

**Stadt Steinbach (Taunus)**  
**Bebauungsplan „St.-Florian-Weg“**  
Umweltbericht  
mit integrierter Grünordnungsplanung

Stand: 18. Mai 2021



Bearbeitung:  
Dr. Theresa Rühl  
Paulina Höfner, B. Sc.  
Dipl. Ing. Ulrike Alles

**Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl**  
(bis 31.12.2020 Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl)

Staufenberger Straße 27 | 35460 Staufenberg  
Tel. (06406) 92 3 29-0 | [info@ibu-ruehl.de](mailto:info@ibu-ruehl.de)

# Inhalt

<b>A</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Inhalte und Ziele des Bebauungsplans</b>	<b>4</b>
1.1	Planziel sowie Standort, Art und Umfang des Vorhabens	4
1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans	5
1.3	Bedarf an Grund und Boden	7
<b>2</b>	<b>In Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung</b>	<b>8</b>
2.1	Bauplanungsrecht	8
2.2	Naturschutzrecht	9
2.3	Bodenschutzgesetz	10
2.4	Übergeordnete Fachplanungen	10
<b>B</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>12</b>
<b>1</b>	<b>Erfordernisse und Maßnahmenempfehlungen</b>	<b>12</b>
<b>2</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>15</b>
<b>C</b>	<b>Umweltprüfung</b>	<b>16</b>
<b>1</b>	<b>Bestandsaufnahme der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands</b>	<b>16</b>
1.1	Boden und Wasser einschl. Aussagen zur Vermeidung von Emissionen und zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a und e BauGB)	16
1.2	Klima und Luft einschl. Aussagen zur Vermeidung von Emissionen, zur Nutzung erneuerbarer Energien, zur effizienten und sparsamen Nutzung von Energie sowie zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a, e, f und h BauGB)	20
1.3	Menschliche Gesundheit und Bevölkerung einschl. Aussagen zur Vermeidung von Lärmemissionen	20
1.4	Tiere und Pflanzen	21
1.4.1	Vegetation und Biotopstruktur	21
1.4.2	Tierwelt	22
1.4.3	Biologische Vielfalt	25
1.4.4	NATURA 2000-Gebiete und andere Schutzobjekte	25
1.5	Ortsbild und Landschaftsschutz	26
1.6	Kultur- und sonstige Sachgüter	26
1.7	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	27
<b>2</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 2 c)</b>	<b>28</b>
2.1	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung	28
2.2	Kompensationsmaßnahmen	29
2.2	Zuordnungsvorschlag	30
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>31</b>
3.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
3.2	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (Untersuchungsrahmen und -methodik) (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 3 a)	31
3.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	32
<b>4</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>32</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Maßstabsloser Lageplan (MudronyArchitekt, 15.04.2021). Darstellung nicht genordet. ....	4
Abbildung 2: Lage des Plangebiets im Nordosten von Steinbach. ....	4
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Vorentwurf zum Bebauungsplan „St. Florian-Weg“ der Stadt Steinbach (Taunus) 5	
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan.....	11
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt.....	11
Abbildung 6: Steinbach als Stadt in der Landschaft: Links im Bild das Siedlungsgebiet, rechts das Gewerbegebiet. 13	
Abbildung 7: Bodenhauptgruppen. Das Plangebiet ist rot umkreist. ....	16
Abbildung 8: Feldkapazität im Plangebiet (rot umkreist) und seiner Umgebung. ....	17
Abbildung 9: Ertragspotenzial im Plangebiet (rot umkreist) und seiner Umgebung. ....	17
Abbildung 10: Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet (rot umkreist) und seiner Umgebung. ....	17
Abbildung 11: Erosionsgefährdung im Plangebiet und seiner Umgebung ..... 18	
Abbildung 12: Lage des Plangebietes (rot umkreist) im Trinkwasserschutzgebiet. ....	19
Abbildung 13: Blick nach Nordwesten über das Plangebiet. ....	21
Abbildung 14: Ausschnitt aus der „Karte von dem Grossherzogtume Hessen“ ..... 26	

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Artenlisten und Pflanzqualitäten zur Konkretisierung der Pflanzgebote des Bebauungsplans. ....	14
Tabelle 2: Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach KV – Eingriffsgebiet ..... 15	
Tabelle 3: Bestandsbildende Arten der Streuobstwiese im Plangebiet ..... 22	
Tabelle 4: Artenliste der Vögel im Plangebiet und seiner näheren Umgebung ..... 23	
Tabelle 5: Artenschutzrechtlich bedingte Vermeidungsmaßnahmen..... 24	
Tabelle 6: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingt durch das Vorhaben..... 27	
Tabelle 7: Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung ..... 28	

## Anlage

Karte „Vegetation und Nutzung“ (Bestandskarte)

## A EINLEITUNG

### 1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 1 a)

#### 1.1 Planziel sowie Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Die Stadt Steinbach (Taunus) betreibt die Aufstellung des Bebauungsplans „St. Florian-Weg“. Die Planung umfasst den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses im südöstlichen Teilbereich und die Ausweisung von Gewerbefläche im nordwestlichen Teilbereich (s. Abb. 1). Abgerundet wird die Planung durch eine Fläche zum Schutz für Natur und Landschaft, welche den Übergang zur freien Feldflur im Nordwesten bildet. Im Südosten ist zudem ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst rd. 1 ha auf den Flurstücken 57/1, 57/2, 58/2, 58/3 und tlw. 134. Derzeit wird ein Teil der Fläche intensiv ackerbaulich genutzt. Im Westen umfasst das Plangebiet ein bebautes Privatgrundstück sowie eine Wiese mit Obstbäumen.

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Steinbach an der „Bahnstraße“ (s. Abb. 2). Östlich des Planungsgebietes liegt das 2019 erschlossene, rund 6 ha große Gewerbegebiet „Im Gründchen“. Der zwischen Plangebiet und Gewerbegebiet verlaufende asphaltierter Wirtschaftsweg ist ebenfalls Teil des Geltungsbereichs. Nördlich schließt das Plangebiet an die umliegende Feldflur an. Westlich liegt ein Ackerschlag zwischen Plangebiet und dem östlichen Ortsrand von Steinbach.

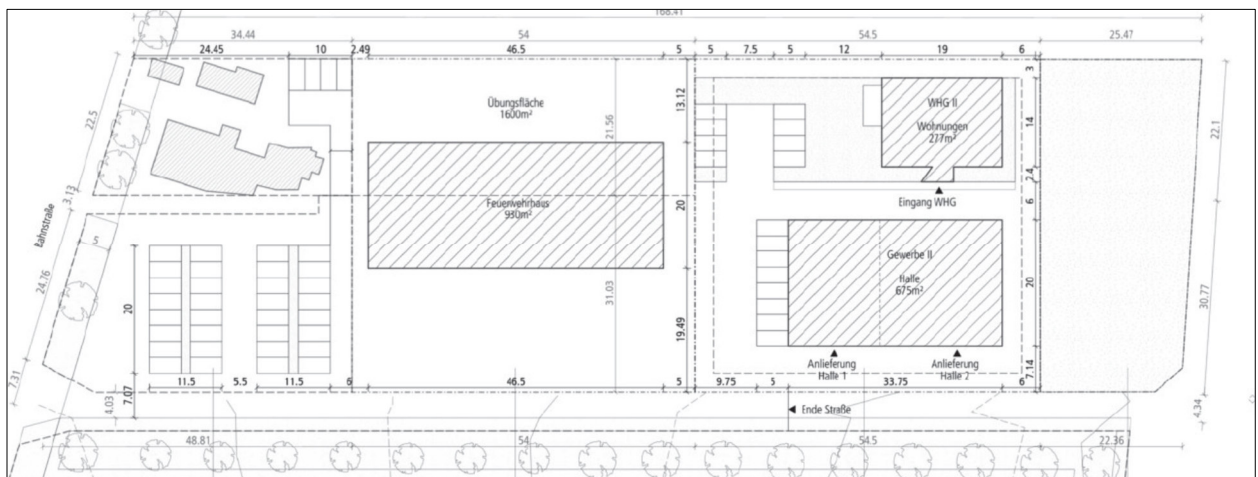


Abbildung 1: Maßstabsloser Lageplan (MudronyArchitekt, 15.04.2021). Darstellung nicht genordet.



Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Nordosten von Steinbach.



**Abbildung 3:** Ausschnitt aus dem Vorentwurf zum Bebauungsplan „St. Florian-Weg“ der Stadt Steinbach (Taunus) (Plan | ES Stand: 10.05.2021)

## 1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

### *Art und Maß der baulichen Nutzung*

Sowohl für das Gewerbegebiet als auch für die Fläche für Gemeinbedarf gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2. Festgesetzt wird eine offene Bebauung und es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Die zulässige maximale Oberkante liegt für das Gewerbegebiet bei 10 m und für die Fläche für Gemeinbedarf bei 13 m, wobei technische Aufbauten hier nicht anzurechnen sind. Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße.

### *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

Oberflächenbefestigung: Der Bebauungsplan sieht vor Gehwege, Stellplätze sowie Feuerwehrumfahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Die Festsetzung gilt nicht für Fahrspuren, Aufstellbereiche sowie Anlieferungszone und – sofern dies aus Gründen der Betriebssicherheit erforderlich ist – für gewerblich genutzte Hofflächen und Stellplätze.

Grundstücksfreifläche: Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind laut Bebauungsplan gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Begrünungsanteil schließt die planungsrechtlich festgesetzten Pflanzflächen mit ein.

Beleuchtung: Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

#### *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

Der Bebauungsplan legt fest, dass innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Einfriedungen und andere bauliche Anlagen unzulässig sind. Ausgenommen hiervon sind die Flächen für die Regenrückhaltung und die Rigolen.

Das Regenrückhaltebecken ist als naturnah gestaltete Mulde auszuführen. Dafür ist es mit typischen Arten der Feuchtwiese anzusäen (u.a. *Poa angustifolia*, *Festuca pratensis*, *Cynosurus cristatus*, *Anthoxanthum odoratum*, *Allopecurus pratensis*, *Centaurea jacea*, *Galium album*, *Leucanthemum vulgare*, *Carum carvi*, *Filipendula ulmaria*, *Lysichiton flos-cuculi*, *Prunella vulgaris*, *Silene dioica*, *Succisa pratensis*). Die Saatmischung sollte dabei zu 30 % aus Kräutern und 70 % aus Gräsern bestehen. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden. Die Fläche ist in Abhängigkeit von der Wüchsigkeit ein- bis dreimal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen.

#### *Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Pro 5 PKW-Stellplätze ist mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum zwischen den Stellplätzen und/oder randlich zu pflanzen und zu unterhalten. Für die Anpflanzungen sind großkronige Laubbäume in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu verwenden. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine geeignete Baumscheibe mit entsprechender Schutzvorkehrung vorzusehen. Es gelten die unten genannten Artenlisten und Pflanzqualitäten. Der Bestand sowie planungsrechtlich zur Anpflanzung festgesetzte Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.

Eingrünung im Westen: Innerhalb der Fläche mit Bindung für die Entwicklung von Bäumen und Sträuchern ist eine Hecke aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß der unten genannten Artenlisten anzulegen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt max. 1,5 m. Die Bäume sind in unregelmäßigem Abstand in die Pflanzung zu integrieren. Hierbei gilt: 1 Baum / 25 m<sup>2</sup>, 1 Strauch / 4 m<sup>2</sup>. Der Anteil der Sträucher auf der zu bepflanzenden Fläche beträgt 65 %. Der Anteil der Bäume beträgt 35 %.

Eingrünung im Süden: Gemäß Plankarte sind drei großkronige Laubbäume an der Bahnstraße zu pflanzen. Hierfür ist unter den folgenden Arten auszuwählen: Spitzahorn, Bergahorn, Winterlinde und Stieleiche. Als Unterwuchs der Baumreihe ist eine Blühmischung aus Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden. Als Saatmischung ist eine salzverträgliche Bankettmischung mit 50 % Gräseranteil zu wählen, die folgende Kennarten beinhaltet (Auswahl, aus der mind. 90 % der genannten Arten zu verwenden sind, die in der Mischung wiederum mind. 70 % ausmachen sollen): *Festuca ovina*, *Festuca rubra*, *Poa angustifolia*, *Achillea millefolium*, *Anthyllis vulgaris*, *Centaurea cyanus*, *Centaurea jacea*, *Cichorium intybus*, *Agrimonia eupatoria*, *Galium album*, *Leucanthemum vulgare*, *Lotus corniculatus*, *Medicago lupulina*, *Papaver rhoeas*, *Plantago lanceolata*, *Prunella vulgaris*, *Salvia pratensis*, *Sanguisorba minor*, *Silene vulgaris*. Der Aufwuchs ist zwei- bis dreimal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren.

### Gestaltungsfestsetzungen

**Dachform und Dachneigung:** Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von max. 10°. Die Dächer sind extensiv zu begrünen.

**Werbeanlagen** sind zulässig, soweit sie die realisierte Traufhöhe nicht überschreiten. Die maximal zulässige Schriftgröße beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie Skybeamer. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig.

**Einfriedungen:** Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Holzlatten oder Stabgitter bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante. Laut Bebauungsplan sind die Einfriedungen auf einer Länge von mind. 50 % mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern gemäß unten genannter Artenliste abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit Kletterpflanzen gemäß unten genannter Artenliste zu beranken.

### Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasser-wirtschaftliche Belange entgegenstehen. (§ 55 Abs. 2 WHG)

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

## 1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt rd. 1 ha. Davon entfallen rd. 0,284 ha auf das Gewerbegebiet und rd. 0,428 ha auf Flächen für Gemeinbedarf (hier Feuerwehr). Rund 0,077 ha werden für Verkehrsflächen in Anspruch genommen, davon umfasst die Einsatzausfahrt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 21 m<sup>2</sup>. Die Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft umfasst 0,124 ha, weiterhin entstehen 0,019 ha Verkehrsbegleitgrün. Das Regenrückhaltebecken als Fläche für Versorgungsanlagen umfasst 0,013 ha.

**Tabelle 1:** Strukturdaten des Bebauungsplans

Typ	Differenzierung	Fläche (ha)	Fläche (%)	Flächen- summe (ha)	Flächen- summe (%)
Baugebiete	Gewerbegebiet	0,284 ha	30,1 %	0,712 ha	75,4 %
	Flächen für den Gemeinbedarf	0,428 ha	45,3 %		
Verkehrsflächen	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,075 ha	7,9 %	0,077 ha	8,1 %
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,002 ha	0,2 %		
Grünflächen	Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft	0,124 ha	13,1 %	0,143 ha	15,1 %
	Verkehrsbegleitgrün	0,019 ha	2,0 %		
Versorgungsflächen	Regenrückhaltebecken	0,013 ha	1,4 %	0,013 ha	1,4 %
<b>Gesamtfläche</b>				<b>0,945 ha</b>	<b>100 %</b>



## **2 In Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 1 b)

### **2.1 Bauplanungsrecht**

Das Baugesetzbuch (BauGB)<sup>1</sup> bestimmt in § 1a Abs. 3, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Sinne der Eingriffsregelung in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB).

Über die Umsetzung der Eingriffsregelung hinaus gelten als Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere auch

- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der NATURA 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall und Immissionsschutzrechtes,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, und
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben b, c und d.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die genannten Belange des Umweltschutzes einschließlich der von der Eingriffsregelung erfassten Schutzgüter eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit auch der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für Aufbau und Inhalt des Umweltberichts ist die Anlage 1 zum BauGB anzuwenden. Demnach sind in einer Einleitung Angaben zu den Zielen des Bauleitplans, zu Standort, Art und Umfang des Vorhabens und zu den übergeordneten Zielen des Umweltschutzes zu machen. Des Weiteren muss der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Angaben zu vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie zu Kenntnislücken und zur Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen enthalten. Die Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltprüfung obliegt aber der Gemeinde als Träger der Bauleitplanung (§ 2 Abs. 4 S. 2). Nach § 2a BauGB geht der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung in das Aufstellungsverfahren.

---

<sup>1</sup>) BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. August 2018 (BGBl. I S. 1728).



## 2.2 Naturschutzrecht

Anders als die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die mit dem „Baurechtskompromiss“ von 1993 in das Bauplanungsrecht aufgenommen worden ist, wirken das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG), das Biotopschutzrecht (§ 30 BNatSchG, § 13 HAGBNatSchG<sup>2</sup>) und das NATURA 2000-Recht (§ 34 BNatSchG) direkt und unterliegen nicht der Abwägung durch den Träger der Bauleitplanung.

Die Belange des Artenschutzes werden in einem separaten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag behandelt, deren wesentliche Ergebnisse in Kap. 2.4 zusammengefasst sind.

Als gesetzlich geschützte Biotope gelten nach § 34 Abs. 2 BNatSchG u. a.

- natürliche und naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden Vegetation,
- Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen,
- Zwergstrauch-, Ginster und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte

und in Hessen nach § 13 HAGBNatSchG auch Alleen und Streuobstwiesen außerhalb geschlossener Ortschaften.

§ 34 BNatSchG regelt die Zulässigkeit von Projekten innerhalb von NATURA 2000-Gebieten und deren Umfeld. Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig. Abweichend hiervon darf ein Projekt nur zugelassen werden, soweit es aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist und zumutbare Alternativen, nicht gegeben sind.

Zu beachten ist schließlich auch das Umweltschadengesetz<sup>3</sup>, das die Verantwortlichen eines Umweltschadens zur Vermeidung und zur Sanierung verpflichtet. Als Umweltschaden gilt eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des § 19 BNatSchG, eine Schädigung von Gewässern nach Maßgabe § 90 WHG oder eine Schädigung des Bodens i. S. § 2 Abs. 2 BBodSchG.

Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen ist nach § 19 BNatSchG jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat. Abweichend hiervon liegt eine Schädigung nicht vor, wenn die nachteiligen Auswirkungen zuvor ermittelt worden sind und genehmigt wurden oder durch die Aufstellung eines Bauungsplans nach § 30 oder § 33 BauGB zulässig sind.

Arten im Sinne dieser Regelung sind Arten nach Art. 4 Abs., 2 oder Anhang I der Vogelschutzrichtlinie sowie Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie. Als natürliche Lebensräume i. S. des USchadG gelten Lebensräume der oben genannten Arten (außer Arten nach Anhang IV FFH-RL), natürliche Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse<sup>4</sup> sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten nach Anhang IV FFH-RL.

---

<sup>2)</sup> Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG). Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 20. Dezember 2010. GVBl. II 881-51.

<sup>3)</sup> Gesetz zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadengesetz - USchadG). Art. 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie des europäischen Parlaments und des Rates über die Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10. Mai 2007. BGBl. I S. 666, zuletzt geändert durch §§ 10 und 12 des Gesetzes 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

<sup>4)</sup> Hierzu zählen die Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-RL wie Borstgrasrasen, Pfeifengraswiesen, magere Flachland-Mähwiesen, Berg-Mähwiesen, Hainsimsen- und Waldmeister-Buchenwald und Auenwälder.

## 2.3 Bodenschutzgesetz

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB und den Bestimmungen des „Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)<sup>5</sup> ist ein Hauptziel des Bodenschutzes, die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und diese auf Böden und Flächen zu lenken, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.

Obwohl das Bodenschutzrecht keinen eigenständigen Genehmigungstatbestand vorsieht, sind nach § 1 BBodSchG bei Bauvorhaben die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Im § 4 des BBodSchG werden „Pflichten zur Gefahrenabwehr“ formuliert. So hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Dies betrifft sowohl die Planung als auch die Umsetzung der Bauvorhaben.

Nach § 7 BBodSchG besteht eine „umfassende Vorsorgepflicht“ des Grundstückseigentümers und des Vorhabens-trägers. Diese beinhaltet insbesondere

- eine Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur sowie
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden.

Die Bearbeitung, Umlagerung und Befahrung der Böden soll sich am Feuchtezustand orientieren (DIN 19731 und DIN 18915) und im nassen Zustand vermieden werden. In Nässeperioden ist der Baubetrieb darauf auszurichten, dass Baumaßnahmen, bei denen der Boden betroffen ist, schonend und nur bei geeigneten Witterungsverhältnissen durchgeführt werden, um unnötige Schäden zu vermeiden.

Bei der Bauausführung ist auf die Einhaltung der derzeit eingeführten nationalen und europäischen Normen sowie behördlichen und berufsgenossenschaftlichen Bestimmungen zu achten. Insbesondere sind die Bestimmungen

- der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen,
- der DIN 18915 für Bodenarbeiten sowie
- der DIN 19916 für Pflanzarbeiten zu beachten.

## 2.4 Übergeordnete Fachplanungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Entsprechend sind die Gemeinden verpflichtet, die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei allen raumbedeutenden Planungen und Maßnahmen zu beachten.

### Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP):

Für die Stadt Steinbach (Taunus) gilt der Regionale Flächennutzungsplan 2010 des Regionalverbandes Frankfurt RheinMain (Abb. 3). Darin werden die Flächen des Geltungsbereichs als „Vorrangfläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen, die mit den Signaturen „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert werden.

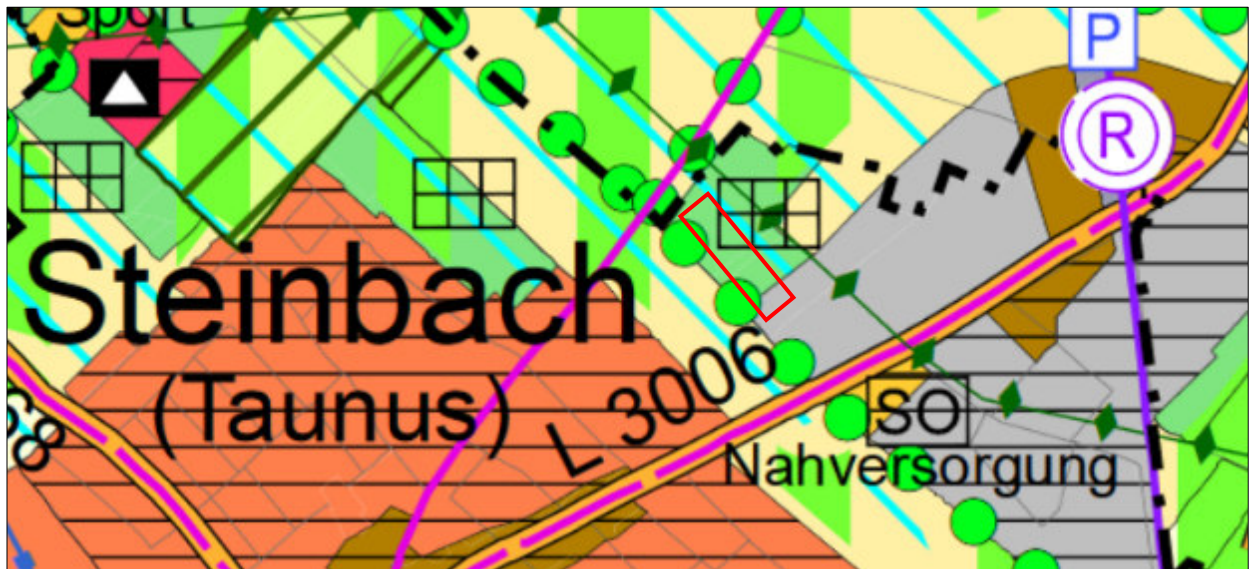
---

<sup>5)</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG) vom 17. März 1998. BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch § 13 Abs. 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 308).

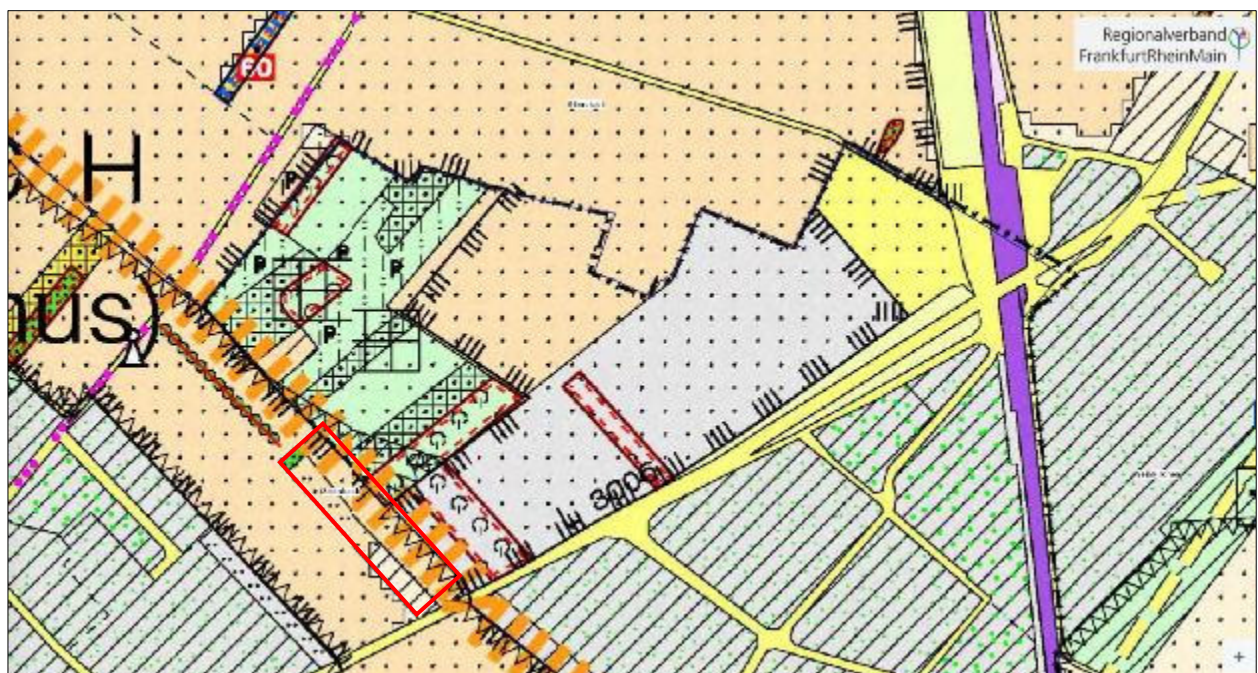
Der St. Florian-Weg, der den östlichen Rand des Geltungsbereichs markiert ist als „Vorranggebiet für Regionalparkkorridor“ gekennzeichnet (Abb. 3).

Eine Änderung des RegFNP wird voraussichtlich erforderlich und wird in Abstimmung mit dem Regionalverband entsprechend durch die Stadt Steinbach (Taunus) beantragt. Weitere Ausführungen zu den maßgeblichen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans (Umlandverband Frankfurt, 13.12.2000) weist in Anlehnung an die bisherige Nutzungsform die Flächen im Südosten des Geltungsbereichs als Siedlungsbereich aus, der Großteil ist jedoch Fläche für die Landwirtschaft /Acker. Im Nordwesten ist eine kleine Fläche als Baumreihe ausgewiesen (Abb. 4). Auch der Regionalparkkorridor ist eingezeichnet und zudem liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen, die aus klimatischen Gründen freizuhalten sind.



**Abbildung 4:** Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 des Regionalverbandes Frankfurt RheinMain. Der Planungsbereich ist rot markiert (Quelle: Regionaler Flächennutzungsplan 2010).



**Abbildung 5:** Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt, Karte 24 Entwicklungskarte (13.12.2000).

## **B GRÜNORDNUNG**

### **1 Erfordernisse und Maßnahmenempfehlungen**

Aus den Ausführungen der Umweltprüfung (Teil C) zu den wertgebenden Eigenschaften und Sensibilitäten des beplanten Standortes („Basisszenario“) ergeben sich aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege, der Erholungsvorsorge sowie zur Wahrung der Lebensqualität bestehender und neu entstehender Wohnquartiere spezifische Anforderungen an die Planung, die über allgemeine Regelungen hinausgehen. Die Erarbeitung und Einbringung entsprechender Lösungen in die Bauleitplanung ist originäre Aufgabe der Grünordnung, Art und Umfang der daraus entwickelten Konsequenzen für den Bebauungsplan (Gebietszuschnitte, Festsetzungen etc.) aber wiederum Grundlage der Umweltprüfung. Um dieses in der Praxis eng verwobene Wechselspiel aus Planung und Bewertung transparent darzulegen, werden in diesem Kapitel zunächst die sich aus der Bestandsaufnahme und -bewertung ergebenden Erfordernisse beschrieben. Maßgeblich für die Umweltprüfung ist dann aber allein deren Umsetzung im Bebauungsplan.

Für das Gebiet „St. Florian-Weg“ lassen sich folgende Anforderungen definieren:

#### **a) Pflanzen und Tiere**

Aufgrund der Gebietscharakteristik wirken sich Maßnahmen zur Verbesserung des Habitatangebots im Plangebiet selbst (Ein- und Durchgrünung) günstig auf die hier vorkommenden Arten der Gärten und Ortsrandlagen (Baum- und Buschbrüter, Fledermäuse) aus. Die Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sollte deshalb auch genutzt werden, um möglichst attraktive Lebensräume im Siedlungsrandbereich zu erhalten. Um dies zu gewährleisten, empfehlen sich variable und nicht zu dichte Anpflanzungen aus Einzelbäumen, Baum- und Strauchgruppen sowie Hecken im Verbund mit extensiv gepflegten Grünflächen. Diese können mit Maßnahmen zur Regenwasserableitung und Abfluspufferung (Rückhaltegräben) kombiniert werden, sofern diese über rein technische Bauwerke hinausgehen und die standörtliche Vielfalt erhöhen (Röhrichte, bewachsene Gräben, auch Stillwasserbereiche mit Dauerstau).

#### **b) Boden und Wasser**

Wegen des angestrebten hohen Grades der Flächenausnutzung innerhalb des Gewerbegebiets beschränken sich mögliche Vorkehrungen für den Bodenschutz auf die künftigen Grünzonen. Zumindest die im Bebauungsplan als Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 oder 25 BauGB festgesetzten Flächen sollten deshalb im Zuge der Erschließungsarbeiten konsequent vor dem Befahren bewahrt und von Lagerflächen freigehalten werden, um ihre natürlichen Bodenfunktionen zu bewahren. Soweit Querungen dieser Flächen z.B. für Leitungstrassen nötig sind, sollten diese gebündelt und frühzeitig als solche im Gelände markiert werden.

Zur Schonung des Wasserhaushaltes, namentlich zur Vermeidung einer Beschleunigung des Gebietsabflusses, aber auch zur Versorgung der Freiflächen im Plangebiet mit Wasser und zur Förderung der Grundwasserneubildung bietet es sich an, die Grünflächen am Rande des Plangebiets in die Entwässerungsplanung einzubeziehen und hier Rückhalte- und Versickerungsmöglichkeiten zu schaffen (s. auch „Pflanzen und Tier“). Darüber hinaus sollten befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie Stellplätze, wasserdurchlässig ausgeführt werden. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenteil von mindestens 10 % und Einfachbefestigungen wie z. B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.



### c) Kleinklima und Immissionsschutz

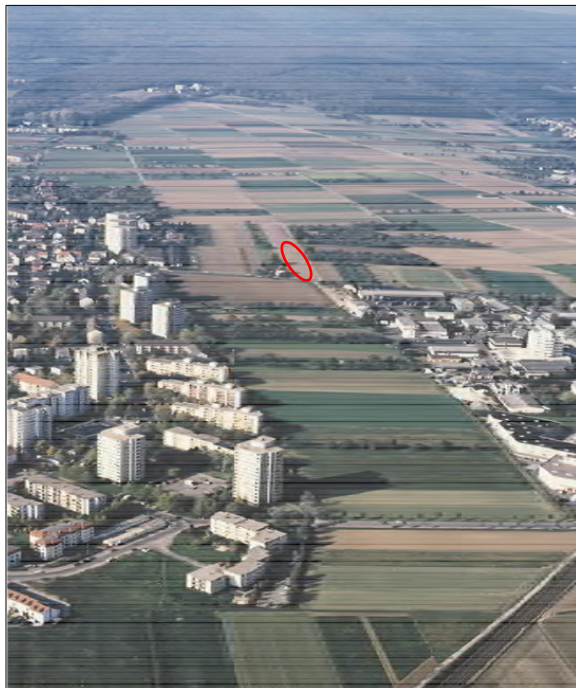
Die Ackerflur zwischen Steinbach und Stierstadt bzw. Weißkirchen fungiert als Kaltluftentstehungsgebiet, hiervon profitieren sowohl die Gewerbegebiete an der Bahnstraße als auch der östliche Ortsrand von Steinbach. Dennoch ist es für diese und die künftige Bebauung wichtig, durch eine ausreichende Durchgrünung kleinräumige Luftzirkulationen zu fördern und die Frischluftzufuhr von Norden zu erhalten. Auch Dach- und Fassadenbegrünungen sind hier wichtige Komponenten um das Lokalklima günstig zu beeinflussen.

Für den Immissionsschutz sind gegenwärtig keine größeren Anforderungen erkennbar. Das Gebiet wird von Süden über das bestehende Gewerbegebiet erschlossen; eine erhebliche Zunahme von Quell- und Zielverkehr in bestehenden Wohngebieten und eine damit verbundene erhebliche Belastung ist daher unwahrscheinlich.

### d) Landschafts- und Ortsbild sowie Erholung

In der 2006 festgelegten Stadtentwicklungsplanung wird das übergeordnete Leitbild Steinbachs als „kompakte Stadt in der Landschaft“ festgelegt. Dieses Leitbild soll die weitere stadtplanerische und landschaftsplanerische Entwicklung der Stadt bestimmen. Ein wichtiger Bestandteil ist die Freihaltung bestehender Grünzäsuren als klare Abgrenzung zwischen den Siedlungsgebieten Steinbachs und dem Gewerbegebiet.

Der hier in Rede stehende Geltungsbereich liegt innerhalb der oben genannten Grünzäsuren (Abb. 4). Zwar schließt er östlich direkt an das Gewerbegebiet „Im Gründchen“ an, dennoch wird an dieser Stelle der Grüngürtel verschmälert. Damit dessen Funktion als Abgrenzung erhalten bleibt, sollte das Plangebiet überdurchschnittlich stark durchgrünt bzw. eingegrünt werden.



**Abbildung 6:** Steinbach als Stadt in der Landschaft: Links im Bild das Siedlungsgebiet, rechts das Gewerbegebiet. Der Planungsbereich ist rot umkreist. (Quelle: Planungsverband Ballungsraum Frankfurt Rhein-Main aus Stadtentwicklungsplan 2006)

Wesentlich zur Wahrung bzw. Verbesserung des Ortsrandbildes ist neben einer städtebaulich befriedigenden Gestaltung des Gewerbegebiets vor allem eine großzügige Eingrünung. Auch aufgrund der Lage unmittelbar am Grüngürtel zwischen Steinbach und dessen Gewerbegebieten sollte ein möglichst hoher Grad an Begrünung im Planungsbereich angestrebt werden. Dies kann unter anderem durch die Pflanzung von heimischen Laubbäumen auf Parkplatzflächen erreicht werden, wie auch durch Dach- und Fassadenbegrünung.

Bedeutende Erholungsräume gehen zwar nicht verloren, mit Blick auf den St. Florian-Weg, der als „Vorranggebiet für Regionalparkkorridor“ gekennzeichnet ist (RegFNP) sollte im Südwesten eine Eingrünung des Gewerbegebiets mit heimischen Gehölzen stattfinden, um die Erholungs- und Freizeitfunktion dieser Wegeverbindung zu fördern. Zur Konkretisierung der Pflanzgebote sind die Artenlisten und Pflanzqualitäten der folgenden Tabelle in die Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen.

**Tab. 1:** Artenlisten und Pflanzqualitäten zur Konkretisierung der Pflanzgebote des Bebauungsplans.

**Artenliste 1 Laubbäume** (auch in Sorten): Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

Acer campestre	- Feldahorn	Prunus div. spec	- Kirsche, Pflaume
Acer platanoides	- Spitzahorn	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Acer pseudoplatnus	- Bergahorn	Quercus petraea	- Traubeneiche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Quercus robur	- Stieleiche
Crataegus spec.	- Weißdorn	Salix caprea	- Salweide
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche	Tilia cordata	- Winterlinde
Malus div. spec.	- Apfel, Zierapfel	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

**Artenliste 2 Heimische Sträucher:** Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

Amelanchier ovalis	- Felsenbirne	Ligustrum vulgare	- Liguster
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Cornus sanguinea	- Hartriegel	Rosa div. spec.	- Strauchrosen
Corylus avellana	- Hasel	Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Fragula alnus	- Faulbaum	Viburnum lantana	- Schneeball

**Artenliste 3 Kletterpflanzen Eingrünung/Fassadenbegrünung:** Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 cm

Clematis vitalba	- Waldrebe	Partenocissus spec.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Wein
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie	Wisteria sinensis	- Blauregen
Lonicera caprifolium	- Echtes Geißblatt		

## 2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung orientiert sich an der Hessischen Kompensationsverordnung<sup>6</sup> und berücksichtigt die Bestandsaufnahme und deren Bewertungen (Kap. 2). Die Einstufung der im Gebiet kartierten Biotoptypen und der geplanten Nutzungs- und Maßnahmentypen lehnt sich dabei in Teilen an andere Typvorgaben der KV an, die dem Wesen nach mit den hier zu betrachtenden vergleichbar sind. Unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen verbleibt im Ergebnis im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von 17.285 Punkten.

**Tabelle 2:** Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach KV – Eingriffsgebiet

Nutzungs- / Biototyp	BWP/m <sup>2</sup>	Flächenanteil [m <sup>2</sup> ]		Biotopwert	
		je Biotop-/Nutzungstyp vor   nach Maßnahme		vor   nach Maßnahme	
		Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
<b>Bestand</b>					
03.130 B Streuobstbestand	38	1.556		59.128	
09.151 B Artenarme Säume	29	47		1.363	
10.710 Dachflächen	3	332		996	
11.191 Acker, intensiv	16	5.170		82.720	
11.222 Hausgärten, strukturreich	25	1.864		46.600	
<b>Voreingriffszustand genehmigter Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof"</b>					
10.510 Radweg / Fußweg	3	469		1.407	
11.221 Verkehrsbegleitgrün	14	14		196	
<b>Planung</b>					
<b>Bauflächen - Gewerbegebiet</b>					
02.500 Neupflanzung von Gehölzen, heimisch, Innenbereich	20		164		3.280
10.720 Gewerbegebiet, Dachflächen extensiv begrünt (GRZ 0,8)**	19		2.051		38.961
10.710 Gewerbegebiet, Dachflächen ohne Begrünung (GRZ 0,8)**	3		228		684
11.221 Gewerbegebiet, sonstige Freiflächen	14		406		5.678
<b>Flächen für Gemeinbedarf - Feuerwehr</b>					
02.500 Neupflanzung von Gehölzen, heimisch, Innenbereich	20		481		9.620
10.720 Gewerbegebiet, Dachflächen extensiv begrünt (GRZ 0,8)**	19		3.082		58.564
10.710 Gewerbegebiet, Dachflächen ohne Begrünung (GRZ 0,8)**	3		342		1.027
11.221 Gewerbegebiet, sonstige Freiflächen	14		375		5.253
<b>Verkehrsflächen</b>					
10.510 Verkehrsfläche - Straße	3		745		2.235
10.510 Verkehrsfläche - Ausfahrt	3		21		63
<b>Grünflächen /Flächen mit Pflanzbindungen</b>					
02.500 Neupflanzung von Gehölzen, Verkehrsbegleitgrün	20		188		3.760
03.111 B / 03.130 (B) Extensivierung Streuobstbestand*	44		558		24.552
03.121 Anlage Streuobstbestand	31		682		21.142
04.110 Laubbaum, anzupflanzen (3 Stck. à 3 m <sup>2</sup> )	34				306
<b>Flächen für Versorgungsanlagen - Regenrückhaltung</b>					
06.370 Fläche für Regenrückhaltebecken	25		129		3.225
<b>Summe</b>		<b>9.452</b>	<b>9.452</b>	<b>192.410</b>	<b>175.125</b>
<b>Biotopwertdifferenz</b>					<b>-17.285</b>

\* interpoliert, \*\*Dachflächenbegrünung: auf 90% der Dachfläche, 10% unbegrünt wg. Rand, Aufbauten etc.

<sup>6)</sup> Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichs- abgaben (Kompensationsverordnung - KV) vom 1. September 2005, GVBl. I S. 624. Zuletzt geändert durch die Verordnung vom 26. Oktober 2018, GVBl. Nr. 24, S. 652-675.



## C UMWELTPRÜFUNG

### 1 Bestandsaufnahme der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 2 a und b i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

#### 1.1 Boden und Wasser einschl. Aussagen zur Vermeidung von Emissionen und zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a und e BauGB)

##### Bodenfunktionen

Das Plangebiet liegt in der Haupteinheitengruppe Rhein-Main-Tiefland in der Teileinheit Nordöstliches Main-Taunusvorland (Umweltatlas 2020<sup>7</sup>). Der Boden im Geltungsbereich wird von Pseudogley und Parabraunerde-Pseudogley mit Haftpseudogley aus Löss (z.T. Lössfließerde) geprägt (Abb. 5: Nr. 141). Dadurch neigt er zu Staunässe, einer niedrigen Durchlässigkeit und hohem Speichervermögen.

Der Großteil des hier in Rede stehenden Plangebiets wird ackerbaulich genutzt. Der westliche Bereich umfasst ein Wohnhaus mit Hausgarten. Daran schließt sich nach Nordwesten ein schmaler Streifen Grünland mit einer Baumreihe an.

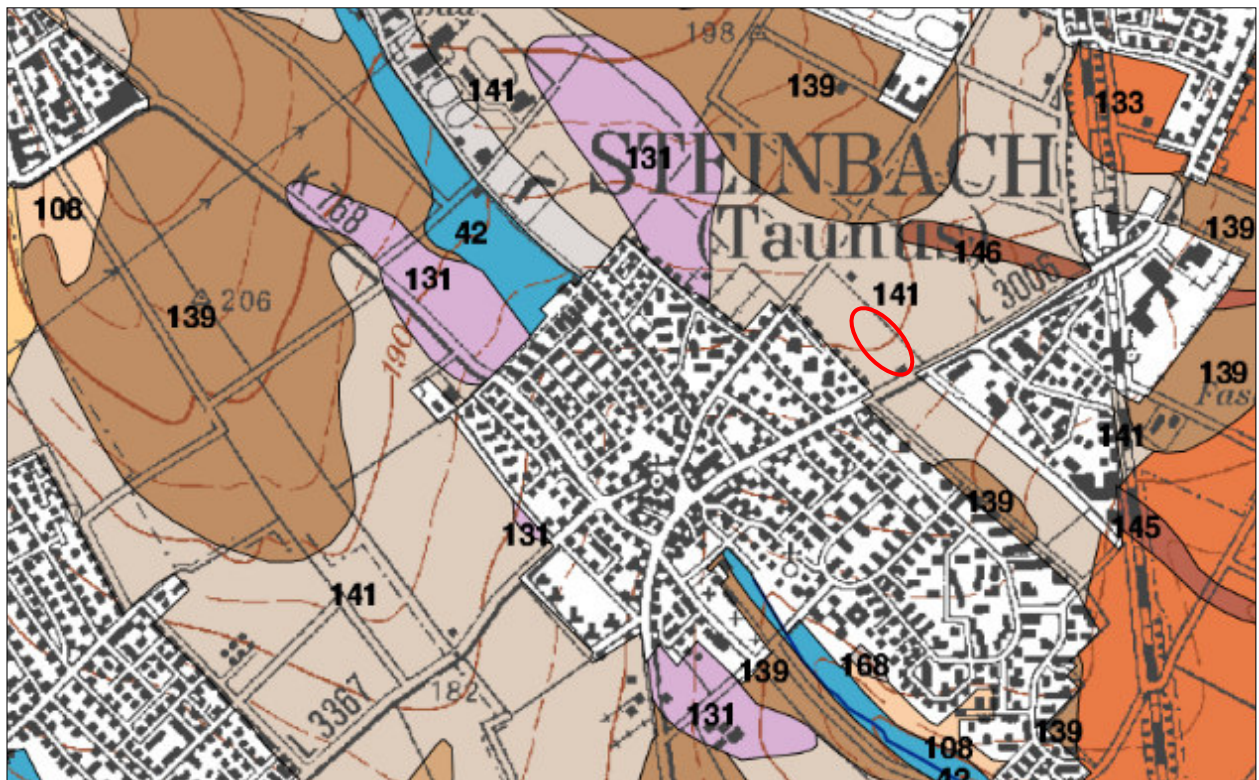
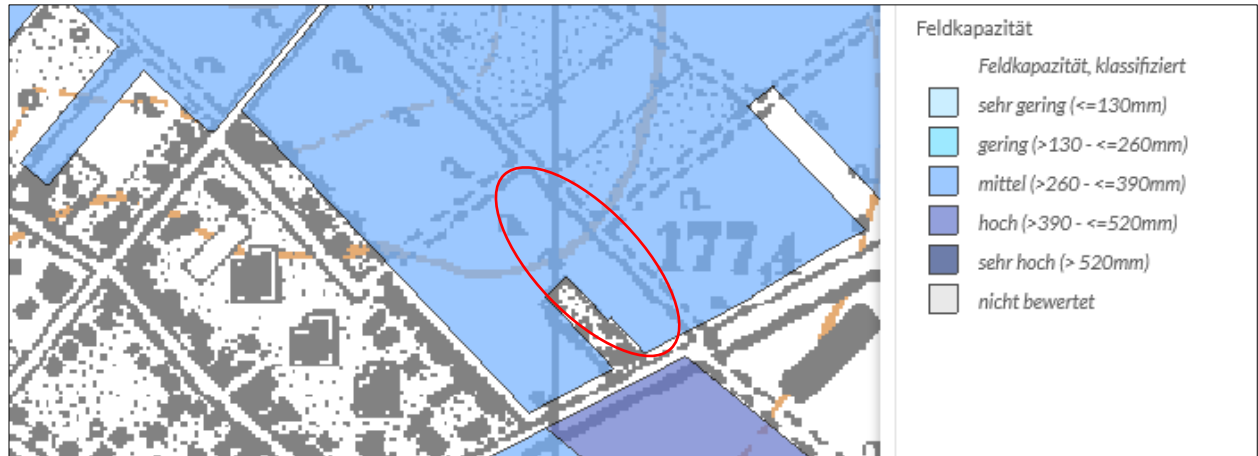
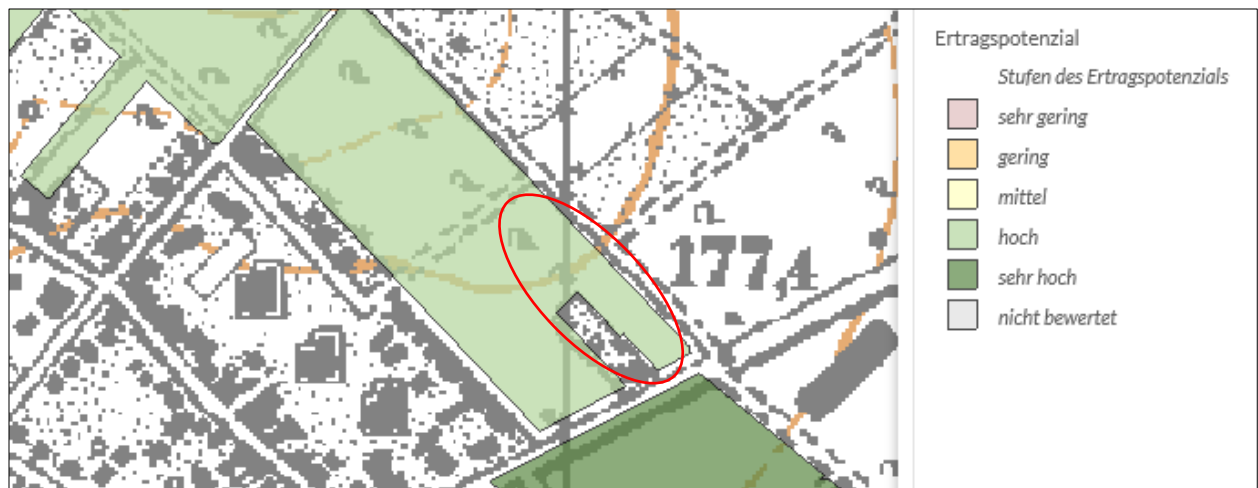


Abbildung 7: Bodenhauptgruppen. Das Plangebiet ist rot umkreist. Quelle: HLUG, 2006: Bodenkarte von Hessen 1:50.000.

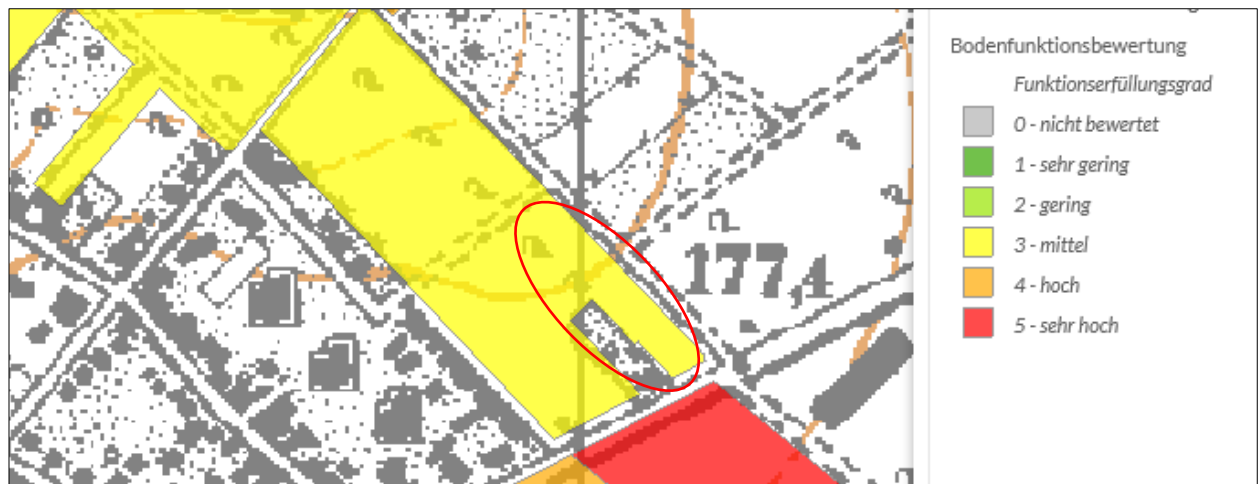
<sup>7)</sup> HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLNUG, Hrsg.): Umweltatlas Hessen. Abgerufen am 27.02.2020



**Abbildung 8:** Feldkapazität im Plangebiet (rot umkreist) und seiner Umgebung.



**Abbildung 9:** Ertragspotenzial im Plangebiet (rot umkreist) und seiner Umgebung. (Quelle: BodenViewer Hessen)



**Abbildung 10:** Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet (rot umkreist) und seiner Umgebung. (Quelle: BodenViewer Hessen)

Mit  $>260 - \leq 390$  mm wird die Feldkapazität im Planungsbereich insgesamt als „mittel“ eingestuft (Abb. 7). Das Ertragspotential hingegen wird als „hoch“ eingestuft (Abb. 8). Abb. 9 zeigt die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen im Eingriffsbereich. Die Bodenfunktionsbewertung ergibt für die Eingriffsfläche insgesamt einen Funktionserfüllungsgrad von „mittel“ (HLNUG). Das Bewertungsschema folgt der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Methodendokumentation „Bodenschutz in der Bauleitplanung“.<sup>8</sup> Die Bodenfunktionsbewertung wird aus den folgenden Bodenfunktionen aggregiert:

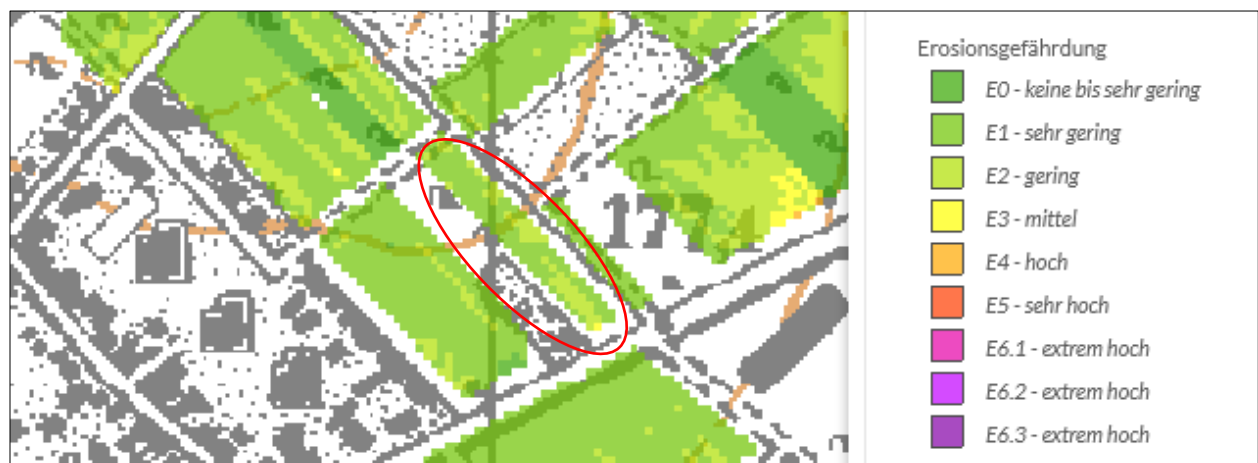
- Lebensraum für Pflanzen, Standorttypisierung für die Biotopentwicklung
- Lebensraum für Pflanzen, Kriterium Ertragspotenzial
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, Kriterium Feldkapazität
- Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium, Kriterium Nitratrückhaltevermögen

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB und dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist ein Hauptziel des Bodenschutzes die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und diese auf Böden und Flächen zu lenken, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.

Mit der Umsetzung der Planung ist aufgrund des hohen Grades an Versiegelung auf rd. 0,647 ha eine Beeinträchtigung bzw. der Verlust der folgenden, teilweise durch Vorbelastung eingeschränkten Bodenfunktionen verbunden:

- Lebensraumfunktion (Pflanzen, Tiere)
- Wasserhaushaltsfunktion (Abflussregulierung, Grundwasserneubildung)
- Produktionsfunktion (Nährstoffpotenzial und Nährstoffverfügbarkeit)
- Filter- und Pufferfunktion für anorganische und organische Stoffe
- Speicherfunktion (Kohlenstoffspeicherung)

Bei der vorliegenden Planung wird der Prämisse der Schonung von Flächen mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad dennoch Rechnung getragen.



**Abbildung 11:** Erosionsgefährdung im Plangebiet und seiner Umgebung (Quelle: BodenViewer Hessen, HLNUG)

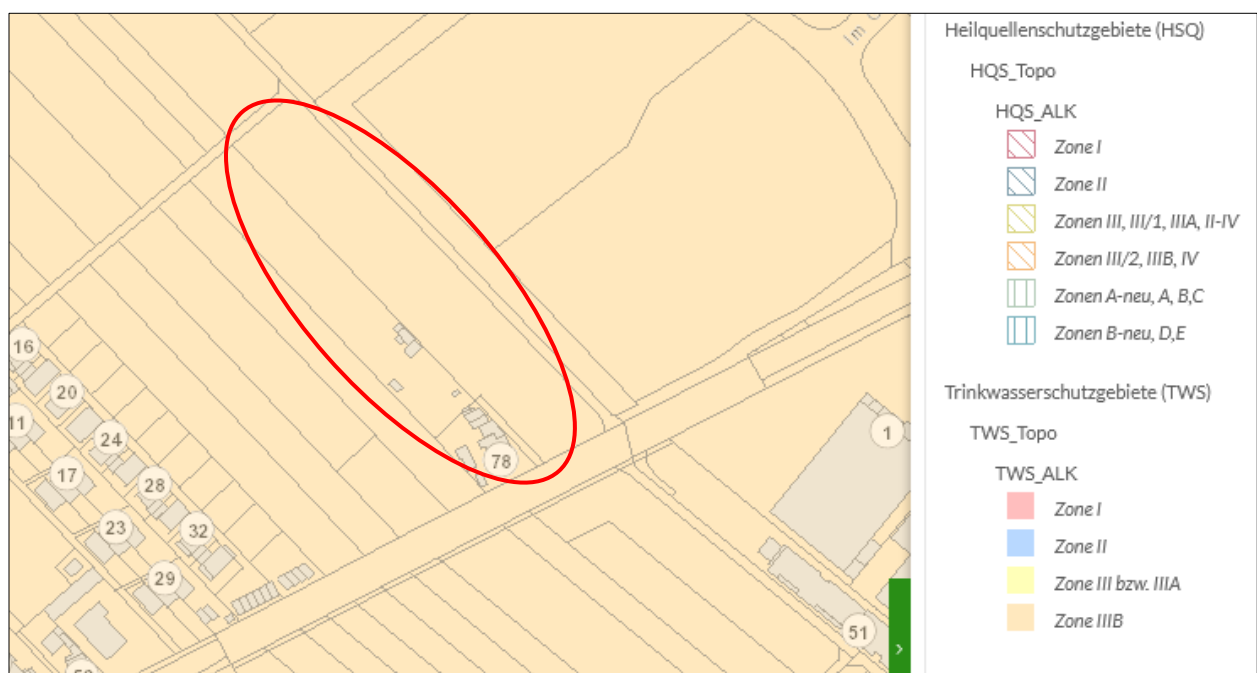
Besondere Sensibilitäten bezüglich der Erosionsneigung angeschnittener Horizonte sind für die Planung nicht erkennbar. Die Böden weisen ausschließlich eine geringe bis sehr geringe Erosionsgefährdung auf (Abb. 10). Es wird dennoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes während der Bauphase durchzuführen sind (s. Kap. C 2).

<sup>8)</sup> HMUELV (2013), siehe auch <<http://www.hlug.de/static/medien/boden/fisbo/bs/methoden/m242.html>>

### Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Hessenwasser, Pumpwerk Praunheim II (WSG-ID 412-055, s. Abb. 10). Fließ- und Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Der Eingriffsbereich liegt in einem geschützten Gebiet nach § 13 DüV (2019) und ist damit als sensibel gegenüber Verunreinigungen des Grundwassers durch Nitrat und Phosphat einzustufen. Die geringe Durchlässigkeit der tiefgründigen Böden lässt eine Gefährdung des Trinkwasservorkommens weitgehend ausschließen. Durch die vorgesehene ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser wird – sofern die Böden im Zuge der Erschließung soweit wie möglich geschont werden – die Grundwasserneubildung insgesamt nur wenig beeinflusst. Anzumerken ist an dieser Stelle, dass die Trinkwasserschutzverordnung des oben aufgeführten Wasserschutzgebietes unbedingt zu beachten ist.



**Abbildung 12:** Lage des Plangebietes (rot umkreist) im Trinkwasserschutzgebiet. (Quelle: GruSchu-Hessen)

### Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Abfälle sind vor allem in der Zeit der Bauarbeiten in größerem Umfang zu erwarten. Deren Entsorgung richtet sich aber nach den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien und entzieht sich des Zugriffs des Bebauungsplans. Im „Betrieb“ fallen durch das Vorhaben keine über das Normale hinausgehenden Abfallmengen oder besondere Kontaminationen an. Die im Baugebiet entstehenden Abfälle werden ordnungsgemäß über das bestehende Entsorgungssystem entsorgt.

## **1.2 Klima und Luft einschl. Aussagen zur Vermeidung von Emissionen, zur Nutzung erneuerbarer Energien, zur effizienten und sparsamen Nutzung von Energie sowie zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität** (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a, e, f und h BauGB)

Die vorhandenen Acker- und Grünflächen zwischen den Siedlungsgebieten von Steinbach und Stierstadt bzw. Weißkirchen stellen wichtige Produktionsräume für die Bildung von Kaltluft dar. Unbebaute Grünkorridore erfüllen in Ballungsräumen die wichtige Funktion der Frischluftzufuhr. Durch die Umsetzung der Planung kommt es an dieser Stelle zu einem Verlust von unbebauter Fläche und somit verkleinern sich die klimawirksamen Freiräume. Dies ist in besonderem Maß zu berücksichtigen, da sich das Plangebiet am Rande des Grünkorridors zwischen der Wohnbebauung der Stadt Steinbach im Westen und dem großflächigen Gewerbegebiet im Osten befindet. Um die Frischluftversorgung der westlich liegenden Wohngebiete auch in Zukunft sicherstellen zu können, ist der Grünkorridor als Frischluftschneise dringend zu erhalten.

### Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden. Darüber hinaus werden keine konkreten Aussagen bzw. Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien bzw. zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie getroffen.

## **1.3 Menschliche Gesundheit und Bevölkerung einschl. Aussagen zur Vermeidung von Lärmemissionen** (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c und e BauGB)

Das Plangebiet schließt unmittelbar an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Im Gründchen“ an und liegt außerhalb der eigentlichen Ortslage von Steinbach. Somit bestehen nicht unwesentliche Vorbelastungen, während potentiell beeinträchtigte Wohngebiete nicht direkt anschließen. Der Standort ist somit für die geplante Nutzung als Feuerwehrtstützpunkt mit Blick auf entstehende Lärmemissionen günstig gelegen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohngebiete durch die geplante Nutzung kann ausgeschlossen werden.

Nordöstlich des Plangebiets befinden sich jedoch hausferne Kleingärten. Die Nutzer dieser Gärten erfahren bereits durch die heranrückende Bebauung des Gewerbegebiets „Im Gründchen“ eine Beeinträchtigung ihrer Erholungsfunktion. Dieser Verlust wird sich durch den Bau der Feuerwehrröhre und der Umsetzung des nördlich anschließenden Gewerbegebiets verstärken, so dass von einem Verlust der Erholungsfunktion an dieser Stelle auszugehen ist.

Da die vorhandenen Wegeverbindungen nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt werden, ist darüber hinaus nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Erholungsfunktion in diesem vorbelasteten Gebiet zu rechnen.



## 1.4 Tiere und Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

### 1.4.1 Vegetation und Biotopstruktur

Insgesamt sind rd. 0,95 ha von dem Vorhaben betroffen. Den östlichen Teil des Eingriffsbereichs macht eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche aus. Im Westen sind ein Privatgrundstück mit Wohnhaus und Hausgarten Teil des Geltungsbereichs sowie ein daran anschließender, junger Streuobstbestand, welcher im Norden durch einen alten Obstbaum ergänzt wird (s. Abb. 13).



**Abbildung 13:** Blick nach Nordwesten über das Plangebiet. Links sind die Bäume des Hausgartens zu erkennen. Im Hintergrund ist der alte Obstbaum zu erkennen, der den nördlichen Rand des ansonsten noch sehr jungen Streuobstbestandes markiert. Rechts ist der landwirtschaftliche Weg mit dem Saum im Übergang zur Ackerfläche zu sehen.

Bei dem Acker handelt es sich um eine intensiv bewirtschaftete Fläche (Biotoptyp 11.191). Innerhalb der Fläche ist keine Ackerbegleitflora vorhanden, lediglich im Übergangsbereich zum östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Weg sind wenige nitrophile und ubiquitäre Pflanzenarten zu finden. Neben Glatthafer ist dies vor allem Löwenzahn, aber auch Ackerwildkräuter wie Kletten-Labkraut, Persischer Ehrenpreis und Vogelknöterich (Biotoptyp 09.151). Der Hausgarten ist mit seinem unterschiedlich alten Baumbestand, einem Komposthaufen, Rasenflächen und weniger gepflegten Grundstücksecken als mäßig strukturreicher Hausgarten einzuschätzen (Biotoptyp 11.222). Aufgrund des alten Baumbestandes ist mit Baumhöhlen oder -spalten zu rechnen. Eine Erfassung konnte jedoch aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Grundstücks bislang nicht durchgeführt werden.

Der junge Streuobstbestand im Anschluss an den Hausgarten umfasst 18 Hochstamm-Obstbäume, welche ca. 10 Jahre alt sind. Ergänzt wird dieser Baumbestand durch einen alten Kirschbaum am nördlichen Rand vom Geltungsbereich. Der mäßig artenreiche Unterwuchs dieser Streuobstwiese wird aus Arten der Glatthaferwiesen gebildet (Tab. 3, Biotoptyp 03.130).

Insgesamt ist der Planungsbereich bereits sehr stark anthropogen überprägt und es sind keine artenreichen Vegetationsbestände anzutreffen. Geschützte Pflanzenarten oder Biotope sind nicht vorhanden.

**Tabelle 3:** Bestandsbildende Arten der Streuobstwiese im Plangebiet

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Achillea millefolium</i>	Schafgarbe
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer
<i>Dactylis glomerata</i>	Knautgras
<i>Galium mollugo agg.</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Geranium pratense</i>	Wiesen-Storchschnabel
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Stellaria graminea</i>	Gras-Sternmiere
<i>Taraxacum sect. ruderalia</i>	Wiesen-Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee

#### 1.4.2 Tierwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Im Jahr 2020 wurden durch das *Ingenieurbüro für Umweltplanung* tierökologische Untersuchungen durchgeführt. Erfasst wurden dabei die Artengruppe der Vögel und der Feldhamster. Da im Eingriffsbereich keine geeigneten Habitate für die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) existieren, wurde diese Art nicht untersucht. Mit Blick auf die Wohnbebauung wird die Betroffenheit der Fledermäuse anhand einer Potentialanalyse auf Grundlage einer worst-case-Annahme betrachtet. Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchungen dargestellt und die voraussichtliche Betroffenheit der Tierwelt durch die Planung dargelegt. Für die artenschutzrechtliche Bewertung wird auf den separaten Artenschutz-Fachbeitrag verwiesen (IBU, 2021).

##### Vögel

Insgesamt konnten im Untersuchungsgebiet 28 Vogelarten dokumentiert werden (Tab. 4). Dabei handelt es sich überwiegend um Vertreter des typischen Artenspektrums der Ortsrandlagen, aber auch anspruchsvolle Arten der offenen bis halboffenen Agrarlandschaft konnten beobachtet werden. Der Eingriffsbereich selbst ist trotz des Hausgartens ausgesprochen artenarm. Bodenbrüter wie Feldlerche und Goldammer fehlten. Er dient den Vögeln – auch den planungsrelevanten Arten - weitgehend als Nahrungshabitat.

Für den Grünspecht stellen die Kleingartenanlagen nordöstlich des Eingriffsbereiches potenzielle Nahrungs- und Bruthabitate dar. Den Eingriffsbereich nutzt er nur als Nahrungshabitat. Innerhalb der Kleingärten wurde auch ein brütender Mäusebussard lokalisiert. Die strukturreichen Kleingartenanlagen, die als Nahrungshabitate genutzt werden, bleiben jedoch erhalten und sind weiterhin an die offene Landschaft angebunden. Der Gartenrotschwanz ist eine Brutvogelart in der Umgebung des Plangebiets mit aktuell schlechtem Erhaltungszustand. Er ist ein typischer Vertreter halboffener und strukturreicher Lebensräume mit Altholzanteil. Im Rahmen der Untersuchungen konnte ein Brutzeitnachweis nördlich des Eingriffsbereichs nachgewiesen werden. Vermutlich liegt das Revierzentrum ebenfalls in den bereits angesprochenen Kleingärten. Das Bruthabitat ist somit durch den Eingriff nicht betroffen. Mehlschwalben wurden jagend über dem Plangebiet beobachtet. Eine Betroffenheit von Bruthabitaten kann für diese Art ausgeschlossen werden.



Für Girlitz und Bluthänfling stellen die Gehölzstrukturen des Untersuchungsgebiets potentielle Brutplätze dar. Für den Girlitz wurde im Obstbaum im Norden des Eingriffsbereichs ein Brutzeitnachweis dokumentiert, der Bluthänfling wurde dagegen nur im weiteren Untersuchungsgebiet festgestellt.

Insgesamt sind die negativen Auswirkungen des geplanten Eingriffs auf die Vogelwelt im Eingriffsgebiet als gering einzuschätzen. Da der nördliche Teil der vorhandenen Streuobstwiese einschließlich des alten Kirschbaums erhalten bleibt, gehen lediglich einzelne Gehölze innerhalb des Hausgartens als potentielle Bruthabitate für Freibrüter verloren. Brütende Gebäudebrüter, wie Haussperling oder Mehlschwalbe, wurden nicht angetroffen, dennoch wird angeregt, dass als Strukturersatz für den potentiellen Bruthabitatverlust für diese Arten entsprechende Hilfsgeräte in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten eingebaut werden.

**Tabelle 4:** Artenliste der Vögel im Plangebiet und seiner näheren Umgebung

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube
<i>Athene noctula</i>	Steinkauz
<i>Picus viridis</i>	Grünspecht
<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe
<i>Motacilla flava</i>	Schafstelze
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze
<i>Prunella modularis</i>	Heckenbraunelle
<i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz
<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen
<i>Turdus philomelos</i>	Singdrossel
<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke
<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke
<i>Sylvia borin</i>	Gartengrasmücke
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchsgrasmücke
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise
<i>Parus major</i>	Kohlmeise
<i>Pica pica</i>	Elster
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star
<i>Corvus corone corone</i>	Rabenkrähe
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz
<i>Carduelis chloris</i>	Grünfink
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling
<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	Gimpel

### Fledermäuse

Aufgrund der beschriebenen Strukturen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wird eine Nutzung des Plangebiets als Nahrungshabitat durch die Zwergfledermaus, Breitflügel-Fledermaus und die Kleine Bartfledermaus als typische Fledermausarten der Siedlungsrandlagen angenommen. Zudem wird für das Wohngebäude und dessen Garten in Form einer worst-case-Annahme eine Quartiernutzung für diese Arten unterstellt. Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden haben der Rückbau der Gebäude und die Baumfällarbeiten im Winterhalbjahr stattzufinden und vorab sind das Wohngebäude einschließlich sämtlicher Nebenanlagen sowie der Baumbestand innerhalb des Hausgartens durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen (V1). Da die artenschutzrechtliche Bewertung auf einer worst-case-Annahme beruht und für alle hier genannten Arten eine Quartiersnutzung unterstellt wird, sind zudem vorlaufend zum Eingriff zur Wahrung der ökologischen Kontinuität Fledermauskästen im funktionalen Umfeld des Eingriffsgebiets aufzuhängen (CEF-Maßnahme M1).

### Feldhamster

Das bevorzugte Habitat des Feldhamsters sind Ackerflächen, da ihre Nahrung überwiegend aus Getreidekörnern, Kräutern, Rüben und Kartoffeln besteht. Das Habitatpotenzial für den Feldhamster im Geltungsbereich der Planung ist aufgrund der jahrelangen intensiven Bewirtschaftung auf den Ackerflächen im Plangebiet stark eingeschränkt. Da Hinweise auf das Vorkommen des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) aus der Region vorliegen (NATUREG HESSEN 2020), wurden entsprechende Untersuchungen zum Vorkommen des Feldhamsters durchgeführt. Es konnten jedoch keine Hinweise (insbesondere Baue/ Fallröhren) auf diese streng geschützte Art gefunden werden.

**Tabelle 5:** Artenschutzrechtlich bedingte Vermeidungsmaßnahmen

<b>V1</b>	<p><b>Baumfällarbeiten und schonender Rückbau baulicher Anlagen</b></p> <p>Baumfällarbeiten und der Rückbau baulicher Anlagen erfolgen im Winterhalbjahr. Beim Rückbau, insbesondere der Dächer, ist vorsichtig und mit kleinem Gerät zu arbeiten. Vor den Fäll- und Rückbauarbeiten sind die Bäume und Gebäude durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu prüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären.</p>
<b>V2</b>	<p><b>Erschließungsarbeiten außerhalb der gesetzlichen Brutzeit</b></p> <p>Die Erschließungsarbeiten (Baufeldräumung) erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.</p>
<b>V3</b>	<p><b>Umgang mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten</b></p> <p>Zum Schutz potentiell im Plangebiet lebender seltener und / oder besonders geschützter Tierarten (z.B. Igel, Blindschleiche) ist durch eine Umweltbaubegleitung während der Bauaufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Das Bauaufeld ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. angetroffene Tiere sind in den Bereich der Kleingärten umzusetzen. Die Bauaufeldfreimachung sollte von der Bahnstraße ausgehend in Richtung freie Feldflur erfolgen. So wird mobilen Tierarten die Möglichkeit einer relativ sicheren Flucht gegeben.</p>
<b>K1</b>	<p><b>Einbau von Niststeinen</b></p> <p>Als Strukturersatz für den potentiellen Bruthabitatverlust für Gebäudebrüter durch den geplanten Gebäudeabriss, sind entsprechende Hilfsgeräte in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten einzubauen. Deren notwendige Zahl ist durch eine ökologische Baubegleitung aufgrund der betroffenen Zahl von Strukturpotenzialen zu ermitteln.</p>

	<p>Zur Unterstützung der unterschiedlichen Anforderungsprofile der betroffenen Vogelarten sind die Steine gemischt aus der Typenpalette 24 (Höhlenbrüter), 26 (Nischenbrüter), 1HE (Nischenbrüter) und 1 SP (Höhlenbrüter) der Fa. Schwegler oder vergleichbare Typen anderer Hersteller auszuwählen; ein paarweiser Einbau ist sinnvoll um einen Konzentrationseffekt zu erzielen; die Umsetzung der Maßnahme hat zeitgleich mit der Baumaßnahme zu erfolgen.</p> <p>Die Maßnahme und die zugehörige Quantifizierung wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation nachgewiesen.</p>
M1	<p><b>Installation von Fledermauskästen</b></p> <p>Als Ersatz für einen ggfs. zu beseitigenden Höhlenbaum bzw. eines potenziellen Höhlenquartiers sind vorlaufend zum Eingriff von der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) für jede Höhle, die beseitigt werden muss, drei Fledermauskästen zu installieren. Die Fledermauskästen sind aus folgender Typenpalette auszuwählen: Flachkasten Typ 1 FF, Fledermaushöhle Typ 2FN und Fledermaushöhle Typ 3FN sowie funktional vergleichbare Typen anderer Hersteller; die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung der ÖBB erfolgen. Die Hilfsgeräte werden durchnummeriert, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern. Ihre Reinigung und Wartung sind über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Die Maßnahme wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation mit Standortkarte und Quantifizierung nachgewiesen.</p> <p>Die Installation ist als CEF-Maßnahme vorlaufend zum Eingriff durchzuführen. Die Durchführung ist zu dokumentieren und der zuständigen UNB in einem Bericht vorzulegen.</p>

#### 1.4.3 Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Seit der UNCED-Konferenz von Rio de Janeiro („Earth Summit“) haben mittlerweile 191 Staaten die „Konvention zum Schutz der biologischen Vielfalt“ unterzeichnet. Die rechtliche Umsetzung der Biodiversitätskonvention in deutsches Recht erfolgte im Jahr 2002 zunächst durch Aufnahme des Zieles der Erhaltung und Entwicklung der biologischen Vielfalt in die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Bundesnaturschutzgesetz, seit 2010 als vorangestelltes Ziel in § 1 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Die Biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst nach der Definition der Konvention die „Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören“. Damit beinhaltet der Begriff die Biologische Vielfalt sowohl die Artenvielfalt als auch die Vielfalt zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Mit der innerartlichen Vielfalt ist auch die genetische Vielfalt einbezogen, die z.B. durch Isolation und Barrieren von und zwischen Populationen eingeschränkt werden kann.

Wie die Ausführungen des vorangegangenen Kapitels verdeutlichen, stellt das Plangebiet nur für wenige Arten einen geeigneten Lebensraum dar. Für die Erhaltung oder Förderung der Biodiversität nimmt das Plangebiet insgesamt eine untergeordnete Rolle ein. Bei entsprechender Ein- und Durchgrünung im Zuge der Umsetzung des Vorhabens können der Verlust der potentiellen Habitatstrukturen weitgehend ausgeglichen werden und dem Belang der Biologischen Vielfalt wird hinreichend Rechnung getragen.

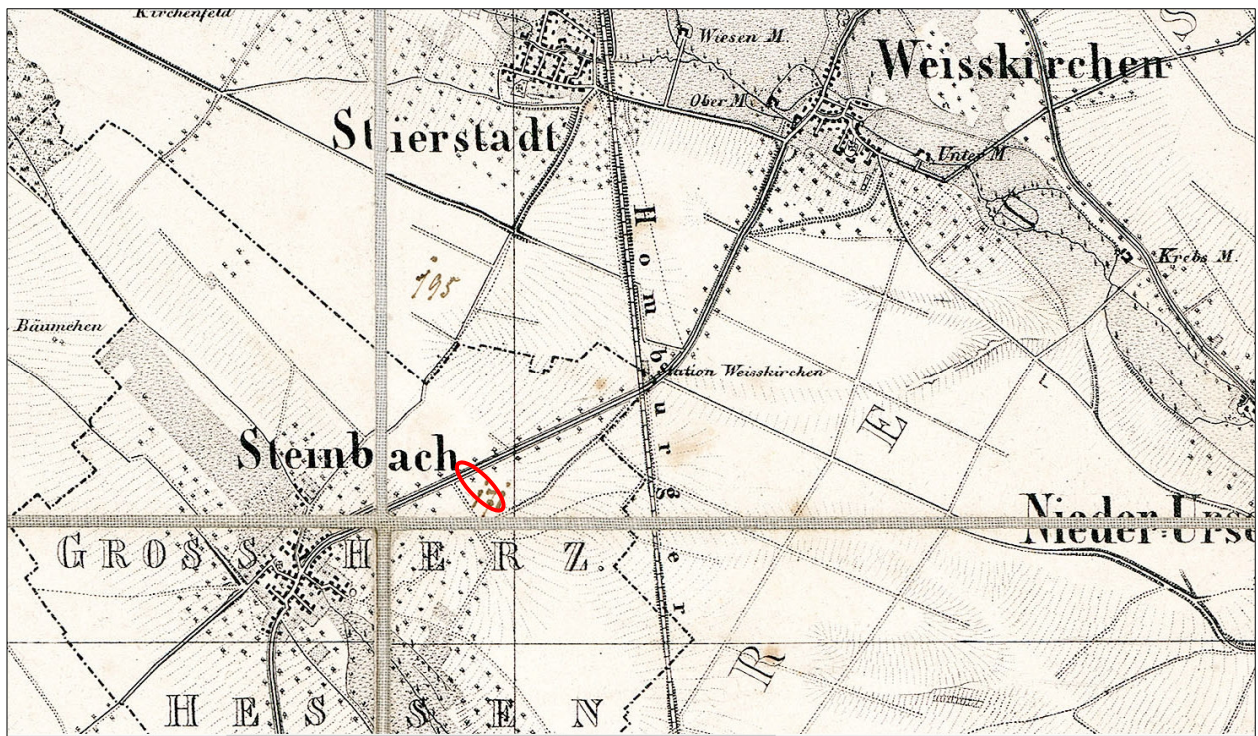
#### 1.4.4 NATURA 2000-Gebiete und andere Schutzobjekte (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

Der hier in Rede stehende räumliche Geltungsbereich befindet sich außerhalb besonders geschützter Bereiche. In der Umgebung finden sich mehrere Streuobstwiesen und in ca. 2,2 km Entfernung liegt das FFH-Gebiet „Oberurseler Stadtwald und Stierstädter Heide“ (Gebiets-Nr. 5717-304). In ca. 0,7 km Entfernung beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main“ (Gebiets-Nr. 2412001). Eine funktionale Beziehung zum Plangebiet und damit mögliche Eingriffswirkungen durch das Vorhaben auf die Streuobstbestände, das FFH- und Landschaftsschutzgebiet sind nicht erkennbar.

### 1.5 Ortsbild und Landschaftsschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Steinbach war in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts noch ein kleines Dorf, dessen Bebauung sich entlang von Ober- und Untergasse sowie der „Bornhohl“ in die Ackerlandschaft zog (Abb. 15). Die Straße nach Weißkirchen (heute Bahnstraße) und Eschborn bestand bereits. Die Siedlungsentwicklung vollzog sich beiderseits dieser Straße, sodass die seinerzeitige Gemarkung heute weitgehend bebaut und das alte Flursystem verändert ist. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der eigentlichen Ortslage östlich der Stadt, wo mit den Bebauungsplänen „Im Gründchen/ Am Bahnhof“ 1. Bauabschnitt und „Gewerbegebiet südlich der Bahnstraße“ ein großräumiges Gewerbegebiet entstanden ist. Die Ortslage und das Ortsbild sind daher durch die Planung im direkten Anschluss an diese Gewerbegebiete nicht beeinträchtigt. Diese Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung der geplanten Eingrünung nach Westen.

Das direkte Umfeld des Plangebiets wird durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und die angrenzenden Gewerbegebiete geprägt. Da das Landschaftsbild durch die Gewerbegebiete ohnehin schon beeinflusst ist, sind durch den Feuerwehrstützpunkt und das kleinere Gewerbegebiet keine weiteren erheblichen Einwirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.



**Abbildung 14:** Ausschnitt aus der „Karte von dem Grossherzogtume Hessen“, Blatt 18 Rödelheim (1823-1850). Quelle: LAGIS Hessen.

### 1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler (HLBG 2019<sup>9)</sup>. Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

<sup>9)</sup> HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENMANAGEMENT UND GEOINFORMATION (HLBG 2018): Geoportal Hessen. Abgerufen am 26.02.2020

## 1.7 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Wechselwirkungen im Sinne des § 2 UVPG sind Eingriffsfolgen auf ein Schutzgut, die sich indirekt, d.h. i. d. R. auch zeitlich versetzt, auf andere Schutzgüter auswirken, wie z.B. die Verlagerung der Erholungsnutzung aus einem überplanten Gebiet mit der Folge zunehmender Beunruhigung anderer Landschaftsteile. Wechselwirkungen werden hieraus strenggenommen aber erst, wenn es Rückkopplungseffekte gibt, die dazu führen, dass Veränderungen der Schutzgüter sich wechselseitig und fortwährend beeinflussen. Eine „einmalige“ Sekundärwirkung ist eigentlich nichts anderes als eine (wenn auch u. U. schwer zu prognostizierende) Eingriffswirkung und sollte im Kontext der schutzgutsbezogenen Eingriffsbewertung bereits abgearbeitet sein. Vorliegend sind entsprechende Wechselwirkungen nicht erkennbar.

**Tabelle 6:** Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingt durch das Vorhaben

Wechselwirkungen zwischen	Tiere	Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Luft	Klima
Tiere	--	--	--	--	--	--	--
Pflanzen	--	--	--	--	--	--	--
Fläche	--	--	--	--	--	--	--
Boden	--	--	--	--	--	--	--
Wasser	--	--	--	--	--	--	--
Luft	--	--	--	--	--	--	--
Klima	--	--	--	--	--	--	--

## 2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 2 c)

### 2.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung

Zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiligen Auswirkungen sieht der Bebauungsplan vor allem Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets vor. Sie dienen neben ihrer das Ortsbild bereichernden Eigenschaften auch der Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse und der Schaffung von Saum- und Gehölzstrukturen, die zwar weniger für anspruchsvolle Arten der freien Landschaft Aufwertung versprechen, wohl aber für zahlreicher Kleinsäugerarten, Finkenvögel und Insekten, die auf artenreiche Säume oder Ruderalfluren angewiesen sind. Die entsprechenden Pflanzlisten finden sich in Kap. B dieses Umweltberichts.

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung betreffen insbesondere den vorsorgenden Bodenschutz und den Schutz von zu erhaltenem Baumbestand während der Bauphase. Weitere Minimierungsmaßnahme betreffen die Dachbegrünung, Lichtemission und Flächenversiegelung.

**Tabelle 7:** Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung

#### **Vermeidungsmaßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz**

Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll.

Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Stark feuchte (Wasseraustritt beim Klopfen auf den Bohrstock) bis nasse (Boden zerfließt) Böden dürfen nicht ausgebaut und umgelagert werden (siehe DIN 19731). Fühlt sich eine frisch freigelegte Bodenoberfläche feucht an, enthält aber kein freies Wasser, ist der Boden ausreichend abgetrocknet und kann umgelagert werden.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Bodenarbeiten sind gemäß DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Bodenaushub ist im Nahbereich wieder einzubauen. Außerdem wird empfohlen, den Boden auf zukünftigen Vegetationsflächen vor Auftrag des Mutterbodens (Oberbodens) tiefgründig zu lockern.

Um Bodenerosion nach der Durchführung der Arbeiten effektiv vorbeugen zu können, sind freiliegende Bodenflächen mit einer Hangneigung > 4 % mit einer regionaltypischen Ansaat schnellstmöglich wiederzubegrünen. Dabei ist jedoch nur die Hälfte der empfohlenen Saatstärke zu verwenden, um dem bodenbürtigen Samenpotenzial ebenfalls die Gelegenheit zum Auflaufen zu geben.

Bereits im Zuge der Baumaßnahmen ist im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes darauf zu achten, dass die unterhalb der ausgebauten Bodenhorizonte gelegenen Unterbodenschichten nicht verdichtet und somit in ihrer Bodenfunktion gemindert bzw. bei irreversibler Verdichtung funktional zerstört werden.

Nach Abschluss der Baumaßnahme ist auf rekultivierten Flächen Pflanzenwachstum nur auf ungestörten Böden uneingeschränkt möglich.

#### **Schutz von zu erhaltenem Baumbestand**

Um eine Beeinträchtigung zu erhaltenem Baumbestand im Norden des Flurstücks 57/1 zu vermeiden, ist der Eingriffsbereich ist mit einem Bauzaun klar abzutrennen. Der Bestand ist während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten.

**Vermeidung von Lichtemissionen**

Der Bebauungsplan setzt fest, dass ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen sind.

**Verringerung der versiegelten Fläche**

Der Bebauungsplan sieht vor Gehwege, Stellplätze sowie Feuerwehrumfahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind zudem gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten und nicht zuletzt sind alle Dächer im Plangebiet extensiv zu begrünen.

## 2.2 Kompensationsmaßnahmen

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs orientiert sich an der Hessischen Kompensationsverordnung<sup>10</sup>. Im Ergebnis verbleibt im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von 17.285 Punkten (s. Tab. 2, Kap. B 2). Der Ausgleich des Biotopwertdefizits erfolgt durch Ankauf von Ökopunkten durch die Stadt Steinbach (Taunus).

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zumindest teilweise auszugleichen, wird für den zu erhaltenden nördlichen Teil der Streuobstwiese eine extensive Bewirtschaftungsweise sowie eine Erweiterung nach Osten festgesetzt. So ist innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der bestehende Streuobstbestand zu erweitern. Hierfür sind auf der entsprechenden Fläche auf Flurstück 57/1 sechs zusätzliche Hochstamm-Obstbäume gemäß Artenliste 4 zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt im Reihenabstand von 12 m, der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 10 m. Die Bäume sind mit einem Dreibock und Stammschutz zu versehen; die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern. Zudem ist eine Neuansaat mit Saatgut regionaler Herkunft (Region 9: Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) mit Arten der Glatthaferwiesen vorzunehmen (z.B. Mischung 02 „Frischwiese/Fettwiese“ der Rieger-Hofmann GmbH, 74572 Blaufelden). Zur Vorbereitung der Umwandlung ist die Ackerfläche mittels 2-jähriger Nutzung mit stark zehrenden Früchten auszuhagern. Danach erfolgt die Umwandlung zu Grünland. Hierfür ist die Ackerfläche mit Saatgut regionaler Herkunft (Region 9: Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) mit Arten der Glatthaferwiesen einzusäen (z.B. Mischung 02 „Frischwiese/Fettwiese“ der Rieger-Hofmann GmbH, 74572 Blaufelden). Für einen weiteren Nährstoffzug ist in den ersten drei Jahren dreimal jährlich zu mähen (Mai, Juli und September). Danach ist auf der gesamten Fläche eine zweischürige Mahd im Juni und September durchzuführen. Für die bereits bestehende Streuobstwiese auf Flurstück 58/3 ist von Beginn der Maßnahme an eine Pflege mittels zweischüriger Mahd vorzunehmen. Das Mahd-gut ist auf der Fläche zu trocknen und abzufahren. Eine Beweidung mit Schafen nach dem 1. Schnitt oder als Nachpflege ist zulässig. Eine Düngung ist nicht zulässig.

Zur Reduzierung der Eingriffswirkung wird zudem das Regenrückhaltebecken als naturnah gestaltete Mulde ausgeführt. Dafür ist es mit typischen Arten der Feuchtwiese anzusäen (u.a. *Poa angustifolia*, *Festuca pratensis*, *Cynosurus cristatus*, *Anthoxanthum odoratum*, *Alopecurus pratensis*, *Centaurea jacea*, *Galium album*, *Leucanthemum vulgare*, *Carum carvi*, *Filipendula ulmaria*, *Lychnis flos-cuculi*, *Prunella vulgaris*, *Silene dioica*, *Succisa pratensis*). Die Saatmischung sollte dabei zu 30 % aus Kräutern und 70 % aus Gräsern bestehen.

<sup>10)</sup> Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichs-abgaben (Kompensationsverordnung - KV) vom 1. September 2005, GVBl. I S. 624. Zuletzt geändert durch die Verordnung vom 26. Oktober 2018, GVBl. Nr. 24, S. 652-675.



Eine geeignete Mischung wäre z.B. die Mischung 6 „Feuchtwiese“ der Rieger-Hofmann GmbH, 74572 Blaufelden in einer Ansaatstärke von 2 g/m<sup>2</sup>. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden. Die Fläche ist in Abhängigkeit von der Wüchsigkeit ein- bis dreimal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen.

Weiterhin wird eine Eingrünung im Westen und Süden geschaffen. Dies kommt sowohl dem Klima und den Freibrütern der Siedlungsrandlagen zu Gute als auch dem Orts- und Landschaftsbild. In der Pflanzfläche am westlichen Rand des Plangebiets ist dafür eine mehrreihige Hecke aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt max. 1,5 m. Die Bäume sind in unregelmäßigem Abstand in die Pflanzung zu integrieren. Hierbei gilt: 1 Baum / 25 m<sup>2</sup>, 1 Strauch / 4 m<sup>2</sup>. Der Anteil der Sträucher auf der zu bepfanzenden Fläche beträgt 65 %. Der Anteil der Bäume beträgt 35 %. Die Bäume sind mit einem Dreibock und Stammschutz zu versehen; die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern. Die randlichen Säume sind als natürliche Staudenflur zu entwickeln und zu pflegen. Für eine Eingrünung im Süden werden entlang der Bahnstraße drei großkronige Straßenbäume gepflanzt (Spitzahorn, Bergahorn, Winterlinde oder Stieleiche) und als Untersaat ist eine salzverträgliche Bankettmischung regionaler Herkunft mit 50 % Gräseranteil zu wählen, die folgende Kennarten beinhaltet (Auswahl, aus der mind. 90 % der genannten Arten zu verwenden sind, die in der Mischung wiederum mind. 70 % ausmachen sollen): *Festuca ovina*, *Festuca rubra*, *Poa angustifolia*, *Achillea millefolium*, *Anthyllis vulgaris*, *Centaurea cyanus*, *Centaurea jacea*, *Cichorium intybus*, *Agrimonia eupatoria*, *Galium album*, *Leucanthemum vulgare*, *Lotus corniculatus*, *Medicago lupulina*, *Papaver rhoeas*, *Plantago lanceolata*, *Prunella vulgaris*, *Salvia pratensis*, *Sanguisorba minor*, *Silene vulgaris*. Eine geeignete Mischung wäre z.B. die Mischung 4 „Salzverträgliche Bankettmischung“ der Rieger-Hofmann GmbH, 74572 Blaufelden in einer Ansaatstärke von 4 g/m<sup>2</sup>. Der Aufwuchs ist zwei- bis dreimal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren.

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes kann bei Nichtdurchführung der Planung davon ausgegangen werden, dass die derzeitige Nutzung des Gebietes weiter betrieben würde. Eine Gefährdung von Umweltgütern wäre nicht zu befürchten. Bei Durchführung der Planung ergeben sich die im Umweltbericht beschriebenen Eingriffswirkungen.

## 2.2 Zuordnungsvorschlag

Gemäß § 9 (1a) BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an andere Stelle können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen. Nach § 135b BauGB gelten als Maßstäbe für die Verteilung der Kosten für die von der Gemeinde durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen die überbaubare Grundstücksfläche, die zulässige Grundfläche, die zu erwartende Versiegelung oder die Schwere des zu erwartenden Eingriffs.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird vorgeschlagen, die Verteilung der Kosten anhand der überbaubaren Fläche vorzunehmen, die sich Tab. 1 (Strukturdaten) entnehmen lässt. Den Anteilen entsprechen dann die Anteile des zu kompensierenden Defizits. Es ergeben sich folgende Anteile:

**Tab. 2:** Ermittlung der Flächenanteile zur Zuordnung der Eingriffe nach § 135b BauGB

Zulässige überbaubare Fläche	öffentlich	privat
Gewerbegebiet		2.848 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche	4.281 m <sup>2</sup>	
Verkehrsflächen	766 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamtfläche</b> (Bezugsfläche des Bebauungsplans: 7.895 m <sup>2</sup> )	<b>5.047 m<sup>2</sup></b>	<b>2.848 m<sup>2</sup></b>
<b>Anteil</b>	<b>64 %</b>	<b>36 %</b>
<b>Anteil in Punkten am Gesamtdefizit (17.285 Punkte Gesamtdefizit)</b>	<b>11.062</b>	<b>6.223</b>

Daraus ergibt sich folgende

#### **Zuordnungsfestsetzung (Satzung gem. § 135 a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)**

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden vor, deren Ausgleich in Form von Flächen und Maßnahmen den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden können. Dem entsprechend werden die Kosten für die Flächen sowie die Planung, Herstellung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen unter Anwendung des Verteilungsmaßstabs „überbaubare Fläche“ den öffentlichen Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu 64 % und den privaten Bauflächen zu 36 % zugeordnet.

### **3 Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 2 d)

Die Planung betrifft ehemals ackerbaulich genutzte Fläche im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet im Osten von Steinbach. Im Norden und Osten wird das nähere Umfeld des Plangebiets durch strukturreiche Kleingärten, Streuobstbestände und Ackerflächen geprägt. Das Gebiet ist dennoch bereits stark durch 1. Bauabschnitt des Gewerbegebiets „Im Gründchen/ Am Bahnhof“ geprägt und entsprechend vorbelastet. Die von der Planung betroffenen Ackerflächen bieten nur einem eingeschränkten Artenspektrum als Nahrungshabitat, welches aufgrund ausreichender Ausweichmöglichkeiten nicht als essenziell einzustufen ist. Die Eingriffswirkungen auf alle hier betrachteten Schutzgüter sind daher als noch verträglich zu bewerten. Anderweitige, bessere Planungsmöglichkeiten zur Umsetzung des Vorhabens sind im engeren Umgriff tatsächlich nicht erkennbar. Im Hinblick auf die Frage alternativer Planungsmöglichkeiten sei zudem auf die Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 1) verwiesen.

#### **3.2 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (Untersuchungsrahmen und -methodik)**

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 3 a)

Die Bestandsaufnahmen und Bewertungen des vorliegenden Umweltberichts basieren auf aktuellen Feld-Erhebungen zur Pflanzen- und Tierwelt, auf der Auswertung vorhandener Unterlagen (Höhenschichtkarte, Luftbild, RegFNP, Bodenkarten) und Internetrecherchen behördlich eingestellter Informationen zu Boden, Wasser, Schutzgebieten und kulturhistorischen Informationen. Defizite bei der Grundlagenermittlung sind nicht erkennbar.

### **3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt** (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 3 b)

Konkrete Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt sind bislang nicht geplant. Zu empfehlen ist jedoch eine Erfolgskontrolle der Pflanzmaßnahmen zur Durchgrünung des Plangebiets.

## **4 Zusammenfassung** (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 3 c)

*Die allgemein verständliche Zusammenfassung wird zum Planentwurf ergänzt.*



-  Streuobstbestand
-  Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität
-  Acker, intensiv genutzt
-  Arten- und struktureiche Hausgärten
-  Gebäude
-  Schotterweg
-  Grasweg
-  Straße, Asphaltweg, Beton
-  Straßenrand mit Entwässerungsgraben
-  Artenarme Säume
-  Laubbaum
-  Artenschutzrechtlich hervorzuhebender Baum innerhalb des Streuobstbestandes
-  Umgrenzung des Geltungsbereichs
-  Umgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Im Gründchen / Am Bahnhof" (2017)
-  Umgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Im Gründchen / Am Bahnhof" 1. Erweiterung (in Aufstellung)

P:\Steinbach\Firewehrrätehaus\Karten\UB\_Steinbach\_Firewehrrätehaus.dwg

Flur 6



Dr. Theresa Rühl  
 Staufenerger Str. 27  
 35460 Staufenberg  
 Tel. (06406) 92 3 29-0  
 info@ibu-ruehl.de

Stadt Steinbach (Taunus)  
 Bebauungsplan "St.-Florian-Weg"

Umweltbericht  
 Vegetation und Nutzung

Projekt-Nr.:	210142
gez.	P. Höfner
Datum:	11.05.2021
Maßstab:	1: 750