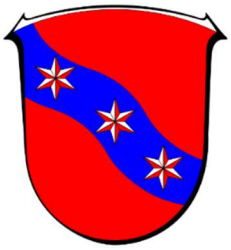
Bauleitplanung der Kreisstadt



Erbach

Stt: Günterfürst

Bebauungsplan

„In der Müllert“

(Feuerwehr Erbach-West)

sowie

Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung, Teil 2:

- UMWELTBERICHT -

Fassung zum Vorentwurf,
Stand 09/ 2026

Planstand:
Begründung: Fassung zum Vorentwurf, Sept. 2026
Bearbeiter: H. Richtern / M. Rück

Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503- 21 F 06403/ 9503-30
email: matthias.rueck@seifert-plan.com

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT
www.seifert-plan.com

Inhalt

A Beschreibung der Planung
A1 Standort der Planung
A2 Inhalt und Ziele der Planung
A3 Gegenüberstellung von Bestand und Planung
B Gesetzliche und planerische Vorgaben
B1 Gesetzliche Grundlagen
B2 Berücksichtigung der fachgesetzlichen Ziele
B3 Planungsvorgaben und Informationen
C Beschreibung der Umwelt
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
C2 Zusammenfassende Übersicht
C3 Menschliche Nutzung
C3.1 Mensch
C3.2 Kultur- und Sachgüter
D Prognose der nachteiligen Umweltauswirkungen
D1 Tabellarische Übersicht
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 Ableitung des bodenbezogenen Kompensationsbedarfs
E7 Externe Kompensationsmaßnahmen
E8 Sonstige umweltrelevante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
F Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung
G Anderweitige Planungsmöglichkeiten
H FFH- oder VSG-Verträglichkeitsprüfung
I Artenschutzrechtliche Prüfung
J Monitoring
K Datengrundlagen, Methoden
L Zusammenfassung
M Festsetzungsvorschläge
N Anhang: Übersicht standortgerechter heimischer Gehölze für Anpflanzungen

A Beschreibung der Planung

A1 Standort der Planung

Gegenstand des Bebauungsplans ist eine einschließlich der einbezogenen und fallweise auszubauenden Verkehrsflächen 22.700 m² große Fläche am südlichen Rand des Stadtteils Günterfürst.

Einbezogen sind darin ca. 7.600 m² zum Biotoperhalt oder -entwicklung vorgesehene Flächen, insbesondere eine knapp 6.000 m² große Entwicklungsfläche am Südrand.

Das auf einem Höhenrücken oberhalb der Ortslage befindliche Plangebiet wird von der eher schwach befahrenen Kreisstraße K46 Richtung Haisterbach durchzogen. Die breite Straßenparzelle wird auf der Ostseite von einem überwiegend asphaltierten, ca. 1 m breiten Fußweg begleitet.



Bild 1: Luftbild (Google-Maps):
Plangebiet am südöstlichen Ortsrand von Günterfürst. Weiter südlich die Ortslage Haisterbach

A2 Inhalt und Ziele der Planung

Westlich der Kreisstraße ist auf Flst. 51 der neue örtliche Feuerwehrstandort (Feuerwehr „Erbach-West“) vorgesehen, östlich davon auf Flst. 38 eine Wohnbaufläche für Einfamilienhäuser mit voraussichtlich 8 Bauplätzen. Bei beiden Flächen ist es zur Optimierung der Planung notwendig, Feldgehölze einzubeziehen und diese ganz oder teilweise zu roden.
Weiterhin erfordert die Verkehrsanbindung, den auf dem Höhenrücken in West-Ost-Richtung verlaufenden, asphaltierten Feldweg (Flst. 50 bzw. 28) im jeweiligen südlichen Anschluss an die Bauflächen

bedarfsgerecht auszubauen. Einzelheiten (z.B. eine jeweils konkrete Verkehsraumbreite) sind zum Planstand September 2026 noch offen. Die K46 (Haisterbacher Straße) und die Straße „In der Müllert" am Nordrand erfordern keinen Ausbau.

Für die Wohnbaufläche gelten die Festsetzungen Grundflächenzahl (GFZ) 0,4, eine 2-geschossige Bauweise und Einzel- oder Doppelhäuser. Die Grundstückserschließung erfolgt von Norden und Süden. Dabei ist eine Einbahnregelung von der Straße „In der Müllert" nach Süden zur Wegeparzelle (Flst. 28) und nach Westen zur Anbindung an die Haisterbacher Straße" angedacht.

Der Feuerwehrstandort erfordert nutzungsbedingt eine großflächige Versiegelung, sodass hier eine GFZ von 0,8 angesetzt wird. Dabei wird das Feuerwehrgebäude auf einer 40 x 20 m großen Fläche in etwa in der Grundstücksmitte vorgesehen. Die maximale Bauhöhe beträgt gemäß Festsetzung (absolut) 6,5 m. Wegen des Gelände-Gefälles um ca. 10 m nach Nordosten ist mit einer Planierung der Baufläche und damit verstärkten Bodeneingriffen zu rechnen. Die Anbindung erfolgt über die südseitige, künftige Anliegerstraße, an der Haisterbacher Straße ist keine Zu- und Abfahrt vorgesehen.

Der größte Teil des Plangebiets wird landwirtschaftlich als Intensivwiese bzw. Pferdeweide genutzt. Auch die im Süden vorgesehene Kompensationsfläche wird als Intensivwiese genutzt.

Für die faunistische Bewertung wurde in 2026 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP) erstellt. Zwar ergaben sich keine Nachweise europarechtlich streng geschützter Tierarten und kein Erfordernis für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Jedoch besteht für Zauneidechse und Schlingnatter ein Habitatpotenzial, dass ebenso wie die Betroffenheit mehrerer rückläufiger Vogelarten im Rahmen der Kompensation zu berücksichtigen ist. Der Artenschutzbericht enthält deshalb umfangreiche Vorgaben zur Gestaltung der südseitigen Ausgleichsfläche und zu einzelartenbezogenen Maßnahmen. Sie werden in die Planfestsetzungen übernommen.

Als Vermeidungsmaßnahme sieht die ASP auch eine generelle umweltfachliche Bauüberwachung mit Schwerpunkt Naturschutz vor.

A3 Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Bestand geplanter Geltungsbereich (Stand 04/2026, hinsichtlich Straßen und Vegetation nur gerundete Schätzwerte)	
Flst. 51 = geplanter Feuerwehrstandort (6.861 m²)	
02.200 Feldgehölz heimisch	2.382 m²
02.500 Gehölz mit dominanter Fichte	433 m²
06.350 Wiese intensiv genutzt	4.046 m²
Flst. 38 = geplante Wohnbaufläche (4.945 m²)	
02.200 Feldgehölz heimisch	757 m²
04.110 3 mittelgroße heimische Laubbäume	
06.350 Pferdeweide intensiv genutzt	4.188 m²
Flst. 40 = geplante Ausgleichsfläche (5.970 m²)	
06.350 Wiese intensiv genutzt	5.970 m²
Straße „In der Müllert" (2.081 m² einschl. Parkplatz)	
02.220 Feldgehölz heimisch	99 m²
09.151 grasige, gemähte Böschung	474 m²
10.510 Vollversiegelung	1.508 m²
Haisterbacher Straße (1.783 m² einschl. Parkplatz)	
02.200 Feldgehölz heimisch	127 m²
04.110 1 mittelgroßer heimischer Laubbaum im Straßenrandbereich	
06.220 Pferdeweide intensiv genutzt	4 m²
06.350 Wiese intensiv genutzt	73 m²
09.151 grasige, gemähte Böschung	252 m²
09.160 begrünte Straßenrandzone	160 m²
10.510 Vollversiegelung Fahrbahn	1.072 m²
10.510 Vollversiegelung Fußweg	95 m²
Geplante Erschließung Feuerwehr (502 m²)	
06.350 Wiese intensiv genutzt	166 m²
06.380 Ruderalwiese ± brach	122 m²
10.510 Vollversiegelung	214 m²
Geplante Erschließung Südseite Wohngebiet (544 m²)	
06.220 Pferdeweide intensiv genutzt	166 m²
06.350 Wiese intensiv genutzt	121 m²
10.510 Vollversiegelung	257 m²
Gesamtsumme	**22.686 m²**
davon geplante Ausgleichsfläche	**7.557 m²**

Gemäß der Aufstellung beträgt die grünlandartige Fläche einschl. entsprechend genutzter Straßen- und Wegrandzonen ca. 15.700 m² entsprechend 69 %, davon sind ca. 14.700 m² entsprechend 65 % intensiv genutzte Wiesen- und Weideflächen. Der Gehölzanteil beträgt ca. 3.800 m² entsprechend 17 %. Aktuell versiegelt (asphaltiert) sind ungefähr 3.100 m² entsprechend 14 %.

Naturschutzfachlich mittelwertig und damit so weit als möglich zu erhalten sind die Feldgehölze und die 4 mittelgroßen, in der Bestandskarte dargestellten Einzelbäume.
Naturschutzfachlich hochwertige oder gar gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

Planung zum Vorentwurfsstand 09/2026	
Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr (GRZ 0,8, 5.597 m²)	
10.510 Gebäude- und Versiegelungsfläche (überwiegend Vollversiegelung)	4.478 m²
11.221 Mindestbegrünung	1.119 m²
04.110 Pflanzung von 6 heimischen, großkronigen Laubbäumen	
Geplante Wohnbaufläche (GRZ 0,4, 5.002 m², davon 4.522 auf Flst. 38 und 480 m² auf bisheriger Straße „In der Müllert")	
10.510 Gebäude- und Versiegelungsfläche	3.001 m²
11.221 Mindestbegrünung	2.001 m²
Erschließung Feuerwehr (502 m², voraussichtl. Fahrbahnbreite 5,5 m)	
06.380 Ruderalwiese ± brach (wie Bestand)	122 m²
10.510 Vollversiegelung	380 m²
Erschließung Südseite Wohnbaufläche (544 m², voraussichtl. Fahrbahn- plus Gehwegbreite 4,5 m)	
09.160 begrünte Straßenrandzone	150 m²
10.510 Vollversiegelung	394 m²
Straßenneubau am Wohngebietsostrand (141 m², davon 119 m² auf Flst. 38 und 22 m² auf bisheriger Straße „In der Müllert")	
10.510 Vollversiegelung	141 m²
Straße „In der Müllert" (2.081 m² – 480 m² Wohnbaufläche – 22 m² Straßenneubau – 18 m² Feldgehölzanlage = 1.561 m²)	
09.151 grasige, gemähte Böschung	53 m²
10.510 Vollversiegelung Fahrbahn plus Parkplatz (wie Bestand)	1.508 m²
Haisterbacher Straße (1.783 m² voraussichtlich wie Bestand, deshalb nicht aufgeschlüsselt)	
Geplante Ausgleichsflächen – Erhalt (1.431 m²)	
02.200 Erhalt Feldgehölz auf Flst. 51	1.262 m²
06.350 Erhalt Wiesenrestfläche am NW-Rand von Flst. 38	169 m²
Geplante Ausgleichsflächen – Entwicklung (6.126 m²)	
02.500 Entwicklung Laubstrauchhecke am O-Rand von Flst. 38	157 m²
02.400 Entwicklung Feldgehölz und Baumhecke auf Flst. 40	2.614 m²
06.340 Entwicklung Extensivwiese auf Flst. 40 (standortbedingt nur mäßig intensiv zu erwarten)	3.322 m²
09.124 Anlage von ca. 3 Reptilienhabitaten nach Vorgabe ASP (gewertet als arten- oder blütenreiche Ruderalvegetation)	33 m²
Erhalt eines mittelgroßen Laubbaums am NO-Rand von Flst. 38	
Gesamtsumme	**22.687 m²**

Naturschutzfachlich bedeutsam ist zum einen der vollständige Verlust des derzeitigen, freilich intensiv genutzten Grünlands im geplanten Baubereich. Zum andern lassen sich ca. 3.798 – 2.536 = 1.262 m² Feldgehölz nicht erhalten. Dem steht die festgesetzte Neuanlage von 2.771 m² Hecke und Feldgehölz gegenüber, sodass die Gehölzverluste flächenmäßig und mittelfristig auch funktional ausgeglichen sind. Der Verlust von vorläufig geschätzt 2 größeren Laubbäumen soll durch die Neupflanzung von 6 großwüchsigen Laubbaumen am Westrand des Feuerwehrstandortes kompensiert werden. Die Extensivierung von 3.322 m² Wiesenfläche auf Flst. 40 leistet einen Teilausgleich der Grünlandverluste, ein Vollausgleich im Sinne der Kompensations-VO wird trotz der höheren Werteinstufung gegenüber dem Bestand nicht erreicht.

Die maximal zulässige Bodenversiegelung beträgt für die geplanten Bauflächen 7.479 m², wovon ca. 50 m² für bestehende Weideschuppen abzuziehen sind. Die Versiegelungsfläche der bestehenden Straßen und Wege beträgt 3.146 m², die vorläufig anzusetzende Neuversiegelung 444 m².

B Gesetzliche und planerische Vorgaben

B1 Gesetzliche Grundlagen

Die Planung im baurechtlichen Außenbereich erfordert ein vollständiges, 2-stufiges Regelverfahren mit Offenlage, Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts, um eine sachgerechte Abwägung zu ermöglichen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, da bislang Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung kommt die Kompensations-Verordnung (KV) zur Anwendung. Da die Planfläche 1 ha übersteigt, sind Bodeneingriff und diesbezüglicher Kompensationsbedarf in einem getrennten Verfahren zu ermitteln. Naturschutzrechtliche oder wasserrechtliche Schutzflächen sind nicht betroffen.

Die durchgeführte Artenschutzprüfung wird in Kap. A2 behandelt.

B2 Berücksichtigung der fachgesetzlichen Ziele

Baugesetzbuch (BauGB)		
	Zielsetzung	***Berücksichtigung in der Planbegründung und in der Umweltprüfung***
§ 1 (5)	Leitbild nachhaltige städtebauliche Entwicklung	Ja, Feuerwehrstandort und Wohngebiet schließen sich an die bebaute Ortslage an. Ein den gesetzlichen Vorgaben genügender neuer Feuerwehrstandort ist innerhalb der Ortslagen Günterfürst und Haisterbach nicht vorhanden / nicht realisierbar. Zum Efordernis eines neuen Standorts siehe Planbegründung.
§ 1 (6) Nr.1	Allgemeinde Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	Wohngebiet und neuer Feuerwehrstandort erfüllen diese Anforderung.

§ 1 (6) Nr.7	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	Der Standort beansprucht keine naturschutzfachlich, wasserwirtschaftlich, bodenfachlich oder vom Landschaftscharakter hochwertigen Flächen. Ein Teil der Feldgehölze und der größeren Bäume bleibt erhalten. Die naturschutzrechtlichen Eingriffe werden vorwiegend intern, bei Erfordernis auch extern ausgeglichen. Dem Artenschutz wird durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen Rechnung getragen.
§ 1 (6) Nr.8b	Berücksichtigung der Belange der Land- und Forstwirtschafte	Der Verlust von ca. 1,5 ha Grünland mittlerer Bodenwertigkeit ist unvermeidlich, weil auch für mögliche Alternativstandorte zutreffend.
§ 1 (6) Nr.10	u.a. Belange des Zivilschutzes	Dazu gehört auch die Funktionstüchtigkeit der Feuerwehr.
§ 1 (7)	Abwägungsgebot der privaten und öffentlichen Belange, damit auch der umweltschützenden Belange	Siehe Planbegründung. Grundsätzlich entgegenstehende Belange von Natur und Landschaft sind nicht erkennbar. Kosten werden eingespart und die Umsetzung wird erleichtert, da die Flächen im Plangebiet im städtischem Eigentum stehen.
§ 1a (2)	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	Der recht erhebliche Flächenbedarf für die Feuerwehr ergibt sich aus den zu beachtenden Richtlinien. Gegenwärtig wird geprüft, in welchem Umfang Flst. 51 in baulicher Hinsicht benötigt wird und in welchem Umfang der angrenzende Wirtschaftsweg ausgebaut werden muss.
§ 1a (2)	Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen nur im notwendigen Umfang	Die Umnutzung ist hier nicht zu vermeiden (siehe oben). Da Gehölzfläche verloren geht, besteht ein Erfordernis für Ersatzpflanzungen, wofür mangels Alternativen Grünland (Flst. 40) herangezogen werden muss Als räumlich und sachlich naheliegender Ausgleich sollten zudem Wiesenflächen extensiviert werden, was im Hinblick auf funktionalen Ausgleich und die Förderung von Extensivgrünland als wichtigem Naturschutzziel in der Abwägung angemessen erscheint..
§ 1a (3)	Berücksichtigung der naturschutzrechtl. Eingriffsregelung bei der Abwägung	Naturschutzrechtliche Eingriffe auch an denkbaren Alternativstandorten gegeben.
§ 2 (4)	Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen sind zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten unter Berücksichtigung der Anlage 1	Erfolgt mit dem hier vorgelegten Umweltbericht.
§ 4c	Monitoringgebot	Festlegung im weiteren Verfahren, wobei das faunistische Monitoring im Vordergrund steht.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)		
	Zielsetzung	***Berücksichtigung in der Umweltprüfung***
§ 1 (1) Nr.2	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts	Einbußen nicht zu vermeiden, betreffen aber keine im Naturhaushalt besonders hochwertige Flächen.
§ 1 (1) Nr.3	Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft	Lokale Wertminderung nicht zu vermeiden, jedoch Erhalt des gehölzgeprägten Bereichs am Friedhof und eines Teils der für das Landschaftsbild bedeutsamen Bäume. Von der Ortslage gesehen, treten die geplanten Gebäude trotz erhöhter Lage wegen vorgelagerter Gehölze wenig in Erscheinung.

§ 1 (3) Nr.2	Belange des Bodenschutzes	Ein Bodenverlust im Umfang der geplanten Neuversiegelung ist nicht zu vermeiden. Reliefbedingt ist der Feuerwehrbau mit erhöhten Bodeneingriffen verbunden. Der Bodeneingriff wird gemäß KV quantifiziert.
§ 1 (4) Nr.2	Berücksichtigung von Erholungsbelangen v.a. im siedlungsnahen Bereich	Verschlechterung gering, da die vorhandenen Wegebeziehungen bestehen bleiben.
§ 1 (6)	Erhalt von Freiräumen im siedlungsnahen Bereich	Wegen des ländlichen Charakters von geringer Relevanz.
§ 10 (3)	Berücksichtigung der Landschaftsplanung	Für Erbach existiert kein Landschaftsplan.
§ 13-15	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	Wird abgearbeitet.
§ 15 (1)/(2)	Verursacherpflichten bei Eingriffen	Übernahme der Kosten und der Gewährleistungspflicht für Kompensationsmaßnahmen durch die Stadt als Planungsträgerin.
§ 15 (3)	Berücksichtigung agrarstruktureller Belange bei evtl. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Der Verlust von Grünland wird im Sinne des funktionalen Ausgleichs und der Minderung der Defizite beim Grünlandschutz teilweise durch Wiesenextensivierung ausgeglichen.
§ 18 (1)	Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Baurecht	Berücksichtigungsgebot in der Abwägung und bei den Kompensationsmaßnahmen.
§ 40 (4)	Im Außenbereich ab 01.03.2020 bei Anpflanzungen nur noch gebietseigene Gehölze zulässig	Wird, auch wenn zukünftig nicht mehr Außenbereich, bei Feuerwehr und sonstigen öffentlichen Flächen berücksichtigt.
§ 41a	Schutz von Pflanzen und Tieren vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen	Abgesehen von episodischer nächtlicher Beleuchtung des Feuerwehrgeländes und der zur Verkehrssicherheit erforderlichen Straßenbeleuchtung keine besonderen Belastungen, was auch die ASP bestätigt.
§ 44	Berücksichtigung der FFH- und VSR-Arten, Artenschutzrechtliche Prüfung	Eine ASP wurde in 2026 durchgeführt und ihre Ergebnisse fließen in die Planfestsetzungen ein.

Sonstige umweltrelevante Gesetze

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete und sonstige für den Grundwasserschutz wichtigen Gebiete sind nicht betroffen.

Bundes-Bodenschutzgesetz

Funktionsverluste entstehen durch die Bodenversiegelung mit Oberbodenabtrag, beim Feuerwehrbau darüber hinaus auch durch umfangreiche Bodenauf- und -abträge. Schadstoffeinträge und Störfallrisiken am Feuerwehrstandort werden durch Rückhaltemaßnahmen und ggf. Ölabscheider minimiert.

Altablagerungen und Altlasten sind nicht bekannt.

B3 Planungsvorgaben und Informationen

Allgemeine Planungsvorgaben	
Regionalplan Südhessen (2010)	Vorranggebiet für Landwirtschaft sowie Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Beide Funktionen umfassen große Teile der Stadt Erbach, sodass Überlagerungen mit Planungsvorhaben häufig gegeben sind und per se kein Planungshindernis darstellen.
Regionalplanentwurf Südhessen, Stand Sept. 2026 noch nicht rechts-kräftig	Weiterhin Vorranggebiet für Landwirtschaft, d.h. keine Berücksichtigung der Planung. Das bisherige Darstellung als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen wird durch die neue, ebenfalls großflächige Darstellung als Vorranggebiet Regionaler Grünzug ersetzt, erhält also als Vorranggebiet größeres Gewicht.
Flächennutzungsplan	Bisher Landwirtschaftsfläche, zukünftige Darstellung Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr bzw. Wohnbaufläche.
Landschaftsplan	Nicht existent
Überschwemmungsgebiete	Nicht betroffen.
Wasserschutz-gebiete	Kein Wasserschutzgebiet.

Speziell Naturschutz	
Natura-2000-Gebiete	Nicht betroffen.
Sonstige Naturschutzflächen	Keine.
Gesetzlich geschützte Biotope	Keine Biotope nach § 30 BNatSchG. Die linearen Laubbaum- und Obstbaumpflanzungen an der K 46 und südlich vom westseitigen Feldweg sind aber gemäß § 25 HeNatG geschützte Baumreihen.
FFH- und VSR-Tierarten	Die Prüfung der Verträglichkeit erfolgt im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung.
Rechtskräftige Kompensationsflächen	Auf Flst. 38 erscheinen am Nord- und (auf dem jetzigen Feldgehölz) am Südrand bisher nicht umgesetzte lineare Obstbaumpflanzungen. Träger ist laut NATURG die Stadt Erbach.
Flächennutzungsplan	Siehe Kap. B1.

C Beschreibung der Umwelt

C1 Umwelt und ihre Bestandteile (Schutzgüter)

C1.1 Vegetation und Biotopstrukturen

Offenland

Gemäß der Bestandsaufnahme vom 06.03.26 wird der größte Teil des Geltungsbereichs als intensives Grünland genutzt, insbesondere auch die vorgesehene Ausgleichsfläche im Süden (Flst. 40). Dieses und der landwirtschaftlich genutzte Anteil von Flst. 51 beinhalten Intensivwiese.
Das Flst. 38 im Osten dient als Pferdeweide, wobei im Umfeld eines Unterstandes deutliche Narbenschäden zu sehen waren.



Bild 2: Pferdeweide Flst. 38 mit dem Weideschuppen im Hintergrund.
Links die Straße „Auf der Müllert" mit dem Parkstreifen am Friedhof.



Bild 3: Blick über die gepl. Ausgleichsfläche Flst. 40. Rechts der Weideschuppen auf Flst. 38.

Der Artenbestand wird auf allen Flächen von Gräsern und nachgeordnet Kräutern des Intensivgrünlands bestimmt, wobei Flst. 40 bei der Bestandsaufnahme besonders wenig Kräuter aufwies. Auf der Pferdeweide war ein relativ hoher Weißkleeanteil auffällig. Auf Flst. 51 waren vermehrt Kräuter der intensiven bzw. häufig gemähten Wiesen festzustellen, so Weiß-Klee, Kriechender Hahnenfuß, Gänseblümchen und vereinzelt auch Scharfer Hahnenfuß.

Feldgehölze

Das Plangebiet ist naturschutzfachlich und faunistisch aufgewertet aufgrund zweier Feldgehölze:

Das größere westliche nimmt die nördlichen 2/5 von Flst. 51 ein. Es besteht aus Sträuchern und jungen Laubbäumen, mit Stieleiche und Vogelkirsche als den häufigsten Arten. Ältere Bäume fehlen. Ein kleiner Anteil im Südwesten wird von jungen, gepflanzten Fichten dominiert. Am Südrand ist ein Strauchmantel vor allem aus Schlehe ausgebildet. Im südlichen Innern ist eine kleine Grasfläche mit beginnender Gehölzsukzession auffällig, die früher als Weide diente (Zaunreste). Die Bodenvegetation ist, soweit zum Aufnahmezeitpunkt ersichtlich, nitrophil geprägt, u.a. mit Scharbockskraut.



Bild 4: Blick auf den Südrand des Feldgehölzes auf Flst. 51. Links beginnt der kleine von Fichten geprägte Anteil.

Das Gehölz auf Flst. 38 markiert eine Böschung westlich vom Friedhof. Bei einer Breite von ungefähr 10 m dominieren noch junge Laubbäume (Stieleiche, Vogelkirsche, Bergahorn), im Unterstand dichter Strauchunterwuchs hauptsächlich aus Schlehe. Gegen die Pferdeweide Schlehenmantel, an der Straße „Auf der Müllert" gemähte Grasböschung mit Scharbockskraut. Nordöstlich der Straße, also außerhalb der Plangrenze, weiteres Baumgehölz (eher breite Baumhecke) zwischen Friedhof und der Wohnbebauung weiter westlich.

Einbezogene K 46 (Haisterbacher Straße)

Die relativ schmale Straße wird auf der Ostseite von einem abgetrennten schmalen asphaltierten Fußweg begleitet. Gesäumt wird die Straße von z.T. relativ breiten Randstreifen und Böschungen üblicher Prägung (artenarme Intensivwiese bis Ruderalwiese). Zwischen Fahrbahn und Fußweg besteht eine Zeile aus 6 jungen Bergahornen, welche sich südlich der Wegkreuzung um 3 weitere Bäume fortsetzt.



Bild 5: Kreisstraße 46 in Blickrichtung Süd mit junger Bergahornzeile und begleitendem Fußweg.

Straße „In der Müllert"

Die in das Plangebiet einbezogene Straße wird im Plangebiet zum größeren Teil von Baumgehölzen gesäumt, wobei dem Gehölz nördlich der Straße ein asphaltierter Parkplatz (für den Friedhof weiter östlich) vorgeschaltet ist. Auf der Südwestseite grenzt an die Straße eine regelmäßig gemähte Grasböschung.

Sonstige Bäume

Im Plangebiet wurden 4 mittelgroße heimische Laubbäume erfasst: 2 Linden und 1 Vogelkirsche nordwestlich der außerhalb gelegenen Friedhofshalle, 1 Bergahorn auf der Westseite der Kreisstraße angrenzend an das dortige Feldgehölz. 2 Bäume nordwestlich der Friedhofshalle lassen sich voraussichtlich nicht erhalten. Ferner existiert eine junge Weißbirke im Westteil der Pferdeweide.

In die Planung einbezogener Feldweg (Flst. 50 im Westen, Flst. 28 im Osten)

Den Südrand der geplanten Bauflächen bildet ein asphaltierter Feldweg, welcher wegen des absehbaren Ausbaus einbezogen wird. Er kreuzt die K 46 und markiert den dortigen, im oberen Bereich sanft nach Norden und Süden abfallenden Höhenrücken. Säume sind östlich der Straße nur rudimentär ausgebildet oder fehlen ganz.

Westlich der Straße grenzt auf der Nordseite die Intensivwiese auf Flst. 51 ebenfalls niveaugleich und ohne Saumzone an. Auf der südlichen Wegseite schließt sich an einen schmalen Wegrandstreifen ein ca. 2 m breiter Streifen mit etwas artenreicherer Wiesenbrache an, auf dem gegenüber vom geplanten Feierwehrstandort ca. 13 noch junge Apfelbäume gepflanzt wurden (Flst 49. Die Apfelbaumzeile reicht noch weiter nach Westen. Da sie eine eigene Parzelle bildet und mutmaßlich eine Kompensationsmaßnahme darstellt, verbleibt sie außerhalb vom Wegeausbau.



Bild 6: Westseitiger Feldweg in Blickrichtung K46. Rechts außerhalb des Plangebieetes gepflanzte Apfelbaumzeile.

C1.2 Flora

Aufgrund der intensiven Grünlandnutzung, fehlender nährstoffarmer Flächen und des vorherrschenden, eher sauren Lösslehmbodens ist die Flora nicht sehr artenreich. Bei der nachfolgenden Aufstellung ist natürlich zu berücksichtigen, dass zum Aufnahmezeitpunkt einige Arten kaum sichtbar oder (Gräser) kaum zu identifizieren waren. Bei den Gehölzen fällt das Fehlen von Weißdorn und Heckenrose auf.

Am 06.03.2026 festgestellte Pflanzenarten		
Arten des Intensivgrünlands		
Arrhenatherum elatius	Glatthafer	
Bellis perennis	Gänseblümchen	
Dactylis glomerata	Wiesen-Knaulgras	
Plantago lanceolata	Spitz-Wegerich	
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß	Flst. 51
Ranunculus repens	Kriech-Hahnenfuß	
Taraxacum officinale agg.	Gemeiner Löwenzahn	
Trifolium repens	Weiß-Klee	
Arten des Extensivgrünlands		
Agrostis capillaris	Rotes Straußgras	Weg- und Straßenränder
Hypericum perforatum	Gewöhnliches Johanniskraut	westliche Wegrandzone
Arten der mehrjährigen Ruderal- und Brachfluren		
Rumex obtusifolius	Stumpfblättriger Ampfer	
Tanacetum vulgare	Rainfarn	
Urtica dioica	Große Brennnessel	
Arten der kurzlebigen Ruderalfluren		
Cardamine hirsuta	Behaartes Schaumkraut	
Veronica persica	Persischer Ehrenpreis	

Arten der Gehölze und Gehölzsäume		
Ficaria verna	Scharbockskraut	
Galanthus nivalis	Schneeglöckchen	verwildert
Geum urbanum	Echte Nelkenwurz	
Sträucher		
Corylus avellana	Hasel	
Hedera helix	Efeu	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rubus fruticosus agg.	Brombeere	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viscum album	Mistel	in Obst- und Laubbäumen
Bäume ± spontan		
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
Betula pendula	Weißbirke	
Fraxinus excelsior	Esche	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Quercus robur	Stieleiche	
Salix caprea	Salweide	

C1.3 Fauna

Es wird auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen. Zauneidechse und Schlingnatter konnten nicht nachgewiesen werden, sind aber aufgrund der Habitatverhältnisse nicht ausgeschlossen. Für Fledermausarten gibt es keine Hinweise, Tagesquartiere lassen sich aber vorab nicht ausschließen. Die Vögel wurden im Rahmen von 2 Begehungen mur unvollständig erfasst. Nachgewiesene Brutvogelarten im Plangebiet und nahem Umfeld mit ungünstig-unzureichendem Erhaltungszustand oder Vorwarnliste in Hessen beinhalten Elster, Goldammer, Grünfink und Stieglitz, gemäß den Habitatansprüchen erscheinen auch Girlitz, Heckenbraunelle, Kernbeißer und Star möglich.

C1.4 Umgebung des Plangebiets

Die weitere Planumgebung, also der Bereich zwischen Günterfürst und Haisterbach wird als vorwiegend intensives Grünland mit vereinzelten Ackerflächen genutzt. Weitständig sind Baumhecken, gepflanzte Baumzeilen und kleinere Feldgehölze vorhanden. Die oben genannte Apfelbaumzeile setzt sich weit nach Westen fort. In der engeren Planumgebung sind insgesamt ungefähr 10 mittelgroße Laubbäume im Randbereich des kleinen, von einer Mauer umgebenen Friedhofs und östlich der Friedhofshalle auffällig. Daran schließt sich westwärts, also gegenüber dem nicht zu erhaltenden Feldgehölz auf Flst, 38, ein Baumgehölz an.

Im Nordwesten grenzt der Geltungsbereich an ein neueres Wohngebiet, an das sich nordwestwärts die ältere Ortsbebauung anschließt.

C1.5 Biologische Vielfalt

Das Plangebiet hat für die örtliche biologische Vielfalt aus botanischer Sicht eher geringe, aus faunistischer Sicht eher mäßige Bedeutung.

C1.6 Landschaft

Naturraum: Sandstein-Odenwald.

Höhenlage: 330-345 m ü.NN.

Relief: Im oberen Bereich zunächst sanft in Richtung Günterfürst bzw. Haisterbach abfallender Höhenrücken, wobei der Feldweg auf der höchsten Linie verläuft. Da nördlich davon gelegen, fällt das Plangebiet nach Norden bis Nordosten zunehmend steiler ab. Dies schränkt die bauliche Nutzbarkeit vor allem für den Feuerwehrstandort deutlich ein und dürfte größere Bodenauf- und -abträge erforderlich machen.

Landschaftsbild: Intensiv genutzte, d.h. blütenarme Wiesen- und Weidelandschaft mit einzelnen Gehölzen. Eine besondere Eigenart ist trotz der gepflanzten Baumreihen nicht gegeben.

Sichtexposition: Von Günterfürst wie von Haisterbach aus gesehen liegt der Bereich relativ sichtexponiert. Die Sichtwirksamkeit des geplanten Feierwehrgebäudes wird aber sehr gemindert von Norden gesehen durch das dort vorgelagerte Feldgehölz und von Süden gesehen durch die zukünftig dichter werdende Apfelbaumzeile am Feldweg.

C1.7 Boden

Bodendaten gemäß BodenViewer und GeologieViewer Hessen, Karten 1:5.000 und 1:50.000, Stand April 2026.

Geologie: Der den Untergrund bildende Mittlere Buntsandstein wird im Plangebiet von lösslehmreichen, pleistozänen Solifluktionsdecken überlagert.

Bodenart: Lehm und sandiger Lehm.

Bodentyp: Pseudogley-Parabraunerde aus lösslehmreichen Solifluktionsdecken mit Buntsandstein-Anteilen.

Bodenwertzahl: Erhebliche kleinräumige Unterschiede: Auf Flst. 51 35-40, weiter westlich nur 25-35, nach Norden im Gehölz wieder höher. Auf Flst. 38 40-45, im Gehölzbereich wiederum höher. Auf der geplanten Kompensationsfläche Flst. 40 35-40, weiter südwärts 50-55.

Bodeneigenschaften: Normalstandort mit geringer bis mittlerer Feldkapazität (Karte 1:5.000) bei mittlerer nutzbarer Feldkapazität (Karte 1:50.000), hohem Nitratrückhaltevermögen (als Parameter für die Schadstoffretention, Lösslehmauflage günstig, reduziert das Risiko von Belastungen des Grundwassers) und mittlerem bis hohem natürlichen Ertragspotenzial.

Eignung für Bodenauftrag: Potenziell könnte Oberboden vom Feuerwehrstandort als verbessernder Bodenauftrag verwendet werden.

Erosionsgefährdung: Wird als extrem hoch angegeben.

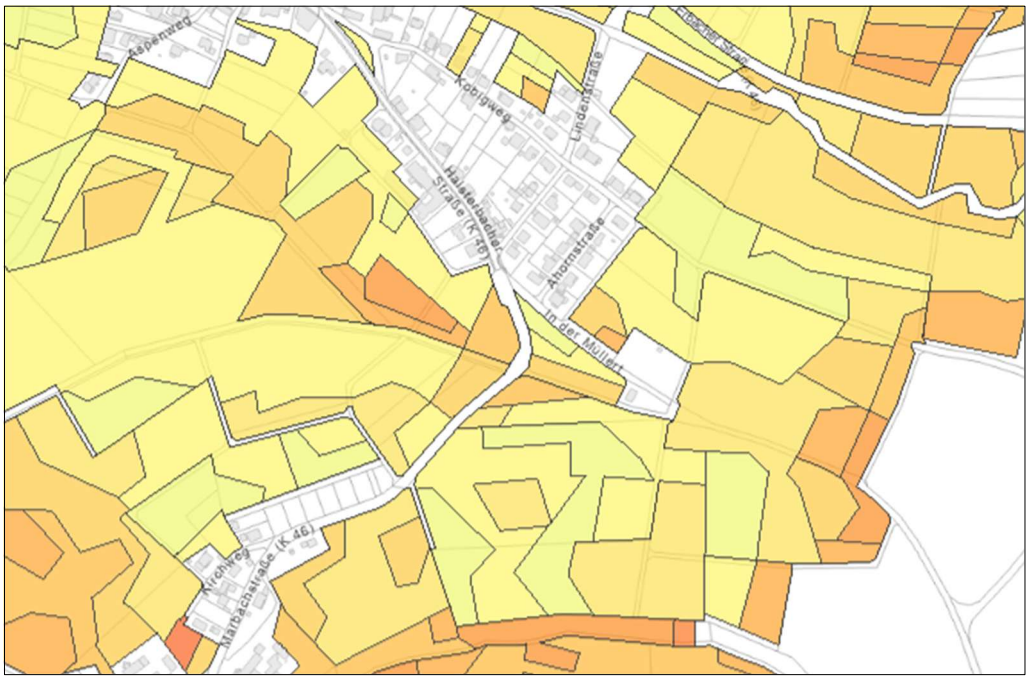


Bild 7: Der unmaßstäbliche Ausschnitt aus der Karte der Bodenwertzahlen im BodenViewer zeigt mittelwertige Böden (hellgelb, Bodenwertzahlen um 50) bis eher geringwertige Böden (hellrot, Bodenwertzahlen um 30-40) an. Dies gilt auch für die weitere Umgebung.

Altablagerungen: Keine Hinweise.

Bodenfunktionale Gesamtbewertung für Planungszwecke: Gering bis mittel.

Eine Eingriffsermittlung gemäß Kompensations-VO und Leitfaden und die Einarbeitung der Zahlenwerte in die naturschutzbezogene Eingriffsermittlung erfolgt in Kap. E6.

C1.8 Wasser

Gewässer: Keine Oberflächengewässer.

Wasserhaushalt: Normalstandort ohne besondere Auffälligkeiten. Keine Hinweise auf Staunässe.

Grundwasser: Keine grundwassernahen Standorte. Weitergehende Aussagen sind anhand der Internetdaten nicht möglich. Der unterlagernde Buntsandstein bildet einen Kluftgrundwasserleiter mäßiger bis geringer Durchlässigkeit.

Oberflächenabfluss bei Starkregen: In der Anfang 2025 veröffentlichten Fließpfadkarte erscheinen für die geplanten Bauflächen keine Fließpfade, sodass sich aus der Karte keine besondere Gefährdung bei Starkregen ableiten lässt. Fließpfade bilden die Kreisstraße im Gefällebereich nach Norden und, in Gefällerichtung zur Kreisstraße, der Feldweg auf dem Höhenrücken westlich der Kreisstraße.

Auf den Landwirtschaftsflächen besteht zumindest im Falle von Ackernutzung ein erhöhter Oberflächenabfluss in Richtung der Hangneigung, im geplanten Baugebiet also in Richtung zum östlichen Ortsrand.

C1.9 Örtliches Klima

Keine besonderen Auffälligkeiten. Die Lage auf einem Höhenrücken könnte die Frostgefährdung reduzieren. Eine verstärkte Windexposition ist höchstens bei Ostwind gegeben, da nach Westen der Höhenrücken ansteigt.

Zu beachten sind im Odenwald die in Relation zur mäßigen Höhenlage erhöhten Niederschläge, insbesondere auch im Winter. So werden von Deutschen Wetterdienst für die nordöstlich oberhalb von Michelstadt gelegene Station Vielbrunn auf ca. 450 m ü.NN gut 1.000 mm Jahresniederschlag angegeben.

C1.10 Immissionsbelastung

Das Plangebiet liegt abseits stark befahrener Straßen oder sonstiger Emittenten. Die Kreisstraße 46 endet in Haisterbach und ist dementsprechend schwach befahren.

C1.11 Sonstige Vorbelastungen

Nicht bekannt oder erkennbar.

C1.12 Wechselwirkungen

Es ist davon auszugehen, dass die Grünlandflächen für in den Gehölzen siedelnde Vögel und Kleinsäuger als Nahrungshabitat bedeutsam sind.

C2 Zusammenfassende Übersicht

Zum Kenntnisstand September 2026 liegen aus Sicht von Natur und Umwelt keine Belange vor, die eine Bebauung ausschließen oder nach gründlicher Abwägung mit Alternativflächen nicht akzeptabel machen würden. Diese Einschätzung gilt für sämtliche Schutzgüter und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Biotopflächenverluste.
Eine indirekt erhöhte Gewichtung erhält durch den Flächenverbrauch und die erhebliche Gefällesituation der allgemeine Eingriff in das Schutzgut Boden. Erfahrungsgemäß erfolgen gerade bei Feuerwehrvorhaben (notwendigerweise) großzügige Versiegelungen und Planierungen, was den Bodeneingriff verstärkt. Möglichkeiten der bodenbezogenen Eingriffsreduzierung sind deshalb vorrangig zu prüfen.

C3 Menschliche Nutzung

C3.1 Mensch

Landwirtschaftliche Nutzung

Bedeutsam sind im Plangebiet die landwirtschaftliche Nutzung und, zumindest in lokaler Perspektive, die Erholungsnutzung. Die Grünlandnutzung geht auf den geplanten Bauflächen in der Größenordnung von ca. 1,5 ha völlig verloren.
Zwar erscheint das Plangebiet im Regionalplan (wie große Teile von Erbach) überwiegend als Vorranggebiet Landwirtschaft, wegen der vergleichsweise geringen flächenmäßigen und wirtschaftlichen Bedeutung (als landwirtschaftlicher Produktionsstandort) ist der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche im Ergebnis der Gesamtabwägung vertretbar.
Auf der knapp 0,6 ha großen Kompensationsfläche ist neben Gehölzpflanzungen auf 0,34 ha eine Umwandlung in Extensivwiese vorgesehen. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist hier jedoch nur noch mit Einschränkungen und stark vermindertem Ertrag möglich.

Erholungsnutzung

Erholungseignung wie auch Erholungsnutzung sind wegen der Ortsnähe und des aussichtsreichen Geländes gegeben. Die Erholungseignung wird durch die Bebauung und den Wegeausbau beeinträchtigt, ist aber durch die fortbestehenden Wegebeziehungen weiterhin gegeben.

C3.2 Kultur- und Sachgüter

Zu beachtende Kultur- und Sachgüter sind innerhalb der Plangrenze nicht vorhanden. Wie fast überall lassen sich Bodenfunde nicht ausschließen und sind ggf. der zuständigen Behörde anzuzeigen.

D Prognose der nachteiligen Umweltauswirkungen

D1 Tabellarische Übersicht

Allgemeine Umweltauswirkungen		
Schutzgut	***Nachteilige Umweltauswirkungen***	***Erheblichkeit im Sinne der Umweltprüfung***
Flächenverbrauch	Gesamter Geltungsbereich 2,27 ha, maximale Versiegelungsfläche ca. 1,07 ha bei ca. 0,25 ha bestehender Straßenversiege-lung. 0,76 ha beinhalten begrünte Ausgleichsflächen.	hinsichtlich Neuversiegelung ja
Unterscheidung von anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen	mäßige anlagebedingte, nur kurzzeitig erhebliche betriebsbedingte (Übungen, Einsätze) Umweltauswirkungen	Siehe Einzelpunkte

Besondere Belastungen in der Bauphase	Bauphase wie üblich mit erhöhten Negativwirkungen verbunden, besonders bedeutsam sind die Gehölzrodungen und der Bodeneingriff im Feuerwehrgelände	Ja
Schadstoffe	Der Umgang mit schadstoffhaltigen Lösch- und Betriebsmitteln erfordert Schutzvorkehrungen vor Versickerung	Voraussichtlich nein
Lärm	Lärmimmissionen in der Bauphase und temporär beim Feuerwehrbetrieb	Nein
Erschütterungen	Nicht relevant	Nein
Licht	Lichtimmissionen nur temporär, Planentwurf enthält Auflagen zur Beleuchtung	Nein
Wärme	Nicht relevant	Nein
Strahlung	Nicht relevant	Nein
Belästigungen	Nicht relevant	Nein
Abfallerzeugung	geringes bzw. wohngebietstypisches Abfallaufkommen	Nein
Abfallbeseitigung / -verwertung	Entsorgung gewährleistet, eventuell anfallender Sondermüll wird ordnungsgemäß entsorgt	Nein
Abwasser	Geringes bzw. wohngebietstypisches Abwasseraufkommen, Versickerung schadstoffbelasteten (z.B. ölverschmutzten) Wassers wird verhindert	Nein
Niederschlagswasser	Eingriffsreduzierung durch Brauchwassernutzung des Feuerwehr-Dachablaufwassers, im Wohngebiet Zwischenspeicherung des Dachablaufwassers mit nachfolgender Einleitung in die örtliche Mischkanalisation	Nein
Risiken für die menschliche Gesundheit	Nein	Nein
Risiken für das kulturelle Erbe	Nein	Nein
Risiken für die Umwelt	gering, siehe Tabelle „Naturgüter“	Nein
Besondere Unfall- und Katastrophenrisiken	Nicht gegeben.	Nein
Kumulative Wirkungen	keine weiteren Planungen in der Umgebung	Nein
Sonstige indirekte oder langfristige Auswirkungen	Keine.	Nein
Besondere Umweltqualitätsziele	Liegen für das Plangebiet nicht vor.	Nein
Nutzung natürlicher Ressourcen	nur im für Bauvorhaben üblichem Ausmaß.	Nein
Klimawandel	Feuerwehrgebäude ohne Dachbegrünung, jedoch mit Dachsolaranlage, im Wohngebiet Begrünung von Flachdächern	Nein
Eingesetzte Techniken und Stoffe	übliches Bauvorhaben, Vorentwurf trifft keine Aussagen	Nein

Technische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Vorentwurf enthält keine besonderen Maßnahmen gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB	--
Besondere Verkehrsbelastungen	Zusätzliches Verkehrsaufkommen im Mittel vernachlässigbar, seltene nächtliche Belastungen bei Feuerwehreinsätzen	Nein
Negativwirkungen außerhalb vom Plangebiet	Keine.	Nein
Positivwirkungen	Kompensation verbessert die Habitatbedingungen für Zauneidechse und Schlingnatter	deutlich gegeben

Speziell Naturgüter		
Schutzgut	***Nachteilige Umweltauswirkungen***	***Erheblichkeit im Sinne der Umweltprüfung***
Vegetation	Aus den Festsetzungen und Plandarstellungen lässt sich ein Verlust von max. 0,79 ha Grünland, bewachsenen Böschungen und Feldgehölzen ableiten. Auch Verlust von mindestens 2 mittelgroßen heimischen Laubbäumen.	Ja
Flora	Botanische Wertigkeit relativ gering, sodass nur Trivialarten betroffen sind.	Nein
Fauna	Direkt oder indirekt betroffen sind mehrere Vogelarten, darunter auch einige in der Ampelliste mit „gelb" oder (Stieglitz, Bluthänfling) „rot" eingestufte Arten. Bei den anderen Tiergruppen kein Potenzial für stark gefährdete Arten.	ja
FFH-Tierarten	Für Vogelarten des VSR-Anhangs I kein Potenzial. Sommerquartiere von Fledermäusen vorläufig nicht ganz ausgeschlossen. Zauneidechse und Schlingnatter nicht nachgewiesen, aber potenziell möglich und deshalb bei Artenschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.	Nein
Boden	Neuversiegelung mit Totalverlust der Bodenfunktionen auf max. 0,79 ha, am gepl. Feuerwehrstandort voraussichtlich Eingriffsminderung durch Bodenkundliche Baubegleitung.	Ja wegen Versiegelungsumfang
Wasser	Versiegelungsbedingter Eingriff in den Wasserhaushalt entsprechend Bodenverlust, Eingriffsreduzierung siehe Pkt. Niederschlagswasser, sollte noch spezifiziert werden	Ja wegen Versiegelungsumfang
Landschaft	Flächen und Strukturen besonderer Qualität oder Individualität sind nicht betroffen	Nein
Lokalklima	Lokaler Verlust von Kaltluftbildungsfläche mit geringer Bedeutung für die Ortslage Günterfürst. Betroffen ist dort höchstens das südöstliche Neubaugebiet. Im Bereich des Feuerstandortes bedeutet die großflächige Versiegelung eine verstärkte sommerliche Aufheizung, welche durch helle Bedachung und Befestigungen gemindert werden sollte.	Nein

Speziell Mensch		
Belang	***Nachteilige Umweltauswirkungen***	***Erheblichkeit im Sinne der Umweltprüfung***
Landwirtschaft	Voraussichtlich nicht ersetzbarer Verlust von (einschl. Kompensationsfläche) 1,14 ha Grünlandfläche, auf weiteren 0,33 ha Kompensationsfläche stark eingeschränkte Grünlandnutzung.	Ja
Naherholung	Gewisse Betroffenheit durch Bebauung und Wegeausbau, aber kein Verlust von Wegebeziehungen.	Nein
Wohnbevölkerung	Keine relevanten Auswirkungen.	Nein
Lärmimmissionen	Der Feuerwehrbetrieb bedingt seltene kurzzeitige Lärmspitzen, diese aber z.T. auch nachts. Betroffen sind vor allem Anwohner der Haisterbacher Straße.	Nein
Kultur- und Sachgüter	Nach Kenntnisstand nicht betroffen, Bodenfunde aber nicht auszuschließen.	Aktuell nein
Besondere Belastungen in der Bauphase	Am Feuerwehrstandort erhöhte Lärmimmissionen, auch wegen der erforderlichen Gehölzrodung. Anwohner sind nur gering betroffen.	Nein

D2 Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes

Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes (BBodSchG, HAltBodSchG, BauGB (insb. § 1a), § 1 BNatSchG, Kompensations-VO, Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren"

Entsprechend der Zielvorgaben der genannten Gesetze und Vorgaben ist eine Auseinandersetzung mit den Bodenschutzbelangen erforderlich, und es ist darzulegen, wie weit das Ziel eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden im Plan Berücksichtigung gefunden hat.
Gemäß diesen, auch im Regionalplan ausgeführten Vorgaben sind bei der Bauleitplanung besonders zu beachten (soweit hier zutreffend):

- Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das (BauGB) notwendige bzw. (Regionalplan) unvermeidbare Maß.
- Umnutzung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen nur im notwendigen Umfang.
- Böden mit hoher Leistungsfähigkeit für Land- und Forstwirtschaft, hoher Regelungsfunktion, hohem Filter- und Speichervermögen, besonderer kultur- und naturgeschichtlicher Bedeutung sowie Extremstandorte sind vor Beeinträchtigungen und anderweitigen Inanspruchnahmen zu sichern.
- Bei Baumaßnahmen ist der Verlust von Oberboden zu vermeiden, d.h. eine Wiederverwendung des Oberbodens nach anerkannten fachlichen Regeln ist sicherzustellen.

Inhaltlich geben die Leitfäden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB" (bundesweit, letzte Fassung 2014) „Bodenschutz in der Bauleitplanung" (Hessen, HMULV, letzte Fassung 2011)

und „Kompensation des Schutzguts Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren" (Wiesbaden, 2023) Hilfestellung bezüglich Beurteilungskriterien und Möglichkeiten der Eingriffsminderung.

Ausgangszustand Boden

Siehe Kap. C1.7.

Bewertung des Ausgangszustandes

Gemäß Pkt. C1.7 mittlere, regional gesehen aber günstige Leistungsfähigkeit des Ausgangszustandes.

Vorbelastungen

Für besondere Vorbelastungen gibt es keine Hinweise.

Prognose bei Planungsverzicht

Keine Veränderungen gegenüber Ist-Zustand.

Prognose bei Umsetzung der Planung

Weitgehender Verlust der Bodenfunktionen und des Oberbodens im Umfang der Bodenneuversiegelung (max. ca. 0,79 ha zum Planstand 09/2026). Speziell beim Feuerwehrstandort lassen die reliefbedingt erforderlichen Bodenauf- und -abträge auch auf den nicht versiegelten Flächen Verschlechterungen erwarten. Um diese zu minimieren und eine sinnvolle Wiederverwendung des abzutragenden Oberbodens sicherzustellen, sollte eine Bodenkundliche Baubegleitung die Erdbaumaßnahmen betreuen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Der B-Plan-Vorentwurf enthält keine besonderen bodenschützenden Festsetzungen, auch noch keine Bodenkundliche Baubegleitung des Feuerwehrbaus. Dort ist zur Verringerung des Bodeneingriffs auch eine Verkleinerung der Versiegelungsfläche zu prüfen, z.B. durch Reduzierung der Stellplatzzahl.

Ausgleichsmaßnahmen

Der Vorentwurf enthält zum Planstand enthält keine bodenbezogenen Kompensationsmaßnahmen.

Bauausführung

Für die Bauausführung wird auf weitere, in der oben genannten Arbeitshilfe und in den begleitenden „Maßnahmensteckbriefen Boden" aufgeführte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hingewiesen, welche bauleitplanerisch nicht festgesetzt werden können, aber im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind.
Hierzu zählen (soweit hier zutreffend):

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedernutzung von abzutragendem Oberboden.
- Fachgerechter Umgang mit sonstigem Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Festlegung von Art und Qualität eventueller Verfüllmaterialien,

- Vermeidung des Befahrens von Böden bei nasser Witterung (erhöhte Verdichtungsneigung, die hier anzutreffenden Parabraunerden und Pseudogleye aus Lösslehm sind besonders gefährdet).
- Auszäunung von für Bebauung und Baustellenbetrieb nicht benötigten Bodenflächen.
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens.
- Ausweisung von Baustelleneinrichtung und Lagerflächen auf zu überbauenden oder zu versiegelnden Flächen.
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (z.B. Rasengittersteine). Allerdings mindern alle stark belastbaren Beläge die Versickerungsleistung sehr stark bzw. verdichten den unterlagernden Boden. Sie kommen auch nicht bei der Gefahr von Schadstoffeinträgen oder beim Befahren mit Schwer-LKW's in Frage.

Hinsichtlich Bodenschutz zu beachtende DIN-Normen

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

D3 Zusammenfassung

Abwägungsrelevant sind hauptsächlich die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und (versiegelungsbedingt) Wasser sowie der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche, auch wenn die Ausgangssituation nur durchschnittlich ist. Der Eingriff in den Wasserhaushalt wird indirekt reduziert durch die geplante Zwischenspeicherung und durch Brauchwassernutzung. Zwecks Verbesserung der Grundwasserneubildung sollte im weiteren Verfahren auch geprüft werden, ob Versickerungsmaßnahmen geeignet sind und festgesetzt werden können.

Der Bodeneingriff ist speziell auf dem gepl. Feuerwehr als erheblich und reduzierungsbedürftig einzustufen (Verkleinerung der Versiegelungsfläche, bodenkundliche Baubegleitung).

Beim Schutzgut Vegetation steht der allgemeine Verlust von 0,79 ha gering- bis mittelwertiger Vegetationsfläche im Vordergrund. Das Schutzgut Fauna ist aufgrund von Brutvorkommen einzelner gefährdeter Vogelarten etwas höher zu gewichten, wobei aber direkte Nachweise von Tierarten der FFH-Richtlinie fehlen.

E Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

E1 Vermeidung und Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Über den in Pkt. D1 angesprochenen Rückhalt des Niederschlagswassers erscheinen in Planfestsetzungen und Karte keine besonderen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hinsichtlich Boden und Wasser, die übliche Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge, soweit möglich, ausgenommen. Zur Eingrünung, zur Einbindung in die Landschaft mit einzelnen Baumzeilen und zum Ausgleich für Baumverluste werden am Westrand des Feuerwehrgeländes 6 großkronige Laubbäume vorgesehen.

Ausgleichsfunktion hat vor allem die zusammenhängende Fläche auf Flst. 40. Die Heckenpflanzung am Ostrand von Flst. 38 in der Nordwestspitze betreffen baulich nicht nutzbare Restflächen.

Der Minimierung der faunistischen Störungen dient eine zertifizierte umweltfachliche Bauüberwachung mit Schwerpunkt Naturschutz. Weitere, in die Planfestsetzungen aus der ASP zu übernehmende Vorgaben betreffen die Rückbau- (Schuppen), Rodungs- und Rückschnittarbeiten und die Vergrämungsmaßnahmen für potenziell mögliche Reptilien. Als Habitate für Zauneidechse und Schlingnatter werden auf Flst. 40 3 Totholzhaufen mit Sandlinsen angelegt, wobei eine tatsächliche Besiedlung gegenwärtig offenbleiben muss. Die Gehölzpflanzungen auf Flst. 40 dienen auch dem Ausgleich für Brutplatzverluste im Eingriffsbereich. Nistkästen für baumhöhlenbewohnende Fledermäuse und Vögel werden nur für notwendig gehaltern, wenn Untersuchungen vor Fällung Höhlenbäume ergeben. Zum gegenwärtigen Stand werden 3 Nistkästen für Halbhöhlen- und Nischenbrüter und 3 Fledermausflachkästen für ausreichend gehalten, da in dem abzureißenden Holzschuppen auf Flst. 38 ein altes Vogelnest und gefunden wurde und Spaltenquartiere dort möglich sind.

Die Vorgaben der Artenschutzprüfung werden vollständig in die Planfestsetzungen übernommen.

Die Verluste bzw. Teilverluste von 2 Feldgehölzen sind notwendig, um ein funktionsgerechtes, ausreichend großes Gelände als Feuerwehrstandort zu ermöglichen und im östlichen Teilbereich sinnvoll nutzbare Wohnbaugrundstücke bereitzustellen.

E2 Vermeidung und Minderung der besonderen Belastungen in der Bauphase

Das Hauptaugenmerk gilt den Bodeneingriffen, weshalb eine Bodenkundliche Baubegleitung dringend anzuraten ist. Die faunistischen Störungen werden in Pkt. E1 angesprochen, wo auf die nähere Erläuterung der erforderlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in der Artenschutzprüfung verwiesen wird.

E3 Ausgleichbarkeit der Eingriffe in den Naturhaushalt

Die Gehölz- und Grünlandverluste sind grundsätzlich durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Besondere Standortanforderungen sind nicht gegeben. Da neben jüngeren vereinzelt auch mittelgroße Bäume betroffen sind, erfordert der Vollausgleich der Gehölze eine längere Entwicklungszeit. Eine Ausgleichbarkeit ist auch bei den faunistischen Habitatverlusten gegeben.

Im fachlichen Sinne sind wie üblich nicht ausgleichbar die Bodenverluste, da Oberboden in überschaubarer Zeit nicht vermehrbar ist. Die Verschlechterung des Wasserhaushalts lässt sich mindern durch gezielte Versickerung des Niederschlagswassers. Dachbegrünung leistet für die Grundwasserneubildung keinen Beitrag, trägt aber durch Wasserrückhalt, Verdunstung und geringere Aufheizung zu einem ausgeglichenerem Mikroklima bei.

E4 Vermeidung und Minderung der Eingriffe in menschliche Belange

Siehe Tabelle in Pkt. D1, nicht weiter relevant.

E5 Ableitung des Kompensationsbedarfs

Ermittlung anhand der hessischen Kompensations-Verordnung (KV).

Da die Biotopmaßnahmen auf Flst. 40 auch die Schaffung von Habitaten für die streng geschützten Arten Zauneidechse und Schlingnatter zum Ziel haben, lassen sie sich gemäß Zusatzbewertung 2.24 mit Zusatzpunkten berücksichtigen und erhalten 2 Wertpunkte/m² Aufschlag.

Mit der Wiesenextensivierung auf Flst. 40 lässt sich nach fachlicher Einschätzung nur eine als mäßig intensiv einzustufende Wiese (35 Punkte) erzielen, weil intensiv genutzter Ausgangszustand in Verbindung mit nährstoffspeicherndem Lösslehm eine artenreiche, schwachwüchsige Extensivwiese unwahrscheinlich machen. Auch für dieses mindere Ziel ist Mahd 2-mal jährlich mit Räumung des Mähguts Voraussetzung.

Für die Reptilienhabitate sieht die KV keinen Punktwert vor. In Analogie werden sie als arten- und blütenreiche Ruderalvegetation (wie z.B. in Steinbrüchen) gewertet.

Ausgangszustand 03 /2026			
Biotoptyp mit Typ-Nr. der Kompensations-VO	**Wert-punkte pro m²**	**Fläche**	**Punktzahl**
Flst. 51 (6.860 m², Feuerwehrplanung und Feldgehölz, jetzt 186.470 Punkte)			
02.200 Feldgehölz heimisch	39	2.380 m²	92.820
02.500 Gehölz mit dominanter Fichte	20	430 m²	8.600
06.350 Wiese intensiv genutzt	21	4.050 m²	85.050
Flst. 38 (4.950 m², Wohnbauplanung, jetzt 120.180 Punkte)			
02.200 Feldgehölz heimisch	39	760 m²	29.640
06.220 Pferdeweide intensiv genutzt	21	4.190 m²	87.990
04.110 3 Laubbäume à 25 m² Überschirmung	+34	+75 m²	2.550
Flst. 40 (5.970 m², geplante Ausgleichsfläche im Süden, jetzt 125.370 Punkte)			
06.350 Wiese intensiv genutzt	21	5.970 m²	125.370
Flst. 37 (2.080 m², Straße „In der Müllert", jetzt 22.060 Punkte)			
02.200 Feldgehölz heimisch	39	100 m²	3.900
09.151 gemähte Grasböschung	29	470 m²	13.630
10.510 Vollversiegelung	3	1.510 m²	4.530
Flst. 44/1 (1.780 m², Haisterbacher Straße, jetzt 20.230 Punkte)			
02.200 Feldgehölz heimisch	39	130 m²	5.070
06.350 Wiese intensiv genutzt	21	70 m²	1.470
09.151 gemähte Grasböschung	29	250 m²	7.250
09.160 begrünte Straßenrandzone	13	160 m²	2.080
10.510 Vollversiegelung	3	1.170 m²	3.510
04.110 1 Laubbaum à 25 m² Überschirmung	+34	+25 m²	850
Geplante Erschließung Feuerwehr (500 m², jetzt 8.880 Punkte)			
06.350 Wiese intensiv genutzt	21	170 m²	3.570
06.380 Ruderalwiese ± brach	39	120 m²	4.680
10.510 Vollversiegelung	3	210 m²	630

Geplante Erschließung Südseite Wohnbaufläche (540 m², jetzt 6.870 Punkte)			
06.220 Pferdeweide intensiv genutzt	21	170 m²	3.570
06.350 Wiese intensiv genutzt	21	120 m²	2.520
10.510 Vollversiegelung	3	260 m²	780
Gesamtsumme		**22.690 m²**	**490.060**

Planung Stand 09 /2026			
Biotoptyp mit Typ-Nr. der Kompensations-VO	**Wert-punkte pro m²**	**Fläche**	**Punktzahl**
Flst. 51 (6.860 m², Feuerwehrplanung, 92.310 Punkte)			
02.200 Feldgehölz heimisch (Erhalt)	39	1.260 m²	49.140
10.530 /10.715 Gebäude- und Versiegelungsfläche mit Regen-wasserrückhaltung	6	4.480 m²	26.880
11.221 arten- und strukturarme Begrünung	14	1.120 m²	15.680
04.110 Pflanzung von 6 heimischen, großkronigen Laubbäumen à 3 m² Überschirmung	34	+18 m²	+610
Flst. 38 (4.950 m², Wohnbauplanung, 55.530 Punkte)			
02.500 Neuanlage Hecke im Innenbereich	20	140 m²	2.800
06.350 Erhalt Wiesenrestfläche	21	170 m²	3.570
10.510 Vollversiegelung (Neubau Straße)	3	120 m²	360
10.530 /10.715 Gebäude- und Versiegelungsfläche mit Regen-wasserrückhaltung	6	1.810 m²	10.860
11.221 arten- und strukturarme Begrünung	14	2.710 m²	37.940
Flst. 40 (5.970 m², geplante Ausgleichsfläche im Süden, 200.190 Punkte)			
02.400 Neupflanzung Feldgehölz und Baumhecke	27+2	2.610 m²	75.690
06.340 Entwicklung als mäßig intensiv einzustufender Wiese	35+2	3.330 m²	123.210
09.124 Anlage von Reptilienhabitaten nach Vorgabe ASP (als arten- oder blütenreiche Ruderalvegetation zu werten)	41+2	30 m²	1.290
Jetziges Flst. 37 (2.080 m², Straße „In der Müllert", 12.490 Punkte)			
02.500 Neuanlage Hecke im Innenbereich	20	20 m²	400
09.151 gemähte Grasböschung	29	50 m²	1.450
10.510 Vollversiegelung Fahrbahn und Parkplatz wie Bestand	3	1.510 m²	4.530
10.510 Neubau Straße im Osten (Vollversiegelung)	3	20 m²	60
10.530 /10.715 Gebäude- und Versiegelungsfläche mit Regen-wasserrückhaltung (zukünftig zum Allg. Wohngebiet)	6	190 m²	1.140
11.221 arten- und strukturarme Begrünung (wie vor.)	14	290 m²	4.060
04.110 Erhalt von 1 Laubbaum à 25 m² Überschirmung	+34	+25 m²	850
Flst. 44/1 (1.780 m², Haisterbacher Straße, jetzt und zukünftig 20.230 Punkte) Entfällt hier, da zum Stand 09/2026 keine Veränderung			
Erschließung Feuerwehr (500 m², 5.820 Punkte)			
06.380 Ruderalwiese ± brach (wie Bestand)	39	120 m²	4.680
10.510 Vollversiegelung	3	380 m²	1.140

Erschließung Südseite Wohnbaufläche (540 m², 3.120 Punkte)			
09.160 begrünte Straßenrandzone	13	150 m²	1.950
10.510 Vollversiegelung	3	390 m²	1.170
Gesamtsumme		**22.680 m²**	**389.690**

Externer naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf
……..……490.060 – 389.690 = 100.370 Punkte
Setzt man als üblichen Wert 10-15 Punkte Wertsteigerung pro m² an, ergibt sich ein Kompensationsbedarf von etwas unter 1 ha.

Unter Einbeziehung des Bodeneingriffs (siehe nachfolgender Punkt) erhöht sich der Kompensationsbedarf auf 100.370 + 13.420 = 113.790 Wertpunkte.

E6 Berechnung des Bodeneingriffs

Vorbemerkungen

Hier Erfassung des Bodeneingriffs nach der Regelung für Plangebiete über 1 ha. Grundlage sind die Zahlenwerte in der Arbeitshilfe, die fallweise allerdings interpretationsbedürftig sein können. Bodendaten gemäß BodenViewer, Stand September 2026.

Am Bodeneingriff orientierte Kompensationsmaßnahmen wie z.B. Entsiegelungen sind zum Planstand 09/2026 nicht möglich und nicht vorgesehen.

Die nachstehende Berechnung ist gegenüber der Arbeitshilfe vereinfacht. Ziel ist es, die Zahl der Tabellenzeilen zu begrenzen und die Tabelle übersichtlich zu halten. Denn bei korrekter Anwendung müsste jede in irgendeinem Merkmal (Bestand oder Planung) unterschiedliche Teilfläche einzeln aufgeschlüsselt werden, da Ausgangs- und Eingriffszustand sich jeweils flächenmäßig entsprechen müssen.

Im Plangebiet treten auf den Eingriffsparzellen je etwa hälftig 2 Bodenwertstufen auf, weshalb bei der Feldkapazität ein Zwischenwert zwischen mittel und gering und beim Ertragspotenzial ein Zwischenwert zwischen mittel und hoch angesetzt wird. Das Nitratrückhaltevermögen ist einheitlich hoch.

Flächen ohne Nutzungsänderung bleiben ausgespart, wozu auch die Haisterbacher Straße gehört. Die Nutzungsänderung auf der Südseite „In der Müllert" wird bei der Wohnbauplanung berücksichtigt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Speicherung des Niederschlagswasser zwecks Brauchwassernutzung ist nicht als eingriffsmindernd anrechnungsfähig, weil als eingriffsmindernd nur die dezentrale Versickerung aufgelistet wird.

Für das Feuerwehrgrundstück wird Bodenkundliche Baubegleitung angenommen.

Bestand – Feuerwehrplanung (0,56 ha, davon 0,45 ha Versiegelung und 0,11 ha Begrünung)							
Nutzungstyp	**Fläche**	**Ertrags-potenzial**	**Produkt Ertrags-potenzial**	**Feldka-pazität**	**Produkt Feldka-pazität**	**Nitrat-rückhal-tevermögen**	**Produkt Nitrat-rückhalte-vermögen**
Intensivwiese und Feldgehölz	0,56 ha	3,5	1,96	2,5	1,40	4	2,24
Summe	**0,56 ha**		**1,96**		**1,40**		**2,24**

Planung – Feuerwehrplanung (0,56 ha, davon 0,45 ha Versiegelung und 0,11 ha Begrünung)							
Nutzungstyp	**Fläche**	**Ertrags-potenzial**	**Produkt Ertrags-potenzial**	**Feldka-pazität**	**Produkt Feldka-pazität**	**Nitrat-rückhal-tevermögen**	**Produkt Nitrat-rückhalte-vermögen**
Vollversiegelung	0,45 ha	0	0	0	0	0	0
Begrünung mit Bodenkundlicher Baubegleitung (Funktionsminderung dadurch reduziert auf 10 % gemäß Arbeitshilfe)	0,11	3,15	0,35	2,25	0,25	3,6	0,40
Summe	**0,56 ha**		**0,35**		**0,25**		**0,40**
Minderung (1,96+1,40+2,24) – (0,35+0,25+0,40) = 4,60 Bodenwerteinheiten							

Bestand – Wohnbauplanung (0,50 ha, davon 0,20 ha Versiegelung und 0,30 ha Begrünung)							
Nutzungstyp	**Fläche**	**Ertrags-potenzial**	**Produkt Ertrags-potenzial**	**Feldka-pazität**	**Produkt Feldka-pazität**	**Nitrat-rückhal-tevermögen**	**Produkt Nitrat-rückhalte-vermögen**
Intensivweide und Feldgehölz	0,45 ha	3,5	1,58	2,5	1,13	4	1,80
Böschung „In der Müllert" = Flst. 37 (Bodenveränderung anzunehen, geschätzte Funktionsminderung 25 %)	0,05 ha	2,63	0,13	1,88	0,09	3	0,15
Summe	**0,50 ha**		**1,71**		**1,22**		**1,95**

Planung – Wohnbauplanung (0,50 ha, davon 0,20 ha Versiegelung und 0,30 ha Begrünung)							
Nutzungstyp	**Fläche**	**Ertrags-potenzial**	**Produkt Ertrags-potenzial**	**Feldka-pazität**	**Produkt Feldka-pazität**	**Nitrat-rückhal-tevermögen**	**Produkt Nitrat-rückhalte-vermögen**
Vollversiegelung gesamt	0,20 ha	0	0	0	0	0	0
Begrünung mit Funktionsminderung Boden um 15 % 1)	0,30 ha	2,98	0,89	2,13	0,64	3,4	1,02
Summe	**0,50 ha**		**0,89**		**0,64**		**1,02**
Minderung (1,71+1,22+1,95) – (0,89+0,64+1,02) = 4,88 – 2,55 = 2,33 Bodenwerteinheiten							

1) Die Arbeitshilfe sieht im Normalfall für die nicht versiegelten Grundstücksanteile eine Funktionsminderung von 25 % vor (hier unter Einbezug der bereits vorbelasteten Böschung). Hier Reduktion auf 15 %, da nur auf einem Teil der Begrünungsfläche typischerweise eine baubedingte Belastung zu erwarten ist.

Bestand – Straßenneubau im Osten von Flst. 38 (0,01 ha, jetzt überwiegend Intensivweide)							
Nutzungstyp	**Fläche**	**Ertragspotenzial**	**Produkt Ertragspotenzial**	**Feldkapazität**	**Produkt Feldkapazität**	**Nitratrückhaltevermögen**	**Produkt Nitratrückhaltevermögen**
Intensivweide	0,01 ha	3,5	0,04	2,5	0,03	4	0,04
Summe	**0,01 ha**		**0,04**		**0,03**		**0,04**

Planung – Straßenneubau im Osten von Flst. 38 (0,01 ha)							
Nutzungstyp	**Fläche**	**Ertragspotenzial**	**Produkt Ertragspotenzial**	**Feldkapazität**	**Produkt Feldkapazität**	**Nitratrückhaltevermögen**	**Produkt Nitratrückhaltevermögen**
Vollversiegelung	0,01 ha	0	0	0	0	0	0
Summe	**0,01 ha**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Minderung 0,11 Bodenwerteinheiten							

Bestand – Straßenausbau an der Feuerwehr (0,05 ha)							
Nutzungstyp	**Fläche**	**Ertragspotenzial**	**Produkt Ertragspotenzial**	**Feldkapazität**	**Produkt Feldkapazität**	**Nitratrückhaltevermögen**	**Produkt Nitratrückhaltevermögen**
± gestörte Wegrandzone (angenommene Funktionsminderung 25 %)	0,03 ha	2,63	0,08	1,88	0,06	3	0,09
Vollversiegelung	0,02 ha	0	0	0	0	0	0
Summe	**0,05 ha**		**0,08**		**0,06**		**0,09**

Planung – Straßenausbau an der Feuerwehr (0,05 ha)							
Nutzungstyp	**Fläche**	**Ertragspotenzial**	**Produkt Ertragspotenzial**	**Feldkapazität**	**Produkt Feldkapazität**	**Nitratrückhaltevermögen**	**Produkt Nitratrückhaltevermögen**
± gestörte Wegrandzone (angenommene Funktionsminderung 25 %)	0,01 ha	2,63	0,03	1,88	0,02	3	0,03
Vollversiegelung	0,04 ha	0	0	0	0	0	0
Summe	**0,05 ha**		**0,03**		**0,02**		**0,03**
Minderung 0,23 – 0,08 = 0,15 Bodenwerteinheiten							

Bestand – Straßenausbau Südseite Wohnbaufläche (0,05 ha)							
Nutzungstyp	**Fläche**	**Ertragspotenzial**	**Produkt Ertragspotenzial**	**Feldkapazität**	**Produkt Feldkapazität**	**Nitratrückhaltevermögen**	**Produkt Nitratrückhaltevermögen**
± gestörte Wegrandzone (angenommene Funktionsminderung 25 %)	0,03 ha	2,63	0,08	1,88	0,06	3	0,09
Vollversiegelung	0,02 ha	0	0	0	0	0	0
Summe	**0,05 ha**		**0,08**		**0,06**		**0,09**

Planung – Straßenausbau Südseite Wohnbaufläche (0,05 ha)							
Nutzungstyp	**Fläche**	**Ertragspotenzial**	**Produkt Ertragspotenzial**	**Feldkapazität**	**Produkt Feldkapazität**	**Nitratrückhaltevermögen**	**Produkt Nitratrückhaltevermögen**
± gestörte Wegrandzone (angenommene Funktionsminderung 25 %)	0,01 ha	2,63	0,03	1,88	0,02	3	0,03
Vollversiegelung	0,04 ha	0	0	0	0	0	0
Summe	**0,05 ha**		**0,03**		**0,02**		**0,03**
Minderung 0,23 – 0,08 = 0,15 Bodenwerteinheiten							

Bestand – Kompensationsmaßnahmen Naturschutz (zusammen 0,61 ha)							
Nutzungstyp	**Fläche**	**Ertragspotenzial**	**Produkt Ertragspotenzial**	**Feldkapazität**	**Produkt Feldkapazität**	**Nitratrückhaltevermögen**	**Produkt Nitratrückhaltevermögen**
Intensivwiese auf Flst. 40	0,60 ha	3,5	2,10	2,5	1,50	4	2,40
Intensivwiese auf Flst. 38	0,01 ha	3,5	0,04	2,5	0,03	4	0,04
Summe	**0,61 ha**		**2,14**		**1,53**		**2,44**

Planung – Kompensationsmaßnahmen Naturschutz (zusammen 0,61 ha)							
Nutzungstyp	**Fläche**	**Biotopentwicklungspotenzial 1)**	**Produkt Ertragspotenzial**	**Feldkapazität**	**Produkt Feldkapazität**	**Nitratrückhaltevermögen**	**Produkt Nitratrückhaltevermögen**
Gehölzpflanzung auf Flst. 40	0,26 ha	3,5+1	1,17	2,5	0,65	4+1	1,30
Wiesenextensivierung auf Flst. 40	0,34 ha	3,5+0,25	1,28	2,5	0,85	4	1,36
Gehölzpflanzung auf Flst. 38	0,01 ha	3,5+1	0,05	2,5	0,03	4+1	0,05
Summe,	**0,05 ha**		**2,50**		**1,53**		**2,71**
Wertsteigerung (2,50+1,53+2,71) – (2,14+1,53+2,44) = 6,74-6,11 = 0,63 Bodenwerteinheiten							

1) Das Biotopentwicklungspotenzial ist nicht Gegenstand des BodenViewers und also nicht zahlenmäßig greifbar. Andererseits ist die Steigerung des Ertragspotenzials nicht das Ziel von Extensivierungsmaßnahmen, ein hohes Ertragspotenzial mindert im Gegenteil eher das naturschutzfachliche Potenzial. Wie schon im Erläuterungsbeispiel der Arbeitshilfe vorgegeben, wird deshalb ersatzweise das Biotopentwicklungspotenzial eingefügt.

Dabei wird – unter Berücksichtigung der Vornutzung Grünland und des lösslehmgeprägten Bodens – eine Wertsteigerung um 1 Stufe angesetzt, also weniger als nach der Arbeitshilfe maximal möglich.

Die Grünlandextensivierung bedeutet gemäß Arbeitshilfe nur einen Wertstufengewinn um maximal 0,25 Punkte beim Biotopentwicklungspotenzial.

Der Ausgleichsbedarf in Bodenwerteinheiten für das Schutzgut Boden errechnet sich damit wie folgt (Bestand –Planung):
(4,60+2,33+0,11+0,15+0,15)-0,63 = 6,71 Bodenwerteinheiten

Da ein schutzgutbezogener Vollausgleich im Sinne der Arbeitshilfen beim Boden nicht erreichbar ist, können ggfs. die ausgleichsbedürftigen 6,71 Bodenwerteinheiten als zusätzliche Wertpunkte in die naturschutzrechtliche Kompensationsermittlung eingearbeitet werden. Also vergleichbar mit den Plangebieten unter 1 ha bei hoher Bodenwertigkeit, aber mit anderem Berechnungsansatz.

Gemäß einem inoffiziellen, andernorts angewendeten Verfahren kann dies gemäß der nachfolgenden Formel erfolgen:
Zusätzliche Biotopwertpunkte KV = Bodenwerteinheiten (BWE) * 2000.
Für den B-Plan „In der Müllert" würde sich demnach 6,71 * 2000 = 13.420 zusätzliche Biotopwertpunkte ergeben.

E7 Externe Kompensationsmaßnahmen

- bislang nicht vorgesehen

E8 Sonstige umweltrelevante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

In den textlichen Festsetzungen des Vorentwurfs sind enthalten (mit der dortigen Nummer):

- 1.4.7 Einschränkungen der Freiflächenbeleuchtung
- 1.4.8 Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen
- 3.1.1 Extensivbegrünung von Flachdächern im Wohngebiet.
- 3.1.2 Dachsolaranlagen sind auf dem Feuerwehrgebäude vorgesehen (gemäß fachrechtlicher Vorgaben. Dachbegrünung dort noch offen.
- 3.5 Verbot flächiger Stein-, Kies-, Splitt-, Schotter- und Holzschnitzelschüttungen.

F Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Weiterführung der jetzigen Grünlandnutzung.

G Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die West-Ost-Ausrichtung des Feuerwehrstandorts ist reliefbedingt vorgegeben. Zu den geprüften Standortalternativen für Feuerwehr und Wohngebiet wird auf die Planbegründung verwiesen.

H FFH- oder VSG-Verträglichkeitsprüfung

Entfällt.

I Artenschutzrechtliche Prüfung

Durchgeführt in 2026 und wichtige Beurteilungsgrundlage. Als Anlage beigefügt.

J Monitoring

Für die Ausgleichsfläche Flst. 40 wird ein Monitoring für nötig befunden, mit den Zielgruppen Vögel und Reptilien. Die Artenschutzprüfung macht dazu noch keine Angaben.

K Datengrundlagen, Methoden

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 09/ 2026, Bearbeitung Planungsbüro Dr. Huck, 63571 Gelnhausen.
- Bebauungsplan-Vorentwurf, Stand 09/ 2026.
- Berücksichtigung der Anlage 1 zum BauGB.
- Berücksichtigung der in Kap. B2 genannten Planungsvorgaben.
- BodenViewer Hessen-Daten im Internet (Stand 04/2026).
- Geländeaufnahme am 06.03.2026.
- Google-Luftbilder.
- WasserViewer-Daten im Internet (Stand 04/2024)
- Kompensations-Verordnung (KV) in der Fassung vom 26.10.2018.
- NATUREG-Daten im Internet (Stand 09/2026).
- Topografische Karte aus OpenTopoMaps.

L Zusammenfassung

Lage
Gegenstand des Bebauungsplans ist eine 22.700 m² große Fläche am südlichen Rand des Stadtteils Günterfürst. Einbezogen sind darin ca. 7.600 m² zum Biotoperhalt oder -entwicklung vorgesehene Flächen, insbesondere eine knapp 6.000 m² große Biotopentwicklungsfläche am Südrand.
Das Plangebiet wird von der Kreisstraße K 46 Richtung Haisterbach durchschnitten.

Planungsziele
Westlich der Kreisstraße ist auf Flst. 51 der neue örtliche Feuerwehrstandort vorgesehen, östlich davon auf Flst. 38 eine Wohnbaufläche.

Bei beiden Flächen ist ein gänzlicher oder teilweiser Verlust von Feldgehölzen unvermeidbar, um eine sinnvolle Grundstücksnutzung zu ermöglichen.
Weiterhin erfordert die Verkehrsanbindung, den auf dem Höhenrücken in West-Ost-Richtung verlaufenden, asphaltierten Feldweg im Anschluss an die Bauflächen funktionsgerecht auszubauen. Die K 46 (= Haisterbacher Straße) bleibt voraussichtlich unverändert.

Ausgestaltung Wohnbaufläche
Für die Wohnbaufläche (voraussichtlich 8 Baugrundstücke) gelten die Festsetzungen Grundflächenzahl 0,4, 2-geschossige Bauweise und Einzel- oder Doppelhäuser. Nach Norden reichen die geplanten Baugrundstücke bis in die Erschließungsstraße „In der Müllert". Für die Erschließung auch der südlichen Grundstücksflächen ist zum Planstand 09/26 eine schleifenförmige Einbahnregelung vorgesehen, welche den Neubau einer Verbindung im Osten der Wohnbaufläche erfordert.

Ausgestaltung Feuerwehr
Der Feuerwehrstandort erfordert nutzungsbedingt eine großflächige Versiegelung, sodass hier eine GFZ von 0,8 angesetzt wird. Dabei wird das Feuerwehrgebäude auf einer 40 x 21 m großen Fläche in der Mitte vorgesehen. Die maximale Bauhöhe beträgt 6,5 m. Wegen des Geländeabfalls nach Nordosten ist mit Planierung der Baufläche und dadurch verstärkten Bodeneingriffen zu rechnen. Die Verkehrsanbindung erfolgt ausschließlich über den südseitige Anliegerweg.

Jetzige Nutzung
Der größte Teil des Plangebiets wird landwirtschaftlich als Intensivwiese bzw. Pferdeweide genutzt. Auch die im Süden vorgesehene Kompensationsfläche beinhaltet Intensivwiese.

Botanische Wertigkeit
Aus botanischer Sicht besteht nutzungs- und bodenbedingt (Lösslehmeinfluss) nur eine sehr mäßige Wertigkeit. Dies gilt auch für die Feldgehölze. Seltene oder gefährdete Pflanzenarten lassen sich ausschließen.

Artenschutz
Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ergaben sich keine Nachweise europarechtlich streng geschützter Tierarten und kein Erfordernis für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).
Jedoch besteht demzufolge für die streng geschützten Reptilien Zauneidechse und Schlingnatter ein Habitatpotenzial, dass ebenso wie die Betroffenheit mehrerer rückläufiger Vogelarten im Rahmen der Kompensation zu berücksichtigen ist. Der Artenschutzbericht enthält die notwendigen Vorgaben, welche in die Planfestsetzungen übernommen werden.

Kompensationsmaßnahme im Süden
Im Süden wird das knapp 0,6 ha große Flst. 40 als Kompensationsfläche festgesetzt. Vorgesehen werden dort Wiesenextensivierung und die Anpflanzung eines Feldgehölzes und einer Baumhecke. Dabei werden auch de Habitatansprüche der vorgenannten Reptilien und der betroffenen gehölzbrütenden Vögel berücksichtigt.

Restkompensationsbedarf
Nach Abzug der internen Biotopaufwertung- bzw. Kompensationsmaßnahmen verbleibt ein extern auszugleichender naturschutzbezogener Restkompensationsbedarf von 100.370 Wertpunkten. Berechnungsgrundlage ist die Kompensations-Verordnung. Er erhöht sich ggfs. um 13.240 Punkte für den Bodeneingriff, welcher nach den Bodenwertvorgaben der einschlägigen Arbeitshilfe und der behördenintern gehandhabten Umrechnung in Biotopwertpunkte ermittelt wurde.
Die Umsetzung des Kompensationsbedarfs ist zum Planstand 09/26 noch offen.

M Festsetzungsvorschläge

Über die im Plan enthaltenen Festsetzungen hinaus aktuell keine Ergänzungen.

N Anhang: Übersicht standortgerechter heimischer Gehölzarten für Anpflanzungen

Die nachfolgend genannten Arten sind mit Ausnahme einiger Kletterpflanzen in Hessen heimisch oder alteingebürgert und als standortgerecht einzustufen, auch wenn nicht alle im Gebiet der Stadt Erbach vorkommen. Auf Uferbereiche und nasse Standorte beschränkte Arten werden nicht berücksichtigt. Die in Hessen wild wachsenden Nadelgehölze Eibe und Wacholder werden den Laubgehölzen gleichgestellt. Andere Nadelgehölze, auch z.B. Fichte und Kiefer sind im Odenwald nicht heimisch und werden deshalb hier nicht berücksichtigt.

Soweit im Außenbereich gelegen, darf für die festgesetzten Gehölzpflanzungen nur noch zertifiziertes Pflanzgut aus gesicherter regionaler Herkunft verwendet werden.

Mittelgroße und große Laubbäume			
Acer platanoides	Spitzahorn	*Prunus avium*	Wild-, Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	*Quercus petraea*	Traubeneiche
Betula pendula	Weißbirke	*Quercus robur*	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche	*Salix rubens*	Fahlweide
Fagus sylvatica	Rotbuche	*Tilia cordata*	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche	*Tilia platyphyllos*	Sommerlinde
Populus tremula	Zitterpappel, Espe, Aspe	*Ulmus laevis*	Flatterulme

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

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

Sträucher > 1,5 m			
Berberis vulgaris	Berberitze	*Prunus spinosa*	Schlehe
Cornus mas	Kornelkirsche	*Rhamnus cathartica*	Kreuzdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	*Rosa canina*	Heckenrose
Corylus avellana	Hasel	*Rosa rubiginosa*	Weinrose
Crataegus laevigata	Zweigriffelig. Weißdorn	*Rubus fruticosus agg.*	Brombeere

Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	*Salix purpurea*	Purpurweide
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Frangula alnus	Faulbaum	*Sambucus racemosa*	Roter Holunder
Ilex aquifolium	Stechpalme	*Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster	*Viburnum opulus*	Gewöhnl. Schneeball
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche		

Kletterpflanzen (heimisch)			
Clematis vitalba	Gewöhnl. Waldrebe	*Lonicera caprifolium*	Jelängerjelieber
Hedera helix	Efeu	*Lonicera periclymenum*	Wald-Geißblatt
Humulus lupulus	Hopfen (Staude)		

Nicht-heimische, für Fassadenbegrünung geeignete Kletterpflanzen (Liste nicht abschließend)			
Aristolochia durior	Pfeifenwinde	*Parthenocissus inserta*	Wilder Wein
Celastrus orbiculatus	Baumwürger	*Parthenocissus tricus-pidata*	Jungfernrebe
Clematis montana	Berg-Waldrebe	*Vitis vinifera*	Weinrebe
Fallopia aubertii	Schlingknöterich	*Wisteria sp.*	Blauregen, Glyzinie
Lonicera henryi	Immergrüne. Geiß-schlinge		