

# Bauleitplanung der



## Kernstadt

# Bebauungsplan „Sachsen III“

Begründung  
Fassung zum Vorentwurf, 07/ 2025

Teil 1:  
Ziele, Rahmenbedingungen und  
Inhalte des Bebauungsplanes

Planstand: Fassung zum Vorentwurf, Juli 2025

Bearbeiter: M. Rück

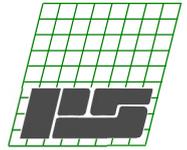
Breiter Weg 114 35440 Linden

T 06403 9503 21 F 06403 9503 30

email:matthias.rueck@seifert-plan.com

PLANUNGSGRUPPE  
PROF. DR. V. SEIFERT





## Inhalt:

### Teil I: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1. Veranlassung, Zielsetzung
2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets  
(räumlicher Geltungsbereich)
3. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren
  - 3.1 Regionalplan Südhessen, Flächennutzungsplan
  - 3.2 Standortwahl/-alternativen
  - 3.3 Schutzgebiete
  - 3.4 Innenentwicklung, Bodenschutz
  - 3.5 Verkehrliche Anbindung, ÖPNV
4. Verfahren
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3 Bauweise, Baugrenzen
  - 5.4 Verkehrsflächen
  - 5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Festsetzungen zur Minimierung und zur Kompensation von Eingriffswirkungen
  - 5.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften  
(Orts- und Gestaltungssatzung gem. HBO)
  - 5.7 Wasserrechtliche Festsetzung
6. Berücksichtigung fachgesetzlicher und fachplanerischer Belange
  - 6.1 Umweltbelange, Belange des Biotop- und Artenschutzes
  - 6.2 Wasserwirtschaftliche Belange
  - 6.3 Vor- und Nachsorgender Bodenschutz
  - 6.4 Belange des Immissionsschutzes
  - 6.5 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung
  - 6.6 Sonstige Belange, Hinweise
7. Bodenordnung
8. Flächenbilanz

**Zusammenfassende Erklärung (§ 10a (1) BauGB) – wird später ergänzt !**

### Anlagen:

- Teil 2: Umweltbericht
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Fachbeitrag Boden



## **1. Veranlassung, Zielsetzung**

Die städtebauliche Entwicklung im Nordosten der Kernstadt Steinau, nördlich der Leipziger Straße, geht insgesamt bereits auf den Bebauungsplan „Sachsen“ aus dem Jahr 1968 zurück.

Ab 2007 erfolgte zunächst die Entwicklung und Realisierung des Nahversorgungszentrums „Sachsenhof“ an der Leipziger Straße sowie die städtebauliche Entwicklung in Verlängerung der Erschließungsstraßen „Sachsenstraße“, Altvaterstraße“ und „Schubertstraße“ in Richtung Osten.

Nördlich der Wegeparzelle 68/8 bis zum Flurstück 65/5 (die nach Osten verlängert Nordstraße), wurde der Bebauungsplan „Sachsen“ (1968) mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Sachsen II“ (2014) im Bereich der Flurstücke 49, 50 und 51 ersatzlos aufgehoben. Dies, da eine eigentumsrechtliche Verfügungbarkeit nicht gegeben war und somit eine bauliche Entwicklung hier nicht möglich erschien.

Nachdem nunmehr eine Flächenverfügbarkeit sichergestellt ist bzw. in Aussicht steht, soll nunmehr durch Realisierung des quasi ausstehenden, nördlichen Erschließungs- und Bauabschnittes ein ergänzendes Potenzial an Baugrundstücken in der Kernstadt Steinau bereitgestellt werden.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinau an der Straße in ihrer Sitzung am 17.05.2022 nach § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Sachsen III“ in der Kernstadt Steinau beschlossen (zum Verfahren s. Pkt. 4).

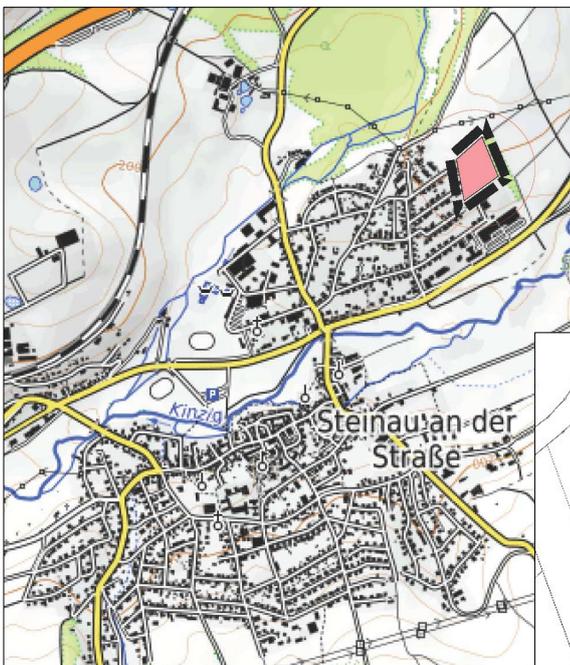


## **2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes (räumlicher Geltungsbereich)**

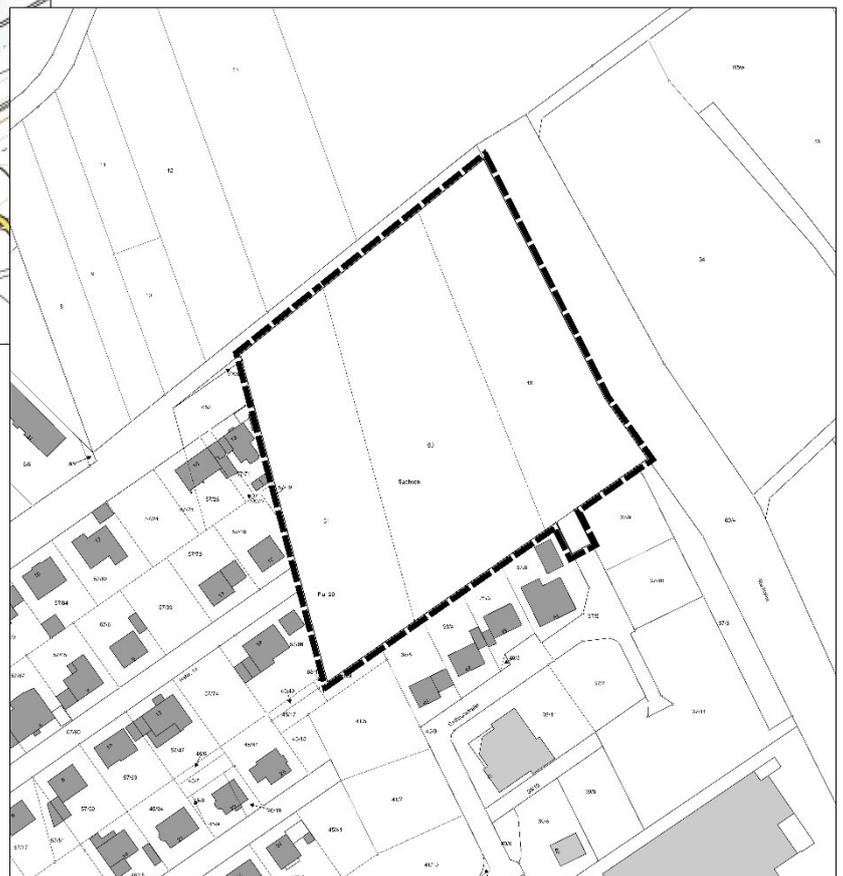
Das nunmehrige Plangebiet umfasst mit einer Fläche von ca. 1,7 ha die Flurstücke 49, 50 und 51 sowie einen kleinen Teil des Flsts. 37/3 (Straßenanbindung) in der Flur 20 der Gemarkung Steinau.

Zielsetzung des nunmehrigen Bebauungsplanes ist in konsequenter Fortführung der realisierten bzw. in Realisierung befindlichen baulichen Entwicklung im Süden, d.h. die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Sachsen II“ und der in Richtung Osten verlängerten Nordstraße (Flst. 65/5) im Norden.

### ***Lage und Abgrenzung des Plangebietes, ohne Maßstab***



OpenTopoMap





### **3. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren**

#### **3.1 Regionalplan Südhessen, Flächennutzungsplan**

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die raumordnerischen Ziele sind im Regionalplan Südhessen festgelegt.

Der derzeit rechtsgültige Regionalplan Südhessen 2010 stellt das hier in Rede stehende Plangebiet als Bestandteil des „Vorranggebietes Siedlung – Bestand/Planung“ dar.

Ohne, dass die konkrete Abgrenzung zwischen der Darstellung Bestand und Planung möglich und auch nicht notwendig ist, entspricht der Bebauungsplan exakt den landesplanerischen Zielsetzungen.

Dem Anpassungsgebot ist Rechnung getragen.

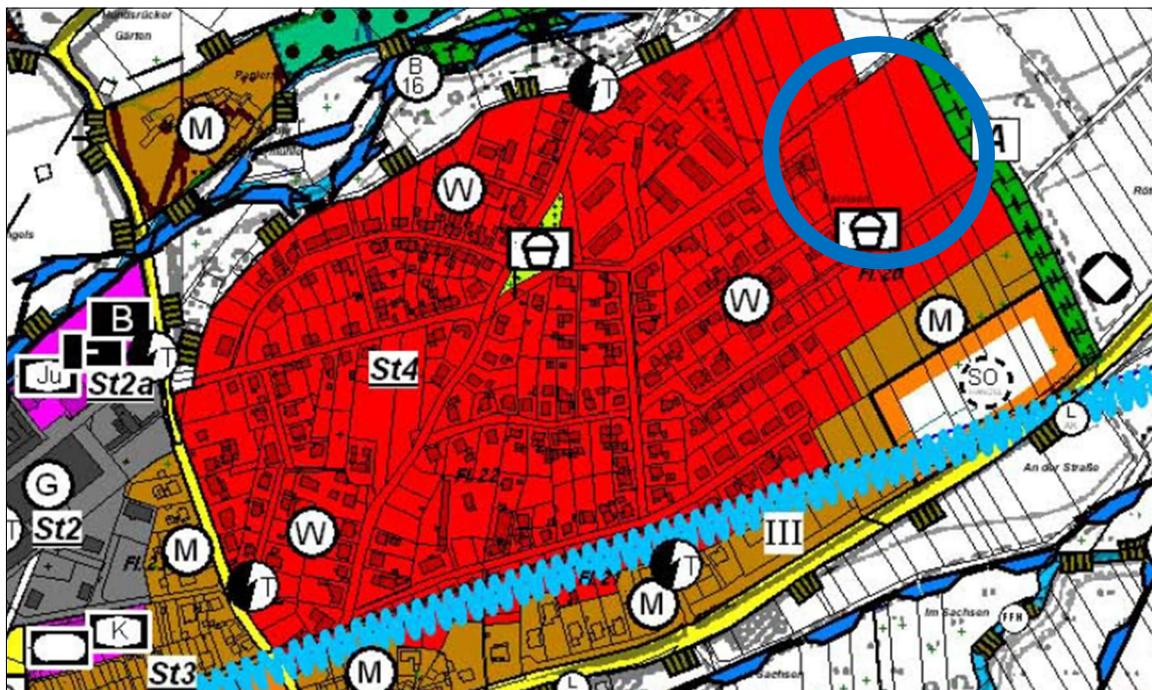


Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010 mit Lagehinweis; ohne Maßstab



Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Steinau an der Straße (2007) stellt den Bereich als bestehende Wohnbaufläche dar.

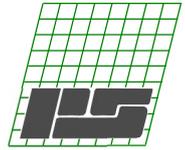
Während der Flächennutzungsplan am Nordostrand des Kernstadtbereiches mehrfach geändert wurde, ist der Flächennutzungsplan aus 2007 am in Rede stehenden Standort unverändert und gilt (ungeachtet der Situation, dass der alte Bebauungsplan aus 1968 im Jahr 2014 hier aufgehoben wurde) weiter fort. Mit der beabsichtigten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 der Baunutzungsverordnung (s.u.) im Bebauungsplan ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; die Bestimmung des § 8 (2) BauGB ist grundsätzlich beachtet.



Ausschnitt:  
Flächennutzungsplan  
Steinau an der Straße 2007,  
ohne Maßstab

### 3.2 Standortwahl/ -alternativen

Angesichts der Vorgaben von Regionalplan und Flächennutzungsplan, der seit langem (seit 1968) angedachten Siedlungsentwicklung am derzeit nordöstlichen Ortsrandbereich der Kernstadt Steinau und den verschiedenen Bauleitplanverfahren seit dem Jahr 2008 sowie den Möglichkeiten einer ergänzenden verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung beabsichtigte städtebauliche Entwicklung keine sinnvollen Standortalternativen.



### **3.3 Schutzgebiete**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sind keine naturschutzrechtlichen – oder wasserrechtlichen Schutzgebiete berührt.

Der geschützte Biotop der „Alten Hohle“ im unmittelbaren östlichen Anschluss an den in Rede stehenden Geltungsbereich ist durch die Festsetzung nach § 9 (1) 20 BauGB im rechtskräftigen Bebauungsplan „Sachsen II, 3. Änderung“ (2019) entsprechend gesichert.

### **3.4 Innenentwicklung, Bodenschutz**

Nach dem § 1 (5) BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Auch nach der allgemeinen Zielsetzung des Regionalplanes Südhessen (Z3.4.1-4) soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird zudem in der Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB folgendes bestimmt:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Das Plangebiet liegt am unmittelbaren Ortsrand und ist durch die Erschließungsstraße aus Richtung Westen für eine weitergehende Erschließung praktisch vorbereitet. Auch wenn die in Rede stehende Fläche nicht dem Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzurechnen ist, muss sie aufgrund dessen und den verschiedenen Bauleitplanungen (beginnend bereit seit 1968) als zum Siedlungsbereich gehörig beurteilt werden, die sich für eine weitergehende bauliche Entwicklung bzw. Verdichtung unmittelbar anbietet.

Auf die Vorgaben von Regionalplan und Flächennutzungsplan wurde bereits hingewiesen.

Insofern sind die oben angeführten Maßgaben im Grundsatz beachtet.



### **3.5 Verkehrliche Anbindung, ÖPNV**

Die verkehrliche Anbindung des hier in Rede stehenden Teilbereiches ist durch die Sachsenstraße im Südwesten und die Schubertstraße im Westen gegeben; durch die beabsichtigte Verbindung beider kommunaler Verkehrsflächen ergibt sich sinnvolle Ringerschließung.

Mit den unweit vorhandenen Bushaltestellen und dem Bahnhof Steinau an der Straße besteht eine gute Anbindung an den regionalen und überregionalen ÖPNV.

## **4. Verfahren**

Obleich für die Flächen innerhalb des nunmehrigen Geltungsbereiches mit dem ursprünglichen Bebauungsplan „Sachsen“ aus 1968 und dann durch den Bebauungsplan „Sachsen II (Satzungsfassung aus 2008) eine bauplanungsrechtliche Grundlage für eine Erschließung und Bebauung vorlag, liegen die Flurstücke 49, 50 und 51 mit der ausdrücklichen Aufhebung des „alten Bebauungsplanes“ aus 1968 derzeit im unbeplanten Außenbereich.

Für die ergänzende städtebaulichen Entwicklung im Bereich der vorgenannten Flurstücke bedarf es daher abermals eines Bebauungsplanverfahrens.

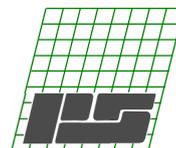
Ungeachtet der „baurechtlichen Vorgeschichte“ und der städtebaulichen Sinnhaftigkeit einer Ergänzung und Abrundung der Ortslage, stellt der vorliegende Bebauungsplan auch keine Innenentwicklung im Sinne der Bestimmungen des § 13a BauGB dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt daher notwendigerweise im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB.

Dementsprechend hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinau an der Straße in ihrer Sitzung am 17.05.2022 nach § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Sachsen III“ in der Kernstadt Steinau und die Verfahrensdurchführung beschlossen

Nach § 2 (4) BauGB ist demgemäß für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung / des Umweltberichtes zu äußern:

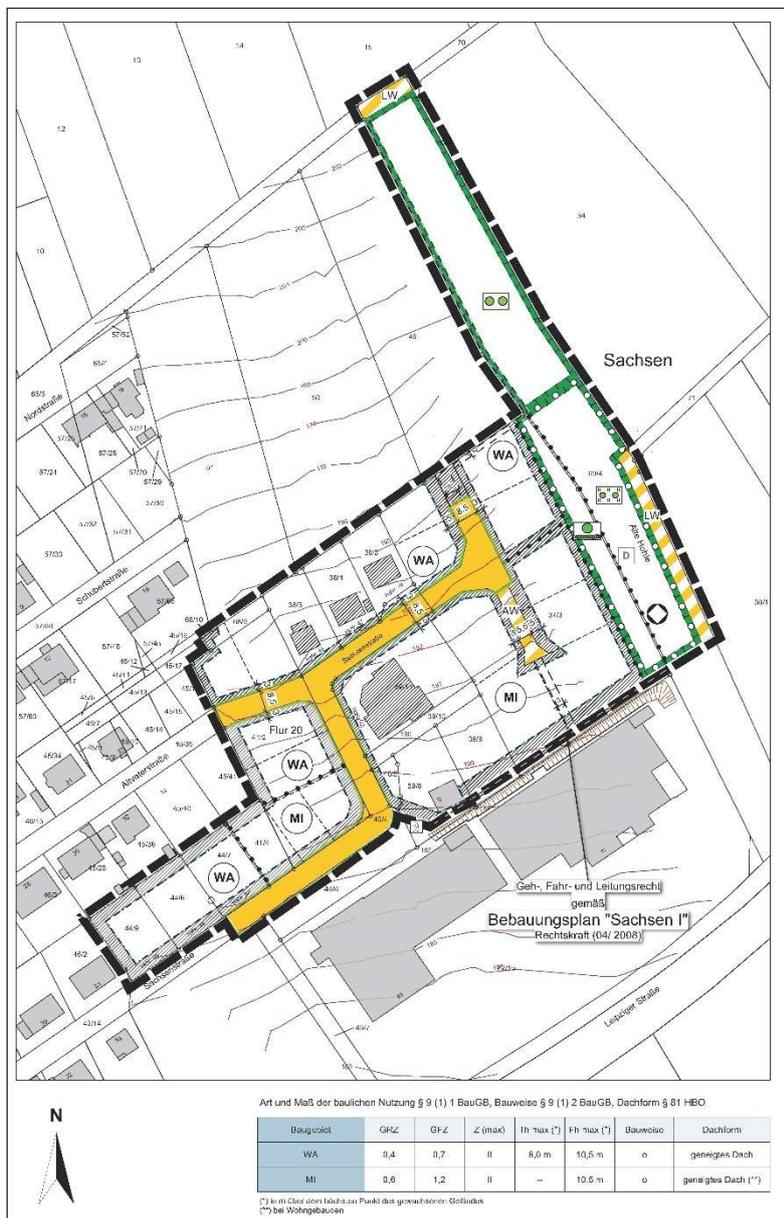


## 5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zur Sicherung der angestrebten, städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes werden, unter Beachtung der Prämissen des § 1 (6) BauGB, die im Folgenden erläuterten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wie angeführt stellt der nunmehr vorliegende Bebauungsplan die Grundlage für die sinnvolle und konsequente Fortführung der baulichen Entwicklung im Bereich Sachsen in östlicher Verlängerung der vorhandenen Erschließungsstraßen, insbes. der Schubertstraße und untergeordnet der Nordstraße, dar. Dabei schließt der hier vorliegenden Bebauungsplan „Sachsen III“ exakt nördlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sachsen II, 3. Änderung“ an.

**Bebauungsplan**  
**„Sachsen II, 3. Änderung“**  
**(2018), ohne Maßstab**





Aufgrund dessen und zur konsequenten Wahrung bzw. Fortführung der städtebaulichen Struktur werden die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu Art und Maß der baulichen Nutzung in den hier vorliegenden Bebauungsplan „Sachsen III“ übernommen.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Analog der unmittelbar südlich angrenzenden und der grundsätzlichen Zielsetzung zur Schaffung eines Angebotes an Wohngrundstücken erfolgt die Festsetzung eines **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO.

Zulässig sind hier:

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

Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO, wonach die hier aufgeführten Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit soll der vordringlichen Zielsetzung des Bebauungsplanes in diesen Teilbereichen („Wohnen“) konsequent Rechnung getragen und der angrenzend vorhandene Wohncharakter des Gebietes als solcher gesichert werden.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen anzugeben, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, hier insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Vor dem Hintergrund einer grundsätzlich beabsichtigten hohen Bedarfsdeckung und, da erkennbar keine städtebaulichen oder fachplanerischen Belange entgegenstehen, orientiert sich die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) an dem durch § 17 BauNVO definierten Orientierungswert als Obergrenze. Demgemäß erfolgt die Festsetzung mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,4.

In ähnlicher Weise wird die Geschossflächenzahl (unter Beachtung der Geschossigkeit) festgesetzt. Um unverhältnismäßige Ausnutzungen zu unterbinden, wird die Geschossflächenzahl auf 0,7 begrenzt.



Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im WA unter Orientierung an der Bebauung im Westen und Süden mit  $Z = II$  festgesetzt.

Da die Zahl der zulässigen Vollgeschosse noch keine abschließende, konkrete Beurteilung im Hinblick auf die zulässige Höhenentwicklung beinhaltet, wird mit  $TH_{max.} = 6,0$  m und  $FH_{max.} = 10,5$  m ergänzend eine maximale Trauf – und Firsthöhe festgesetzt, um eine Maßstäblichkeit im Erscheinungsbild der Wohngebäude zu gewährleisten.

Dabei beziehen sich die Höhenfestsetzungen auf den höchsten Punkt des gewachsenen Geländes, welches im Bebauungsplan durch die dargestellten Höhenlinien in etwa dokumentiert ist (ggf. ist grundstücksbezogen eine ergänzende Einmessung der konkreten Geländetopografie notwendig).

Diese Vorgaben finden ihre Ergänzung durch die Festsetzung eines geneigten Daches bei allen Wohngebäuden im Plangebiet.

### **5.3 Bauweise, Baugrenzen**

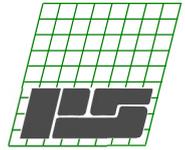
Es gilt, aus Gründen seitlicher Grenzabstände, durchgehend die offene Bauweise.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden ausschließlich durch Baugrenzen, innerhalb derer gebaut werden darf, definiert. Dabei orientieren sich die überbaubaren Flächen (Baufelder) am notwendigen Mindestabstand von 3 m zur Erschließungsstraße.

Analog der vorhandenen Bebauung an der Schubertstraße verbleibt (in deren östlicher Verlängerung) die Baugrenze unter Orientierung an den bestehenden Gebäuden bzw. zur Fortführung der Gebäudeflucht in einem Abstand von 5 m zur Erschließungsstraße.

Aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen und unter Beachtung des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird festgelegt, dass Garagen (zukünftig) nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind lediglich unterirdische Zisternen sowie Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser zulässig, sowie bauliche Anlagen soweit sie nach der Hessischen Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Carport, Stellplätze, Wärmepumpen).



#### **5.4 Verkehrsflächen**

Die Festsetzung von Straßenverkehrsfläche erfolgt zunächst unter Schaffung einer Ringverbindung zwischen Sachsen- bzw. Altvaterstraße und der Schubertstraße weiter im Norden.

Um eine Anbindung an die verlängerte Sachsenstraße bzw. die Planstraße im Osten des Gebietes des Bebauungsplanes „Sachsen II, 3. Änderung“ (2018) mit derselben Verkehrsraumbreite von 8,5, m zu gewährleisten, wird ein kleiner Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes, bis zur Anbindung an die hier festgesetzte Verkehrsfläche, in den Geltungsbereich des nunmehrigen Bebauungsplanes mit einbezogen.

Von der Verbindung zur Schubertstraße zweigt nach Norden und Nordosten eine knapp 100 m lange Stichstraße ab, die in einer großzügig dimensionierten Wendeanlage (3-achsiges Müllfahrzeug) endet. Aufgrund des ausschließlichen Ziel- und Quellverkehrs kann die Verkehrsraumbreite auf 6,5 m verringert werden.

Während somit (hinsichtlich Verkehr sowie Ver- und Entsorgungsanlagen bzw. -einrichtungen) eine sinnvolle Ringerschließung und in allen Bereichen ein problemloser Begegnungsverkehr gewährleistet ist, ergibt sich gleichzeitig eine nur geringe Belastung der vorhandenen Anlieger durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr und eine hohe Wohnqualität.

Die Konzipierung und Festlegung der konkreten Ausgestaltung des Verkehrsraumes im Bereich der Planstraßen (einschließlich Grundstückszufahrten) erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung zum gesamten Plangebiet.

Durch die Festsetzung eines Fuß- und Erschließungsweges als Verbindung von der nördlichen Erschließungsstraße zur bestehenden Nordstraße ergibt sich auch hier die Möglichkeit einer Ringerschließung im Hinblick auf Anlagen und Leitungen der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) sowie die Option einer weiteren Zuwegung für z.B. Fahrzeuge des Rettungswesens.

#### **5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Festsetzungen zur Minimierung und zur Kompensation von Eingriffswirkungen**

Nach § 2 (4) BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die landschaftspflegerischen Belange bzw. die Belange des Umweltschutzes zu beachten und im Rahmen einer Umweltprüfung abzuarbeiten.

U.a. im Ergebnis dessen werden landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen festgesetzt; dabei orientiert sich der hier vorliegende Bebauungsplan abermals an den Festlegungen des unmittelbar südlich angrenzenden Bebauungsplanes „Sachsen II“, 3. Änderung.



Die gesamte Parzelle der „Alten Hohle“ (Flurstück 69/4) ist durch die Bebauungspläne „Sachsen I“ und „Sachsen II“ bzw. „Sachsen II, 3. Änderung seit langem als Schutz- und Entwicklungsfläche mit entsprechenden Entwicklungsmaßnahmen nach § 9 (1) 20 BauGB rechtskräftig festgesetzt.

Ergänzt wird dies durch einen (auch hier festgesetzten) westlich vorgelagerten 5 m breiten Geländestreifen, wo eine zwei- bis dreireihige, geschlossene Baum-/ Strauchhecke zu entwickeln ist. Die Festsetzung gilt (mit einer teilweise größeren Breite) auch am Nordrand des Plangebietes als geschlossene Gebiets- eingrünung zur Wegeparzelle (Flst. 70) in östlicher Verlängerung der Nordstraße.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 1.788 m<sup>2</sup> ergibt sich zur „Alten Hohle“ (Flst. 69/4) im Osten sowie der Wegeparzelle im Norden (Flst. 70) eine geschlossenen Gehölzstruktur, die neben der Funktion einer Biotopvernetzung und als Habitat für z.B. die Avifauna die Funktion eine sinnvollen Gebiets- eingrünung zu den jeweils benachbarten Flächen übernimmt.

Zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate und zur gleichzeitigen Verringerung der abzuführenden Menge an Niederschlagswasser sind PKW-Stellplätze, Hofflächen, Gehwege und sonstige funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Abstellflächen, Abfallcontainerstellplätze) in wasser- durchlässiger Weise zu befestigen; dies unter dem generellen Vorbehalt, dass dem keine fachrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen werden zur Verringerung von Beeinträchtigungen von insbesondere nachtaktiven Insekten und Fledermäusen (aber auch aus Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und zur grundsätzlichen Minimierung von Lichtemissionen) detaillierte Vorgaben zur Zulässigkeit von Freiflächen- beleuchtungen formuliert.

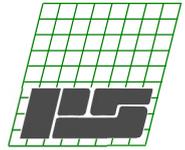
Auf der Grundlage des Bauordnungsrechtes (HBO) erfolgt die Festsetzung zur Gestaltung der Grund- stücksfreiflächen:

Mind. 80 %, d.h. der nicht bebaubaren Fläche laut Grundflächenzahl incl. Überschreitungsmöglichkeit sind als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten, wovon wiederum mindestens mindestens 30 % der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen sind. Je Grundstück ist mindestens 1 heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Dies dient einer intensiven Gebietsdurchgrünung, einer kleinklimatischen Verbesserung und einem attraktiven Wohnumfeld.

Sogenannte Steingärten, d.h. eine flächige Einbringung von Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterschüttungen sowie auch von Holzhackschnitzeln sind grundsätzlich abzulehnen und als unzulässig festgesetzt.

Flachdächer sind dann zulässig, wenn sie vollflächig mit einer dauerhaften Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mind. 8 – 10 cm ausgeführt werden; dies gilt auch für Garagen und Nebenanlagen mit einer Dachfläche von  $\geq 15 \text{ m}^2$ .



Wertstoff- und Müllbehälter mit einem Sichtschutz zu umgeben und/ oder einzugrünen.

Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen sind mit einem Mindestbodenabstand von 15 cm auszuführen.

Die notwendige Kompensation der Eingriffswirkungen in Boden, Natur und Landschaft erfolgt im erforderlichen Umfang im Rahmen der Ökokontoführung der Stadt Steinau an der Straße oder im Zuge von Ersatzmaßnahmen, die in einem zweiten Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes verbindlich festgesetzt werden. Eine entsprechende Konkretisierung wird in der späteren Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ergänzt.

## **5.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Orts- und Gestaltungssatzung gem. HBO)**

Mit der Zielsetzung ein harmonisches Einfügen der künftigen Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild bzw. in die bisherige Ortsrandsituation zu erreichen bzw. um gravierende stadtgestalterische Fehlentwicklungen auszuschließen, werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Doppelhäuser sind mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und Eindeckung einheitlich auszuführen.
- In Anlehnung an die westlich liegende (überwiegende) Wohnbebauung und auch, um eine Solarenergienutzung zu erleichtern, werden geneigte Dächer (25° bis 48°), d.h. Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer als zulässig festgesetzt.  
Flachdächer sind unter der Voraussetzung einer dauerhaften Dachbegrünung zulässig (s.o.).
- Zulässig sind offene Einfriedungen (z.B. Drahtgeflecht, Holzzäune, Laubstrauchhecken) bis zu max. 1,5 m über der Geländeoberfläche bzw. über einer notwendigen Stützmauer.  
Gemauerte- und Betoneinfriedungen sind, sofern und soweit erforderlich, nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,3 m über dem Straßenniveau zulässig. Soweit die Einfriedungen nicht an der Grenze zur Verkehrsfläche verlaufen, ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten.
- Mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO) sind als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten. Hiervon sind wiederum mindestens 30 % der Fläche mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen; die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. (es gelten 1 Baum = 20 m<sup>2</sup>, 1 Strauch = 4 m<sup>2</sup>); je Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum oder Hochstammobstbaum zu pflanzen.



- Mit Ausnahme von Fußwegen und PKW-Stellplätzen sind Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche („Steingärten“) sowie Flächenabdeckungen mit Holzschnitzeln unzulässig.

## **5.7 Wasserrechtliche Festsetzung**

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs.4 Satz 2 und 3 des hessischen Wassergesetzes (HWG) wird eine wasserrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Demnach ist das Niederschlagswasser von nicht begrünten Dachflächen je bebauter Grundstücksfläche in einer Zisterne zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Das Fassungsvermögen und das vorzuhaltende Retentionsvolumen der Zisterne(n) ergibt sich durch den maximalen Drosselabfluss zur Vorflut bzw. dem Ortskanal.

Neben der Entlastungsfunktion im Hinblick auf die Ortskanalisation stellt der Aspekt „Grundwasserschutz / Schutz des Grundwasserdargebotes“ eine sehr wesentliche Zielsetzung der

Das dafür vorzusehende Speichervolumen soll allerdings das festgesetzte Retentionsvolumen nicht mindern. D.h. über die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser hinaus soll soweit als möglich eine Brauchwassernutzung erfolgen, womit ein deutlicher Beitrag zur Trinkwassereinsparung einhergeht. Die jeweilige Nachweisführung erfolgt im Zuge der Vorhabebplanung.

Mit der wasserrechtlichen Festsetzung werden die (eigenverbindlichen) Bestimmungen des Wasserrechtes im Bebauungsplan umgesetzt und konkretisiert.

Auf die Bestimmungen des Wasserrechtes wird im Bebauungsplan ergänzend hingewiesen:

Nach § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetztes (WHG) soll Niederschlagswasser 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 wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

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



## **6 Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange**

### **6.1 Umweltbelange, Belange des Biotop- und Artenschutzes**

#### ***Umweltprüfung***

Nach § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die dort angeführten Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden, die landschaftspflegerischen Belange bzw. die Belange des Umweltschutzes zu beachten und im Rahmen einer Umweltprüfung abzuarbeiten.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung<sup>1</sup> durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde demgemäß ein Umweltbericht erstellt, der sich an den Bestimmungen des BauGB und insbesondere der Anlage 1 (zu § 2 (4) BauGB) orientiert.

Daneben wird die Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie sonstiger Belange des Naturschutzes und der Landespflege sowie Belange des Bodenschutzes in den Umweltbericht integriert bzw. als eigener Fachbeitrag Boden als Anlage beigefügt.

Der Umweltbericht mit Bestandserfassung und Bewertung, Konfliktanalyse sowie der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bildet den selbständigen Teil 2 der Begründung; insofern wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen.

Die Ergebnisse des Umweltberichtes und die diesbezüglich vorgelegten Anregungen und Hinweise sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden die Behörden und sonstigen TÖB aufgefordert sich u.a. auch zum Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

#### ***Eingriffsregelung***

Gleichsam nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Umweltprüfung (vgl. Teil 2) ergibt sich nach der Ermittlung des Kompensationsbedarfes unter Anwendung der Hess. Kompensationsverordnung (KV 2018), unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Minimierung und Kompensierung der Eingriffswirkungen ein verbleibender

---

<sup>1</sup> **Umweltbericht: Büro für Landschafts- und Gewässerökologie, Gabriele Ditter, Erlensee, Juli 2025**



Kompensationsbedarf von knapp 244.000 Biotopwertpunkten.

Im Hinblick auf den zu erwartenden Bodeneingriff ermittelt der beigefügte Facheitrag Boden eine Kompensationsbedarf von 12,12 Bodenwerteinheiten.

Aktuell werden Möglichkeiten geprüft die Maßnahmen zur Biotopentwicklung und -aufwertung auf kommunalen Flächen vorzunehmen und ggf. durch Festsetzungen im Bebauungsplan (2. Teilgeltungsbe-  
reich) rechtsverbindlich festzulegen.

Alternativ kann die notwendige Kompensation teilweise oder gänzlich im Rahmen der Ökokontoführung der Stadt Steinau an der Straße erfolgen.

Die entsprechend notwendige Festsetzung / Zuordnung erfolgt zur späteren Entwurfsfassung des Bebauungsplanes.

### **Biotop- und Artenschutz**

Besonders geschützte oder besonders wertgebende Biotopstruktur sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Das faunistische Potenzial bestimmt sich nach dem Umweltbericht hauptsächlich durch die überwie-  
gende Charakterisierung als artenarme, grasreiche und extensiv genutzte Wiese.

Da durch die Planung artenschutzrechtliche Belange berührt werden können, erfolgte eine spezielle ar-  
tenschutzrechtliche Prüfung<sup>2</sup>.

Im Ergebnis können die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG weitgehend ausgeschlossen werden.

Eine Ausnahme bildet die Mehlschwalbe:

Im Rahmen des geplanten Vorhabens ist durch die zunehmende Bebauung zu erwarten, dass Fortpflan-  
zungsstätten bzw. das bestehende Bruthabitat durch Barrierewirkungen in Teilen entwertet wird.

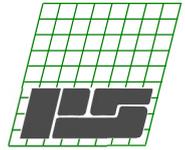
Die entspricht dem Schädigungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Um diesen Verlust auszugleichen, wird die Umsetzung einer CEF-Maßnahme (Kunstnester / Schwal-  
benhaus) erforderlich: Zur Schaffung von Ersatzlebensräumen für Mehlschwalben aufgrund einge-  
schränkter Anflugmöglichkeiten der alten Niststandorte mit Umsetzung der Bebauungsplaninhalten ist  
die Errichtung eines Schwalbenhauses am nordwestlichen Rand des Untersuchungsgebietes vorzuneh-  
men. Es mindestens 30 Kunstnester zu erreichen, die mindesten alle zwei Jahre zu kontrollieren und zu  
reinigen sind.

Der Standort und die fachgerechte Ausführung ist im Rahmen der Ausführungsplanung in Abstimmung  
mit der ökologischen Baubegleitung vorzunehmen.

---

<sup>2</sup> **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: Büro für Landschafts- und Gewässerökologie, Gabriele Ditter, Erlensee, Juni 2025**



## **6.2 Wasserwirtschaftliche Belange**

Unter Orientierung am Erlass „Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung“ bzw. der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung werden die wasserwirtschaftlichen Belange wie folgt behandelt:

### ***Wasserversorgung/ Abwasserableitung***

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist/ wird durch die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung in Trägerschaft der Stadt Steinau gegeben. Der Eigenbetrieb „Wasserversorgung“ der Stadt Steinau an der Straße ist in der Lage, unter Beachtung der wasserrechtlichen Vorgaben den zusätzlichen Wasserbedarf im Plangebiet abzudecken.

Je nach Ausnutzung der Bebauungspotenziale gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan ist die Realisierung bzw. Bereitstellung von ca. 22 Baugrundstücken für Einzel-/ Einfamilienhäuser oder auch Doppelhäusern vorgesehen, woraus sich natürlich eine Erhöhung des Trinkwasserbedarfes ergibt.

Grundsätzlich geht die Stadt Steinau an der Straße aufgrund der örtlichen Versorgungssituation im Innenstandbereich von Steinau und der Lage des Plangebietes im Hinblick auf einen Anschluss des Baugebietes an das bestehende Versorgungsnetz davon aus, dass die Trinkwasserversorgung sowie auch die Löschwasserversorgung im notwendigen Umfang und mit dem notwendigen Wasserdruck gewährleistet werden kann.

Über die Hydranten im Verkehrsraum aller 4 kommunalen Straßen, die aus Richtung Westen unmittelbar an das Plangebiet angrenzen und die ergänzend vorgesehene Ringerschließung steht im Radius von deutlich unter 300 m eine hinreichend Trink- und Löschwassermenge zur Verfügung.

Zudem wurde im Zuge des in den letzten Jahren vorgenommenen weitergehenden Ausbaus der Sachsenstraße in Richtung Westen und Norden das Wasserversorgungsnetz unter Berücksichtigung der Erweiterungsflächen und der Anbindung (Ringschluss) in Richtung Schubertstraße / Nordstraße ausgelegt.

Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung ist auf diesbezüglichen Vorgaben der Bestimmungen des Wasserrechts zur Substitution von Trink- durch Brauchwasser hinzuweisen; auf die Bestimmungen des § 55 WHG und des § 37 HWG wird im Bebauungsplan explizit hingewiesen (s.o.).

Die Grundstücksentwässerung (Schmutzwasser) erfolgt jeweils durch Hausanschlussleitung an die Abwassersammelleitung im Bereich der geplanten Erschließungsstraße und über die Entlastungsanlage im Bereich der Richard-Wagner-Straße und das bestehenden Kanalnetz zur kommunalen Kläranlage in Steinau.

Auf die Bestimmungen der kommunalen Entwässerungssatzung der Stadt Steinau an der Straße in der aktuellen Fassung wird ausdrücklich hingewiesen.



Zudem wird auf die wasserrechtliche Festsetzung unter IV zur Brauchwassernutzung sowie die Bestimmungen von WHG und HWG (s.o.) hingewiesen.

### **Niederschlagswasser, Schutz der Grundwasserneubildungsrate**

Zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate und zur gleichzeitigen Verringerung der abzuführenden Menge an Niederschlagswasser, sind gemäß Festsetzung die PKW-Stellplätze, Hofflächen, Gehwege und sonstig geeignete Nebenflächen (z.B. Mülltonnenstellflächen) in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen

Auf die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 37 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versicherung des Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan explizit hingewiesen.

Die Ableitung des darüber hinaus anfallenden Niederschlagswasser erfolgt zum Regenrückhaltebecken unmittelbar südlich der Leipziger Straße und weiter zur Kinzig. Fragen zur Leitungsführung sowie einer notwendigen Ertüchtigung des Rückhaltebeckens werden im Zuge der Erschließungsplanung geprüft und geklärt.

### **Oberflächengewässer, Schutzgebiete**

Innerhalb des Plangebietes sind keine offenen Gewässer vorhanden.

Das Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete sind nicht berührt.

### **6.3 Vor- und Nachsorgender Bodenschutz**

Auf die Belange vorsorgender Bodenschutz wird im Umweltbericht und dem Fachbeitrag Boden eingegangen.

Im Hinblick auf die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes ist auf weitere, in der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ aufgeführte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hinzuweisen, die im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung, im Baugenehmigungsverfahren sowie insbesondere bei der Bauausführung zu berücksichtigen sind:

- Ausgeglichene Erdmassenbilanz, also Vermeidung externer Verbringung bzw. Deponierung von Unterboden und Gesteinsaushub.
- Temporärer Oberbodenabtrag von in der Bauphase stark beanspruchten Flächen (z.B. temporäre Fahr- und Lagerflächen).
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung des Oberbodens (vorrangig im Baugebiet, sekundär auf geeigneten Acker- oder Rekultivierungsflächen).



- Vorgaben zu Art und Qualität eventuell notwendiger Verfüllmaterialien.
- Vermeidung des Befahrens von Böden bei nasser Witterung (erhöhte Verdichtungsneigung).
- Verwendung von Baggermatten und Bodenschutzblechen bei verdichtungsempfindlichen Böden und, soweit nicht vermeidbar, generell in Nässeperioden.
- Ausweisung von Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter oder dafür vorgesehener Böden.
- Auszäunung von für Bebauung und Baustellenbetrieb nicht benötigten Bodenflächen.
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens (Verdichtungen möglichst im Vorfeld vermeiden, da nicht immer reversibel).
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (z.B. Rasengittersteine). Allerdings mindern alle stärker belastbaren Beläge die Versickerungsleistung sehr stark.
- Beachtung der Bestimmungen der Wasserschutzgebiets-Verordnung

#### **Hinsichtlich Bodenschutz zu beachtende DIN-Normen**

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

Altablagerungen, Altlasten oder Altstandorte sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Außerhalb vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich deutlich weiter südöstlich, zumindest teilweise im Bereich „Die alte Hohle“ (Flst. 69/4) die Altablagerung der ehemaligen Abfallanlage „Im Sachsen“ (AFD-Nr. 435 028 080 005).

Bereits im Jahr 2000 wurde durch das Institut Fresenius eine „Umwelttechnische Erstuntersuchung“ durchgeführt. Die Untersuchung weist nach, dass von der Altablagerung derzeit keine akute Gefährdung ausgeht, jedoch langfristig ein Gefährdungspotenzial vorhanden ist.

#### **6.4 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu berücksichtigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen bzw. demgemäß hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete (etc.) so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes in der Nachbarschaft zu den westlich angrenzenden Wohngebieten ist den Bestimmungen grundsätzlich Rechnung getragen.

Belange des Immissionsschutzes sind nach Kenntnisstand nicht weiter betroffen.



## **6.5 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**

Mit der Änderung des Baugesetzbuches 2004 wurde „die Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Zeil der Bauleitplanung ins BauGB aufgenommen.

Nach der Neufassung des § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr auch „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Bereits nach dem Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) waren die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Zum 01.11.2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten, das mit einem detaillierten Regelwerk jeden Gebäudeeigentümer zu einem „möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb“ verpflichtet (§ 1 (1) GEG).

Seit dem 01. Januar 2024 sind die Eigentümer neu zu errichtender Gebäude verpflichtet den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu mindestens 65 % zu decken. Es ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Vor dem Hintergrund dessen sowie sonstiger einschlägiger fachrechtlicher Bestimmungen, sind hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben im Bebauungsplan festzusetzen; es wird auf die bestehenden und in stetiger Fortentwicklung befindlichen (!) fachrechtlichen Bestimmungen und Regelungen (in der jeweils aktuell gültigen Fassung!) verwiesen.

Grundsätzlich ermöglicht die hier zugrunde liegende städtebauliche Konzeption eine Süd-/ Südostausrichtung der jeweiligen Baugrundstücke bzw. Dachflächen und somit auch eine hinsichtlich der Solarenergienutzung optimierte Bauweise.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Bebauungsplan wird nicht beeinträchtigt, eine entsprechende Nutzung wird vielmehr ausdrücklich empfohlen.



## 6.6 Sonstige Belange, Hinweise

Im Bebauungsplane sind/ werden die nachfolgenden, grundsätzlich zu beachtenden Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen angeführt:

### *Stellplatzsatzung*

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Steinau an der Straße in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung hingewiesen.

### *Nachbarrechtsgesetz*

Auf die Grenzabstände für Bepflanzungen gemäß §§ 38 - 40 des Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbarrechtsG) wird hingewiesen

### *Trinkwasserschutzgebiet:*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone IIIA und der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes des Trinkwasserbrunnens Schiefer in Steinau. Die Bestimmungen der entsprechenden Schutzgebietsverordnung sind zu beachten (siehe oben).

### *Verwertung von Niederschlagswasser*

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 wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG).

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

### *Denkmalschutz, Bodendenkmäler:*

Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.

Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 21 HDSchG wird hingewiesen.

### *Artenschutz:*

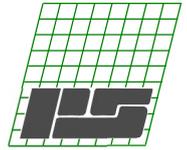
Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen.

Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44(1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) und die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (d.h. vom 01.10. – 28.02.) zulässig.

Zur Kompensation von Lebensraumbeeinträchtigung der Mehlschwalbe wird CEF-Maßnahmen festgelegt und vorzunehmen.

### *Ökologische Baubegleitung:*

Zur hinreichenden Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes während der Bauarbeiten und den Folgejahren (bezügl. CEF-Maßnahmen) zu gewährleisten, wird eine ökologische Baubegleitung einge-



setzt.

Die ökologische Baubegleitung koordiniert, kontrolliert und überwacht die im Bebauungsplan festgesetzten - sowie die (auf fachrechtlicher Grundlage) im Umweltbericht und der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung empfohlenen Maßnahmen.

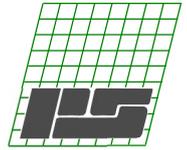
## 7 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind, da die Flächen innerhalb des Plangebietes nunmehr grundsätzlich verfügbar sind, weder angedacht noch notwendig.

## 8 Flächenbilanz

	überbaubar	nicht überbaubar	GESAMT [m <sup>2</sup> ]
Wohnbaufläche	9.755,12	3.054,75	12.809,87
Straßenverkehrsfläche		2.198,61	2.198,61
Erschließungsweg		251,51	251,51
Entwicklungsfläche		1.787,89	1.787,89
<b>GESAMT</b>			<b>17.047,9</b>

*(überschlägige Flächenermittlung mit auf Grundlage des Bebauungsplanes  
in der Fassung des Vorentwurfes (07/ 2025))*



**aufgestellt:**

(im Auftrag)

**aufgestellt:**

Stadt Steinau an der Straße

Anlagen:

- Teil 2: Umweltbericht
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Fachbeitrag Boden

### **Zusammenfassende Erklärung (§ 10a BauGB)**

- wird später ergänzt