

# Bauleitplanung der Gemeinde Malsfeld

## Bebauungsplan Nr. 11 „Mühlenstraße 30“ im OT Beiseförth Begründung mit Umweltbericht *ENTWURF*



Quelle Kartengrundlage: OSM / Open Street Map

Aufgestellt im Auftrag der  
**Gemeinde Malsfeld**  
durch:



**Planungsbüro Rupp**

Büro für Stadt- und Landschaftsplanung

Schulstraße 43  
63654 Büdingen  
Tel. 06041 3899645  
planung@buero-rupp.de

**November 2025**

## Inhalt

### TEIL 1: Begründung

1. Anlass und Begründung .....	3
2. Lage im Raum .....	3
3. Bebauungsplanverfahren.....	5
3.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB).....	5
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB.....	5
4. Rechtsgrundlagen / Planerische Vorgaben / Übergeordnete Planungen.....	5
4.1 Regionalplanung.....	5
4.2 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan .....	5
4.3 Satzungen .....	6
4.4 Schutzausweisungen, ausgewiesene Schutzgebiete und geschützte Objekte.....	6
4.5 Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel.....	6
5. Inhalte des Bebauungsplans.....	6
5.1 Städtebauliches Konzept.....	6
5.2 Ver- und Entsorgung.....	7
Planungsrechtliche Festsetzungen BauGB/BauNVO .....	7
5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	7
5.4 Bauweise.....	8
5.5 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl .....	8
5.6 Gebäudehöhen.....	8
5.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - private Straßenverkehrsfläche .....	8
5.8 Stellplätze, Carports, Garagen.....	8
5.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) .	8
5.9.1 Maßnahmenfläche.....	8
5.9.2 : Gartenflächen.....	9
5.9.3 Pflanzliste.....	9
5.9.4 Verwendung offener Beläge .....	10
5.9.5 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik .....	10
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen BauGB/HBO .....	11
5.10 Gestaltung der Dächer.....	11
6. Hinweise.....	11
7. Städtebauliche Werte .....	12
8. Bodenordnung .....	12
9. Artenschutz .....	12

## TEIL 2: Umweltbericht

1.	Rechtliche Grundlage .....	13
2.	Planungsvorhaben.....	13
2.1	Ziel der Bauleitplanung, Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden .....	13
2.2	Standort und planerische Vorgaben.....	13
2.2.1	Naturräumliche Situation .....	13
2.2.2	Realnutzung .....	14
2.2.3	Umweltrelevante planerische Vorgaben .....	14
3.	Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes .....	15
3.1	Bundesimmissionsschutzgesetz .....	15
3.2	Bundesnaturschutzgesetz.....	15
3.3	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG).....	15
3.4	Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessisches Wassergesetz (HWG) .....	15
3.5	Bundeswaldgesetz (BWaldG), Hessisches Waldgesetz (HWaldG).....	16
3.6	Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) .....	16
3.7	Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Baugesetzbuch (BauGB) .....	16
4.	Alternativen und Nullvariante .....	16
4.1	Alternativen .....	16
4.2	Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung, Nullvariante.....	17
5.	Bestand, Prognose und Bewertung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung .....	17
5.1	Vorhabenbedingte Wirkfaktoren der Planung .....	17
5.1.1	Baubedingt.....	17
5.1.2	Anlagebedingt .....	17
5.1.3	Betriebsbedingt .....	17
5.2	Auswirkungen auf spezifische naturschutzfachliche Schutzgüter.....	17
5.2.1	Schutzgut Fläche .....	17
5.2.2	Schutzgut Boden.....	18
5.2.3	Schutzgut Wasser .....	19
5.2.4	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt .....	20
5.2.5	Schutzgut Klima / Luft .....	23
5.2.6	Schutzgut Landschaftsbild / Erholung.....	23
5.2.7	Schutzgut Mensch / Bevölkerung .....	24
5.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	24
5.2.9	Wechselwirkungen innerhalb der Schutzgüter.....	24
5.3	Prüfung kumulativer Wirkungen .....	25
5.3.1	Summationswirkungen .....	25
5.3.2	Wechselwirkungen .....	25
5.4	Eingriff und Maßnahmen .....	25
5.4.1	Geplante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	26
5.4.2	Kompensation .....	27
5.5	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen.....	32
5.6	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung .....	32
5.7	Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	32
5.8	Artenschutz .....	32

6. Methodik sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung bzw. Beschaffung von Informationen .....	32
7. Monitoring gem. § 4c BauGB.....	32
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	33
8.1.1 Kompensation .....	34
9. Literatur- und Quellenverzeichnis .....	35

## **TEIL 1**

### **Begründung**

#### **1. Anlass und Begründung**

Auf Grund der steten Nachfrage nach Wohnraum im Ortsteil Beiseförth soll über einen Angebotsbebauungsplan im Bereich der Mühlenstraße 30 im Ortsteil Beiseförth die Errichtung von Wohnbebauung ermöglicht werden.

Der geplante Geltungsbereich umfasst ca. 0,33 ha.

Der Regionalplan Nordhessen 2009 weist den Bereich bereits als „Siedlung Bestand“ aus, im Flächennutzungsplan wird der Bereich als gemischte Baufläche, Dorfgebiet dargestellt.

Der geplante Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1/1, 1/2, 1/3, 3, 228 und 348//2 von Flur 5, Gemarkung Beiseförth.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

#### **2. Lage im Raum**

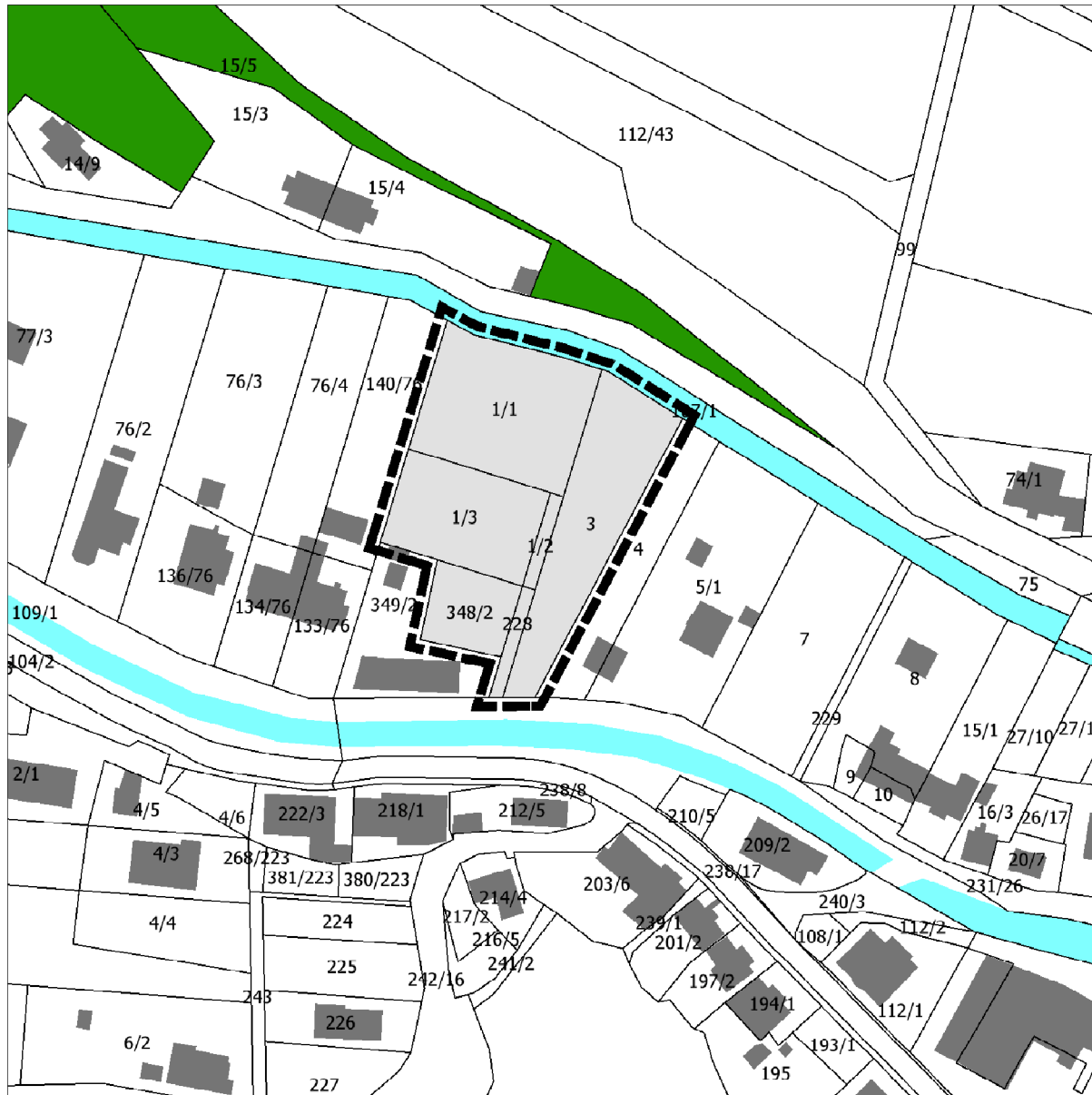
Das Plangebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Beiseförth zwischen der Beise und dem Mühlgraben und nördlich der Mühlenstraße in einer Höhenlage von ca. 176 m ü. NHN im Süden und 178 m ü. NHN im Norden.

Das Planungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit des Melsunger Fuldatales (357.13). Dieser Naturraum wird durch ein Sohlental im Buntsandstein mit lösslehmbedeckten Gleithängen und in den Buntsandstein eingeschnittenen Prallhängen geprägt.

Das für Bebauung vorgesehene Gelände ist schwach nach Osten geneigt.

Die südlich gelegene Beise entwässert das Gebiet nach Osten in Richtung der Fulda.

Nördlich befindet sich der Mühlgraben.



**Abb. 1: Geltungsbereich, genordet, ohne Maßstab**

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- am Nordrand vom Mühlgraben mit Ufergehölzen und daran anschließend der Straße Mühlrain
- am Westen und Osten durch Wohnbebauung mit Gärten
- im Süden durch die Mühlenstraße, die Beise, daran anschließend die Brunnenstraße und weitere Bebauung.

#### Realnutzung

Die Fläche wird überwiegend als Grünland / gemähte Grünfläche intensiv genutzt. Am Südwestrand befindet sich eine verwilderte Gartenparzelle mit einfallenden Schuppen bzw. Unterstän-

den, welche überwiegend mit Brombeeren überwuchert ist, Stellenweise finden sich hier noch Zierpflanzenrelikte wie Flieder und verwilderte Rosen.

Am Westrand ragt eine Hecke aus vorwiegend eingekürzten Fichten und stellenweise Flieder auf den Geltungsbereich. Der Nordrand zum Mühlgraben ist durch einen Brennesselsaum, stellenweise mit Himbeere, Gräsern, Mädesüß, scharfem Hahnenfuß u. a. geprägt. Am Graben direkt Ufergehölze (Erlen, Weiden).

Siehe auch Bestandskarte im Anhang.

### **3. Bebauungsplanverfahren**

#### **3.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Für den Bebauungsplan Nr. 11 „Mühlenstraße 30“, Ortsteil Beiseförth, erfolgte die förmliche Aufstellung am 27.03.2025 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Malsfeld, bekannt gemacht am 18.07.2025.

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB**

**§ 3 Abs. 1 BauGB:** Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 21.07.2025 bis einschließlich 22.08.2025 (Bekanntmachung am 18.07.2025).

**§ 3 Abs. 2 BauGB:** Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in der Zeit vom ..... bis einschließlich ....., ortsüblich bekannt gemacht am .....

#### **Beteiligung der Behörden nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB)**

**§ 4 Abs. 1 BauGB:** Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.07.2025 bis einschließlich 22.08.2025 mit Anschreiben vom 18.07.2025.

**§ 4 Abs. 2 BauGB:** Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom ..... in der Zeit bis einschließlich .....

### **4. Rechtsgrundlagen / Planerische Vorgaben / Übergeordnete Planungen**

#### **4.1 Regionalplanung**

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche - Bestand dargestellt.

#### **4.2 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Malsfeld stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche – Dorfgebiet (MD) dar. Der Flächennutzungsplan soll für den Bereich in eine Wohnbaufläche geändert werden.

Der Planungsbereich liegt außerhalb rechtsgültiger Bebauungspläne.

#### **4.3 Satzungen**

Im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Malsfeld in ihrer aktuellen Fassung.

#### **4.4 Schutzausweisungen, ausgewiesene Schutzgebiete und geschützte Objekte**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb amtlich festgesetzter Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

Natura 2000-Gebiete (FFH-, Europäische Vogelschutzgebiete) oder sonstige Schutzgegenstände lt. BNatSchG einschließlich geschützter Biotope sind im direkten Geltungsbereich nicht vorhanden. Nördlich angrenzend sind die Ufergehölze am Mühlgraben als Gehölze feuchter bis nasser Standorte als gesetzlich geschütztes Biotop im Natureg verzeichnet.

Es sind keine archäologischen Fundstellen und Bodendenkmale innerhalb und randlich des Geltungsbereiches bekannt.

#### **4.5 Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel**

Im Geltungsbereich sind weder Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. 98 Nr.16, S. 502), noch Grundwasserschadensfälle (Gewässerverunreinigungen im Sinne von § 48 des Hessischen Wassergesetzes vom 06.05.2005, GVBl. I S.305, zuletzt geändert am 19. November 2007, GVBl. S. 792) bekannt.

### **5. Inhalte des Bebauungsplans**

#### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Die umliegende Bebauung ist sehr heterogen und wird durch unterschiedliche Gebäudetypen geprägt.

Geplant ist eine Wohnnutzung als städtebauliche Nachverdichtung mit Hinterliegerbebauung zwischen der nördlich der Beise gelegenen Mühlenstraße und dem nördlich des Plangebniets verlaufendem Mühlgraben. Die entsprechenden 10 m Uferrandstreifen werden berücksichtigt, es erfolgt keine Ausweisung als Baugebiet.

Auch das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet der Beise wird von Hochbauten freigehalten.

Die Erschließung soll über einen Stichweg und die Ausweisung einer privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wohnweg erfolgen.

Sie dient neben der Erschließung des Gebietes als Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr einschließlich Aufstellfläche am Ende der Stichstraße und für Rettungsdienste. Durch die geplante Nutzung und den auch durch die geringe Gebietsgröße stark begrenzten Verkehr, wird auf die Anlage eines Wendehammers nach RAS06 verzichtet.

Eine Anfahrt einschließlich Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge ist auf Grund der örtlichen Begebenheiten nicht geplant, Mülltonnen werden am Abholtag an die Mühlenstraße verbracht.

Feuerwehrezufahrt

Die geforderte Durchfahrtbreite von 3,00 m für die Feuerwehrezufahrt sowie die nötigen Aufstellflächen werden durch die o. g. private Verkehrsfläche gesichert. Des Weiteren ist mit der Ge-



meinde Malsfeld als örtlicher Straßenverkehrsbehörde abgestimmt, dass die Feuerwehrezufahrt über einen Halteverbotstreifen an der Mühlenstraße sichergestellt wird.

## 5.2 Ver- und Entsorgung

Die Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser (Regenwasserversickerung und Rückhalt und Versickerung auf den privaten Grundstücksfläche oder Nutzung zur (Nutz-) Gartenbewässerung oder Verwendung als Brauchwasser, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, dienen der Eingriffsminimierung.

Gemäß Ingenieurgeologischem Gutachten (Erde Boden, Mai 2025) ist eine Erkundung für eine Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt.

Für eine norm- & fachgerechte Herstellung einer Versickerungsanlage müssen gemäß Gutachten folgende Parameter eingehalten werden:

● **Horizontaler Mindestabstand** zum Gebäude und zur Böschung der Verfüllung von

> 1,5 x h sowie OK Böschung zur Anlage > 0,5 m.

● **Durchlässigkeitsbeiwert** ( $k_f$ ) der betroffenen Böden respektive Schichten liegt zwischen  $k_f$ -Wert: >  $1 \times 10^{-6}$  und <  $1 \times 10^{-3}$  [m/s].

● Die Unterkante der Versickerungsanlage ist mindestens 1 m oberhalb des regionalen mittleren höchsten Grundwasserstandes (mhGW). Ein **Sickerraum** > 1 m ist einzuhalten.

Die nicht überbauten bzw. nicht versiegelten Flächen der Grundstücke sind als strukturreicher Hausgarten anzulegen. Intensiv genutzte Flächen, wie Sitzbereiche, Rasenflächen und Nutzgärten, dürfen 30 % dieser Flächen nicht übersteigen. Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege genutzt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

Der Anschluss an die Trinkwasserversorgung kann an das bestehende Netz erfolgen. Die Löschwasserversorgung kann ebenfalls sichergestellt werden.

Die Abfallentsorgung erfolgt im Auftrag der Gemeinde Malsfeld.

Die Versorgung der Baugebiete mit elektrischer Energie ist durch den Anschluss an das Verbundnetz der EAM sichergestellt.

Der Anschluss an das Netz der Telekom ist geplant und muss bis mindestens 4 Monate vor Baubeginn bei der Telekom beantragt werden.

Bezüglich Glasfasernetz besteht die Möglichkeit zum Anschluss an das Netz der UGG (Unsere Grüne Glasfaser GmbH und Co. KG).

## Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

### 5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Plangebiet wird analog zur angestrebten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die folgenden Nutzungen sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

## **5.4 Bauweise**

Im WA ist die **offene** Bauweise festgesetzt.

## **5.5 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,2 festgesetzt.

## **5.6 Gebäudehöhen**

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wurde auf eine max. Firsthöhe (FH) von 10,5 m festgesetzt, um ein Einfügen in die umliegende Bebauung zu ermöglichen.

Der Höhenbezug für die baulichen Anlagen wird auf 176,40 m über NHN (DHHN2016) festgesetzt (entspricht in etwa mittlere Höhe Baufeld).

Bei der Errichtung von zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen gilt als Traufhöhe der obere Wandabschluss (Oberkante der Deckenkonstruktion der Decke unterhalb des Staffelgeschosses) des aufsteigenden Mauerwerkes. Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt. Bei zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen ist das Dach, bzw. das Staffelgeschoss mindestens um 1,50 m von der Gebäudeaußenkante des Hauptbaukörpers zurückzusetzen.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass von der maximal zulässigen Gebäudehöhe für solartechnische Anlagen um maximal 2,5 m abgewichen werden darf.

## **5.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - private Straßenverkehrsfläche**

Die Erschließung erfolgt über einen Stichweg und die Ausweisung einer privaten Straßenverkehrsfläche

Die geforderte Mindestdurchfahrtbreite von 3,00 m für die Feuerwehrezufahrt sowie die nötigen Aufstellflächen werden hierdurch gesichert.

Die Nutzungsmöglichkeit für Fußgänger, Rettungsdienste und Feuerwehr ist sicherzustellen.

## **5.8 Stellplätze, Carports, Garagen**

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Malsfeld in der aktuell gültigen Fassung ist zu beachten.

Stellplätze, Garagen und Carports sowie weitere, dem Baugebiet dienende Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig.

## **5.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**

### **5.9.1 Maßnahmenfläche**

Die Festsetzung einer Sukzessionsfläche im freizuhaltenden 10 m - Uferrandstreifen des Mühlgrabens dient der Eingriffsminimierung und stellt einen Teilausgleich dar.

### 5.9.2 : Gartenflächen

Die nicht überbauten bzw. nicht versiegelten Flächen der Grundstücke (ausgenommen Flächen zur Niederschlagswasserversickerung) sind als strukturreicher Hausgarten anzulegen. Intensiv genutzte Flächen, wie Sitzbereiche, Rasenflächen und Nutzgärten, dürfen 30 % dieser Flächen nicht übersteigen. Bestandteil eines strukturreichen Hausgartens können sein: Freiwachsende Hecke, Baumpflanzungen, Kräuterwiese, Staudenpflanzungen, Fassadenbegrünungen, Teiche, Trockenmauern etc. Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege genutzt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

Je 500 m<sup>2</sup> der Grundstücksfreiflächen ist mindestens ein Laubbaum (gem. unten aufgeführter Pflanzliste) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume müssen bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 12 cm – gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche – haben.

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben eine Eingriffsminimierungsfunktion. Sie tragen zur landschaftsgerechten Einbindung und Durchgrünung des Wohngebietes bei.

### 5.9.3 Pflanzliste

#### Pflanzliste Gartenflächen

##### Bäume

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

##### Sträucher

Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier canadensis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>

Die Festsetzung einer verbindlichen Pflanzliste beabsichtigt eine zielgerichtete Bepflanzung der Flächen mit standortgerechten und weitestgehend heimischen Arten. Dadurch soll eine hohe ökologische Wertigkeit der vorgesehenen Bepflanzungen erreicht werden.

#### **5.9.4 Verwendung offenerporiger Beläge**

Flächen für Stellplätze und Garagenzufahrten sind versickerungsfähig zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Kiesbelag). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung auf das Schutzgut Wasser.

#### **5.9.5 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB erfolgt die Festsetzung, dass im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bei der Errichtung von Hauptgebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren sind, die mindestens 30 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche).

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m<sup>2</sup>) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m<sup>2</sup>) abzuziehen.

Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 30 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich möglich ist).

Solarenergetische Minderungen durch Verschattungen oder Dachaufbauten sollen von vornherein möglichst gering ausfallen. Da eine Wärmeversorgung in Kopplung von Wärmepumpe und PV-Anlage erwünscht ist, ist dies für die Wirtschaftlichkeit des operativen Betriebs von entscheidender Bedeutung. Es gelten folgende Grundsätze:

##### **Solare Bauweise**

Bei Flachdächern müssen verschattende permanente Dachaufbauten möglichst am Nordrand des Daches platziert werden. Insgesamt darf durch diese Aufbauten oder höher liegende angrenzende Gebäudeteile der mögliche solarenergetische Jahresertrag um maximal zehn Prozent reduziert werden.

Photovoltaikmodule an Fassaden oder anderen Außenflächen des Gebäudes werden auf die Solarmindestfläche angerechnet.

Die verbindlich festgesetzte Solarmindestfläche kann zudem ersatzweise ganz oder in Teilen durch Solarwärmekollektoren erbracht werden.

Hierdurch entsteht ein entsprechender Gestaltungsspielraum für den Bauherren bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung.

Die Festsetzung berücksichtigt, dass gegebenenfalls nicht die gesamte Dachfläche wirtschaftlich oder in Teilen auch technisch für eine Photovoltaikanlage genutzt werden kann und ist, vor allem auch durch die Beschränkung auf eine Mindestfläche, grundrechtsschonend. Eine größere Auslegung über die Mindestfläche hinaus ist erwünscht und wird daher für den Fall, dass dies wirtschaftlich vertretbar ist, ausdrücklich empfohlen.

Nach aktuellem Stand der Technik sind eine Dachbegrünung und PV- und Solaranlagen gut miteinander kombinierbar.

Die Art des Betriebs der Solaranlagen wird nicht vorgegeben. Möglich ist daher sowohl der Selbstgebrauch (ganz oder teilweise), Netzeinspeisung oder die Abgabe des Betriebes an Dritte.

Photovoltaische Anlagen zur Stromerzeugung können praktisch ohne Probleme auf jedem Neubau installiert und wirtschaftlich betrieben werden.

Die Festsetzung einer Solarmindestfläche erfolgt aus Gründen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und des Klimaschutzes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Durch die verpflichtende Nutzung solarer Strahlungsenergie wird der Ausbau regenerativer Energien gefördert und damit zu einer Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes beigetragen.

Die Voraussetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien werden hierdurch planungsrechtlich gesichert. Photovoltaik bietet ein einfach nutzbares Potential zur Schaffung lokaler, schadstofffreier Stromproduktion (vorrangig zur Eigenversorgung sowohl direkt mit Strom als auch mit Wärme über Wärmepumpen) und kann den Umstieg auf Elektromobilität erleichtern, was ebenfalls einen Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität und für den Klimaschutz darstellt.

#### Wirtschaftlichkeit

Gemäß aktuell verfügbarer Daten und Modellrechnungen beträgt die Zeit für die Amortisation einer durchschnittlichen Photovoltaikanlage, die mit Eigenmitteln finanziert wurde, bei einem Einfamilienhaus zwischen 11 und 13 Jahre. Wird die Photovoltaikanlage über ein Darlehen finanziert, so sind durchschnittlich 13 bis 15 Jahre anzusetzen.

Die typische Lebensdauer von PV-Anlagen liegt bei etwa 25 Jahren.

Angesichts weiter steigender Energiepreise in Folge steigenden Bedarfs bei gleichzeitiger Verknappung fossiler Rohstoffe, der prognostizierten Lebensdauer von PV-Anlagen im Verhältnis zur prognostizierten Amortisationszeit kann für das geplante Baugebiet von einer wirtschaftlichen Zumutbarkeit für die Installation von Solaranlagen ausgegangen werden.

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/HBO)**

#### **5.10 Gestaltung der Dächer**

Zulässig sind alle Dachformen.

Auf die Festsetzung bestimmter Dachformen wurde verzichtet. Dies wird für den Planungsraum städtebaulich nicht für erforderlich gehalten. Die Möglichkeit zur Anlage von Gründächern, möglichst in Kombination mit PV-Anlagen, soll gefördert werden.

### **6. Hinweise**

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc.

## 7. Städtebauliche Werte

Bebauungsplans Nr. 11 „Mühlenstr. 30“, OT Beiseförth	Bestand 3.335 m <sup>2</sup>	Planung 3.335 m <sup>2</sup>
Grünland		
Ufergehölze Mühlgraben	378 m <sup>2</sup>	
Hecken, Gebüsch	407 m <sup>2</sup>	
Allgemeines Wohngebiet - davon überbaubar (GRZ 0,4) - bei zulässiger Überschreitung der GRZ um 50 % für Nebenanlagen max. versiegelbar	-	2.345 m <sup>2</sup> 938 m <sup>2</sup> 1.407 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche		164 m <sup>22</sup>
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Sukzession)		571 m <sup>2</sup>
Private Straßenverkehrsfläche	-	254 m <sup>2</sup>

## 8. Bodenordnung

Es sind voraussichtlich keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## 9. Artenschutz

Gemäß artenschutzrechtlicher Einschätzung inkl. Habitatpotenzialanalyse (BANU, Angersbach, R., Cloos, T., Holzhauer, E. R., 31.10.2025) kann ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für alle geprüften Arten/Artengruppen auf Grundlage der Vorgaben des BPlanes (die Baufeldräumung ist im Winterhalbjahr zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vorzunehmen) ausgeschlossen werden.

## TEIL 2

### Umweltbericht

#### 1. Rechtliche Grundlage

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Der Umweltbericht mit den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes ist dem Bebauungsplan als Anlage beizufügen.

Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht erfolgt gemäß dem jeweiligen Planungsstand, hier der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Umweltprüfung ist obligatorischer Teil des Regelverfahrens für alle Bebauungspläne, sowie für die Änderungen von Bebauungsplänen. Voraussetzung ist, dass die Bebauungspläne bzw. ihre Änderungen nicht im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB bzw. § 13a BauGB durchgeführt werden.

#### 2. Planungsvorhaben

##### 2.1 Ziel der Bauleitplanung, Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden

Auf Grund der steten Nachfrage nach Wohnraum im Ortsteil Beiseförth soll über einen Angebotsbebauungsplan im Bereich der Mühlenstraße 30 im Ortsteil Beiseförth die Errichtung von Wohnbebauung ermöglicht werden.

Der geplante Geltungsbereich umfasst ca. 0,33 ha.

Der Regionalplan Nordhessen 2009 weist den Bereich bereits als „Siedlung Bestand“ aus, im Flächennutzungsplan wird der Bereich als gemischte Baufläche, Dorfgebiet dargestellt.

**Siehe auch Kap. 1 der Begründung in Teil 1.**

##### 2.2 Standort und planerische Vorgaben

*Zur Lage im Raum siehe Kap. 4 der Begründung in Teil I.*

###### 2.2.1 Naturräumliche Situation

Das Planungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit des Melsunger Fuldatales (357.13). Dieser Naturraum wird durch ein Sohlental im Buntsandstein mit lösslehmbedeckten Gleithängen und in den Buntsandstein eingeschnittenen Prallhängen geprägt.

Das für Bebauung vorgesehene Gelände ist schwach nach Osten geneigt.

Die südlich gelegene Beise entwässert das Gebiet nach Osten in Richtung der Fulda.

Nördlich befindet sich der Mühlgraben.



### 2.2.2 Realnutzung

Die Fläche wird überwiegend als Grünland / gemähte Grünfläche intensiv genutzt. Am Südwestrand befindet sich eine verwilderte Gartenparzelle mit einfallenden Schuppen bzw. Unterständen, welche überwiegend mit Brombeeren überwuchert ist, Stellenweise finden sich hier noch Zierpflanzenrelikte wie Flieder und verwilderte Rosen.

Am Westrand ragt eine Hecke aus vorwiegend eingekürzten Fichten und stellenweise Flieder auf den Geltungsbereich. Der Nordrand zum Mühlgraben ist durch einen Brennesselsaum, stellenweise mit Himbeere, Gräsern, Mädesüß, scharfem Hahnenfuß u. a. geprägt. Am Graben direkt Ufergehölze (Erlen, Weiden).

Siehe auch Bestandskarte im Anhang.

### 2.2.3 Umweltrelevante planerische Vorgaben

#### **Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009**

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist der Geltungsbereich als ‚Siedlungsfläche – Bestand‘ dargestellt.

#### **Landschaftsplan (PSL 2003)**

Der Landschaftsplan führt die Fläche in der Entwicklungskarte als bewertete Siedlungserweiterungsfläche auf.

Der Erläuterungsbericht führt zu der Fläche auf, dass es sich um eine sinnvolle Baulückenschließung handelt.

Der potentielle Eingriff wird aus naturschutzfachlichen Gesichtspunkten als gering bis mittel bewertet (Verlust des Grünlandes).

Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb/randlich der Fläche möglich (innere Durchgrünung, Anlage von tiefen Gartenzonen). Weitere Ausgleichsmaßnahmen lt. Prioritätenliste und in den in der Entwicklungskarte dargestellten Bereichen in der Fuldaaue.

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)**

Schutzgegenstände lt. BNatSchG einschließlich geschützter Biotop sind im direkten Geltungsbereich nicht vorhanden. Nördlich angrenzend sind die Ufergehölze am Mühlgraben als Gehölze feuchter bis nasser Standorte als gesetzlich geschütztes Biotop im Natureg verzeichnet.

#### **Wasserschutzgebiete**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb amtlich festgesetzter Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

#### **Natura 2000**

Natura 2000-Gebiete (FFH-, Europäische Vogelschutzgebiete) oder sonstige Schutzgegenstände lt. BNatSchG einschließlich geschützter Biotop sind im Geltungsbereich und dessen Umfeld nicht betroffen.

#### **Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)**

Es sind keine archäologischen Fundstellen und Bodendenkmale innerhalb und randlich des Geltungsbereiches bekannt.

*Zu den weiteren planerischen Vorgaben siehe Kap. 4 der Begründung in Teil I.*



### **3. Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes**

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind.

Es wird ausgeführt, wie diese Ziele und die betroffenen Umweltbelange im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung Berücksichtigung gefunden haben:

#### **3.1 Bundesimmissionsschutzgesetz**

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlichen Umwelteinwirkungen.

Berücksichtigung: keine Betroffenheit

#### **3.2 Bundesnaturschutzgesetz**

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Erhalt der Ufergehölze, grünordnende Festsetzungen, Festsetzungen zur Begrenzung von Versiegelung sowie zur Niederschlagswasserversickerung.

Bilanzierung der Eingriffe gem. Hessischer KV, Eingriffskompensation

Bzgl. des Artenschutzes wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben, die Ergebnisse wurden entsprechend berücksichtigt.

#### **3.3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Nachhaltige Sicherstellung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Für den Bodenschutz von besonderer Bedeutung sind:

Natürliche Funktionen als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion), Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (Filter- und Pufferfunktion), Archivfunktion (Archiv für Natur- und Kulturgeschichte), Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Bodenschutz: siehe Kap. 5.4.1.

#### **3.4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessisches Wassergesetz (HWG)**

WHG: Nachhaltige Gewässerbewirtschaftung mit dem Ziel, die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen

sowie als nutzbares Gut zu schützen. In § 6 sind allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung mit entsprechenden Zielen zur nachhaltigen Bewirtschaftung aufgeführt.

Berücksichtigung der Uferrandstreifen (Mühlgraben und Beise) sowie des festgestellten Überschwemmungsgebietes der Beise.

Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung.

### **3.5 Bundeswaldgesetz (BWaldG), Hessisches Waldgesetz (HWaldG)**

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Eingriffe in den Waldbestand sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Es werden keine Waldflächen in Anspruch genommen.

### **3.6 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)**

Vorhabenrelevante Ziele:

Denkmalschutz und Denkmalpflege, Schutz und Erhalt der Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Im Geltungsbereich sind bislang keine archäologischen Fundstätten bzw. Bodendenkmale bekannt.

### **3.7 Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Baugesetzbuch (BauGB)**

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

Ein, Soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gewesen wären (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB), wäre ein Ausgleich wäre nicht erforderlich.

Dies könnte bei Vorliegen eines bestehenden Bebauungsplanes (§ 30 BauGB), bei Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13, 13a BauGB oder bei Vorhaben innerhalb bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB gegeben sein.

Im konkreten Fall ist die Eingriffsregelung nach BNatSchG und BauGB anzuwenden.

## **4. Alternativen und Nullvariante**

### **4.1 Alternativen**

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt als Maßnahme der Nachverdichtung mit dem Ziel, wenig zusätzliche Fläche zu beanspruchen.

#### 4.2 Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung, Nullvariante

Die Fläche würde voraussichtlich weiterhin überwiegend als Grün(land)fläche genutzt werden.

### 5. Bestand, Prognose und Bewertung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung

#### 5.1 Vorhabenbedingte Wirkfaktoren der Planung

Wirkfaktoren sind Bestandteile der Planung, die geeignet sind, Veränderungen/Wirkungen in Bezug auf die Schutzgüter der Umweltprüfung auszulösen.

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, überbaubar mit Hochbauten und Anlage von Stellplätzen, Nebenanlagen usw.

##### 5.1.1 Baubedingt

- Temporäre Geräusch- und Staubentwicklungen mit entsprechenden Störwirkungen,
- Verunreinigung von Boden und Luft durch Schadstoffemissionen,
- Flächeninanspruchnahmen durch Baustelleneinrichtung, Baufeldfreimachung mit entsprechender Beeinträchtigung des Bodengefüges (Verdichtung, Veränderung) und Verlust vorhandener Biotoptypen und Tierlebensräume.

##### 5.1.2 Anlagebedingt

- Dauerhafte Flächenbeanspruchung und -versiegelung durch bauliche Anlagen mit entsprechendem Biotopverlust/-degeneration und Lebensraumverlust und Veränderung der Standortverhältnisse in Bezug auf Boden, Wasserhaushalt und Lokalklima,
- Errichtung von baulichen Anlagen, Stellflächen usw. mit Veränderung des Landschaftsbildes

##### 5.1.3 Betriebsbedingt

- geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen im/zum Plangebiet (Ziel- und Quellverkehr) mit vermehrten Abgas- und Lärmemissionen.


#### 5.2 Auswirkungen auf spezifische naturschutzfachliche Schutzgüter

##### 5.2.1 Schutzgut Fläche

<i>Bestand</i>	<p>Die Fläche wird überwiegend als Grünland / gemähte Grünfläche intensiv genutzt. Am Südwestrand befindet sich eine verwilderte Gartenparzelle mit einfallenden Schuppen bzw. Unterständen, welche überwiegend mit Brombeeren überwuchert ist, Stellenweise finden sich hier noch Zierpflanzenrelikte wie Flieder und verwilderte Rosen.</p> <p>Am Westrand ragt eine Hecke aus vorwiegend eingekürzten Fichten und stellenweise Flieder auf den Geltungsbereich. Der Nordrand zum Mühlgraben ist durch einen Brennesselsaum, stellenweise mit Himbeere, Gräsern, Mädesüß, scharfem Hahnenfuß u. a. geprägt. Am Graben direkt Ufergehölze (Erlen, Weiden).</p>
----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Wertigkeit Schutzgut Fläche</b>	<b>Hohe Bedeutung</b>
<i>Prognose der Auswirkungen</i>	Es findet ein zusätzlicher Flächenverbrauch statt. Die rechtlichen Vorgaben bzgl. des sparsamen Umgangs mit dem Boden und der Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen werden insofern berücksichtigt, als es sich um eine Nachverdichtung handelt. Die rechtliche Vorgabe, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, wird unter dem Kap. 5.4.1 Vermeidung/Minimierung berücksichtigt.
<b>Erheblichkeit</b>	<b>Der Eingriff auf das Schutzgut Fläche wird als gering bis mittel gewertet.</b>

### 5.2.2 Schutzgut Boden

<i>Bestand</i>	Braunerden, Böden aus lösslehmhaltigen Solifluktsdecken
<i>Bodenfunktionen</i>	<p>Die lehmigen Böden weisen ein mittleres bis hohes Filter- und Puffervermögen und bzgl. der Grundwasserneubildung eine geringe bis mittlere Durchlässigkeit auf.</p> <p>Bezüglich der Lebensraumfunktion ist eine geringe Empfindlichkeit gegeben (weit verbreiteter Bodentyp).</p> <p>Gemäß Bodenviewer Hessen werden die Bodenfunktionen im Geltungsbereich in der Gesamtbewertung als mittel bewertet, Standorttypisierung: mittel Ertragspotential hoch Feldkapazität mittel Nitratrückhaltevermögen mittel.</p> <p>Die natürliche Erosionsgefährdung wird gemäß Bodenerosionsatlas 2023 für den Bereich des Baugebietes als gering bis mittel angegeben.</p>  <p><b>Abb. 1: Ausschnitt Bodenviewer Hessen (HLNUG),</b>  <a href="https://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer">https://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer</a></p>

<i>Vorbelastungen</i> <i>Einwirkungen auf den Bodenhaushalt</i>	Vorbelastungen entsprechend des Bundesbodenschutzgesetzes und der Bundesbodenschutzverordnung sind nicht bekannt. Bzgl. von Einwirkungen auf den Bodenhaushalt ist auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Eintrag von Düngemitteln und eine Bodenverdichtung gegeben.
<i>Bodendenkmäler / Archäologische Fundstellen</i>	Archäologische Bodendenkmale sind im Umfeld nicht bekannt.
<b>Wertigkeit Schutzgut Boden</b>	<b>Hohe Bedeutung</b>
<i>Prognose der Auswirkungen</i>	<p>Es findet eine Reduzierung von Grünflächen und eine teilweise Versiegelung bzw. Beseitigung der gewachsenen Böden statt. Es sind mittlere bis hohe Eingriffswirkungen auf den Boden einschließlich dessen Regelungsfunktionen gegeben.</p> <p>Besonders seltene Böden und Sonderstandorte sind nicht betroffen.</p> <p><b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:</b> Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.</p> <p>Abgehobener Oberboden ist bei Veränderungen der Erdoberfläche in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).</p> <p>Für Stellplätze sind möglichst wasserdurchlässige Materialien zu verwenden (z.B. Pflaster mit breiter Fuge bzw. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke).</p>
<b>Erheblichkeit</b>	<b>Der Eingriff auf das Schutzgut Boden einschließlich dessen Regelungsfunktionen wird als mittel bis hoch gewertet.</b>

### 5.2.3 Schutzgut Wasser

<i>Schutzgebiete</i>	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb amtlich festgesetzter Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete.
<i>Bestand und Bewertung</i> <i>Oberflächengewässer</i>  <i>Grundwasser</i>	<p>Die südlich gelegene Beise entwässert das Gebiet nach Osten in Richtung der Fulda. Nördlich befindet sich der Mühlgraben.</p> <p>Gemäß Ingenieurgeologischem Gutachten (Erde Boden, Mai 2025) wurden zum Zeitpunkt der Erkundungen (25.04.2025) bei 1,6 m unter der Geländeoberkante eine Grund-, respektive Schichtenwasserführung angetroffen, welche bautechnisch ebenfalls als örtlich auftretendes Grundwasser anzusprechen wäre.</p> <p>Mit einem Bauwerk relevanten Grundwasserspiegel ist prinzipiell nicht zu rechnen.</p>

	Die lehmigen Böden sind mäßig wasserdurchlässig. Geringe Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung.
<b>Wertigkeit Schutzgut Wasser</b>	<b>mittlere Bedeutung</b>
<i>Prognose der Auswirkungen</i>	Durch die Planung findet durch geringere Grünflächenanteile und Versiegelung eine Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes statt.
<b>Erheblichkeit</b>	<b>Der Eingriff auf das Schutzgut Wasser bzw. auf den Wasserhaushalt wird als mittel gewertet.</b>

#### 5.2.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

<i>Bestand und Bewertung Pflanzen</i>	Die Fläche wird überwiegend als Grünland / gemähte Grünfläche intensiv genutzt. Am Südwestrand befindet sich eine verwilderte Gartenparzelle mit einfallenden Schuppen bzw. Unterständen, welche überwiegend mit Brombeeren überwuchert ist, Stellenweise finden sich hier noch Zierpflanzenrelikte wie Flieder und verwilderte Rosen. Am Westrand ragt eine Hecke aus vorwiegend eingekürzten Fichten und stellenweise Flieder auf den Geltungsbereich. Der Nordrand zum Mühlgraben ist durch einen Brennesselsaum, stellenweise mit Himbeere, Gräsern, Mädesüß, scharfem Hahnenfuß u. a. geprägt. Am Graben direkt Ufergehölze (Erlen, Weiden).
<b>Wertigkeit Schutzgut Pflanzen/Biotop</b>	<b>Geringe bis mittlere Bedeutung für den Biotop-/Artenschutz.</b>
<i>Vorbelastungen</i>	Nicht relevant
<i>Schutzgegenstände lt. BNatSchG bzw. HeNatG</i>	Natura 2000-Gebiete (FFH-, Europäische Vogelschutzgebiete) oder sonstige Schutzgegenstände lt. BNatSchG einschließlich geschützter Biotop sind im direkten Geltungsbereich nicht vorhanden. Nördlich angrenzend sind die Ufergehölze am Mühlgraben als Gehölze feuchter bis nasser Standorte als gesetzlich geschütztes Biotop im Natureg verzeichnet.
<i>Bestand und Bewertung Fauna / Artenschutz / Lebensräume</i>	<b>Artenschutzgutachten:</b> Folgende Arten/Artengruppen werden im Gutachten als möglicherweise beeinträchtigt untersucht: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Haselmaus,</li> <li>• Fledermäuse,</li> <li>• Vögel</li> <li>• Reptilien</li> </ul> Für alle weiteren FFH-Anhang-IV-Arten der Artengruppen wie Säugetiere (exkl. Haselmaus und Fledermäuse), Amphibien, alle Insektengruppen, Mollusken und weitere Wirbellose, sowie der Artengruppen Pflanzen, Moose und Flechten existieren im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Habitate oder es existieren keine Hinweise auf entsprechende Vorkommen. Deshalb kann eine Betroffenheit für diese Arten ausgeschlossen werden. Diese Arten/Artengruppen müssen im Rahmen der Artenschutzbearbeitung nicht weiter behandelt werden. Der „Leitfaden Artenschutz in Hes-

	<p>sen“ sagt zu diesen aus, dass sie – wenn nötig – aber im Rahmen der Eingriffsregelung beachtet werden müssen. Es konnten aber keine Hinweise auf entsprechende Arten gefunden werden. In dem betroffenen Grünland und dessen Säumen konnten auch keine Vorkommen des Großen Wiesenknopfes gefunden werden. Ein Vorkommen von Wiesenknopf-Ameisenbläulingen kann also ausgeschlossen werden.</p> <p><b>Methodik</b> Der Ortstermin zur Einschätzung des faunistischen Potentials fand am 27.03.25 statt. Die folgenden Aussagen und Schlussfolgerungen basieren v.a. auf den dabei gemachten Beobachtungen und den Erfahrungswerten des Bearbeiters und der darauf aufbauenden Potentialabschätzung sowie auf den ergänzend durchgeführten Untersuchungen zur Haselmaus.</p> <p><b>Fledermäuse:</b> Grundsätzlich sind die entsprechenden Arten der angrenzenden Siedlung und der Baumbestände des nördlich angrenzendem Mühlrains als Nahrungsgäste zu erwarten.</p> <p><b>Haselmaus:</b> Auf Grund der vorgefundenen Biotopstrukturen im Planungsbereich wurde zunächst von einem Fehlen der Haselmaus (FFH-Anh.IV) ausgegangen. Zur Absicherung dieser Aussage wurden auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde im Spätsommer/Herbst 2025 noch Nachuntersuchungen zu dieser Art durchgeführt, um ein Vorkommen der Haselmaus v.a. im Bereich des im Plangebiet vorhandenen Brombeergebüsches ausschließen zu können.</p> <p><b>Methodik</b> Am 26.8.2025 wurden zehn Nesttubes auf dem Grundstück verteilt angebracht und mehrfach kontrolliert. Am 10.9.2025 wurden zusätzlich sechs Spurentunnel aufgehängt. Bei jeder Kontrolle wurde nach Freinestern gesucht. Eine Nussuche war nicht möglich, da es keine Haselnusssträucher im Plangebiet gibt.</p> <p><b>Vögel:</b> Hier sind v.a. die in den angrenzenden Siedlungen vorkommenden Arten, wie z.B. Amsel, Bachstelze, Elster, Hausrotschwanz, Haussperling und Star v.a. als Nahrungsgast zu erwarten. Eine Nutzung des Plangebietes als Nahrungsraum ist aber auch nach Umsetzung des BPlanes weiter möglich – z.B. im Bereich der entstehenden Gartenflächen. Revierzentren von Offenlandarten wie der Feldlerche sind keine zu erwarten. In den vorhandenen Brombeerstrukturen in den verwilderten Gärten könnten jedoch Gebüschbrüter wie Rotkehlchen oder Mönchsgrasmücke brüten.</p> <p><b>Weitere relevante Arten, u. a. Reptilien:</b> Im Plangebiet konnten keine Hinweise auf mögliche Vorkommen von weiteren artenschutzrelevanten Arten gefunden werden (fehlende Biotope und Habitate). Auch Hinweise auf mögliche Vorkommen auf FFH-Arten unter den Schmetterlingen konnten nicht gefun-</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



	<p>den werden. Dies liegt v.a. daran, dass im Plangebiet entsprechende Ressourcen wie die Wirtspflanzen der Ameisenbläulinge nicht vorhanden sind. Grundsätzlich ist der Standort aus insektenkundlicher Sicht als eher artenarm zu betrachten. Einzig der Saumbereich der Gehölz-struktur des Mühlengrabens ist für diese Artengruppe relevant. Dieser Saum sollte erhalten werden.</p> <p>Als artenschutzrechtlich relevante Art unter den Reptilien ist die Zauneidechse im Plangebiet auszuschließen, da die Nordexposition die Fläche für die Art unattraktiv macht.</p>
Prognose der Auswirkungen	<p><b><u>Vegetation/Biotop</u></b></p> <p>Durch die Planung gehen eine Grün(land)fläche und eine verwilderte Gartenparzelle (Brachfläche) verloren.</p> <p><b><u>Fauna / Artenschutz</u></b></p> <p><b><u>Fledermäuse:</u></b></p> <p>Interessant als Nahrungsraum sind insbesondere die Bereiche über und neben den Fließgewässern und in diese wird nicht eingegriffen. Mangels ausreichend großer Bäume mit Höhlen sind im Plangebiet auch keine Fledermaus-quartiere zu erwarten. Einzig die Gehölze am Mühlengraben bieten Quartierräume für Fledermäuse, diese bleiben aber erhalten.</p> <p>Zusammenfassend kann die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände für die Fledermausfauna durchgängig mit nein beantwortet werden.</p> <p><b><u>Haselmaus:</u></b></p> <p>Die Nesttubes waren bei allen Kontrollen leer. In den Spurentunneln fanden sich Pfotenabdrücke von Waldmaus, Wanderratte und anderen nicht bestimmten Tieren. Von Haselmäusen konnten keine Abdrücke identifiziert werden.</p> <p>Es wurden keine Freinester gefunden. Bei den Untersuchungen konnten keine Hinweise auf eine Nutzung des Plangebietes als Neststandort oder regelmäßig genutzter Nahrungsraum der Haselmaus gefunden werden.</p> <p>Zusammenfassend kann die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände für die Haselmaus durchgängig mit nein beantwortet werden.</p> <p><b><u>Vögel:</u></b></p> <p>Eine Nutzung des Plangebietes als Nahrungsraum ist auch nach Umsetzung des BPlanes weiter möglich – z.B. im Bereich der entstehenden Gartenflächen. Revierzentren von Offenlandarten wie der Feldlerche sind keine zu erwarten. In den vorhandenen Brombeerstrukturen in den verwilderten Gärten könnten jedoch Gebüschbrüter wie Rotkehlchen oder Mönchsgrasmücke brüten. Werden diese Strukturen außerhalb der Brutzeit – also im Winterhalbjahr – entfernt, dann ergibt sich hieraus aber keine Betroffenheit. Ein Ausweichen der – weil kleinräumig – sicher wenigen Vorkommen auf Nachbarbiotope ist sicherlich möglich.</p> <p>Zusammenfassend kann die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände bei Beachtung der Vorgaben zur Baufeldräumung</p>



	<p>für die Vogelfauna durchgängig mit nein beantwortet werden.</p> <p><i>Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann bei Beachtung der o.g. Vorgaben und Maßnahmen für alle geprüften Arten/Artengruppen auf Grundlage der o.g. Vorgaben des BPlanes ausgeschlossen werden. Sollten sich bei der Umsetzung des Vorhabens gegenüber der o.g. Beschreibung erhebliche inhaltliche Änderungen ergeben, so ist jedoch eine erneute artenschutzrechtliche Beurteilung nötig.</i></p>
<b>Erheblichkeit</b>	<p><b>Der Eingriff auf das Schutzgut Vegetation/Biotop wird als gering gewertet.</b></p> <p><b>Der Eingriff auf die Fauna wird als gering eingestuft.</b></p>

### 5.2.5 Schutzgut Klima / Luft

<i>Bestand und Bewertung</i>	Der Geltungsbereich hat Siedlungsklimatisch eine geringe Bedeutung.
<b>Wertigkeit Schutzgut Klima / Luft</b>	<b>Geringe Bedeutung</b>
<i>Prognose der Auswirkungen</i>	<p>Die auch klimawirksamen Grünflächenanteile werden reduziert bzw. durch Bebauung mit Gartenflächen ersetzt.</p> <p>Durch die Planänderung sind geringe Eingriffswirkungen auf Klima und Klimafunktionen zu erwarten.</p>
<b>Erheblichkeit</b>	<b>Der Eingriff auf das Schutzgut Klima/Klimafunktionen wird als gering gewertet.</b>

### 5.2.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

<i>Bestand und Bewertung</i>	<p>Das Landschafts-/Ortsbild ist im Geltungsbereich ist durch die umliegende Wohnbebauung mit Gärten sowie die Beise und den Mühlgraben geprägt.</p> <p><u>Erholungspotential:</u> Der Geltungsbereich weist keine besondere Bedeutung für die Erholungs-/ Freiraumnutzung auf.</p>
<b>Wertigkeit Orts-/Landschaftsbild</b>	<b>Mittlere Bedeutung.</b>
<i>Prognose der Auswirkungen</i>	Durch die Planänderung sind geringere bis mittlere Eingriffswirkungen auf das Landschafts-/Ortsbild gegeben.
<b>Erheblichkeit</b>	<b>Der Eingriff auf das Schutzgut Landschaftsbild und auf die Erholungs-/Freiraumnutzung wird als gering bis mittel gewertet.</b>

### 5.2.7 Schutzgut Mensch / Bevölkerung

<i>Bestand und Bewertung</i>	Die Flächen im Geltungsbereich werden überwiegend als Grün(land)fläche genutzt
<b>Wertigkeit Schutzgut Mensch</b>	<b>Gering</b>
<i>Prognose der Auswirkungen</i>	Eine unbebaute Grünfläche wird bebaut. Nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Siedlungsflächen sind nicht zu erwarten. Auswirkungen der Planung bzgl. der Anfälligkeit für schwere Unfälle sind nicht erkennbar.
<b>Erheblichkeit</b>	<b>Der Eingriff auf das Schutzgut Mensch/Bevölkerung (Teilschutzgut Wohnen) und auf die Landwirtschaft werden als gering gewertet.</b>

### 5.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

<i>Bestand und Bewertung</i>	Im Geltungsbereich sind aktuell keine archäologischen Fundstätten bzw. Bodendenkmale bekannt.
<i>Prognose der Auswirkungen</i>	Nach aktuellem Kenntnisstand keine.
<b>Erheblichkeit</b>	<b>keine</b>

### 5.2.9 Wechselwirkungen innerhalb der Schutzgüter

<i>Bestand und Bewertung</i>	Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge zu betrachten. Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern Landschaftsbild – Mensch/Erholung, Boden – Wasser und Biotope – Tiere, Pflanzen. Eine besondere Bedeutung wird der Beeinflussung des Schutzgutes Boden zugemessen, da Wechselwirkungen mit fast allen anderen Schutzgütern bestehen.
<b>Wertigkeit Wechselwirkungen</b>	<b>siehe Bedeutung bei den einzelnen Schutzgütern, keine darüber hinaus gehende Bedeutung.</b>
<i>Prognose der Auswirkungen</i>	Wegen des flächenhaften Verlustes von Bodenfunktionen sind entsprechende Wechselwirkungen von besonderer Bedeutung. Es bestehen keine erheblichen, über die vorgenannten schutzgutbezogenen Beeinträchtigungen hinausgehenden Umweltwirkungen

	und damit keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen durch die Wirkungszusammenhänge der einzelnen Schutzgüter. Ergänzend siehe Beschreibung bei den Schutzgütern.
<b>Erheblichkeit</b>	<b>nicht relevant</b>

### 5.3 Prüfung kumulativer Wirkungen

#### 5.3.1 Summationswirkungen

Die Umweltauswirkungen der Planung sind wurden schutzgutbezogen sowie bau- und betriebsbedingt analysiert.

Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, welche insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung bewirken als bei der Einzelbetrachtung.

Bei Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu prognostizieren, welche über die beschriebenen Wirkungen hinausgehen.

#### 5.3.2 Wechselwirkungen

*Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen (Wechselwirkungen)*

Sofern ein gemeinsamer Einwirkungsbereich vorliegt, können auch Vorhaben und Pläne im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen.

Es sind keine Vorhaben im Umfeld bekannt, welche Kumulationswirkungen auslösen würden.

### 5.4 Eingriff und Maßnahmen

Eingriffe in Natur und Landschaft, im Sinne des BNatSchG § 14, sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Folgende Beeinträchtigungen sind nicht zu vermeiden bzw. nur bedingt zu minimieren:

- Verlust von unversiegelten Offenflächen
- Verlust von Böden und Einschränkung der Regelungsfunktionen durch Überbauung bzw. Vollversiegelung (s.o.)

Die Wirkungs- und Risikoanalyse zeigt auf, dass die Eingriffswirkungen auf spezifische Schutzgüter wie folgt einzustufen sind:

- auf das Schutzgut Fläche als gering bis mittel
- auf das Schutzgut Boden einschließlich dessen Regelungsfunktionen als mittel bis hoch, und auf das Relief als gering
- auf das Schutzgut Wasser bzw. auf den lokalen Grundwasserhaushalt als mittel
- auf das Schutzgut Vegetation/Biotope als gering, auf die Fauna ebenfalls als gering
- auf das Schutzgut Klima/Klimafunktionen als gering
- auf das Schutzgut Landschaftsbild und auf Erholungs-/Freiraumnutzung als gering bis mittel
- auf das Schutzgut Mensch/Bevölkerung als gering
- auf Kultur- und Sachgüter als nicht relevant

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation sind notwendig, wenn ein Eingriff vorliegt (gem. § 15 BNatSchG).

Ein Eingriff ist ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

#### **5.4.1 Geplante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

##### **Baubedingte Umweltauswirkungen:**

Zügige Durchführung der Arbeiten zwecks Minimierung des Störungszeitraumes für die Schutzgüter Tier und Mensch, eine Minimierung der durch Maschinenfahrzeuge entstehenden Geruchs- und Lärmemissionen durch Nutzung von Fahrzeugen aktueller Abgasnormen und möglichst sparsamen Einsatz sowie Schutz und Sicherungsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen nur auf versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckagen im Erdreich gesicherten Flächen und nicht im Nahbereich von Oberflächengewässern).

Zur Vermeidung von Umweltauswirkungen sind aktiv von den Bauplanenden und Bauausführenden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Vorgaben umzusetzen:

##### **Maßnahmen unter besonderer Berücksichtigung des Bodenschutzes und Minderungsmaßnahmen**

Bei allen Arbeiten ist auf eine bodenschonende Ausführung zu achten, dies ist insbesondere:

- abgehobener Oberboden ist bei Veränderungen der Erdoberfläche in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen
- es ist auf eine flächensparende Baustelleneinrichtung zu achten
- bei temporärer Nutzung von Böden (Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen) sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das Bodengefüge vor schädlichen Verdichtungen zu schützen, zudem sind ggf. Tabuzonen auszuweisen
- Durchführung der Arbeiten bei geringer Bodenfeuchte und mit geeigneten Maschinen
- Behandlung des Bodens nach DIN 18915, so Abschieben und getrennte Lagerung des humosen Oberbodens, Wiederherstellung des typischen Bodenprofils, Lockerung offen gefahrener verdichteter Flächen, Rekultivierung aller Bauflächen. Eine ggf. Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (Rekultivierung) hat nach den folgenden Vorgaben zu erfolgen: Es soll Bodenmaterial mit standorttypischen Eigenschaften sowie in entsprechender Mächtigkeit beim Auftrag verwendet werden. Die Einhaltung der Vorgaben nach § 7 BBodSchG ist zu gewährleisten. Es sind bodenschonende Einbauverfahren (z.B. rückschreitender Streifeneinbau mit Hilfe eines Kettenbaggers mit Einhaltung von Befahrungslinien zur Vermeidung unnötiger Rangier- und Überfahrten) zu verwenden. Es ist auf eine geringe Flächenpressung sowie geringe Bodenfeuchte beim Einbau zu achten.
- Bodenschutz unter Einhaltung der DIN 19731

Anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen soll unter anderem begegnet werden durch Anlage von Grünflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Anpflanzung von Laubbäumen (Hochstämme).

- Festsetzungen zur Grünordnung wie Anlage strukturreicher Gärten usw.
- Verwendung möglichst hoher Anteile wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien
- Um den Individuenschutz (Tötungsverbot) der Avifauna gewährleisten zu können, sind sämtliche Gehölzentfernungen und auch die Baufeldräumung außerhalb der Brutsaison also im Winterhalbjahr zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen

## 5.4.2 Kompensation

### Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Um den Kompensationsbedarf zu ermitteln, wird als Anhaltspunkt auf die Biotopwertermittlung nach der Hessischen Kompensationsverordnung zurückgegriffen. Um einen Ausgleichsbedarf zu ermitteln, werden die dauerhaft veränderten Flächen der Bebauungsplanänderung zu Grunde gelegt.

Für die überbaubaren Flächen wird die GRZ zuzüglich der zulässigen Überschreitung von 50 % zugrunde gelegt

Nach der Biotopwertermittlung mit entsprechenden Biotopwertpunkten (WP) ergibt sich die folgende Bilanz:

**Gemäß Ausgleichsberechnung wird ein Minus von 36.201 WP ermittelt.**

Blatt Nr. **Ausgleichsberechnung nach § 15ff BNatSchG, HeNatG und KV (ggf. zusätzliche Zeilen vor den Zeile 16 bzw. 24 einfügen)**

Bez. der Maßnahme, Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück (Blätter f. jede Maßnahme, jedes Flurstück, Zusatzbewertung pro Typ)

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV						WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm					Biotopwert [WP]				Differenz [WP]	
ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung							vorher		nachher			vorher		nachher		Sp. 8 - Sp. 10	
Teilfläche Nr.	Typ-Nr	Bezeichnung Kurzform		§30 LRT	Zus- Bew						Sp. 3 x Sp. 4		Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 8 - Sp. 10		
1	2a	2b		2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
gliedern in 1. Bestand u. 2. n. Ausgleich		Übertr.v.Bl. Nr.															
F	1. Bestand vor Eingriff																
L	6.350	Wirtschaftswiese, int.				21	2482				52122		0		52122		
Ä	02.310 (B)	Ufergehölzsaum				44	183				8052		0		8052		
C	9.121	Saumvegetation frischer Standorte				50	90				4500		0		4500		
H	2.500	Hecken, naturfern				20	170				3400		0		3400		
E	2.200	verwilderter Garten einschl. überwucherte Schuppen				39	410				15990		0		15990		
N											0		0		0		
B	2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz																
I	10.520	versiegelt (WA 0,6)				3			1407		0		4221		-4221		
L	10.520	versiegelt, Erschließung Verkehrsfläche				3			254		0		762		-762		
A	11.221	Hausgarten (WA 0,4)				14			938		0		13132		-13132		
N	11.221	priv. Grünfläche				14			164		0		2296		-2296		
Z	02.310 (B)	Ufergehölzsaum				44			183		0		8052		-8052		
	9.121	Saumvegetation frischer Standorte				50			388		0		19400		-19400		
Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.							3335	0	3334	0	84064	0	47863	0	36201	0	
Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.: )																	
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr. )																	
Su															36201		
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben							Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO				Kostenindex KI +reg. Bodenwertant. =KI+rBwa						
							Summe EURO								0,00		
Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!															EURO Ersatzgeld		

02.200 verwilderter Garten einschl. überwucherte Schuppen 39 WP/m<sup>2</sup> (bilanziert als Gebü-  
sche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten), dies betrifft 410 m<sup>2</sup>

**Planung:**

10.520 versiegelte Fläche (WA mit GRZ 0,4, Überschreitung 50 % für Nebenanlagen zuläs-  
sig) 0,6) 3 WP/m<sup>2</sup>, dies betrifft 1.407 m<sup>2</sup>

10.520 versiegelt, Erschließung durch private Verkehrsfläche 3 WP/m<sup>2</sup>, dies betrifft 254 m<sup>2</sup>

11.221 Hausgarten (restliche Fläche WA) 14 WP/m<sup>2</sup>, dies betrifft 938 m<sup>2</sup>

11.221 priv. Grünfläche im Überschwemmungsgebiet 14 WP/m<sup>2</sup>, dies betrifft 164 m<sup>2</sup>

02.310 (B) Ufergehölzsaumin der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur  
und Landschaft, Zulassen der Sukzession: 44 WP/m<sup>2</sup>, dies betrifft 183 m<sup>2</sup>

9.121 Saumvegetation frischer Standorte in der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwick-  
lung von Natur und Landschaft, Zulassen der Sukzession 50 WP/m<sup>2</sup>, dies betrifft 388 m<sup>2</sup>

**Für die geplanten zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ist somit eine Kompen-  
sation erforderlich.**

**Zur Kompensation werden die folgenden Flächen in der Gemeinde Ludwigsau dem Be-  
bauungsplan zugeordnet (Grünlandextensivierung):**

Flurstück 29/2 (1.922 m<sup>2</sup>) und eine 2.101 m<sup>2</sup> große Teilfläche des benachbarten Flurstücks  
29/1, beide Flur 3, Gemarkung Beenhausen (Auf den Wüsten Wiesen), im Nordosten von Be-  
enhausen und westlich des Langenbaches. Die nach Osten mäßig abfallenden Flächen (ca.  
370 bis 363 m ÜNN) befinden sich in der Langenbachau, einem schmalen Wiesental zwischen  
Waldf Flächen.

Die Grünlandbestände weisen durch Vorkommen nachfolgend aufgeführter Grünlandarten  
(Gräser, Kräuter, Leguminosen) ein Entwicklungspotential zu einer Wiese frischer und wechsel-  
feuchter bis feuchter Standorte bei mäßiger Nutzungsintensität bzw. in Richtung einer extensiv  
genutzten Flachland-Mähwiese (Glatthaferwiese frischer und wechselfeuchter bis feuchter  
Standorte) auf.

Das Entwicklungspotential begründet sich in dem Vorkommen von Klassen-, Ordnungs- und  
Verbandskennarten des Wirtschaftsgrünlandes, die in unterschiedlicher Artenkombination anzu-  
treffen sind. Zu nennen sind u.a. als Gräser *Dactylis glomerata* (Knaulgras), *Arrhenatherum ela-  
tior* (Glatthafer), *Poa pratensis* (Wiesen-Rispe), *Hoculus lanatus* (Weiches Honiggras), *Lolium pe-  
renne* (Weidelgras), *Festuca rubra* (Rotschwingel), als Leguminosen *Trifolium pratense* (Rot-  
klee), *Trifolium repens* (Weißklee), *Lathyrus pratensis* (Wiesen-Platterbse) und als Kräuter *Plan-  
tago lanceolata* (Spitzwegerich), *Achillea millefolium* (Wiesen-Schafgarbe), *Galium mollugo*  
(Wiesenlabkraut), *Veronica chamaedrys* (Wiesen-Ehrenpreis), *Daucus carota* (Wilde Möhre),  
vereinzelt *Chrysanthemum leucanthemum* (Wiesen-Margerite), *Rumex acetosa* (Wiesen-  
Ampfer), *Rumex obtusifolius* (Stumpfbältriger Ampfer), *Anhriscus syvestris* (Wiesenkerbel),  
*Heracleum sphondylium* (Wiesen-Bärenklau), *Taraxacum officinale* (Löwenzahn), *Ranunculus*  
*acris* (Scharfer Hahnenfuß) und *Ranunculus repens* (Kriechender Hahnenfuß).

Ein. zusätzliches Einbringen von entsprechendem regionalen Saatgut wird nicht für erforderlich  
gehalten.

**Da sich die Flächen in der Gemeinde Ludwigsau, Landkreis Hersfeld-Rotenburg befin-  
den, ist die Darstellung bzw. Sicherung der Ausgleichsmaßnahme über einen externen  
Geltungsbereich im Bebauungsplan nicht möglich.**

**Mit dem Flächeneigentümer (gleichzeitig Bewirtschafter) wird daher ein entsprechender  
städtebaulicher Vertrag zur dauerhaften Absicherung geschlossen. Der Vertrag wird der  
UNB vor Satzungsbeschluss vorgelegt.**



Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Hersfeld-Rotenburg wurde im Verfahren beteiligt.

Die Flächen befinden sich, wie auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, in der naturräumlichen Haupteinheit D 47 Oberhessisches Bergland, Vogelsberg und Rhön (vgl. Anlage 1 der Hess. Kompensationsverordnung). Der maximale Abstand vom Eingriffsort von 50 km, entsprechend § 2 Abs. 4 der Kompensationsverordnung, wird deutlich unterschritten.

Des Weiteren liegen die Flächen innerhalb des im Juni 2021 ausgewiesenen Naturparks Knüll, welcher sich auch innerhalb von Gemarkungen des Schwalm-Eder-Kreises befindet.

#### Vorgaben bei der Realisierung der Grünlandextensivierung

Durch Extensivierung der Nutzung und der unten beschriebenen Vorgaben soll eine Entwicklung zu einer extensiv genutzten Flachland-Mähwiese (Glatthaferwiese frischer bis frisch–trockener Standorte) erreicht werden.

#### *Biotopwertpunktbilanzierung der Maßnahme*

Bestand:

06.350 Intensiv genutzte Wirtschaftswiese (21 WP). Dies betrifft 4.023 m<sup>2</sup>.

Planung:

06.340 (B) Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität (35 WP). Dies betrifft 4.023 m<sup>2</sup>.

Nach der Kompensationsverordnung ist bei der Ausgleichsplanung der Zustand zu bewerten, der bei plangemäßer Pflege drei Vegetationsperioden nach Herstellung der Kompensationsmaßnahme zu erwarten ist, d.h. es muss für die Berechnung des Zielbiotops ein Übergangswert zur Berechnung ermittelt werden.

In Anlehnung an eine Empfehlung zur Bewertung von Ersatzmaßnahmen (mündliche Auskunft und schriftliche Information durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Waldeck-Frankenberg) muss zur Orientierung des Übergangswertes des betrachteten Zustandes der Kompensationsfläche nach 3 Jahren ein fiktiver Zwischenzustand angenommen werden, dessen Wert zwischen dem Ausgangszustand (hier: 06.350 Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen mit 21 WP) und einem potenziellen Höchstwert des sekundären Lebensraumes nach möglichst langer Entwicklungszeit liegen muss. Dieser kann intermediär zwischen dem Wert des Ausgangszustandes und dem Idealzustand (Zielbiotop, hier: 06.340 (B) Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität mit 35 WP) angesiedelt werden. Im vorliegenden Fall wäre der Idealzustand gem. KV 35 WP, der Zwischenwert/Mittelwert liegt bei 28 WP.

Auf die entsprechend bilanzierte Aufwertung von 7 WP erfolgt ein Zuschlag von 2 WP aufgrund der Zusatzbewertung biologische Vielfalt (1 WP), und sonstige Randwirkungen – Verbesserung des Naturhaushaltes (1 WP). Dieser Zuschlag begründet sich durch die Lage innerhalb des neu ausgewiesenen Naturparks Knüll, welcher mit seinen Zielsetzungen auch den Schutz der Natur- und Kulturlandschaft sichern soll und zudem durch die Lage im Landschaftsraum der Langenbachaue mit direkt angrenzendem Fließgewässer.

Dies ergibt eine Aufwertung von 9 WP.

Mit der Maßnahme wird demgemäß ein Plus von **36.207** WP erreicht.

Das Defizit von 36.201 WP ist damit ausgeglichen.

Für die Grünlandextensivierung gelten folgende Vorgaben:

- maximal 1-2-malige Mahd, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Bei Fläche 2 und 3 Mahd nur bei nicht durchnässten Böden bzw. oberflächlich anstehendem Grundwasser
- das Mähgut ist einer Verwertung zuzuführen, eine Mulchmahd ist nicht gestattet
- der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig
- Entwässerungsmaßnahmen oder Bodenauffüllungen sind unzulässig

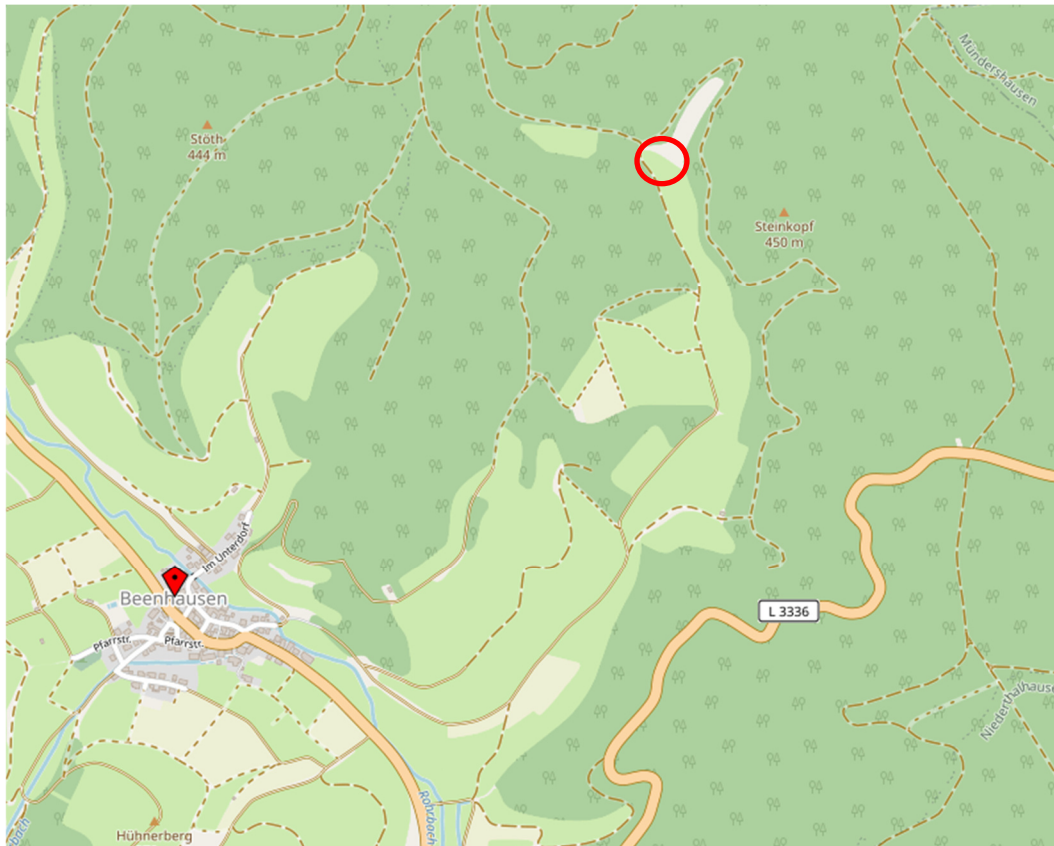


Abb. 2: Lage der Kompensationsflächen im Raum (Kartengrundlage: OSM Open Street Map)





**Abb. 3: Abgrenzung der Kompensationsflächen (Kartengrundlage: ALK und digitale Orthofotos, Abrufdatum November 2025, bezogen über HVBG, OpenData, <https://gds.hessen.de/>)**

## **5.5 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen**

Schwere Unfälle und Katastrophen sind aufgrund der aktuell vorkommenden und künftig geplanten Nutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

## **5.6 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Baubedingte Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend der jeweiligen Materialien zu beseitigen und / oder verwerten.

Über die üblichen, zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Die entstehenden Schmutzwassermengen werden über vorhandene und zu ergänzende Abwasserkanäle ordnungsgemäß abgeführt.

## **5.7 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Die Aspekte Klimaschutz und Klimawandel bzw. Maßnahmen zur Klimaanpassung sind im Zusammenhang mit der geplanten Überbauung und Versiegelung auf den bisher unversiegelten Flächen betroffen. Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zu Solarmindestflächen.

## **5.8 Artenschutz**

Mit den vorliegenden Erläuterungen der artenschutzrechtlichen Einschätzung inkl. Habitatpotenzialanalyse zum Bebauungsplan Nr. 11 „Mühlenstrasse 30“ der Gemeinde Malsfeld OT Beiseförth (BANU, Angersbach, R., Cloos, T., Holzhauer, E. (31.10.2025) werden die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG für das o.g. BPlangebiet bearbeitet. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann bei Beachtung der o.g. Vorgaben und Maßnahmen für alle geprüften Arten/Artengruppen auf Grundlage der o.g. Vorgaben des BPlanes ausgeschlossen werden. Sollten sich bei der Umsetzung des Vorhabens gegenüber der o.g. Beschreibung erhebliche inhaltliche Änderungen ergeben, so ist jedoch eine erneute artenschutzrechtliche Beurteilung nötig.

## **6. Methodik sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung bzw. Beschaffung von Informationen**

Es bestanden keine nennenswerten Schwierigkeiten bei der Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes.

## **7. Monitoring gem. § 4c BauGB**

Während der Bauphase ist durch die Bauleitung sicher zu stellen:

- Vermeidung baubedingter Verstöße gegen die Grundsätze des Bodenschutzes,
- Vermeidung von baubedingten Belastungen des mit geringem Schutzpotenzial überdeckten Grundwassers,

Nach Realisierung des Bebauungsplanes (jedoch spätestens nach 3 Jahren) ist zu überprüfen:

- Haben sich die grünordnend bzw. landschaftsplanerisch festgesetzten Flächen bzgl. ihrer Funktionen entsprechend der formulierten Zielsetzungen entwickelt?

Nach § 4c Baugesetzbuch (BauGB) umfasst die Überwachung durch die Gemeinden auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB (zeichnerisch und textlich festgesetzte Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich) und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf Grund der steten Nachfrage nach Wohnraum im Ortsteil Beiseförth soll über einen Angebotsbebauungsplan im Bereich der Mühlenstraße 30 im Ortsteil Beiseförth die Errichtung von Wohnbebauung ermöglicht werden.

Der geplante Geltungsbereich umfasst ca. 0,33 ha.

Der Regionalplan Nordhessen 2009 weist den Bereich bereits als „Siedlung Bestand“ aus, im Flächennutzungsplan wird der Bereich als gemischte Baufläche, Dorfgebiet dargestellt.

Der geplante Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1/1, 1/2, 1/3, 3, 228 und 348//2 von Flur 5, Gemarkung Beiseförth.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

Mit der Umweltprüfung werden alle umweltrelevanten Belange zusammengefasst und im Umweltbericht den Behörden zur Stellungnahme vorgelegt. Wesentliche Arbeitsschwerpunkte sind:

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes
- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
- c) Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- d) Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind

Folgende Beeinträchtigungen sind nicht zu vermeiden bzw. nur bedingt zu minimieren:

- Verlust von unversiegelten Offenflächen
- Verlust von Böden und Einschränkung der Regelungsfunktionen durch Überbauung bzw. Vollversiegelung (s.o.)

Die Wirkungs- und Risikoanalyse zeigt auf, dass die Eingriffswirkungen auf spezifische Schutzgüter wie folgt einzustufen sind:

- auf das Schutzgut Fläche als gering bis mittel
- auf das Schutzgut Boden einschließlich dessen Regelungsfunktionen als mittel bis hoch, und auf das Relief als gering
- auf das Schutzgut Wasser bzw. auf den lokalen Grundwasserhaushalt als mittel
- auf das Schutzgut Vegetation/Biotop als gering, auf die Fauna ebenfalls als gering
- auf das Schutzgut Klima/Klimafunktionen als gering
- auf das Schutzgut Landschaftsbild und auf Erholungs-/Freiraumnutzung als gering bis mittel
- auf das Schutzgut Mensch/Bevölkerung als gering
- auf Kultur- und Sachgüter als nicht relevant

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation sind notwendig, wenn ein Eingriff vorliegt (gem. § 15 BNatSchG).

Ein Eingriff ist ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

### **Baubedingte Umweltauswirkungen:**

Zügige Durchführung der Arbeiten zwecks Minimierung des Störungszeitraumes für die Schutzgüter Tier und Mensch, eine Minimierung der durch Maschinenfahrzeuge entstehenden Geruchs- und Lärmemissionen durch Nutzung von Fahrzeugen aktueller Abgasnormen und möglichst sparsamen Einsatz sowie Schutz und Sicherungsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen nur auf versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckagen im Erdreich gesicherten Flächen und nicht im Nahbereich von Oberflächengewässern).

Zur Vermeidung von Umweltauswirkungen sind aktiv von den Bauplanenden und Bauausführenden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Vorgaben umzusetzen:

### **Maßnahmen unter besonderer Berücksichtigung des Bodenschutzes und Minderungsmaßnahmen**

Bei allen Arbeiten ist auf eine bodenschonende Ausführung zu achten, dies ist insbesondere:

- abgehobener Oberboden ist bei Veränderungen der Erdoberfläche in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen
- es ist auf eine flächensparende Baustelleneinrichtung zu achten
- bei temporärer Nutzung von Böden (Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen) sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das Bodengefüge vor schädlichen Verdichtungen zu schützen, zudem sind ggf. Tabuzonen auszuweisen
- Durchführung der Arbeiten bei geringer Bodenfeuchte und mit geeigneten Maschinen
- Behandlung des Bodens nach DIN 18915, so Abschieben und getrennte Lagerung des humosen Oberbodens, Wiederherstellung des typischen Bodenprofils, Lockerung offen gefahrener verdichteter Flächen, Rekultivierung aller Bauflächen. Eine ggf. Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (Rekultivierung) hat nach den folgenden Vorgaben zu erfolgen: Es soll Bodenmaterial mit standorttypischen Eigenschaften sowie in entsprechender Mächtigkeit beim Auftrag verwendet werden. Die Einhaltung der Vorgaben nach § 7 BBodSchG ist zu gewährleisten. Es sind bodenschonende Einbauverfahren (z.B. rückschreitender Streifeneinbau mit Hilfe eines Kettenbaggers mit Einhaltung von Befahrungslinien zur Vermeidung unnötiger Rangier- und Überfahrten) zu verwenden. Es ist auf eine geringe Flächenpressung sowie geringe Bodenfeuchte beim Einbau zu achten.
- Bodenschutz unter Einhaltung der DIN 19731

Anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen soll unter anderem begegnet werden durch Anlage von Grünflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

### **Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz**

Die Baufeldräumung ist im Winterhalbjahr zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vorzunehmen.

#### **8.1.1 Kompensation**

##### **Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Um den Kompensationsbedarf zu ermitteln, wird als Anhaltspunkt auf die Biotopwertermittlung nach der Hessischen Kompensationsverordnung zurückgegriffen.

##### **Gemäß Ausgleichsberechnung wird ein Minus von 36.201 WP ermittelt.**

Dieser Bewertung liegen folgende Standardnutzungstypen mit entsprechenden Wertpunkten zugrunde:

##### **Bestand:**

6.350 intensiv genutzte Wirtschaftswiese 21 WP/m<sup>2</sup>, dies betrifft 2.482 m<sup>2</sup>



02.310 (B) Ufergehölzsaum zum Mühlgraben 44 WP/m<sup>2</sup>, dies betrifft 183 m<sup>2</sup>

9.121 Saumvegetation frischer Standorte am Rand zum Mühlgraben 50 WP/m<sup>2</sup>, dies betrifft 90 m<sup>2</sup>

2.500 Hecken, naturfern am westlichen Rand, 20 WP/m<sup>2</sup>, dies betrifft 170 m<sup>2</sup>

02.200 verwilderter Garten einschl. überwucherte Schuppen 39 WP/m<sup>2</sup> (bilanziert als Gebüsch, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten), dies betrifft 410 m<sup>2</sup>

#### **Planung:**

10.520 versiegelte Fläche (WA mit GRZ 0,4, Überschreitung 50 % für Nebenanlagen zulässig) 0,6) 3 WP/m<sup>2</sup>, dies betrifft 1.407 m<sup>2</sup>

10.520 versiegelt, Erschließung durch private Verkehrsfläche 3 WP/m<sup>2</sup>, dies betrifft 254 m<sup>2</sup>

11.221 Hausgarten (restliche Fläche WA) 14 WP/m<sup>2</sup>, dies betrifft 938 m<sup>2</sup>

11.221 priv. Grünfläche im Überschwemmungsgebiet 14 WP/m<sup>2</sup>, dies betrifft 164 m<sup>2</sup>

02.310 (B) Ufergehölzsaum in der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Zulassen der Sukzession: 44 WP/m<sup>2</sup>, dies betrifft 183 m<sup>2</sup>

9.121 Saumvegetation frischer Standorte in der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Zulassen der Sukzession 50 WP/m<sup>2</sup>, dies betrifft 388 m<sup>2</sup>

#### **Zur Kompensation werden die folgenden Flächen in der Gemeinde Ludwigsau dem Bebauungsplan zugeordnet (Grünlandextensivierung):**

Flurstück 29/2 (1.922 m<sup>2</sup>) und eine 2.101 m<sup>2</sup> große Teilfläche des benachbarten Flurstücks 29/1, beide Flur 3, Gemarkung Beenhausen (Auf den Wüsten Wiesen), im Nordosten von Beenhausen und westlich des Langenbaches. Die nach Osten mäßig abfallenden Flächen (ca. 370 bis 363 m ÜNN) befinden sich in der Langenbachaue, einem schmalen Wiesental zwischen Waldflächen.

Die Grünlandbestände weisen durch Vorkommen nachfolgend aufgeführter Grünlandarten (Gräser, Kräuter, Leguminosen) ein Entwicklungspotential zu einer Wiese frischer und wechselfeuchter bis feuchter Standorte bei mäßiger Nutzungsintensität bzw. in Richtung einer extensiv genutzten Flachland-Mähwiese (Glatthaferwiese frischer und wechselfeuchter bis feuchter Standorte) auf.

Das Entwicklungspotential begründet sich in dem Vorkommen von Klassen-, Ordnungs- und Verbandskennarten des Wirtschaftsgrünlandes, die in unterschiedlicher Artenkombination anzutreffen sind. Zu nennen sind u.a. als Gräser *Dactylis glomerata* (Knautgras), *Arrhenatherum elatior* (Glatthafer), *Poa pratensis* (Wiesen-Rispe), *Hoculus lanatus* (Weiches Honiggras), *Lolium perenne* (Weidelgras), *Festuca rubra* (Rotschwingel), als Leguminosen *Trifolium pratense* (Rotklee), *Trifolium repens* (Weißklee), *Lathyrus pratensis* (Wiesen-Platterbse) und als Kräuter *Plantago lanceolata* (Spitzwegerich), *Achillea millefolium* (Wiesen-Schafgarbe), *Galium mollugo* (Wiesenlabkraut), *Veronica chamaedrys* (Wiesen-Ehrenpreis), *Daucus carota* (Wilde Möhre), vereinzelt *Chrysanthemum leucanthemum* (Wiesen-Margerite), *Rumex acetosa* (Wiesen-Ampfer), *Rumex obtusifolius* (Stumpfbblätteriger Ampfer), *Anhriscus syvestris* (Wiesenkerbel), *Heracleum sphondylium* (Wiesen-Bärenklau), *Taraxacum officinale* (Löwenzahn), *Ranunculus acris* (Scharfer Hahnenfuß) und *Ranunculus repens* (Kriechender Hahnenfuß).

Ein. zusätzliches Einbringen von entsprechendem regionalen Saatgut wird nicht für erforderlich gehalten.

Da sich die Flächen in der Gemeinde Ludwigsau, Landkreis Hersfeld-Rotenburg befinden, ist die Darstellung bzw. Sicherung der Ausgleichsmaßnahme über einen externen Geltungsbereich im Bebauungsplan nicht möglich.

Mit dem Flächeneigentümer (gleichzeitig Bewirtschafter) wird daher ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zur dauerhaften Absicherung geschlossen. Der Vertrag wird der UNB vor Satzungsbeschluss vorgelegt.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Hersfeld-Rotenburg wurde im Verfahren beteiligt.

Die Flächen befinden sich, wie auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, in der naturräumlichen Haupteinheit D 47 Oberhessisches Bergland, Vogelsberg und Rhön (vgl. Anlage 1 der Hess. Kompensationsverordnung). Der maximale Abstand vom Eingriffsort von 50 km, entsprechend § 2 Abs. 4 der Kompensationsverordnung, wird deutlich unterschritten.

Des Weiteren liegen die Flächen innerhalb des im Juni 2021 ausgewiesenen Naturparks Knüll, welcher sich auch innerhalb von Gemarkungen des Schwalm-Eder-Kreises befindet.

#### Vorgaben bei der Realisierung der Grünlandextensivierung

Durch Extensivierung der Nutzung und der unten beschriebenen Vorgaben soll eine Entwicklung zu einer extensiv genutzten Flachland-Mähwiese (Glatthaferwiese frischer bis frisch–trockener Standorte) erreicht werden.

#### *Biotopwertpunktbilanzierung der Maßnahme*

Bestand:

06.350 Intensiv genutzte Wirtschaftswiese (21 WP). Dies betrifft 4.023 m<sup>2</sup>.

Planung:

06.340 (B) Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität (35 WP). Dies betrifft 4.023 m<sup>2</sup>.

Nach der Kompensationsverordnung ist bei der Ausgleichsplanung der Zustand zu bewerten, der bei plangemäßer Pflege drei Vegetationsperioden nach Herstellung der Kompensationsmaßnahme zu erwarten ist, d.h. es muss für die Berechnung des Zielbiotops ein Übergangswert zur Berechnung ermittelt werden.

In Anlehnung an eine Empfehlung zur Bewertung von Ersatzmaßnahmen (mündliche Auskunft und schriftliche Information durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Waldeck-Frankenberg) muss zur Orientierung des Übergangswertes des betrachteten Zustandes der Kompensationsfläche nach 3 Jahren ein fiktiver Zwischenzustand angenommen werden, dessen Wert zwischen dem Ausgangszustand (hier: 06.350 Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen mit 21 WP) und einem potenziellen Höchstwert des sekundären Lebensraumes nach möglichst langer Entwicklungszeit liegen muss. Dieser kann intermediär zwischen dem Wert des Ausgangszustandes und dem Idealzustand (Zielbiotop, hier: 06.340 (B) Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität mit 35 WP) angesiedelt werden. Im vorliegenden Fall wäre der Idealzustand gem. KV 35 WP, der Zwischenwert/Mittelwert liegt bei 28 WP.

Auf die entsprechend bilanzierte Aufwertung von 7 WP erfolgt ein Zuschlag von 2 WP aufgrund der Zusatzbewertung biologische Vielfalt (1 WP), und sonstige Randwirkungen – Verbesserung des Naturhaushaltes (1 WP). Dieser Zuschlag begründet sich durch die Lage innerhalb des neu ausgewiesenen Naturparks Knüll, welcher mit seinen Zielsetzungen auch den Schutz der Natur- und Kulturlandschaft sichern soll und zudem durch die Lage im Landschaftsraum der Langenbachaue mit direkt angrenzendem Fließgewässer.

Dies ergibt eine Aufwertung von 9 WP.

Mit der Maßnahme wird demgemäß ein Plus von 36.207 WP erreicht.

Das Defizit von 36.201 WP ist damit ausgeglichen.

Für die Grünlandextensivierung gelten folgende Vorgaben:

- maximal 1-2-malige Mahd, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Bei Fläche 2 und 3 Mahd nur bei nicht durchnässten Böden bzw. oberflächlich anstehendem Grundwasser
- das Mähgut ist einer Verwertung zuzuführen, eine Mulchmahd ist nicht gestattet
- der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig
- Entwässerungsmaßnahmen oder Bodenauffüllungen sind unzulässig

## 9. Literatur- und Quellenverzeichnis

BANU, Angersbach, R., Cloos, T., Holzhauer, E. (31.10.2025): Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Bebauungsplan Nr. 11 „Mühlenstrasse 30“ der Gemeinde Malsfeld OT Beiseförth  
ERDE & BODEN MITTELDEUTSCHLAND GMBH (16.05.2025): Ingenieurgeologisches Gutachten Projekt Nr. 25 0177, Orientierende geologische Voruntersuchung gemäß DIN 4020 mit ingenieurgeologischer Baugrundbeurteilung sowie Gründungs- und Bauausführungsempfehlung für herkömmliche Flachgründungen gemäß Auftragsformular

### Internetquellen

<https://gruschu.hessen.de/>

<https://bodenviewer.hessen.de>

<https://geoportal.hessen.de>

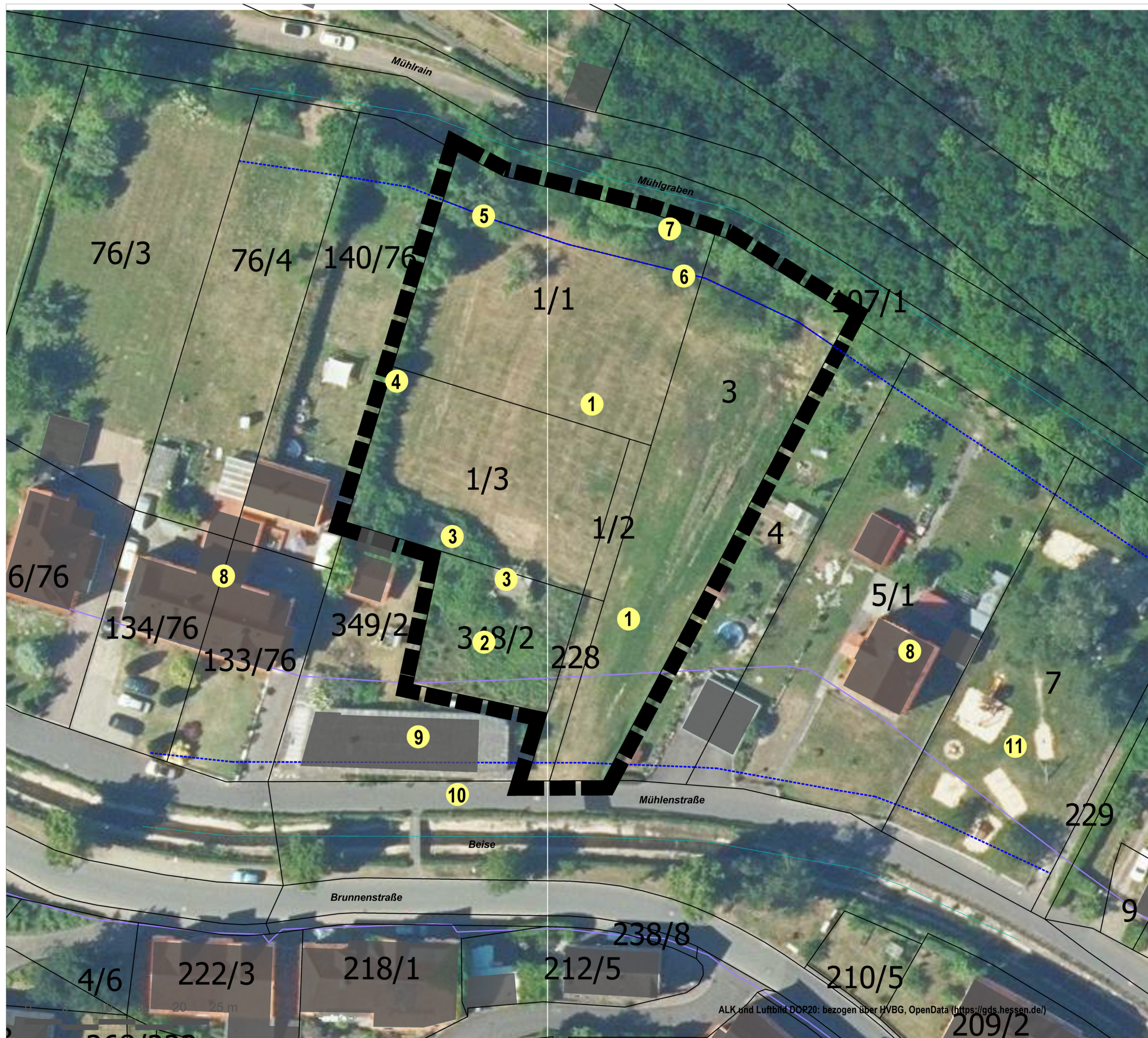
<https://natureg.hessen.de/>

<https://wrrl.hessen.de>

<http://www.rpksh.de/lrp2000>

[https://rp-kassel.hessen.de/sites/rp-kassel.hessen.de/files/content-downloads/OSTblatt\\_RP.pdf](https://rp-kassel.hessen.de/sites/rp-kassel.hessen.de/files/content-downloads/OSTblatt_RP.pdf)





## Legende

- 1** Grünland, int. genutzt
- 2** Brachfläche, flächig mit überwiegend Brombeeren zugewachsen, vereinzelt Reste aus Ziergarten wie Flieder und verwilderten Rosen
- 3** Überwucherte Schuppen, Unterstände, einfallend
- 4** Hecke aus überwiegend eingekürzten Fichten, teilw. Flieder, wurzeld auf Nachbargrundstück
- 5** Weide
- 6** Randstreifen, Saum zum Mühlgraben mit überwiegend Hochstauden (Brennesseln), Himbeere, Mädesüß, Gräser, sch. Hahnenfuß und Ampfer
- 7** Am Mühlgraben Erlen, Weiden, am Hang nördlich des Geltungsbereiches auch Stieleiche und einz. Robinie
- 8** 3 - geschossige Wohnbebauung
- 9** eingeschossiges Lagergebäude mit schwach geneigtem Pultdach
- 10** Mühlenstraße, asphaltiert, 4 m breit
- 11** Spielplatz



Geltungsbereich Bebauungsplan

— Uferrand

- - - Uferrandstreifen 10,0 m

/// Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Beise

## Bauleitplanung der Gemeinde Malsfeld Bestandskarte zum

## Bebauungsplan Nr. 11 „Mühlenstraße 30“ im OT Beiseförth

 **Planungsbüro Rupp**  
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung  
Schulstraße 43  
63654 Büdingen  
Tel. 06041 3899645  
planung@buero-rupp.de

Im Auftrag der  
**GEMEINDE MALSFELD**  
Lindenstraße 1  
34 323 Malsfeld



Mai 2025

Maßstab 1 : 500