen der Abrundungssatzung ist der Planunterlage zu entnehmen. Mit der Beibehaltung der großzügigen Ausdehnung des Baufenster wird ebenso wie mit dem Verzicht auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise das Ziel verfolgt, ein hohes Maß an Flexibilität gegenüber den unterschiedlichen betrieblichen Anforderungen des Nutzer zu wahren.

2.4 Gestaltung baulicher Anlagen

Die funktional relevanten Festsetzungen hinsichtlich der Gebäudegestaltung bleiben zur Sicherstellung der Anforderungen auf das notwendige Maß beschränkt. Gleichzeitig soll zur Vermeidung potenzieller Konflikte durch primär außenwirksame Gestaltfestsetzungen die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert werden. Dementsprechend wurden in der Abrundungssatzung differenzierte bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO zur Gestaltung von Dachflächen und Fassaden, zur Material- und Farbwahl aufgenommen. Diese sind vornehmlich in der Verwendung matter, gedeckter Farbtöne für Dach- und Fassadenflächen (baulich, farblich oder durch Begrünung) zu finden.

2.5 Stellplätze

Die zwei geplanten PKW Stellplätze (P 1, P 2) sollten aus wasserdurchlässigen Materialien (Ökopflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Fugenanteil von mindestens 20 Prozent o. ä.) befestigt werden, sofern die Vorgaben des DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ dies zulassen. Das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten. Für Stellplätze findet die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schrecksbach Anwendung.

2.6 Erschließung Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt durch die Anliegerstraße Am Schönberg (Flurstück 52). Die äußere Erschließung im Kfz-Verkehr ist somit gesichert und die Leistungsfähigkeit ist nicht beeinträchtigt. Bisher wird die Straße Am Schönberg von den Anwohnern der Gebäude Nr. 22 und Nr. 24 genutzt..

2.7 Ver- und Entsorgung

Ein Mischwasserkanal liegt bereits innerhalb der Straße Am Schönberg. Durch die direkte Nachbarbebauung "Am Schönberg 24" ist die Erschließung des Grundstücks in weiten Teilen bereits vorhanden, sodass die vorhandenen Kanalanlüsse für den Neubau genutzt werden können.





2.8 Grünflächen

Zur Kompensation des Eingriffs sind auf einer südlich gelegenen Randfläche des Flurstücks 37 blühreiche Säume anzulegen, die gleichzeitig die Insektenfauna fördern.

2.9 Nutzung des Regenwassers

Die Nutzung des Regenwassers unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zur Bewässerung und Brauchwassernutzung wird ausdrücklich empfohlen. Insbesondere bei Starkregenereignissen leistet das kurzfristige Auffangen von Niederschlägen einen bedeutenden Beitrag zur Regenrückhaltung und somit zur Entlastung des öffentlichen Kanalsystems.

2.10 Bodenschutz

Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Der im Rahmen des Erdaushubs anfallende Mutterboden ist fachgerecht zu abzutragen, zu erhalten und nach Bauende auf dem Grundstück wieder aufzutragen. Falls auf dem Grundstück Altlasten vorkommen sollten, sind diese auf Kosten des Bauherrn fachgerecht zu entsorgen.

2.11 Brand- und Katastrophenschutz

Der Zufahrtsweg bzw. die zwei Stellflächen sind gemäß der Muster-Richtlinie so zu gestalten, dass diese durch die Feuerwehr mit 16 t-Fahrzeugen bis zum jeweiligen Objekt befahren werden können und am Objekt die erforderliche Bewegungsfläche zur Verfügung steht.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung darf der Minstdurchmesser der Wasserleitung nicht unter NW 100 liegen und der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 2,5 bar (0,25 MPa) nicht unterschreiten. Es muss zur Brandbekämpfung eine erforderliche Löschwassermenge für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen (Wohngebiet mindestens 800 l/min).

Gegebenfalls sind Zisternen mit einzubeziehen, falls die erforderliche Wassermenge aus der zentralen Wasserversorgung nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt werden könnte.



PFL Nase & Partner
Ingenieurbüro für Bauleitplanung
und Landschaftsökologie
Hausmannstr. 7 • 34123 Kassel



Gemeinde Schrecksbach
Immichenhainer Straße 1
34637 Schrecksbach

Kassel, den

.....

(Dipl.- Ing. Michael Nase)

Schrecksbach, den

.....

(Daniel Helwig, Bürgermeister)





Abrundungssatzung „Wohnbaufläche Flurstück 37 Am Schönberg“ im Ortsteil Schönberg

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Abrundungssatzung

Beachtung der Schutzgüter § 1 (7) BauGB zum Eingriffs-/Ausgleich nach § 34 (5) Satz 2 und 3

Juli 2025



PFL Nase & Partner
Hausmannstr. 7
34123 Kassel
Tel: 0561-5039194
Mobil: 0176-36379113
Email: PFLNase@web.de





Kapitel	Inhalt	Seite
Teil 1: Allgemeine Grundlagen		3
1.1.0	Veranlassung	3
1.2.0	Naturschutzrechtliche Grundlagen	4
1.3.0	Aufgabenstellung	5
1.4.0	Methodisches Vorgehen	5
Teil 2: Naturräumliche Bestandserfassung		7
2.1.0	Naturräumliche Charakterisierung	7
2.2.0	Vegetation	10
2.2.1	Polygonion	11
2.2.2	Fumario-Euphorbion	12
2.2.3	Cynosurion	13
2.2.4	Arrhenatherion	14
2.2.5	Aegopodion	15
2.3.0	Fauna	15
Teil 3: Bewertung des Naturhaushaltes		16
3.1.0	Biotopfunktion	16
3.2.0	Bodenfunktion	17
3.3.0	Klimafunktion	18
3.4.0	Landschaftsbild	18
Teil 4: Konfliktanalyse		19
4.1.0	Bewertung der bau-, betriebs- und anlagebedingten Auswirkungen	19
4.2.0	Eingriffsbewertung der betroffenen Landschaftspotentiale	20
4.3.0	Geplanter Bau eines Wohngebäudes	21
Teil 5: Zielaussagen zur Vermeidung und Minimierung		24
5.1.0	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Maßnahmen 1-2)	24
5.2.0	Gesetzliche Grundlagen zum Bodenabtrag und -lagerung gemäß BodSchG	27
Teil 6: Kompensationsmaßnahmen		28
6.1.0	Kompensationsverordnung	28
6.1.1	§ 1 KV-Grundsätze	28
6.1.2	§ 2 KV – Durchführung von Kompensationsmaßnahmen	29
6.1.3	§ 6 Festsetzung der Ersatzzahlung	31
6.2.0	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	31
Teil 7: Schlussbetrachtung		34
7.1.0	Zusammenfassung	34





TEIL 1: ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1.0 Veranlassung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Schönberg. Die Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung sind den beigefügten Übersichtskarten zu entnehmen. Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung umfasst in der Gemarkung Röllshausen der Flur 17 teilweise das Flurstück 37.

Der Investor ist Eigentümer des bisher unbebauten Flurstücks 37. Ziel der Abrundungssatzung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erhalt von Baurecht für das Flurstück 37. Dies soll aufgrund der gesetzlichen Grundlage gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB durch eine Abrundungssatzung erfolgen.

Diese Regelungen erlauben es der Gemeinde, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Der in der Abb. 1 dargestellte Geltungsbereich des Flurstücks 37 soll durch die Aufstellung der Abrundungssatzung „Wohnbaufläche Flurstück 37 Am Schönberg“ in den Innenbereich einbezogen werden und als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.



Abb. 1 Übersicht des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung im Ortsteil Röllshausen

Bei Aufstellung der Abrundungssatzung nach § 34 (5) Satz 2 und 3 BauGB sind die einzelnen Schutzgüter des § 1 (7) BauGB zu beachten. Dies erfolgt im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Landschaftsplanerischen Fachbeitrags mit Eingriffs- und Ausgleichsplanung gemäß der Anlage 4 der Kompensationsverordnung.





1.2.0 Naturschutzrechtliche Grundlagen

Die geplante Einbeziehung der bisher nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schrecksbach festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) in den Innenbereich (Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) stellt gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz vom Mai 2023 einen *Eingriff in Natur und Landschaft* dar. Danach sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen und Gewässern oder sonstige Maßnahmen und Handlungen, welche die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Pflanzen- und Tierwelt in ihren Lebensräumen, die natürlichen Standortverhältnisse, das Landschaftsbild, den Erholungswert oder das örtliche Klima erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Als Eingriffe gelten auch Veränderungen der nach § 23-29 Bundesnaturschutzgesetz geschützten Gebiete sowie die nach § 30 geschützten Einzelbiotope. Der Verursacher eines Eingriffs ist gemäß § 15 (1) Bundesnaturschutzgesetz verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie gemäß § 15 (2) unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Eingriff vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen).

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes gleichartig wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Die Behörde kann abweichende Anforderungen an die Gestaltung des Zustandes nach dem Eingriff stellen, um Lebensräume besonders geschützter Arten von Tieren und Pflanzen zu fördern, wenn dies zumutbar ist.

Gemäß § 17 (1, 2) Bundesnaturschutzgesetz bedürfen Eingriffe, für die keine sonstige behördliche Zulassung erforderlich ist, der Genehmigung der Naturschutzbehörde, die die nach § 14 bis 16 erforderlichen Entscheidungen trifft und prüft, ob § 34 des Baugesetzbuches dem Eingriff entgegensteht. Die Genehmigung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.

Gemäß § 17 (7) Bundesnaturschutzgesetz prüft die nach Absatz 1 oder Absatz 3 zuständige Behörde die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen. Hierzu kann sie vom Verursacher des Eingriffs die Vorlage eines Berichts verlangen.





1.3.0 Aufgabenstellung

Die Aufgabe des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags besteht darin, Maßnahmen, die zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dienen, in Text und Karte darzustellen.

Um die Art und das Ausmaß der Eingriffe festzustellen, ist es zunächst erforderlich, die landschaftsökologischen Gegebenheiten zu erfassen und deren Bedeutung für den Landschaftshaushalt zu ermitteln. Im **Teil 1** erfolgt daher eine Darstellung der allgemeinen Grundlagen sowie im **Teil 2** werden auf der Grundlage einer Realnutzungskartierung und vorhandenen Kartenmaterial planerisch relevante Landschaftsdaten zusammengestellt, um für das Untersuchungsgebiet einen Überblick über den vorgefundenen Bestand des Naturhaushaltes zu gewinnen.

Nach der Bewertung der Bestandssituation der natürlichen Gegebenheiten und Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes (**Teil 3**) werden im **Teil 4** durch eine Eingriffserfassung und Ermittlung die Auswirkungen des Bauvorhabens beschrieben und prognostiziert. Im **Teil 5** werden Leitziele für diesen Naturraum, Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung entwickelt. Im **Teil 6** werden im Rahmen der Vorgaben der Eingriffsregelung Beeinträchtigungen und Kompensationsmaßnahmen ermittelt und **Teil 7** enthält die Schlussbetrachtung.

1.4.0 Methodisches Vorgehen

Das methodische Vorgehen bei der Erstellung des vorliegenden Landschaftsplanerischen Fachbeitrags beruht im Wesentlichen in der Untersuchung der Schutzgüter Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen.

Der Zweck des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags ist es, die erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die Prüfung und anschließende Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt durch die Genehmigungsbehörde.

Um die Auswirkungen zu ermitteln, müssen die umweltrelevanten Faktoren des Vorhabens (Wirkfaktoren) den Bestandteilen der Umwelt gegenübergestellt werden, die darauf empfindlich reagieren können. Die "Umwelt", wird dabei in die einzelnen Schutzgüter (Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter) unterteilt.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft (Erholung) werden auch daraufhin untersucht, ob die Auswirkungen Eingriffe im Sinne des § 14 des BNatSchG darstellen.





Beschreibung des Vorhabens							
- Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden - die wichtigsten, vom Träger des Vorhabens geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen des Vorhabens							
Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens							
Menschen und menschliche Gesundheit	Boden	Wasser	Tiere und Pflanzen	Klima/ Luft	Landschaft	Kultur- und sonstige Sachgüter	Wechselwirkungen
Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen des Vorhabens							
Baubedingte Umweltauswirkungen		Anlagebedingte Umweltauswirkungen		Betriebsbedingte Umweltauswirkungen		Nachbetriebsphase	
Menschen und menschliche Gesundheit	Boden	Wasser	Tiere und Pflanzen	Klima/ Luft	Landschaft	Kultur- und sonstige Sachgüter	Wechselwirkungen
Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung							
- Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen							
Allgemein verständliche, nichttechnische Zusammenfassung							

Abb. 2 Übersicht Methodisches Vorgehen

In den Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern wird zunächst deren Bestand und etwaige Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern beschrieben. In der Bestandsaufnahme wird grundsätzlich der Zustand der Umwelt zum aktuellen Zeitpunkt (Ist-Zustand) einschließlich aller Vorbelastungen zugrunde gelegt. Die Erfassung und Bewertung des gegenwärtigen Zustandes der Umwelt erfolgt schutzgutbezogen. Die einzelnen Elemente des Naturhaushaltes werden dabei verbal beschrieben und bewertet.

Im Rahmen der Konfliktanalyse werden die Wirkfaktoren und die Schutzgüter zusammengeführt und die vorhabensbedingten Auswirkungen abgeleitet sowie die Auswirkung auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt. In Abhängigkeit von der Wertigkeit des jeweiligen Elementes des Naturhaushaltes und der ermittelten Effekte und der Intensität der Effekte wird die Vorhabensauswirkung bewertet. Je nach Effekt der Auswirkung wird zwischen Entwicklungschancen (positive Auswirkung), Beeinträchtigungsrisiko (negative Auswirkung) und keine Beeinträchtigung (keine Auswirkung) unterschieden.

Das Untersuchungsgebiet umfasst den festgesetzten Geltungsbereich des Flurstücks 37 sowie die angrenzenden Randzonen zur Beurteilung der Schutzgüter mit den ökologisch funktionalen Wechselbeziehungen.





TEIL 2: NATURRÄUMLICHE BESTANDSERFASSUNG

2.1.0 Naturräumliche Charakterisierung

Naturräumliche Gliederung: Das im südwestlichen Ortsteil von Schönberg der Gemeinde Schrecksbach an der Anliegerstraße Am Schönberg gelegene Untersuchungsgebiet liegt im östlichen Grenzbereich der naturräumlichen Haupteinheitengruppe Westhessisches Berg- und Senkenland der Haupteinheit Westhessische Senke (343), an die sich nach Osten hin unmittelbar das Fulda-Haune-Tafelland anschließt. Der Naturraum zeichnet sich durch eine offene Hügellandschaft aus, in die sich immer wieder inselartig Waldflächen einschieben. Das Flurstück 37 nimmt im Bereich des Geltungsbereichs der Abrundungssatzung eine Höhe von 262 m ü. NN auf und fällt allmählich nach Süden bis auf 251 m ü. NN ab.



Abb.3 Naturräumliche Haupteinheiten KLINK - - - - - Untersuchungsgebiet Flurstück 37

Im Lauf des Tertiärs ist das Beckenland der Westhessischen Senke unter vulkanischen Begleiterscheinungen abgesunken. Es zeichnet sich durch eine geologisch vielfältige Senken-, Graben- und Bruchschollenzzone aus. In NNW-Richtung erstrecken sich verlaufende, lange Staffelbrüche und Gräben. Das Fundament besteht hauptsächlich aus Muschelkalk, sonst Buntsandstein. Das Keuper- und Jurameer drang hier weit vor, im Tertiär ergossen sich basaltische Laven aus Bruchspalten.

Die tiefer liegenden Flächen besitzen meist tiefergründige, basen- und nährstoffreichen Verwitterungs- und Lößlehm Böden. Die Waldstandorte sind auf Buntsandstein, Muschelkalk und Basalt, die tiefer liegenden Flächen sind altbesiedelte Landbaugebiete (Hackfrucht-Getreidewirtschaft).





Klima: Der Naturraum im Bereich Schönberg zeichnet sich durch Mittelgebirgsklima mit westlicher Hauptwindrichtung aus. In Schönberg herrscht im Jahresdurchschnitt eine Temperatur von 8,3 °C, der kälteste Monat ist der Januar mit einer Tiefsttemperatur von 0 ° Grad, der wärmste Monat ist der Juli und August mit einer Höchsttemperatur von 17 ° Grad. Der Jahresniederschlag liegt bei 489,5 mm, der niederschlagsärmsten Monat ist der Februar mit 27,8 mm und der niederschlagsreichste Monat der Juli mit 53,1 mm.

Die nordwestlich an das Untersuchungsgebiet angrenzenden großräumigen landwirtschaftlich genutzten Acker, über denen sich die bodennahen Luftschichten bis etwa 2 m Höhe in windschwachen Strahlungsnächten stark abkühlen, sind als ein Kaltluftentstehungsgebiet (Frischlufzufuhr) anzusehen. Die gebildete kalte Luft fließt in windschwachen Nächten (Talabwind) entsprechend dem Gefälle nach Süden hin ab und wird dann im Tal weiter abtransportiert.

Geologie: Der Beckengrund des Plangebiets besteht aus einem *Sockel* aus Schichten des Mittleren Buntsandsteins (Ablagerung vor 251,9 – 247,2 Millionen Jahren) der Serie Untertrias. Die Schichten treten in tektonisch versenkter und eingemuldeter, sonst aber wenig gestörter Lagerung auf. Die Ebenen (a) mit Aufschüttungen aus Lehm, Sand und Kies bedecken holozäne Schichten (Ablagerung vor 0,012 – 0,004 Millionen Jahre). Die Schichten des Mittleren Buntsandsteins (sm1) werden durch Ergussgesteine (Ablagerung vor 23,03 – 5,33 Millionen Jahre) der Serie Miozän (Bb) des Systems Tertiär überlagert.



Petrographie	Hauptgesteinseinheit	Gruppe/Serie	System
Sandstein, z.T. mit Geröllen, Ton-Schluffstein	Fein- und grobkörniger Sandstein	Mittlerer Buntsandstein Untertrias	Trias
Ergussgesteine	Basanitoid	Miozän	Tertiär
Aufschüttungen in den Talböden	Lehm, Sand, Kies	Holozän	Quartär

Abb. 4 Ausschnitt aus der Geologischen Karte

 Untersuchungsgebiet





Hydrogeologie: Die Grundwasserbeschaffenheit wird durch die großräumig anstehenden geologischen Gesteinseinheiten geprägt. Dies sind im Untersuchungsgebiet mit Basanitoid miozäne Ablagerungen des Tertiärs, deren Festgestein einen durchflusswirksamer Hohlräumanteil mit Trennfugen bildet und als Kluftgrundwasserleiter eine mittel bis mäßige (Klasse 9) Durchlässigkeit aufweist.

Pedologie: Im Planungsgebiet findet sich als Bodentyp eine Braunerde (6.3.2), die sich aus lösslehmhaltigen Solifluktuionsdecken mit basischen Gesteinsanteilen gebildet hat. Das Substrat ist eine aus 3 bis 6 dm Fließerde (Hauptlage) über Fließschutt (Basislage) mit basaltischem Vulkanit. Die Grundwassernässestufe beträgt G0, d. h. es besteht kein Grundwassereinfluss. Die Grünlandzahl liegt bei 40 bis 45. Die Bodenart ist Lehm und Sand/Lehm der Klasse 6 in verschiedenen Varianten (L (L, L/S, L/SL, L/Mo, Lmo). Der Index der Grünlandzahl, die die Qualität (10 schlecht – 100 sehr gut) einer Grünfläche bemisst, liegt im Planungsgebiet bei 40-45.



Abb. 5 Bodentyp

— Untersuchungsraum



Abb. 6 Bodenart

— Untersuchungsraum





Schutzgebiete: Der Untersuchungsraum umfasst keine gemeldeten FFH- bzw. Vogelschutz-Gebiete. Es sind keine weiteren rechtsverbindlich Gebiete festgesetzt, in denen zur Erhaltung von Ökosystemen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen besteht (Naturschutzgebiet (NSG), Landschaftsschutzgebiet (LSG), Kompensationsflächen u.a.). Das Planungsgebiet gehört auch nicht zu einem festgesetzten Wasser- und Heilquellenschutzgebiet.

2.2.0 Vegetation

Zur möglichst vollständigen und aussagekräftigen Charakterisierung des Standortes (Angaben über Boden, Wasserhaushalt, Chemismus, faunistisches Potential) und Zuordnung in die Wertliste nach Nutzungstypen gemäß der Anlage 3 der am 10.11.2018 in Kraft getretenen Kompensationsverordnung (KV) wurden die Vegetationsbestände im Untersuchungsgebiet erfasst und die Flora pflanzensoziologisch charakterisiert. Das Untersuchungsgebiet umfasst die Flächen der Baumaßnahme sowie die Randzonen zur Beurteilung der ökologisch funktionalen Wechselbeziehungen.



Abb. 7 Vegetationseinheiten Grabeland und Scherrasen (1), Weide (2), Wiese (3), Säume (14), Trittrassen (15)





2.2.1 Polygonion avicularis (Typ-Nr. 10.610, Abb. 7 Nr. 15))

Gesellschaft:	Trifolium repens - Plantago major - Ges (Trittrassen)
Verband:	Polygonion avicularis (Vogelknöterich – Trittgemeinschaften)
Ordnung:	Plantaginetales (Trittpflanzen – Gesellschaften)
Klasse:	Plantaginetea (Trittpflanzen – Gesellschaften)

Untersuchungsgebiet

Vegetationskundlich werden die Trittrassen (Trifolium repens - Plantago major - Ges) in den Verband Polygonion avicularis (Vogelknöterich – Trittgemeinschaften) innerhalb der Ordnung Plantaginetales (Trittpflanzen – Gesellschaften) der Klasse Plantaginetea (Trittpflanzen – Gesellschaften) gestellt.

Diese Trittrassen sind vorwiegend von ausdauernden, niedrigwüchsigen, dem Boden aufliegenden Gräsern und rosettenbildenden Kräutern aufgebaut, die vielfach mit ober- und unterirdischen Ausläufern versehen sind. Sie besiedeln im Untersuchungsgebiet Böden, die innerhalb der Fahrspuren durch Tritt, Befahren oder ähnliche Einflüsse oberflächlich verdichtet sind.

Zu den bestandsprägenden Arten gehören vor allem Gräser wie das Deutsche Weidelgras (Lolium perenne) und das Einjährige Rispengras (Poa annua) sowie Kräuter wie Vogel-Knöterich (Polygonum aviculare), der Breitwegerich (Plantago maior), die Vogelmiere (Stellaria media), der Weiß-Klee (Trifolium repens) und der Feldklee (Trifolium campestre).

Mit zunehmender Belastung (Fahrspur Feldweg) treten Arten der Polygonio-Poetea mit Einjährigem Rispengras und Vogelknöterich verstärkt auf, bei nachlassender Belastung (Feldwegmitte) wandern wieder Wiesenarten der Molinio-Arrhenatheretea ein.



Abb. 8 Trittrassen-Gesellschaften innerhalb der Fahrspuren (vgl. Abb 7, Feldweg am westlichen Rand des Untersuchungsraums)





2.2.2 Fumario-Euphorbion (Typ-Nr. 11.211, Abb. 7 Nr. 1)

Gesellschaft: Soncho-Veronicetum (Ackerehrenpreis–Gesellschaft)
Verband: Fumario-Euphorbion (Erdrauch-Wolfsmilch-Gesellschaften)
Ordnung: Polygono-Chenopodietalia (Hackfrucht-Unkraut – Ges.)
Klasse: Chenopodietea (Annuelle Ruderal-Ges., Hackfrucht-Unkraut – Ges.)

Untersuchungsgebiet

Der Geltungsbereich umfasst einen Nutzgarten mit Scherrasen und Grabeland. Vegetationskundlich werden die Gesellschaften des Grabelands in den Verband Fumario-Euphorbion (Erdrauch-Wolfsmilch-Gesellschaften) innerhalb der Ordnung Polygono-Chenopodietalia (Hackfrucht-Unkraut – Ges.) der Klasse Chenopodietea (Annuelle Ruderal-Ges., Hackfrucht-Unkraut – Ges.) gestellt.

Der Verband umfasst Hackfrucht-Unkrautgesellschaften, die auf basenreichen Lehm- und Tonböden mit neutraler bis schwach alkalischer Reaktion wachsen. Kennzeichnende Assoziations (Gesellschafts)–Charakterarten dieses Grabelands, die nur punktuell und auch dann nur in den Randflächen anzutreffen sind, sind vorwiegend Acker-Hahnenfuß (*Ranunculus arvensis*), Acker-Ehrenpreis (*Veronica agrestis*) und Geruchlose Kamille (*Matricaria inodora*).

Stellenweise treten Purpurrote Taubnessel (*Lamium purpureum*), Feld-Ehrenpreis (*Veronica arvensis*), Wildes Veilchen (*Viola tricolor*) hinzu. Die Acker-Ehrenpreis als namensgebende Charakterpflanze des Soncho-Veronicetum ist ein wärmeliebender Lehmzeiger.



Abb. 9 Nutzgarten mit Grabeland, Scherrasen (vgl. Abb. 7, Nr. 1) und Obstbäumen (Nr. 4-7)

Nr.	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Stammdurchmesser	Höhe
4	<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche	4 cm	3 m
5	<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche	20 cm	4 m
6	<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge	10 cm	3 m
7	<i>Malus domestica</i>	Apfel	35 cm	7 m





2.2.3 Cynosurion (Typ-Nr. 06.220, Abb. 7 Nr. 2)

Gesellschaft: Lolio-Cynosuretum (Weidelgras-Weide)
Verband: Cynosurion (Fettweiden, Stand- und Mähweiden, Parkrasen)
Ordnung: Arrhenatheretalia (Fettwiesen, Fettweiden, Parkrasen)
Klasse: Molinio – Arrhenatheretea (Grünland - Gesellschaften)

Untersuchungsgebiet

Es sind mehrjährigen Futterwiesen, die vielfach geschnitten oder durch Beweidung ständig kurzgehalten werden. Dem Kurzgehaltenwerden sind naturgemäß nur die weidefesten Grünlandarten gewachsen, während die nicht tritt- und weidefesten eigentlichen Arrhenatherion-Arten ausgeschieden werden.

Neben einem hohen Grasanteil mit *Lolium perenne* (Weidelgras), *Poa trivialis* (Gewöhnliches Rispengras) zeichnen sich diesen Flächen durch schnittverträgliche Cynosurion-Arten wie *Trifolium repens* (Weißklee) und *Leontodon autumnalis* (Herbst-Löwenzahn) und durch weitere Rosettenpflanzen wie *Taraxacum officinale* (Gemeiner Löwenzahn) aus.

Diese Pflanzenbestände zeigen oftmals in ihrem Pflanzeninventar nahtlose Übergänge zu den Frischwiesen des Arrhenatherion-Verbandes. So wie die geschnittenen Frisch- und Fettwiesen besiedeln auch die Weiden-Gesellschaften frische, nährstoffreiche, tiefgründige Lehm- und Tonböden.



Abb. 10 Weidegesellschaften (vgl. Abb. 7, Nr. 2) und Obstbäume (Nr. 8-11)

Nr.	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Stammdurchmesser	Höhe
8	<i>Malus domestica</i>	Apfel	30 cm	8 m
9	<i>Malus domestica</i>	Apfel	45 cm	6 m
10	<i>Juglans regia</i>	Walnuss	25 cm	6 m
11	<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche	20 cm	4 m





2.2.4 Arrhenatherion (Typ-Nr. 06.340, Abb. 7 Nr. 3)

Gesellschaft:	Arrhenatheretum (Glatthaferwiese)
Verband:	Arrhenatherion (Tal-Fettwiesen, Glatthaferwiesen, Fettweiden)
Ordnung:	Arrhenatheretalia (Fettwiesen, Fettweiden, Parkrasen)
Klasse:	Molinio – Arrhenatheretea (Grünland - Gesellschaften)

Untersuchungsgebiet

In den Verband der planaren Frischwiesen wird aufgrund ihrer Pflanzenzusammensetzung die westliche Fläche des Flurstücks 37 gestellt. Der Bestandsaufbau ist durch eine ausgeglichene Mischung von Ober-, Mittel- und Untergräsern sowie Kräutern gekennzeichnet.

Kennzeichnende Assoziations (Gesellschafts)-Charakterarten der Glatthaferwiesen sind im Untersuchungsgebiet der namensgebende Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*). Dazu kommen Wiesen-Labkraut (*Galium album*), Wiesen-Bocksbart (*Tragopogon pratensis*) und Pastinak (*Pastinaca sativa*) sowie punktuell weitere Ordnungscharakterarten wie Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), *Achillea millefolium* (Schafgarbe), Knäulgras (*Dactylis glomerata*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Wicke (*Vicia sepium*) sowie Klassencharakterarten wie Weißklee (*Trifolium repens*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*) und Wiesen-Platterbse (*Lathyrus pratensis*).



Abb. 11 Wiese (vgl. Abb. 7 Nr. 3) mit Gehölzen Nr. 12 und Nr. 13

Nr.	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Stammdurchmesser	Höhe
12	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	7 cm	4 m
13	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	30 cm	7 m





2.2.5 Aegopodion (Typ-Nr. 09.123, Abb. 7 Nr. 14)

Gesellschaft:	Urtico-Aegopodietum (Brennnessel-Giersch-Saum)
Verband:	Aegopodion (nitrophytische Ruderalgesellschaften)
Ordnung:	Glechometalia (nitrophytische Staudenfluren)
Klasse:	Artemisietea (Ruderales Beifuß- und Distel-Gesellschaften)

Untersuchungsgebiet

Nitrophytische Saumgesellschaften treten punktuell entlang der Gehölze auf. Die Gesellschaft selbst wird dominiert von hochwüchsigen Herden der Brennnessel (*Urtica dioica*) als Stickstoffzeiger sowie einzelne hochstengelige Arten wie Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Knäulgras (*Dactylis glomerata*) und Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*).

2.3.0 Fauna

Avifauna: Der Untersuchungsraum liegt in keinem Vogelschutzgebiet. Die einzelnen Gehölzbestände sowie die extensiven Wiesen besitzen für Vögel eine hohe Attraktivität. Potenzielle Brutbiotope bestehen für Hecken- und Waldvögel im Bereich der Gehölze.

Insekten/Hautflügler: Auf den Blüten von Umbelliferen wie Wiesenkerbel finden sich im Saumbereich zahlreiche Schwebfliegen (*Tubifera trivittata*) und Käfer-Arten wie Roter Blumenbock (*Leptura rubra*), Wespenbock (*Plagionotus arcuatus*) und Blutroter Schnellkäfer (*Ampedus sanguineus*). Die Kleebestände innerhalb der Weide und Wiese sowie Säume sind für Hummeln, Bienen Schmetterlingsarten Nahrungs- und Entwicklungsbiotop. Für die Schmetterlingsarten Kleiner Fuchs, Pfauenauge und Admiral sind die Brennnesseln die einzige Nahrungspflanze für deren Entwicklung.

Fazit: Alle festgestellten Arten haben keine oder eine so geringe Empfindlichkeit gegenüber den prognostizierten Wirkungen des Planvorhabens, dass Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit nicht berührt sein werden.





TEIL 3: BEWERTUNG DES NATURHAUSHALTES

Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes innerhalb des hier betroffenen Planungsraumes wird über die verschiedenen Landschaftsfunktionen, die von den zugrunde liegenden Standortfaktoren Geologie, Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere abhängig sind, beschrieben. Darüber hinaus bestimmen neben Eignung und Bedeutung vor allem auch Empfindlichkeiten gegenüber zu erwartenden Belastungen und Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen Quantität und Qualität der Landschaftsfunktionen.

Grundlage für die Bewertung der Biotoptypen bildet die „Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung – §§ 1 bis 10 KV, gilt ab 10.11.2018, gilt bis 31.12.2026, einschließlich der folgenden Anlagen:

- Anlage 1 KV - Naturräume in Hessen
- Anlage 2 KV – Bewertung von Kompensationsmaßnahmen, Ermittlung der Ersatzzahlung
- Anlage 3 KV – Wertliste nach Nutzungstypen

3.1.0 Biotopfunktion

Die Beurteilung der Empfindlichkeit gegenüber den Vorhaben erfolgt fünfstufig (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch). Die Empfindlichkeit der verschiedenen Biotoptypen ist ein Kriterium dafür, ob Belastungen und Beeinträchtigungen minimiert werden können, ohne dass es zu nachhaltigen Veränderungen oder Störungen kommt.

Typ-Nr.	Kurzbeschreibung	Kapitel	Wertzahl	Empfindlichkeit
10.610	Polygonion	2.2.1	25	sehr gering
11.211	Fumario-Euphorbion	2.2.2	19	sehr gering
06.220	Cynosurion	2.2.3	21	gering
06.340	Arrhenatherion	2.2.4	35	gering
09.123	Aegopodion	2.2.5	25	gering

Tabelle 1 Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet Hessische Biotopkartierung, Anlage 3 KV – Wertliste nach Nutzungstypen. Es finden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope und Lebensraumtypen i. S. der Anlage 1 der Richtlinie 92/43/EWG

Der Grad der Empfindlichkeit von Biotoptypen hängt vor allem von der engen Bindung an einen bestimmten Standort ab. Je natürlicher ein Biotop ist, je weniger er durch Nutzungen beeinträchtigt wird, umso höher ist die Empfindlichkeit einzuschätzen. Die Empfindlichkeit der einzelnen Biotoptypen gegenüber Belastungen und Beeinträchtigungen wird darüber hinaus über das Kriterium der möglichen Regenerationsfähigkeit bewertet.





3.2.0 Bodenfunktion

Das Schutzgut Boden ist nur schwer regenerierbar. Da Boden eine unabdingbare Grundlage des Lebens darstellt, muss er in seinen Grundfunktionen geschützt werden. Der Boden ist Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen und Teil der Lebensraumsysteme mit ihren Stoffkreisläufen und ein prägendes Element der Natur und der Landschaft.

Die Funktion des Bodens bestehen in der Lebensraumfunktion als Standortgrundlage für die Pflanzen- und Tierwelt, in der Regelungsfunktion (Filter- und Pufferfunktion) und in der Funktion als Standort für die Bebauung.

Zu schützen sind vorrangig die nachfolgenden Bodenfunktionen, die zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes von grundlegender Bedeutung sind wie

- Produktionsfunktion (natürliche Ertragsfähigkeit)
- Regelungsfunktion (Speicher- und Reglerfunktion, Filter- und Pufferfunktion)
- Biotische Standortfunktion (Lebensraum- und Nahrungsgrundlage für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen)

Als Schutzziele sind für den Boden zusammenzufassen:

- Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Qualitäten und Funktionen
- Verhinderung von Degradation des Bodens
- Ausschluss von Schäden, Gefahren und Risiken, die vom Boden für andere Schutzgüter ausgehen

Die Empfindlichkeit gegenüber dem Verlust bzw. der Veränderung der natürlichen Standortfaktoren von Böden mit regionaler Sonderstellung leitet sich aus der entsprechenden Bedeutung ab.

Im Planungsgebiet findet sich als Bodentyp eine Braunerde (6.3.2), die sich aus lösslehmhaltigen Solifluktuionsdecken mit basischen Gesteinsanteilen gebildet hat. Das Substrat ist eine aus 3 bis 6 dm Fließerde (Hauptlage) über Fließschutt (Basislage) mit basaltischem Vulkanit. Die Grundwassernässestufe beträgt G0, d. h. es besteht kein Grundwassereinfluss. Die Grünlandzahl liegt bei 40 bis 45. Die Bodenart ist Lehm und Sand/Lehm der Klasse 6 in verschiedenen Varianten (L (L, L/S, L/SL, L/Mo, Lmo). Der Index der Grünlandzahl, die die Qualität (10 *schlecht* – 100 *sehr gut*) einer Grünfläche bemisst, liegt im Planungsgebiet bei 40-45.





3.3.0 Klimafunktion

Ein aus bioklimatischer sowie immissionsklimatischer Sicht bedeutender Faktor für viele lokalklimatische Aspekte stellt die Kaltluft dar. Vor allem die Kaltluft, die in Bewegung ist, verursacht eine Abschwächung des Wärmeinsel-Effekts. Das nächtliche Klimageschehen der angrenzenden Offenlandflächen (Wiesen- und Auenwaldflächen) gestaltet sich insbesondere durch Bildung, Ansammlung und Abfluss lokal entstandener Kaltluft aus. Die Kaltluftproduktion ist besonders intensiv auf den ackerwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich des Planungsgebietes.

Entsprechend den vorkommenden Biotoptypen besitzen die angrenzenden Offenlandflächen eine insgesamt mittlere Bedeutung für die Kaltluftentstehung.

Für das klimatische Regenerationspotential bestehen keine Empfindlichkeiten gegenüber dem Bauvorhaben, welche die natürlichen lufthygienischen Ausgleichsleistungen des Raumes behindern bzw. beeinträchtigen können, d. h. es entsteht *keine wesentliche Minderung der Frisch- und Kaltluftproduktion*, da diese Fläche bisher keine klimaökologisch bedeutsame Rolle gespielt hat und auch das geplante Bauvorhaben eine geringe Ausdehnung besitzt, die den Kaltluftabfluss behindern würden.

3.4.0 Landschaftsbild

Mit der Bewertung des Landschaftsbildes geht die Bewertung der Erholungsneigung einher, denn je höher die optische Qualität der Landschaft ist, desto höher ist auch der Freizeitwert in Bezug auf die landschaftsbezogene Erholung. Das Landschaftsbild setzt sich nicht nur aus prägenden und gliedernden Einzelementen zusammen, sondern es wird entscheidend durch die Gesamtheit des Erscheinungsbildes bestimmt.

Zur Bewertung des Gesamteindrucks des Erscheinungsbildes eines Landschaftsbildes werden die Kriterien Vielfalt, Natürlichkeit und Eigenheit herangezogen. Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes und des Erholungspotentials wird über die Projektauswirkungen Lärm, Flächeninanspruchnahme und Zerschneidung sowie visuelle Beeinträchtigung ausgedrückt.

Das Landschaftsbild im Planungsraum ist durch ein flachwelliges weitgehend ebenes bis leicht hängiges Relief, das zur Talebene hin abfällt, gekennzeichnet. Im *Wirkraum* sind Wiesen und einzelne Gehölze und Baumgruppen entlang der südlichen und westlichen Grenze prägend, in geringem Maße bestehen weiterhin Blickbeziehungen zu Einzelgehölzen.

Das Planungsgebiet mit seinen Wiesen und Gehölzen zeigt sich hinsichtlich des Landschaftsbildes als mittel strukturierter wiesenwirtschaftlich geprägter Raum mit mittlerer Vielfalt.





TEIL 4: KONFLIKTANALYSE

Aufgabe der Konfliktanalyse ist es, die in Teil 3 herausgestellten Beeinträchtigungen auf die Leistungsfähigkeit und die Empfindlichkeit der betreffenden Schutzgüter herauszuarbeiten und zu bewerten. Gemäß § 13 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Zur Konfliktvermeidung und –minderung werden im Teil 5 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen erarbeitet. Nicht vermeidbare Wirkungen werden bilanziert und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

Grundsätzlich erfüllen nach § 14 Abs. 1 BNatSchG erhebliche Beeinträchtigungen den Eingriffsbestand. Dieser ist abhängig von der Art der Veränderung der betroffenen Schutzgüter sowie der Art und Intensität der Projektwirkungen.

Als Wirkfaktoren werden Vorgänge bezeichnet, die über Ursache-Wirkungsbeziehungen unterschiedliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verursachen können. Die einzelnen Veränderungen sind ursächlich auf diese Faktoren zurückzuführen.

4.1.0 Bewertung der bau-, betriebs- und anlagebedingten Auswirkungen

Die Umweltauswirkungen/Schutzgutbeeinträchtigungen ergeben sich aus der Art und Intensität der projektspezifischen Wirkfaktoren und der einzelfallbezogenen zu ermittelnden Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter im jeweiligen Natur- und Landschaftsraum.

Baubedingte Projektwirkungen entstehen während der Baumaßnahme und sind zeitlich befristet. Betriebsbedingte Projektwirkungen entstehen durch die Nutzung des geplanten Wohngebäudes und anlagebedingte Projektwirkungen sind Wirkungen, die durch den Baukörper selbst und mit ihm verbundenen Anlagen verursacht werden. Die bau-, betriebs- und anlagebedingten Umweltauswirkungen werden nach der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen und nach vorhabensspezifischen Beeinträchtigungen bestimmter Schutzgüter unterschieden.

Schutzgut Boden: Baubedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden bestehen in erster Linie darin, dass auf den außerhalb des geplanten Wohngebäudes gelegenen Wiesen durch Lagerung von Baumaterialien und Befahren im oberen Bodenhorizont ein Funktionsverlust durch baubedingte Zerstörung des Bodengefüges, der Horizontabfolge, Bodenverdichtung, der Speicher- und Reglerfunktion, Erosionsgefährdung sowie der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens entsteht.





Schutzgut Flora/Fauna: Bei Einhaltung der Schutzmaßnahmen während der Bauphase tritt durch den Bau des geplanten Wohngebäudes nur eine **geringfügige Beeinträchtigung** auf. Nach Ende der Baumaßnahme bestehen die zusätzlichen betriebsbedingten und anlagebedingten Auswirkungen weitgehend darin, dass durch Flächenversiegelung Grabeland wegfällt.

Schutzgut Klima: Da nach Westen und Norden hin vorhandene Wohngebäude angrenzen, entsteht kein zusätzliches Hindernis, das die Wind- und Besonnungsverhältnisse sowie das Abflussverhalten der auf den Wiesen produzierten Kaltluft beeinflussen könnte. Nach Ende der Baumaßnahme treten nur sehr geringe Einschränkungen auf den Kaltluftabfluss ein.

4.2.0 Eingriffsbewertung der betroffenen Landschaftspotentiale

Die erfassten potentiellen Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme zeigen, dass die Landschaftspotentiale Boden und Vegetation beeinträchtigt werden können. Zur Orientierung der Eingriffsbewertung wird nachfolgend für die zentralen Parameter der funktionale Wert, *der sich aus der Verknüpfung der Bewertungen von „Bedeutung“, „Leistungsfähigkeit“ und „Empfindlichkeit“ des Naturhaushaltes ergibt*, herangezogen. Beispielhaft werden Bewertungskriterien aufgeführt.

Stufe 1 /sehr geringer funktionaler Wert:

Flächen mit sehr geringer Bedeutung für die Schutzgüter wie intensiv genutzte Ackerflächen, Grabeland, Siedlungsflächen, Gewerbeflächen und andere versiegelte Bereiche ohne Struktur- und Vernetzungsfunktion; keine Schutzgebiete und Schutzbedürftigkeit

Stufe 2 /geringer funktionaler Wert:

Flächen mit geringer Bedeutung für die Schutzgüter wie strukturarme Flächen ohne Vernetzungsfunktion bzw. anderweitige Besonderheiten (z.B. Intensivgrünland, Nadelforste etc.) keine Schutzgebiete und Schutzbedürftigkeit.

Stufe 3 / mittlerer funktionaler Wert:

Flächen mit mittlerer, lokaler bis regionaler Bedeutung für Schutzgüter wie extensiv genutzte Flächen und solche mit lokaler Vernetzungsfunktion und/oder mittlerem Strukturreichtum sowie mittlerer Artenvielfalt; wenige/vereinzelte nachrangige Schutzausweisungen oder Rote Liste - Arten der unteren Kategorien.

Stufe 4 / hoher funktionaler Wert:

Flächen und / oder Flächenkomplexe mit guter ökologischer Ausstattung und / oder hoher, zumindest regionaler Bedeutung für Schutzgüter, hoher Artenvielfalt und Strukturreichtum; nicht exponierte Schutzausweisungen oder Vorkommen von Rote Liste - Arten der mittleren und unteren Kategorien, Schutzwürdigkeit angezeigt.





Stufe 5 / sehr hoher funktionaler Wert:

Flächen und oder Flächenkomplexe mit exponierter ökologischer Ausstattung und / oder entsprechender überregionaler bis nationaler Bedeutung für Schutzgüter, sehr hoher Artenvielfalt und Strukturreichtum sowie vielfältigen Lebensraumfunktionen; hohe Anzahl geschützter Flächen (§ 30 BNatSchG), Vorkommen von Rote Liste - Arten der oberen Kategorien, z. T. hohe Schutzausweisungen, insgesamt hohe Schutzwürdigkeit.

Das Untersuchungsgebiet besitzt entsprechend v. g. Bewertungsskala im Geltungsbereich der Abrundungssatzung (Bereich der geplanten Baumaßnahme) einen sehr geringen funktionalen Wert (Stufe 1). In einer fünfstufigen Bewertungsskala (Stufe 1 sehr gering: vernachlässigbar gering; unerheblich), (Stufe 2 gering: ohne besondere Bedeutung), (Stufe 3 mittel von gewisser, durchschnittlicher Bedeutung), (Stufe 4 hoch: von hoher Bedeutung), (Stufe 5 sehr hoch: von sehr hoher Bedeutung, exponiert) wird die landschaftsökologische Empfindlichkeit der Landschaftseinheiten gegenüber dem geplanten Eingriff mit *Stufe 1* eingeschätzt.

4.3.0 Geplanter Bau eines Wohngebäudes

Das geplante Bauvorhaben entsteht im nördlichen Bereich des Flurstücks 37 und nimmt nach bisheriger Nutzung Grabeland und eine Scherrasenfläche mit einigen Obstgehölzen ein. Die Grundstücksfläche des Flurstücks 37 beträgt insgesamt 3.159,70 m². Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung umfasst eine Fläche von 681,90 m². Für den Neubau des Wohngebäudes sind ca. 120 m² und für Nebenanlagen (Zufahrt, Terrasse ca. 90 m² geplant.

Nach der Ermittlung der Biotopwertbilanzierung werden für das neu geplante Wohngebäude mit Nebenanlagen insgesamt ca. 210 m² neu versiegelt.

Der Neubau soll eingeschossig, maximal zweigeschossig, errichtet werden, sodass mit einer maximalen Abstandsfläche von 2,80m (0,4 x max. 7 m Höhe) zum Nachbarn zu rechnen ist. Zum Erhalt der Sichtachsen zur denkmalgeschützten Kapelle Schönfeld wird der Neubau unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächen dicht am angrenzenden Grundstück (Flurstück 35/4) platziert.

Der Geltungsbereich des Baulandes endet in Richtung Süden in Verlängerung der Wegparzelle des Flurstücks 51. Durch die direkte Nachbarbebauung "Am Schönberg 24" ist die Erschließung des Grundstücks in weiten Teilen bereits vorhanden, sodass die vorhandenen Kanalanschlüsse für den Neubau genutzt werden können.



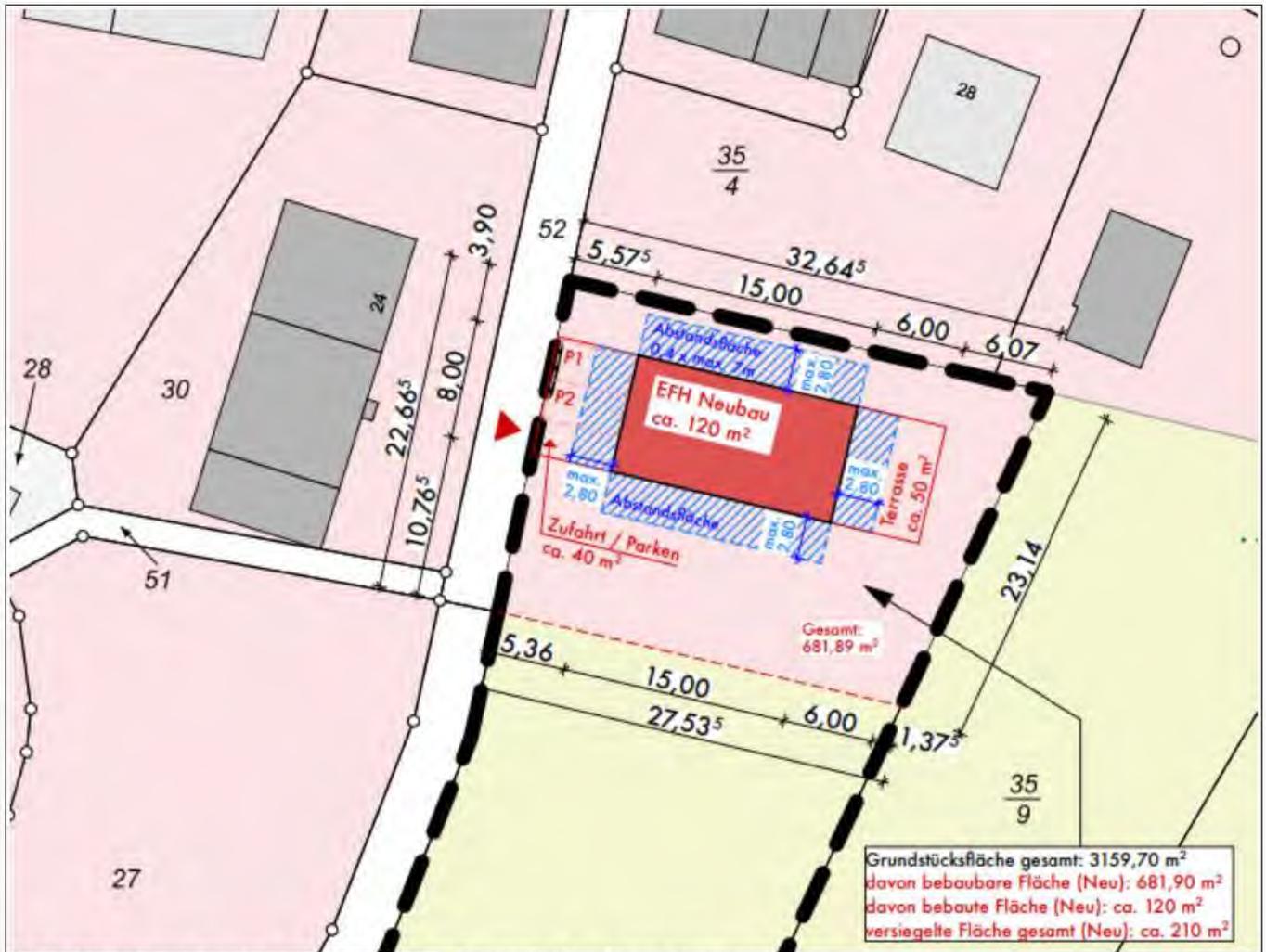


Abb. 12 Bauvorhaben mit Geltungsbereich der Abrundungssatzung



Abb. 13 Luftbild des Bauvorhabens mit Geltungsbereich





Wirkfaktoren	qualitative Dimension	Dauer der Beeinträchtigungen
Flächenbeanspruchung Versiegelung (Gebäude mit Zufahrt und Terrasse)	Baumaßnahme	dauerhaft
Bodenabtrag	Baumaßnahme und Arbeitsbereich	Bauzeit
Zerschneidung	keine	keine
Veränderung der Grundwasserstände	keine	keine
Beeinträchtigung auf Vegetationseinheiten	Grabeland, Scherrasen	dauerhaft
Veränderung der Artenausstattung	Grabeland, Scherrasen	dauerhaft
Veränderungen der Lebensraumbedingungen	Grabeland, Scherrasen	dauerhaft

Tabelle Empfindlichkeit und Wirkfaktoren

Das Grundstück liegt in der Gemeinde Schrecksbach, Gemarkung Röllshausen, Flur 17, Flurstück 37. Bei dem Bauvorhaben "Neubau eines Einfamilienhauses" handelt es sich um die Neuplanung eines maximal zwei geschossigen Hauses (Gebäudeklasse I) zu Wohnzwecken.

Zwischen den verschiedenen Schutzgütern könne Wechselwirkungen auftreten. Potenzielle Bodenverdichtung (Schutzgut Boden) im Arbeitsbereich führt zu veränderten Pflanzengesellschaften (Schutzgut Pflanzen). Ein Eingriff innerhalb der Trauffläche der Obstbäume kann zu irreparablen Wurzelschäden führen.

Für die Obstgehölze Nr. 5 - Nr. 7 sollten zur Vorbeugung von Stammschäden ggf. Baumschutzmaßnahmen wie Polsterung gegen den Stamm mit einem Brettermantel etc. ergriffen werden (siehe Abb. 7 und Abb. 9). Die innerhalb des Baufeldes befindliche Süßkirsche mit einem Stammdurchmesser von 4 cm könnte zum Erhalt im Vorfeld vor Beginn der Baumaßnahme mit einem Bagger umgepflanzt werden.





TEIL 5: ZIELAUSSAGEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Damit strebt die Eingriffsregelung materiell die Sicherung des Status quo, d. h. Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Erhaltung des Landschaftsbildes, im jeweiligen Zustand an. Diese Sicherung soll entweder durch die Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen oder durch Wiederherstellung der beeinträchtigten oder zerstörten Werte und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erreicht werden (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

Die Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen bei einem Eingriffsvorhaben ist das erste und wichtigste Anliegen der Eingriffsregelung. Dieser Leitgedanke hat als Verpflichtung über sämtlichen Planungsüberlegungen des Verursachers zu stehen. Das Vermeidungsgebot und die Ausgleichspflicht sind striktes Recht und damit nicht Gegenstand planerischer Abwägung (BVerwG, Beschluss vom 30.10.1992 – A2: IV A4.92).

5.1.0 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlichen Einzelmaßnahmen werden in den nachfolgenden Maßnahmenblättern dargestellt. Herleitung und Beschreibung der Maßnahmen erfolgen verbal – argumentativ.

Konflikt-Nummer	Konflikt	Maßnahmen-Nummer	Vermeidungs-, Minimierung- und Ausgleichsmaßnahme
K 1	Inanspruchnahme von Böden (Grabeland) und Wiesen	M 1	Absteckung des Arbeitsbereiches Festlegung der Baustelleneinrichtung
K 1	Potenzielle Beeinträchtigung des Bodens	M 1	Bodenabtrag und –lagerung gemäß Bodenschutzgesetz
K 2	Gefährdung von Gehölzen	M 2	Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920





Maßnahmenblatt 1

<i>Projekt:</i>	- Baustelleneinrichtung - - Absteckung des Arbeitsbereiches - - Oberbodenabtrag -	<i>Maßnahme – Nr.</i>	1
-----------------	---	-----------------------	---

KONFLIKT / MAßNAHME	Eingriff nicht ausgleichbar
----------------------------	-----------------------------

K 1 Potentielle Inanspruchnahme von Böden (Grabeland) und Wiesen (Scherrasen)
M 1 Baustelleneinrichtung und Absteckung des Arbeitsbereichs sowie Oberbodenabtrag

MASSNAHME : Ausgleich / Ersatz in Verbindung mit Maßnahme Nr.:

Schutzmaßnahme	Gestaltungsmaßnahme	Ausgleichsmaßnahme	Ersatzmaßnahme
-----------------------	---------------------	--------------------	----------------

K 1) Im Rahmen der Baumaßnahme werden Vegetations- bzw. Bodenflächen beansprucht.

M 1) Der Arbeitsbereich für die Baumaßnahme ist auf ein Minimum zu beschränken. Um ein unnötiges Befahren der angrenzenden Flächen zu vermeiden und somit einer Bodenverdichtung des Oberbodens vorzubeugen, ist vor Baubeginn unter Anleitung der Baubegleitung der Arbeitsbereich im Abschnitt des geplanten Gebäudes mit Pflöcken und Markierungsband zu kennzeichnen. Die ausführende Firma ist dahingehend zu vergattern, dass ein Verlassen dieser Flächen untersagt ist.

Eine Zwischenlagerung des Erdaushubs für den Oberboden sollte ausschließlich im Baufeld erfolgen. Der Unterboden kann direkt geladen und abtransportiert werden.

M 1) Der vegetationsfähige Boden (Bodenklasse 1) ist im Mittel mindestens ca. 30 cm dick abzutragen, aufzunehmen und so zu lagern, dass er die Bodenfruchtbarkeit nicht verliert und nach Beendigung der Baumaßnahme wieder zur Verfügung steht.

Der Abtrag des Oberbodens sollte im Bereich des Baufeldes möglichst nur in trockenen Perioden ausgeführt und auf geeigneten Flächen gelagert werden. Geeignete Lagerflächen sind vor Baubeginn mit der Bauleitung festzulegen.

Weiterhin ist zu beachten:

- Keine Lagerung oder Einmischung von Fremdmaterialien auf dem Bodendepot
- Vermeidung von Staunässe im Untergrund des Bodendepots, z.B. Mulden vermeiden.
- Gute Entwässerung der Bodendepots, z. B durch steile Trapezform mit Neigung von mindestens 4 %.
- Schütthöhe für das Oberbodendepot mit max. Schütthöhe von 2 Meter.
- Sofortige Begrünung des zwischengelagerten Bodenmaterials (Luzerne, Lupinie, Ölrettich)

BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT :

Flächengröße:	ha
Grunderwerb erforderlich (teilweise) Nutzungsänderung / -beschränkung	Künftiger Eigentümer: Künftige Unterhaltung:





Maßnahmenblatt 2			
Projekt:	- Flora -	Maßnahme – Nr.	2
KONFLIKT / MAßNAHME		Eingriff nicht ausgleichbar	
<i>K 2 Gefährdung von Gehölzen</i>			
<i>M 2 Baumschutz unter Anleitung der Bauleitung herstellen</i>			
MAßNAHME : Ausgleich / Ersatz in Verbindung mit Maßnahme Nr.:			
Schutzmaßnahme	Gestaltungsmaßnahme	Ausgleichsmaßnahme	Ersatzmaßnahme
<p>K 2) Entlang des geplanten Baufeldes stehen Obstgehölze, die potentiell durch Stamm- und Wurzelschäden gefährdet sind.</p> <p>M 2) Für diese Bäume sind in Abstimmung mit der Baubegleitung Stammschutzmaßnahmen unter Anleitung und Abnahme der Bauleitung nach DIN 18920 durchzuführen (Polsterung mit Brettermantel gegen den Stamm). Dies betrifft die Bäume Nr. 5 – Nr. 7 (vgl. Abb. Nr. 7 und Nr. 9). Die innerhalb des Baufeldes befindliche Süßkirsche mit einem Stammdurchmesser von 4 cm könnte zum Erhalt im Vorfeld vor Beginn der Baumaßnahme mit einem Bagger umgepflanzt werden.</p>			
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT :			
Flächengröße:		ha	
Grunderwerb erforderlich (teilweise) Nutzungsänderung / -beschränkung		Künftiger Eigentümer: Künftige Unterhaltung:	





5.2.0 Gesetzliche Grundlagen zum Bodenabtrag und -lagerung gemäß Bodenschutzgesetz

Am 16. Juli 2021 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV neue Fassung) als Teil der Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und Gewerbeabfallverordnung (sogenannten Mantelverordnung, BGBl. I S.2598) verkündet worden. Diese tritt am 1. August 2023 in Kraft. Mit der Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung werden die Anforderungen an die nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens im Sinne des § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz näher bestimmt.

Mit den §§ 6 bis 8 BBodSchV n.F. sind die Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien nun rechtsverbindlich festgeschrieben worden wie die Bodenverbesserung auf landwirtschaftlichen Flächen und die Rekultivierung von Aufschüttungen und Abgrabungen.

§ 6 BBodSchV n.F. fasst die Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Materialien zusammen, die sowohl für die durchwurzelbare Bodenschicht als auch unterhalb oder außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht gelten.

§ 7 BBodSchV n.F. regelt die spezifischen Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht. Die maßgebliche Neuerung enthält § 8 BBodSchV n.F., der nun erstmals die zusätzlichen Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht regelt.

Bei dem geplanten Abtrag für das Gebäude mit Nebenanlagen kommt es stets zu einer flächenhaften Inanspruchnahme von Böden. Bei unsachgemäßem Umgang können die natürlichen Bodenfunktionen dabei langfristig oder sogar irreversibel beeinträchtigt werden.

Um solche Schäden zu minimieren ist eine bodenkundliche Baubegleitung sinnvoll. Diese Art des baubegleitenden Bodenschutzes soll durch das aufzustellende Bodenschutzkonzept und die bodenkundliche Baubegleitung in den Phasen der Planung und Ausführung dem Schutz des Bodens dienen.

Bei Maßnahmen, die die durchwurzelbare Bodenschicht auf mehr als 3 000 m² beanspruchen, kann die jeweilige [Genehmigungsbehörde daher nun ab August 2023](#) nach § 4 Absatz 5 BBodSchV n.F. im Benehmen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde eine [bodenkundliche Baubegleitung](#) verlangen.

Für das geplante Wohngebäude mit Nebenanlagen entfällt aufgrund der geringen Flächengröße eine gesetzlich vorgeschriebene bodenkundliche Baubegleitung.





TEIL 6: KOMPENSATIONSMABNAHMEN

6.1.0 Kompensationsverordnung

Die abschließende Bilanzierung nach dem Biotopwertverfahren zeigt an, ob mit den zugeordneten Maßnahmen auch unter flächenmäßigen Gesichtspunkten hinreichender Ausgleich für die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes geschaffen werden kann oder ob weiterer Ausgleichsbedarf besteht.

Grundlage ist die Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (*Kompensationsverordnung- KV gültig vom 10.11.2018, gültig bis 31.12.2026.*)

6.1.1 § 1 KV – Grundsätze

(1) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen) sind so zu gestalten, dass sie zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zur Erfüllung der sich aus

1. der des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. EU Nr. L 20 S. 7), geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. EU Nr. L 158 S. 193), und
 2. der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. EU Nr. L 158 S. 193),
- ergebenden Verpflichtungen beitragen und zu einer dauerhaften Verbesserung in Bezug auf diese Schutzgüter führen. Kompensationsmaßnahmen sollen die im Landschaftsprogramm definierten Ziele sowie die Darstellungen der daraus entwickelten Landschaftspläne berücksichtigen.

(2) Der Eingriff und die Kompensationsmaßnahmen sind nach Maßgabe der Anlagen 2 bis 4 zu bewerten. Bei der Bemessung des Kompensationsumfangs ist mindernd zu berücksichtigen, wenn es sich um vorübergehende oder solche Eingriffe handelt, die selbst zur Gestaltung von Lebensräumen nach Abs. 1 oder in besonderem Maße zu einer Minimierung der Flächeninanspruchnahme beitragen. Kompensationspflichten nach anderen Vorschriften, insbesondere Ersatzaufforstungen, soweit sie naturschutzfachlich zu einer Aufwertung führen, oder die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe, sind auf die naturschutzrechtlich geschuldete Kompensation anzurechnen. Maßnahmen dürfen nicht zur Kompensation eines Eingriffs angerechnet werden, soweit sie aus öffentlichen Mitteln gefördert werden oder soweit eine Person zu ihrer Durchführung entschädigungslos verpflichtet werden könnte. Der Eingriffsverursacher hat bei der Auswahl der Kompensationsmaßnahmen Entsiegelungen sowie





solche Maßnahmen bevorzugt zu berücksichtigen, die eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung weiterhin ermöglichen.

- (3) Ökokonten sind so einzusetzen, dass nachhaltig wirksame Kompensationsmaßnahmen in ausreichendem Umfang verfügbar sind. Sie sollen dazu beitragen, Verwaltungsverfahren einfacher, zweckmäßiger und zügiger durchzuführen und die nachhaltige Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen zu verbessern.

6.1.2 § 2 KV – Durchführung von Kompensationsmaßnahmen

- (1) Kompensationsmaßnahmen sind so anzulegen, dass sie ihre Funktion auf Dauer erfüllen können. Sie sind in dem für die Funktionssicherung erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern. In besonderen Fällen kann die Naturschutzbehörde eine Sicherung durch Dienstbarkeit fordern. Die tatsächliche Verfügbarkeit der Flächen für die Kompensationsmaßnahme ist durch den Vorhabenträger im Rahmen des Zulassungsverfahrens nachzuweisen. Kompensationsmaßnahmen sind unter Berücksichtigung der standörtlichen Bodenverhältnisse und landwirtschaftlichen Nutzungen nach Maßgabe der Abs. 2 bis 5 zu gestalten und durchzuführen.
- (2) Der betroffene Naturraum nach § 15 Abs. 2 Satz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit § 7 Abs. 2 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz bestimmt sich nach Anlage 1.
- (3) Kann derselbe Kompensationszweck durch eine Maßnahme in einem Natura 2000-Gebiet erreicht werden, so ist diese einer Maßnahme außerhalb von Natura 2000-Gebieten vorzuziehen; dies gilt nicht für Maßnahmen nach Abs. 4 Satz 5 oder Abs. 6 Nr. 3 bis 10.
- (4) Soweit möglich soll eine schutzgutbezogene Kompensation im Sinne der in § 7 Abs. 1 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes genannten Naturgüter, auch hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste, erfolgen. Kompensationspflichten aus unterschiedlichen Rechtsbereichen sind soweit möglich auf derselben Fläche umzusetzen. Der Abstand vom Eingriffsort soll deshalb 50 Kilometer nicht überschreiten. Die Neuinanspruchnahme von Flächen ist zu minimieren. Ausgleich für Versiegelungen ist vorrangig durch Entsiegelungen zu erbringen. Befristete Eingriffe sind vorrangig nach deren Abschluss durch eine naturnahe Gestaltung der Eingriffsfläche zu kompensieren.
- (5) Die zuständige Naturschutzbehörde legt den Beginn und den Abschluss der Herstellung der Kompensationsmaßnahme fest. Kompensationsmaßnahmen sind in der Regel, gegebenenfalls in Abschnitten, spätestens drei Jahre nach Eingriffsbeginn fertigzustellen § 2 KV – Durchführung von Kompensationsmaßnahmen. Ein Eingriff ist begonnen, wenn mit der Veränderung der





Gestalt der Fläche oder der Nutzfläche, insbesondere durch die Einrichtung einer Baustelle oder mit der Herrichtung von Flächen für den Eingriff begonnen wurde. Wird die Kompensationsmaßnahme nicht innerhalb der gesetzten Fristen fertig gestellt, ist für den versäumten Umfang und Zeitraum zusätzlich eine Ersatzzahlung nach Maßgabe des § 6 zu erheben.

(6) Kompensationsmaßnahmen können insbesondere sein:

1. Maßnahmen zur Aufwertung von Wald, die über die Grundpflichten eines Waldbesitzers nach § 3 des Hessischen Waldgesetzes vom 27. Juni 2013 hinausgehen,
2. Maßnahmen zur Aufwertung landwirtschaftlich genutzter Flächen, die über die gute fachliche Praxis hinausgehen, einschließlich Maßnahmen im Rahmen der Umstellung von konventionellem Landbau auf Ökolandbau,
3. Einzelmaßnahmen zugunsten von Arten der Anhänge II und IV der Richtlinie 92/43/EWG oder des Anhangs I der Richtlinie 2009/147/EG , insbesondere wenn sie der Herstellung eines Biotopverbundes dienen, auch im besiedelten Bereich; hierzu gehört auch die Sanierung und Entwicklung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten; im besiedelten Bereich sollen diese dinglich gesichert werden,
4. Maßnahmen zur Beseitigung von Hindernissen für die Tierwanderung (Querungshilfen, Wildbrücken),
5. Maßnahmen zur Renaturierung von Fließgewässern einschließlich der Uferbereiche und zur Herstellung der Durchgängigkeit für wandernde Fischarten sowie Maßnahmen zur Entwicklung von Auen,
6. Maßnahmen zur Wiederherstellung von Kulturbiotopen wie Alleen, Streuobstwiesen, Trocken- oder Magerrasen sowie Maßnahmen auf erosionsgefährdeten Hängen, Moorstandorten oder Standorten mit hohem Grundwasserstand, soweit diese in ein langfristiges Pflege- und Nutzungskonzept eingebunden sind,
7. Wiederherstellung von Weinbergtrockenmauern und Steillagenflächen, im Weinbau,
8. Maßnahmen zur naturnahen Gestaltung von Abbauflächen,
9. bodenfunktionsaufwertende Maßnahmen, wie zum Beispiel Voll- und Teilentsiegelung, Herstellung oder Verbesserung eines durchwurzelbaren Bodenraums, produktionsintegrierte Maßnahmen mit bodenschützender Wirkung, Nutzungsextensivierung oder Erosionsschutz





6.1.3 § 6 KV – Festsetzung der Ersatzzahlung

- (1) Soweit Kompensationsmaßnahmen nicht in Betracht kommen, ist eine Ersatzzahlung nach den Anlagen 2 und 3 zu ermitteln und festzusetzen. Sofern kein Fälligkeitsdatum bestimmt wurde, ist die Ersatzzahlung mit Eingriffsbeginn fällig. Für Zwecke der Festsetzung einer Ersatzzahlung betragen die durchschnittlichen Aufwendungen für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen 0,40 Euro je Wertpunkt, zuzüglich eines regionalen Bodenwertanteils.
- (2) Der regionale Bodenwertanteil je Wertpunkt beträgt 10 Prozent des durchschnittlichen Kaufwerts landwirtschaftlicher Grundstücke in Euro pro Quadratmeter auf Ebene des Landkreises oder der kreisfreien Stadt des Eingriffs. Die Ermittlung des Kaufwerts erfolgt anhand des jährlichen Berichts des Hessischen Statistischen Landesamtes.

6.2.0 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Verursacher eines Eingriffs hat vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Der Verursacher eines Eingriffes hat den Voreingriffszustand der Flächen getrennt nach tatsächlich vorhandenen unterschiedlichen Nutzungstypen darzustellen, zu ermitteln und in die Biotopwertliste aufzunehmen.

Grundlage ist die [Kompensationsverordnung- KV \(gültig vom 10.11.2018, gültig bis 31.12.2026.\)](#)

Für die Bewertung der Eingriffe sind die Anlage 1 (Naturräume in Hessen), die Anlage 2 (Bewertung von Kompensationsmaßnahmen) und die Anlage 3 (Wertliste nach Nutzungstypen) heranzuziehen.

Die Wertliste ist dabei grundsätzlich anzuwenden. Die Vegetationseinheiten für die Einstufung in die Wertliste werden im Kapitel 2.2.0 beschrieben. Zur Minimierung des Eingriffes sind die in den [Maßnahmenblättern Nr. 1 bis Nr. 2 \(Kapitel 5.1.0\)](#) dargestellten Festsetzungen einzuhalten.

Das Ergebnis der Biotopwertbilanzierung ist nachfolgend dargestellt. Bei der Ermittlung des maximalen Ausgleichs wurde berücksichtigt, dass die unter [Teil 5 \(Maßnahmenblätter\)](#) aufgeführten Landschaftspflegerischen Maßnahmen eingehalten werden.

Die im Rahmen der Baumaßnahme beanspruchten Arbeitsbereiche (Wiesen) bleiben in der Biotopwertbilanzierung unberücksichtigt und werden nicht bewertet, da bei plangemäßer Pflege (Fräsen der beanspruchten Bodenflächen, naturnahe Wieseneinsaatmischung) sich nach spätestens drei Vegetationsperioden der Ausgangszustand wieder hergestellt hat.





Abb. 14 Bestand nach der Wertliste der Kompensationsverordnung

Nummer	Bestand im Geltungsbereich	Flächengröße
11.211	Grabeland und Scherrasen	350 m ²
06.220	Intensiv genutzte Weide	332 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich		

Nummer	Bestand auf der geplanten Kompensationsfläche	Flächengröße
06.220	Intensiv genutzte Weide	445 m ²
Gesamtfläche der Kompensation		445 m ²





Abb. 15 Darstellung des Eingriffs und Ausgleichs nach der Kompensationsverordnung

Nummer	Eingriff und Ausgleich im Geltungsbereich	Flächengröße
10.510	Wohngebäude	120 m ²
10.520	Pflasterflächen für Zufahrt, Parkfläche und Terrasse	90 m ²
11.223	Strukturreicher Hausgarten	472 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich		682 m ²

Nummer	Kompensation	Flächengröße
09.151	Wiesensäume frischer Standorte	445 m ²
Gesamtfläche der Kompensation		445 m ²





A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S
1	Blatt-Nr.	Ausgleichsberechnung nach § 15ff BNatschG, § 7 HAGBNatschG und KV gegl. städtefläch. Zahlen, wo den Ziffer 16 bzw. 34 statt 3000																
2		Bez. der Maßnahme, Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück (Blätter), jede Maßnahme jedes Flurstück, Zusatzbewertung pro Typ)																
3		Abrundungssatzung, Wohnbaufläche Flurstück 37 Am Schönberg, im Ortsteil Schönberg																
4																		
5																		
6	gdl. anzuwenden, ab gesetzl. Senkung, LRT oder Zusatzbewertung	WP		Fläche je Nutzungsstrp. in qm		Biotopwert (WP)					Differenz (WP)							
7	Teilfläche Typ-Nr.	Bearbeitung	530 LRT	Zu- Bau	qm	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	
8	Kennzeichnungsart	Kennzeichnungsart	LRT	Bau				Sp. 3 x Sp. 4	Sp. 3 x Sp. 4	Sp. 3 x Sp. 4	Sp. 3 x Sp. 4	Sp. 3 x Sp. 4	Sp. 3 x Sp. 4	Sp. 3 x Sp. 4				
9	1	25	25	29	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13			
10	Übersicht über Bl. Nr.																	
11	1. BESTAND																	
11	11 211	Grabeland und Scherrasen			19	350	0	6650	0	6650	0	6650	0	6650	0	6650	0	
12	06 220	intensiv genutzte Weide			21	332	0	6972	0	6972	0	6972	0	6972	0	6972	0	
13	06 220	intensiv genutzte Weide			21	445	0	9345	0	9345	0	9345	0	9345	0	9345	0	
14	2. EINGRIFF																	
15	10 510	Wohngebäude			3	0	120	0	360	0	360	0	360	0	360	0	360	
16	10 520	Terrasse, Zufahrt, Parkfläche			3	0	90	0	270	0	270	0	270	0	270	0	270	
17	3. Ausgleich																	
18	11 223	Strukturreicher Hausgarten			20	0	472	0	9440	0	9440	0	9440	0	9440	0	9440	
19	09 151	Wiesensäume fischer Standorte			29	0	445	0	12905	0	12905	0	12905	0	12905	0	12905	
20																		
21	XXXXX					1127	1127	22967	22975									
22	Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.																	
23	Zusatzbewertung (Stab Blätter Nr.)																	
24	Abrechnenbtre. Feuertanzmaßnahme (Stab Blätter Nr.)																	
25	Su																	
26																		
27																		
28	Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben																	
29	Die grauen Felder werden von der Stabs-Notizbehörde benötigt, bitte mit Dr. Beschriftung!																	
30																		





TEIL 7: SCHLUSSBETRACHTUNG

7.1.0 Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Schönberg. Die Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung sind den beigefügten Übersichtskarten zu entnehmen. Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung umfasst in der Gemarkung Röllshausen der Flur 17 teilweise das Flurstück 37.

Der Investor ist Eigentümer des bisher unbebauten Flurstücks 37. Ziel der Abrundungssatzung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erhalt von Baurecht für das Flurstück 37. Dies soll aufgrund der gesetzlichen Grundlage gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB durch eine Abrundungssatzung erfolgen.

Der in der Abb. 1 dargestellte Geltungsbereich des Flurstücks 37 soll durch die Aufstellung der Abrundungssatzung „Wohnbaufläche Flurstück 37 Am Schönberg“ in den Innenbereich einbezogen werden und als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Der Geltungsbereich umfasst Grabeland, Scherrasen und eine intensiv genutzte Weidefläche. Braunerden (Bodentyp) und Lehmböden (Bodenart) bestimmen den Bodenhorizont. Das gesamte Planungsgebiet gehört zu keinen ausgewiesenen Schutzgebieten.

Die Beurteilung der Empfindlichkeit der Biotopfunktion gegenüber den Vorhaben ist gering bis sehr gering. In einer fünfstufigen Bewertungsskala wird die landschaftsökologische Empfindlichkeit der Landschaftseinheiten hinsichtlich der Schutzgüter gegenüber dem geplanten Eingriff mit Stufe 1 (sehr gering) eingeschätzt.

Nach der Ermittlung der Biotopwertbilanzierung werden für das geplante Wohngebäude 120 m² und für Zufahrten, Parkflächen, Terrasse weitere 90 m² neu versiegelt. Die Restfläche wird als strukturreichen Hausgarten gestaltet. Die einzelnen Schutzgüter wurden im Kapitel 2.1.0 betrachtet. Die Beschreibung und Bewertung möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter zeigt, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Die dargestellten Landschaftspflegerischen Maßnahmen (Maßnahmenblätter 1-2) zum Schutz von Natur und Landschaft tragen zur Vermeidung und Minimierung potentieller Beeinträchtigungen bei. Im Rahmen der Baumaßnahme entsteht ein Werteverlust, der durch eine Kompensationsfläche am Südrand des Flurstücks (vgl. Abb. 15) ausgeglichen wird.

Aufgestellt:
Kassel, Juli 2025

.....
Planverfasser Dipl.-Ing. Michael Nase

