

**Stadt Schlüchtern
Stadtteil Klosterhöfe**

**Bebauungsplan
„Röhrigs“**

B e g r ü n d u n g

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC00078-P
Bearbeitet: Januar 2022

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Ziel und Zweck der Planung.....	3
2 Verfahren	3
3 Übergeordnete Planungen / Bestehendes Baurecht.....	3
3.1 Regionalplan Südhessen 2010	3
3.2 Flächennutzungsplan	4
3.3 Bestehendes Baurecht.....	4
4 Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	5
4.1 Lage des Plangebietes.....	5
4.2 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung und -bewertung	6
5 Planung.....	7
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
5.2 Hinweise	9
6 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung	10
7 Bodenschutz / Bergrecht / Kampfmittel	11
8 Belange des Artenschutzes	12
9 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	13
10 Umweltprüfung.....	14
11 Städtebauliche Daten.....	14
12 Bodenordnung	15

Anlagen

1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, im Rahmen der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines grundsätzlich privilegierten Altenteilerhaus nördlich des bestehenden landwirtschaftlichen Anwesens „Gut Röhrigshof“ im baulichen Außenbereich zu schaffen. Das Erfordernis ergibt sich im Zuge der Betriebsübergabe des bisherigen Inhabers und Vollerwerbslandwirt des o.g. Gutes an seinen Nachfolger.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Normalverfahren aufgestellt. Da nicht alle Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes festgesetzt werden, wird er als „einfacher Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Seine Festsetzungen sind daher zu beachten; insoweit hier keine Festsetzungen vorhanden sind, gilt für das Zulassungsverfahren von Bauvorhaben § 35 BauGB.

3 Übergeordnete Planungen / Bestehendes Baurecht

3.1 Regionalplan Südhessen 2010

Der Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010) trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

- Vorranggebiet für Landwirtschaft
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug

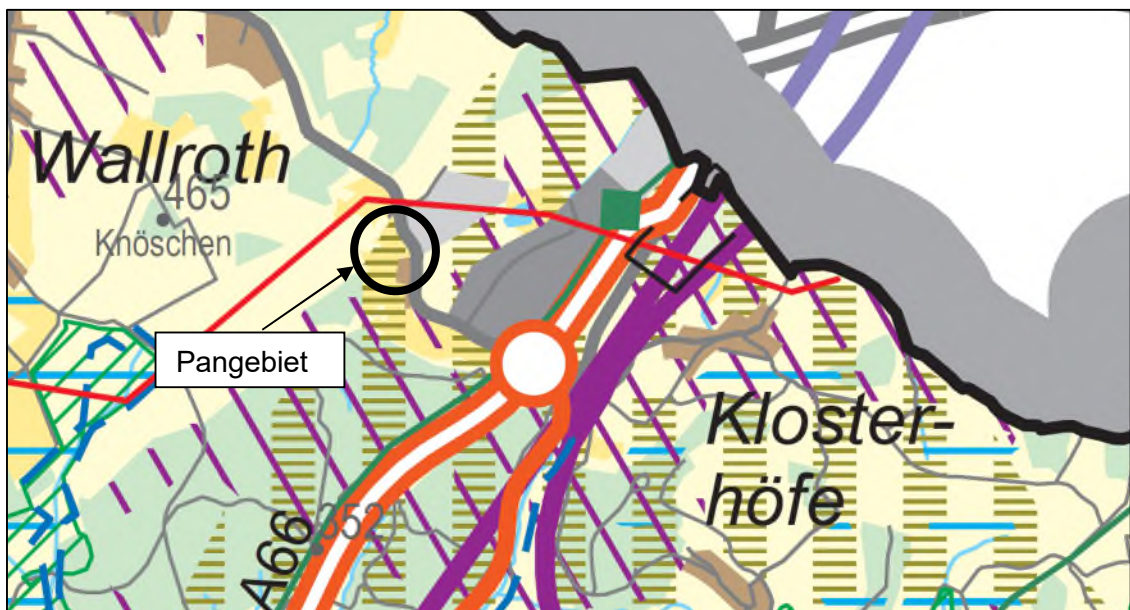


Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010
mit Markierung der Lage des Plangebietes (schwarzer Kreis)

Quelle: www.landesplanung.hessen.de

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat im Hinblick auf die Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mitgeteilt, dass aufgrund der geringen Flächengröße die Planung regionalplanerisch nicht relevant sei. Ein Verstoß gegen Ziele der Raumordnung und Landesplanung liegt daher nicht vor.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schlüchtern vom März 2006 als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt.

Das im Flächennutzungsplan dargestellte Landschaftsschutzgebiet „Vogelsberg-Hessischer Spessart“ wurde bereits im März 2008 aufgehoben.

Die einzelnen Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes werden aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich:

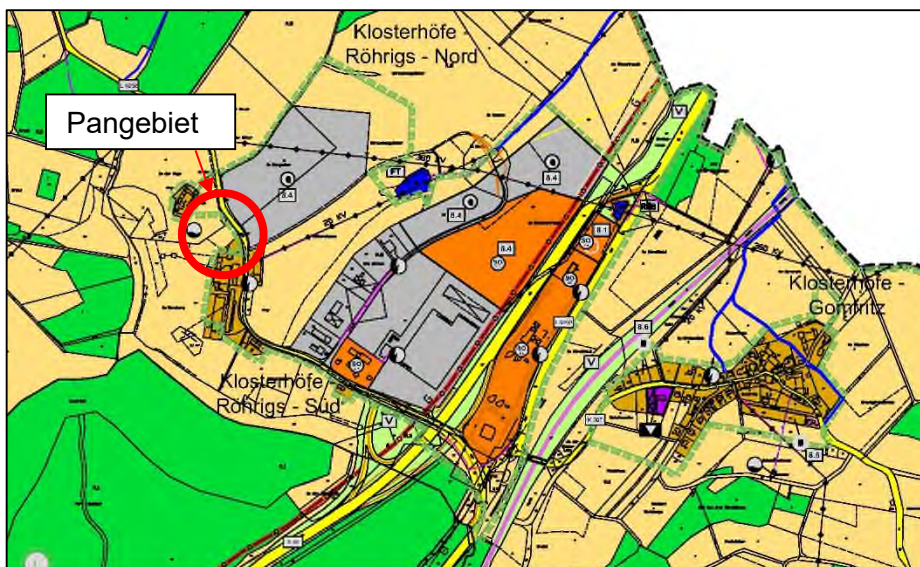


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schlüchtern mit Plangebiet

Der Neubau eines Altenteilerhaus im Rahmen einer Hofübergabe stellt grundsätzlich ein privilegiertes Bauvorhaben im Außenbereich dar. Vor dem Hintergrund stellt die Darstellung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ auch keine dem Vorhaben entgegenstehende Darstellung dar, die hier das Entstehen einer Splittersiedlung befürchten lässt. Der Bebauungsplan ist daher als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes „entwickelt“ anzusehen.

3.3 Bestehendes Baurecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, vielmehr gehören die Flächen zum Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Zur Schaffung des Planungsrechts bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

4 Bestandsbeschreibung und -bewertung

4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Röhrigs des Stadtteils Klosterhöfe, der als kleinster Stadtteil der Stadt Schlüchtern aus den Ortsteilen Drasenberg, Gomfritz und Röhrigs zusammengefasst ist.

Der Geltungsbereich liegt ca. 3,5 km nördlich von Schlüchtern, nordwestlich der Bundesautobahn A 66 an der L 3292.

Das Plangebiet selbst liegt nördlich des bestehenden Gut Röhrigshof (Anwesen Röhrigs 4) südöstlich der Gebäude des landwirtschaftlichen Betriebes des Anwesens Röhrigs 5 und umfasst Teile der Flurstücke Gemarkung Klosterhöfe, Flur 11, Nr. 11/3, 16/3 und 16/4.

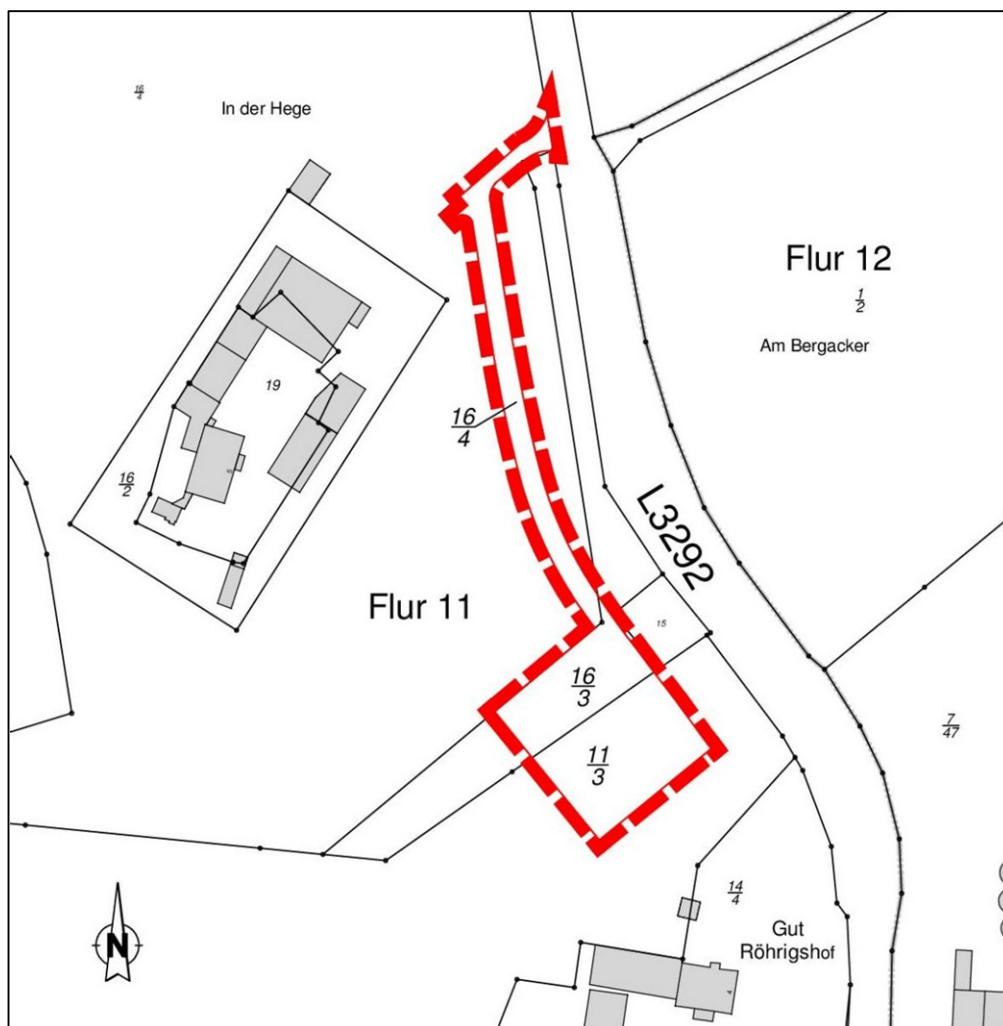


Abb. 3: Katastrerauszug mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Röhrigs“
(Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

4.2 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung und -bewertung

Die derzeitige Nutzung der Fläche stellt sich als intensiv genutzte Grünlandfläche mit temporärer Weidenutzung dar. Besondere Vegetationsbestände oder sonstige besondere naturschutzfachliche Gegebenheiten sind innerhalb des Geltungsbereichs derzeit nicht erkennbar.

Entlang des Plangebietes bzw. der östlich angrenzenden Landesstraße 3292 bestehen lineare und schmal ausgeprägte Heckenstrukturen mit eingestreuten Einzelbäumen. Wie der Planung und den eingemessenen Gehölzbeständen zu entnehmen ist, werden durch die hier vorliegende Planung keine Eingriffe in diese Vegetationsbestände vorbereitet.

Die vorhandenen Baum- und Strauchbestände entlang der Landesstraße gewährleisten eine Eingrünung der vorbereiteten baulichen Anlagen im südlichen Teil des Geltungsbereiches. Der schmale nördliche Teil des Geltungsbereiches dient der Erschließung.

Darüberhinausgehende wertvolle oder zwingend zu erhaltende Vegetationsbestände sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.



Abb. 4: Luftbild von Plangebiet und Umgebung mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes
(Quelle: www.geoportal.hessen.de)

Von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen.

Nach zwischenzeitlich durchgeführten Bodenuntersuchungen steht das Grundwasser im Plangebiet relativ hoch an (ca. 1,5 m unter GOK).



Abb. 5: Luftbild von Plangebiet mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes
(Quelle: www.geoportal.hessen.de)

5 Planung

Im Zuge der Betriebsübergabe seines Gutes Röhrigshof möchte der bisherige Inhaber und Vollerwerbslandwirt ein Altenteilerwohnhaus im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB nördlich des bestehenden Gutshofes im baulichen Außenbereich errichten.

Der Sohn des bisherigen Inhabers wird den Gutshof vollständig übernehmen. Das bisherige Betriebsinhaberwohnhaus im Norden des Gutshofes wird dann von diesem genutzt, da die bisherigen Wohnverhältnisse auf dem Gut Röhrigshof für dessen wachsende Familie nicht mehr ausreichend sind.

Die bisherige Wohnung von Sohn und Familie auf dem Gutshof eignet sich hingegen nicht als Altenteilerhaus, da diese Wohnung nicht altengerecht genutzt werden kann. Diese Wohnung soll stattdessen weiter für Betriebspersonal zur Verfügung stehen.

Da der Gutshof weiterhin auf die Unterstützung durch den bisherigen Inhaber angewiesen sein wird, ist es erforderlich, das geplante Altenteilerhaus in der Nähe des Anwesens zu errichten. Hierzu wurde umfassend geprüft, an welcher Stelle ein Neubau für ein Altenteilerhaus sinnvoll ist. Da für das Bauvorhaben weder die Bewirtschaftungsflächen des Hofes noch der sich in westliche Richtung erstreckende Außenbereich in Anspruch genommen werden sollen und sich auch Einschränkungen aufgrund der topographischen Situation ergeben, wurde ein Standort nördlich des Gutshofes gewählt, zumal sich hier nach Norden hin eine weitere Hofstelle anschließt und so ein schon anthropogen vorgeprägter Bereich vorhanden ist.

Kleinräumig wurde dann ein Standort mit einem Abstand von 25 m-80m nördlich des Gutshofes gewählt, was so einerseits die soziale Distanz zum übergebenen Gutshof gewährleistet und andererseits noch eine fußläufige Verbindung zur Unterstützung des neuen Betriebsinhabers ermöglicht.

Das geplante Altenteilerhaus ist speziell auf die Wohnansprüche der älteren Generation ausgerichtet. Das Gebäude soll dabei barrierefrei erstellt werden und wird nur ein

Vollgeschoss aufweisen. Dies schließt auch erforderliche Kfz-Abstellflächen in Form einer integrierten Garage sowie eines Raumes für die Gartenbewirtschaftung ein, um so den zugeordneten Altenteilergarten nicht noch mit Gerätehäusern etc. zu belasten.

Neben der geplanten Wohnnutzung durch den bisherigen Landwirt mit seiner Familie ist als Ausnahme noch eine kleine Gästewohnung vorgesehen, die Raum bietet für eine spätere Nutzung durch eine Pflegekraft. Dies unterstützt die Intention des Bauherren, solange wie möglich in der Nähe zu seinem ehemaligen Gut leben zu können.

Insgesamt ist eine Wohnfläche von ca. 250 m² vorgesehen bei einer gesamten Grundfläche von ca. 295 m².

Die geplante Bebauung mit einem Vollgeschoss trägt dazu bei, dass sich das neu entstehende Gebäude gut in die Landschaft einfügt.

Die in den Plangeltungsbereich einbezogene Fläche inklusive Zufahrt weist eine Größe von ca. 2.095 m² auf, sodass sich bei der festgesetzten überbaubaren Grundfläche von 300 m² eine Grundflächenzahl von ca. 0,14, und ohne Zufahrtsfläche bei 1.433 m² eine Grundflächenzahl von 0,21 ergibt.

Das liegt deutlich unter der Größenordnung des bisherigen bebauten Betriebsgeländes des Gutshofes (Flurstück Nr.: 14/4) mit ca. 7.198 m² und einer bebauten Fläche von ca. 2.196 m², was einer Grundflächenzahl von ca. 0,31 entspricht. Damit ist klar erkennbar, dass sich der Neubau dem Gesamtbetriebsgelände unterordnet und auch der Schwerpunkt der Betriebstätigkeit des Gutes Röhrigshof sich dadurch nicht verschiebt.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bereich des geplanten Zufahrtsweges, welcher im Norden die bereits bestehende Zufahrt zu dem Anwesen Röhrig Nr. 5 zur Landesstraße nutzt, wird als „Flächen für die Landwirtschaft - Weg“ festgesetzt. Die Lage der Zufahrt wurde so gewählt, dass diese außerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone entlang der Landesstraße verläuft.

Gemäß § 23 (1) Hessisches Straßengesetz dürfen nämlich bauliche Anlagen an Straßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Der Bebauungsplan berücksichtigt durch seine Festsetzungen diese Vorgaben, indem er keine neuen baulichen Anlagen in der straßenrechtlichen Bauverbotszone vorsieht.

Mit Blick auf die Belange des Artenschutzes und die hier entlang der Landesstraße bestehenden Gehölze und Bäume beschränkt sich die geplante Zufahrt auf eine ca. 3 m breite Fläche westlich des Bestandes und stellt somit sicher, dass mit der geplanten Erschließung keine Eingriffe in die bestehenden Gehölzstrukturen erforderlich werden.

Der südliche Teil des Plangebietes, in welchem die Errichtung des Altenteilerhauses vorgesehen ist, wird als „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

Dabei wurde die zulässige Grundfläche des Altenteilerhauses auf höchstens 300 m² sowie ein Vollgeschoss und eine Wohnung beschränkt.

Durch die nun vorgesehene Begrenzung der maximalen Grundfläche wird auch der Charakter eines Altenteilerhauses für den Gutshof im Hinblick auf dessen Größe in keiner Weise in Frage gestellt,

Nach der einschlägigen Kommentierung zu § 30 Abs. 3 BauGB (s. u. a. Kommentar von Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger Rn. 36 zu § 30 Abs. 3 BauGB) können für ein privilegiertes Vorhaben in einem einfachen Bebauungsplan beispielsweise auch begünstigende Wirkungen z. B. zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden.

Es kann somit der kommunalen Selbstverwaltung überlassen bleiben, in diesem Einzelfall eine örtlich angemessene und städtebaulich vertretbare Größe für ein Altenteilerhaus festzusetzen, zumal die bisherige Wohnfläche des Betriebsinhabers des Gutshofes deutlich größer ist als das nun neu vorgesehene Altenteilerhaus und auch nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche des Gutshofes einnimmt (siehe § 35 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB). Ein konkreter Grenzwert zur maximalen Grundfläche für ein solches Altenteilerhaus ergibt sich aus der Rechtsprechung nämlich nicht.

Die zusätzliche Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche ist entbehrlich, da hierfür kein städtebauliches Erfordernis gesehen wird. Der direkte planbegründende Zusammenhang zur landwirtschaftlichen Nutzung ergibt sich durch die textliche Festsetzung in Verbindung mit der Planzeichnung. Der straßenrechtliche Abstand für das Altenteilerhaus zur Landesstraße ist dabei gewahrt.

Zielsetzung ist es dabei, die Größe des zukünftigen Gebäudes einerseits zu beschränken und andererseits den zukünftigen Nutzungsansprüchen Rechnung zu tragen, wobei auch mit Blick auf das südlich gelegene Gut und dessen Bebauung eine nicht nur funktionale sondern auch flächenmäßige Unterordnung zu attestieren ist. Die Begrenzung auf ein Vollgeschoss soll darüber hinaus eine der Landschaft angepasste Bebauung ermöglichen. Die Festsetzung der Fläche selbst erfolgt dabei unter Beachtung der 20m tiefen Bauverbotszone gemäß § 23 HStrG.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB ist ein Bebauungsplan nur aufzustellen, soweit dies erforderlich ist. In diesem Fall ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB ausreichend; alle übrigen Belange können und sollen ergänzend im Rahmen der Zulassung nach § 35 BauGB geregelt werden. Da sich die Festsetzungen auf die o.g. Inhalte beschränken, beurteilt sich die Zulässigkeit der zukünftigen Bebauung gemäß § 30 Abs. 3 BauGB im Übrigen nach den Vorgaben des § 35 BauGB.

5.2 Hinweise

In den Bebauungsplan wurden auch vor dem Hintergrund der vorliegenden artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung (siehe Pkt. Nr. 9) folgende Hinweise aufgenommen:

Rodungsmaßnahmen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Rodung von Bäumen und Gehölzen aus Gründen des Artenschutzes nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar zulässig ist.

Vogelbrutplätze

Bei Bauarbeiten in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. bedarf es einer Überprüfung potenzieller Vogelbrutplätze. Bei Funden ist der Baubeginn bis zum Ausfliegen der Jungvögel zu verschieben.

Die Begutachtung von potenziellen Vogelbrutplätzen ist durch eine fachlich qualifizierte Person vorzunehmen.

Bodendenkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

6 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des geplanten Altenteilerhauses erfolgt von Norden her. Es wird dabei eine Bestandszufahrt von der Landesstraße zum Anwesen Röhrigs 5 genutzt, von der dann die Erschließung nach Süden hin abzweigt. Die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen hierfür liegen vor.

Diese Erschließung ermöglicht so eine vom bestehenden Betriebsgelände des Gutes unabhängige Erschließung. Hier ist aufgrund der Topographie und der Bestandsbebauung lediglich eine fußläufige Anbindung zum Gut Röhrigshof möglich. Für die konkrete Festsetzung dieses Fußweges zwischen dem geplanten Altenteilerhaus und dem bestehenden Hofgut wird kein planungsrechtliches Erfordernis gesehen; das kann dem landschaftspflegerischen Begleitplan im Rahmen der Baugenehmigungsplanung überlassen bleiben.

Eine Erschließung des Plangebietes über die Bestandszufahrt des Gutes Röhrigshof ist weder topographisch, noch aus Gründen der Erhaltung des Gebäudebestandes möglich. Daher ist zur Erschließung des Altenteilerhauses eine neue Anbindung über die nördlich bestehende Grundstückszufahrt des Anwesens Röhrigs 5 auf die Landesstraße notwendig.

Die bestehende Grundstückszufahrt des Anwesens „Röhrigs 5“ hat Anschluss an die freie Strecke der Landesstraße 3292. An diese Zufahrt soll auch das geplante Altenteilerhaus angebunden werden. Von dem Grundstückseigentümer wurde dem Bauwilligen für das Altenteilerhaus eine entsprechende Nutzungserlaubnis erteilt.

Durch die Errichtung eines Altenteilerwohnhauses, das nach wie vor eine landwirtschaftlich privilegierte Nutzung darstellt, ist von keinem andersartigen Verkehr als von einem sonstigen Wohnhaus im Bereich landwirtschaftlicher Hofstellen auszugehen. Des Weiteren ist keinesfalls mit einem größeren Verkehr zu rechnen, da ja das Altenteilerhaus nur für eine Wohnung vorgesehen ist. Eine Verkehrszunahme ist daher vernachlässigbar.

Die Bestandszufahrt erfüllt nach Überprüfung durch ein Verkehrsplanungsbüro alle Anforderungen an die verkehrlichen Bedürfnisse hinsichtlich der Befahrbarkeit und der erforderlichen Sichtfelder. Die Bestandszufahrt wird daher zur Sicherung der Erschließung auch für das Altenteilerhauses in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und entsprechend festgesetzt.

Eine weitergehende Erschließung für den Fuß- und Radverkehr im Sinne einer Baugebieterschließung ist allerdings für dieses Einzelvorhaben - ähnlich wie für andere landwirtschaftliche Anwesen - nicht erforderlich.

Die Entwässerung der Landesstraße wird durch die Planung nicht tangiert.

Aufgrund der geringen Verkehrsstärke auf der Landesstraße mit ca. 2.621 Kfz/24 h lt. Verkehrsmengenkarte (2015), des Abstandes zur Fahrbahn von mehr als 20 m und der vorgesehenen Nutzung als landwirtschaftliches Altenteilerhaus sind keine Konflikte im Hinblick auf Verkehrslärm erkennbar. Vor dem Hintergrund ergibt sich hier kein Erfordernis für weitere Untersuchungen aus Anlass der Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Die Schmutzwasserentsorgung des geplanten Altenteilerhauses kann über den östlich der geplanten Zufahrt bestehenden Sammelkanal gesichert werden. Zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers kann ebenfalls der vorhandene städtische Kanal genutzt werden oder, falls hier Kapazitätsengpässe bestehen, kann eine vorhandene Leitung genutzt werden, die das unbelastete Niederschlagswasser in den Teich östlich des Plangebietes ableitet. Die im Plangebiet vorhandenen Bodenverhältnisse lassen nämlich keine ortsnahe Versickerung zu. Ebenso besteht die Möglichkeit, das geplante Altenteilerhaus über die öffentliche Trinkwasserversorgung mit Trinkwasser zu versorgen.

Baumaßnahmen sind wegen der hier bestehenden hohen Grundwasserstände mit Rücksicht auf den Grundwasserhaushalt so zu planen, dass Grundwasserbenutzungen oder Gebäudedrainagen ausgeschlossen sind.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens sind auch die Belange des Brandschutzes im Einzelnen nachzuweisen. Die vorgesehene Erschließung durch den Neubau eines Feldweges außerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone wird so befestigt, dass sie auch den Anforderungen des Brandschutzes entspricht. Ebenso kann die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz (48 m³/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden) für das Bauvorhaben erfolgen. Grundsätzlich ist für das Bauvorhaben die Vorlage der Ver- und Entsorgungsnachweise im Rahmen des Bauantragsverfahrens nach HBO erforderlich.

Die Hochspannungsfreileitung nördlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 200 m. Vor diesem Hintergrund sind Einflüsse durch elektromagnetische Felder von der Hochspannungsfreileitung auf das geplante Altenteilerhaus nicht zu erwarten.

Im geplanten Zufahrtsbereich (landwirtschaftlicher Weg) verläuft ein unterirdisches Stromversorgungskabel der RhönEnergie Fulda GmbH, das von der OsthessenNetz GmbH betrieben und auch weiterhin benötigt wird.

7 Bodenschutz / Bergrecht / Kampfmittel

Dem Bodenschutz wird durch eine Begrenzung der Überbauung in Form der Festsetzung einer zulässigen Grundfläche Rechnung getragen.

Für weitere bodenspezifische Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen auf den Boden bzw. Bodenhaushalt ist auf die Baudurchführung zu verweisen. Zu

beachten sind insbesondere folgende in dem Leitfaden „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (HMUELV 2011) aufgeführten Aspekte und Maßnahmen:

- Erhalt und Schutz des Mutterbodens in der Bauphase (§ 202 BauGB),
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens sowie
- die Position der Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Es sind seitens der Stadt keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altablagerungen innerhalb des Plangebietes vorhanden. Auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind hier keine Altablagerungen eingetragen.

Das Plangebiet wird von einer bestehenden Bewilligung zur Gewinnung von Steinsalz überdeckt. Hierzu gehörige Betriebsanlagen befinden sich nicht im Planbereich. Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit von auf Braunkohle verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt.

Auswirkungen auf das Vorhaben bestehen dadurch nicht.

Der Kampfmittelräumdienst hat mitgeteilt, dass für das Plangebiet dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vorliegen.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, sei der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

8 Belange des Artenschutzes

Den Belangen des Artenschutzes wird durch die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung sowie die Berücksichtigung der Ergebnisse derselben im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens Rechnung getragen.

Im Ergebnis werden in der artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung folgende Maßnahmen benannt unter deren Berücksichtigung einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgehen:

„Schaffung von Ersatzlebensraum in der Umgebung im Vorlauf im Verhältnis 1:1 falls die Hecke oder die Baumreihe an der L3292 gefällt oder gerodet werden sollten.

Beseitigung der Hecke oder der Baumreihe, sofern erforderlich, in der Zeit vom 01.10. bis 28.02., damit es zu keiner Zerstörung von Vogeleiern oder zur Tötung von Jungvögeln kommt.

Prüfung, ob es Vogelbrutplätze gibt, falls mit den Bauarbeiten in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. begonnen werden sollte. Ist dies der Fall, ist der Baubeginn bis zum Ausfliegen der Jungvögel zu verschieben.“

Die Umsetzung der o.g. Maßnahmen ist im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene im Zusammenhang mit der Beurteilung des geplanten Vorhabens hinsichtlich seiner Zulässigkeit nach § 30 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 35 BauGB sicherzustellen. Bei Betrachtung des Planbildes zum Bebauungsplan und den darin inkludierten vermessungstechnisch aufgenommenen Baum- und Strauchbeständen wird ersichtlich, dass im Rahmen der Eingriffsminimierung und zum Erhalt dieser vorhandenen Vegetationsbestände ein Abrücken in westlicher Richtung einhergegangen ist. Somit kann gewährleistet werden, dass keine zusätzlichen Eingriffe in diese Vegetationsbestände vorgenommen werden.

Die „Artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung im Rahmen des Neubaus eines Wohnhauses (B-Plan Röhrigs) der PGNU Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH, Frankfurt am Main vom 08.12.2020 liegt der Begründung als Anlage bei.

9 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die zu erwartenden naturschutzrechtlich bedingten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen nach § 35 BauGB im Rahmen des Bauantragsverfahrens auf dem ca. 8 ha großen Hofgelände oder auf dem weiteren Betriebsgelände des Gutes Röhrigshof durchgeführt werden. Für die Eingriffsbewältigung werden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsplanung auf Bauantragsebene solche Maßnahmen gewählt, die die landwirtschaftliche Nutzung des Gutes nicht unnötig einschränken.

Nach § 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG bleibt die Geltung der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB unberührt. Dies bedeutet, dass auf Bauantragsebene hier ein entsprechender landschaftspflegerischer Begleitplan mit Bilanzierung nach der gültigen Hess. Kompensationsverordnung 2018 durchzuführen ist. Da dieser Bebauungsplan als „einfacher“ Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird und sich die Zulässigkeit von Vorhaben hier ansonsten nach § 35 BauGB richtet, wird auch kein Erfordernis für eine Kompensationsbedarfsberechnung zum Schutzgut „Boden“ gesehen. Auch dies kann dem landschaftspflegerischen Begleitplan auf Ebene des Bauantragsverfahrens überlassen bleiben.

Die Ermittlung des vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt wie ausgeführt auf Ebene des Bauantragsverfahrens und wird in diesem inhaltlich abgearbeitet. Vor diesem Hintergrund kann der Bebauungsplan auch auf Festsetzungen zum Ausgleich verzichten, zumal aufgrund der Größe des landwirtschaftlichen Anwesens davon auszugehen ist, dass eine vollständige Kompensation des zu erwartenden Eingriffs durch den Bau des Altenteilerhauses auf Flächen des Gutes erfolgen kann.

Im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Bauantrag nach § 35 Abs. 2 BauGB wird auch über den Umfang der nicht vermeidbaren Eingriffe

entschieden. Grundsätzlich stellen die Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits klar, dass hier nur eine flächensparende Bauweise erfolgen kann.

Nach einer zwischenzeitlich als Entwurf vorliegenden Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung für den Bauantrag soll die Eingriffskompensation auf einer mindestens ca. 1.600 m² großen Fläche zwischen der geplanten Zufahrt und der Landesstraße erfolgen.

10 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan bezüglich der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der gesetzlich vorgeschriebene Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und zu § 2a BauGB.

Der Umweltbericht ist gemäß § 4a Satz 3 BauGB ein gesonderter Teil der Begründung und dieser entsprechend beigelegt.

Resultierend aus der schutzgutorientierten Betrachtung ergibt sich, dass durch die hier vorliegende Planung ausschließlich geringe bis mittlere Auswirkungen auf die beschriebenen Schutzgüter einhergehen. Erhebliche negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden durch die hier vorliegende Planung nicht vorbereitet. Dies ergibt sich in erster Linie aus der geringen Größe des vorliegenden Plangebietes sowie der derzeitigen Nutzung und der auf Ebene des Bebauungsplanes bereits vorgenommenen Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die Berücksichtigung der vorhandenen Baum- und Strauchbestände.

11 Städtebauliche Daten

Plangebiet insgesamt:	ca. 2.095 m²
Flächen für die Landwirtschaft:	ca. 1.435 m ²
Flächen für die Landwirtschaft - Weg:	ca. 564 m ²
Flächen für die Landwirtschaft – Weg / Zufahrt:	ca. 96 m ²

12 Bodenordnung

Ein Erfordernis für eine Bodenordnung besteht nicht; die erforderlichen Flurstücke befinden sich im Eigentum des Bauwilligen.

Anlagen

- Umweltbericht vom Juni 2021 planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern
- Artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung im Rahmen des Neubaus eines Wohnhauses (B-Plan Röhrigs) vom 08. Dez. 2020, Projekt-Nr.: G20-79, PGNU Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH, Frankfurt am Main
- Baugrunduntersuchung vom 29.07.2021, Projekt- Nr. 202113911a1, Geonorm GmbH, Gießen