

**Stadt Schlüchtern**  
**Stadtteil Klosterhöfe**

**Bebauungsplan**  
**„Röhrigs“**

---

**U m w e l t b e r i c h t**

**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**

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.a	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	3
2.b	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	4
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>7</b>
2.a	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	8
2.b	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	11
2.c	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	11
2.d	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans.....	12
2.e	Erheblich nachteilige Auswirkung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB.....	12
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>12</b>
3.a	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind .....	12
3.b	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt .....	13
3.c	Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben .....	13

## 1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Nach § 2a BauGB hat der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplanes die Aufgabe, die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Die inhaltliche Anforderung und Gliederung des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB.

Im vorliegenden Umweltbericht sind die folgenden Planbestandteile berücksichtigt:

- Bebauungsplan „Röhrigs“ der Stadt Schlüchtern, Stadtteil Klosterhöfe vom Planungsbüro für Städtebau Göringer\_Hoffmann\_Bauer, Groß-Zimmern, Januar 2022 nebst Begründung
- Artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung im Rahmen des Neubaus eines Wohnhauses (B-Plan „Röhrigs“) von der PGNU Planungsgesellschaft Natur und Umwelt mbH, Frankfurt a. M., 08.12.2020
- Baugrunduntersuchung Neubau Altenteilerhaus, Geonom GmbH Gießen, 29.01.2021

Als rechtliche Grundlage werden die nachfolgend aufgelisteten Gesetze herangezogen:

- In § 50 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung für Bebauungspläne verwiesen.
- Der § 1a des Baugesetzbuches regelt die Berücksichtigung von Umweltzielen und schreibt in § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB die Erstellung eines Umweltberichtes vor.
- In § 2a BauGB wird dargelegt, dass der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan bildet.

### 1.a **Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Durch den hier vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Altenteilerhauses nördlich des bestehenden landwirtschaftlichen Anwesens „Gut Röhrigshof“ im baurechtlichen Außenbereich geschaffen werden. Das Erfordernis ergibt sich aus der Betriebsübergabe des bisherigen Betriebsinhabers und Vollerwerbslandwirt des Röhrigshofs an seinen Nachfolger. Das Plangebiet zur Errichtung dieses Wohnhauses liegt ca. 25 m nördlich der Baulichkeiten des o.g. Hofes, unmittelbar angrenzend an die östlich vorbeiführende Landstraße 3292. Der hier vorliegende Bebauungsplan wird als „einfacher

Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Wie aus den nachfolgend aufgelisteten Festsetzungsinhalten dieses Bebauungsplanes ersichtlich, werden nur vier Festsetzungsinhalte geregelt.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Fläche für die Landwirtschaft - Weg
- Fläche für die Landwirtschaft
- Zusätzlich wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt, dass innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft die Errichtung eines Altenteilerhauses mit einer Wohnung bis zu einer Grundfläche von höchstens 300 m<sup>2</sup> und einem Vollgeschoss mit den zugehörigen Wege- und Hofflächen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig ist.

Weitere planungsrechtliche Regelungen sind in diesem Bebauungsplan nicht aufgenommen. Da sich die Festsetzungen auf die o.g. Inhalte beschränken, beurteilt sich die Zulässigkeit der zukünftigen Bebauung im Weiteren nach den Vorgaben des § 35 BauGB.

Die Erforderlichkeit zur hier vorliegenden Planung bzw. zum Bau dieses Altenteilerhauses wird in der Begründung zum Bebauungsplan detailliert ausgeführt.

## **2.b *Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden***

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

### **Aussagen der Fachgesetze:**

#### **NATURSCHUTZRECHT**

Das BauGB selbst, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) enthalten wesentliche Vorgaben für den Schutz von Natur und Landschaft in der Bauleitplanung. § 1 BNatSchG benennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachteiligen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Die §§ 20 bis 36 BNatSchG enthalten Regelungen über den Schutz von Biotopen und sonstiger geschützter Bestandteile von Natur und Landschaft. Der europäische Habitatschutz bzw. Schutz des Netzes „Natura 2000“ ist in den §§ 31 bis 36 BNatSchG geregelt.

Vorschriften zum Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope enthalten die §§ 37 bis 55 BNatSchG. Aufgabe des Artenschutzes ist unter anderem der Schutz der Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen, der Schutz der Lebensstätten und Biotope der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten. Eine herausragende Bedeutung kommt hierbei den §§ 44 und 45 BNatSchG hinsichtlich des Schutzes besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten zu.

## **BODENSCHUTZ**

Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist es gem. § 1 BBodSchG, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG sind Naturgüter, die sich nicht erneuern, sparsam und schonend zu nutzen. Darüber hinaus sind Böden zu erhalten, so dass sie ihre Funktionen erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Das Baugesetzbuch (BauGB) fordert in § 1a Abs. 2 BauGB ebenfalls den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

## **WASSERRECHT**

Ziel des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist es nach § 1 WHG, die Gewässer (oberirdische Gewässer und Grundwasser) durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Gemäß den allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung (§ 6 WHG) sind die Gewässer nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, an oberirdischen Gewässern soweit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

## **IMMISSIONSSCHUTZRECHT**

Ziel ist die Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen durch Luftschadstoff- und Lärmemissionen (DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung, TA-Lärm, TA-Luft).

## **DENKMALSCHUTZ**

Das Hessische Denkmalschutzgesetz (HDSchG) hat gemäß § 1 Abs. 1 die Aufgabe, Kulturdenkmäler als Quelle und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden. Schutzwürdige Kulturdenkmäler i. S. d. Gesetzes sind Sachen, Sachgesamtheiten oder Sachteile, an deren Erhaltung aus künstlerischen, wissenschaftlichen, technischen, geschichtlichen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Hierzu zählen auch Bodendenkmäler gemäß § 2 des Gesetzes. So handelt es sich hierbei um bewegliche oder unbewegliche Sachen, bei denen es sich um Zeugnisse, Überreste oder Spuren menschlichen, tierischen oder pflanzlichen Lebens handelt, die aus Epochen und Kulturen stammen, für die Ausgrabungen und Funde eine der Hauptquellen wissenschaftlicher Erkenntnisse sind.

## **KLIMASCHUTZ**

Vor dem Hintergrund des Klimaschutzes sind bei der Planung im Sinne des § 1 BauGB Maßnahmen zu berücksichtigen, die nachhaltig der Klimaanpassung und dem Klimaschutz dienen.

## **AUSSAGEN DER FACHPLÄNE UND SONSTIGE ZU BERÜCKSICHTIGENDE VORGABEN:**

### **Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010**

Im Regionalplan Südhessen 2010 unterliegt die hier vorliegende Planungsfläche den Darstellungen

- Vorranggebiet für Landwirtschaft
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug

### **Flächennutzungsplan der Stadt Schlüchtern**

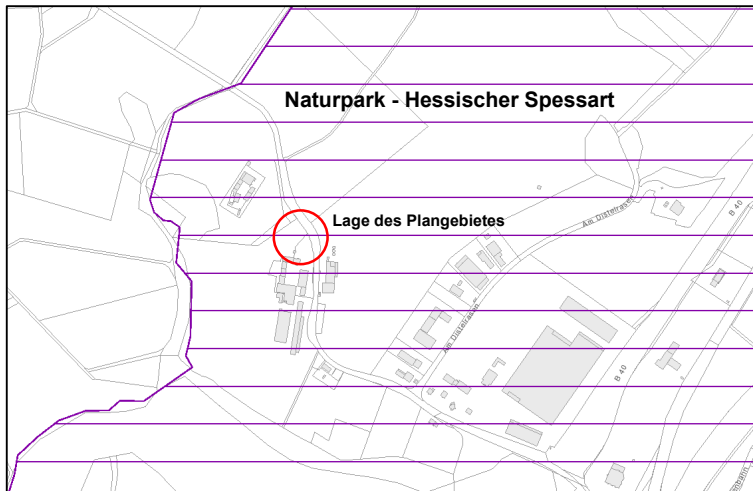
Im Flächennutzungsplan der Stadt Schlüchtern vom März 2006 wird das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

### **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Stadt stellt die Fläche als „Grünlandfläche“ dar.

### **Schutzgebiete**

Die Planungsfläche liegt innerhalb des Naturparks „Hessischer Spessart“. Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen bzw. in unmittelbarer Angrenzung an den Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.



Quelle: Natureg Viewer

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der nachfolgenden **Umweltauswirkungen** - bezogen auf die einzelnen Schutzgüter - erfolgt auf verbal-argumentativer Ebene. Dabei wird bei der Einstufung der Auswirkungen in vier verschiedene Erheblichkeitsstufen unterschieden:

- geringe Auswirkung
- mittlere Auswirkung
- hohe Auswirkung
- sehr hohe Auswirkung

Bewertet auf dieser Ebene werden die nachfolgend aufgelisteten Schutzgüter:

- Fläche
- Boden
- Wasser
- Klima
- Vegetation und Fauna
- Landschaftsbild / Ortsbild
- Mensch / Kulturgüter

Aussagen zu Emissionen, Lärmentwicklung, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlungen sowie Abfälle werden unter dem aufgelisteten Schutzgut „Mensch / Kulturgüter“ abgearbeitet.

## 2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

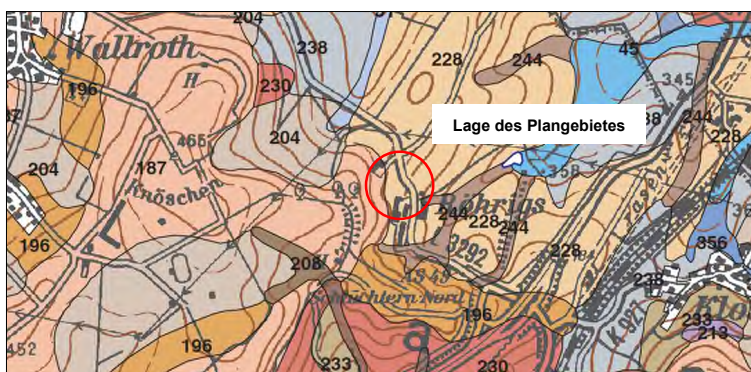
### Schutzgut „Fläche“

Bei der Bewertung des Schutzgutes „Fläche“ steht der quantitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der qualitative, der schwerpunktmäßig unter dem nachfolgenden Schutzgut „Boden“ abgearbeitet wird. Wie bereits unter Pkt. 1 dargelegt, liegt die Zielsetzung der hier vorliegenden Planung in der Schaffung des Baurechtes für ein Altenteilerhaus angrenzend an die bestehende landwirtschaftliche Hoffläche des Gutes „Röhrigshof“. Die geplante Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes, in Angrenzung an die bebauten Flächen des erwähnten Gutshofes, wird bezüglich ihrer Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ - unter Zugrundelegung der erforderlichen Flächeninanspruchnahme - als „gering“ eingeordnet.

### Schutzgut „Boden“

Gemäß der Bodenkarte des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie bestehen innerhalb des Plangeltungsbereiches sogenannte **Braunerden aus zwei bis sechs dm Fließerde über Fließschutt mit Sand bis Tonstein**. Aus der Bodenkarte ergibt sich, dass es sich hier um eine Bodenart handelt, die in der Gemarkung Schlüchtern eine weitreichende Ausprägung besitzt. Auch handelt es sich hierbei nicht um eine seltene Bodenart die einen besonderen Schutz aufweist.

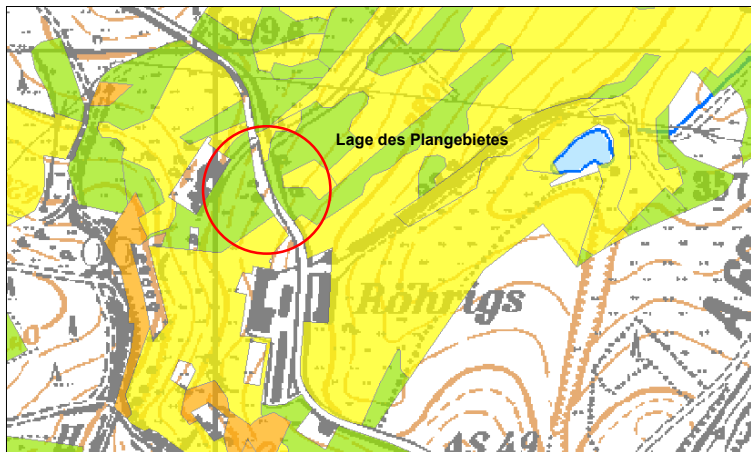
Ergänzend zur Bodenkarte erfolgt eine Auswertung der Karte zum „Bodenschutz in der Planung“ des BodenViewer Hessen. Aus dieser Karte ergibt sich, dass die Bodenfunktionsbewertung der Flächen des Geltungsbereiches einer **mittleren bis geringen Funktionserfüllung** unterliegen. Unter Zugrundelegung der geringen Flächeninanspruchnahme und den Aussagen des BodenViewers werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Boden“ einer „geringen“ Auswirkungsstufe zugerechnet.



Bodenkarte von Hessen

Quelle: Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie



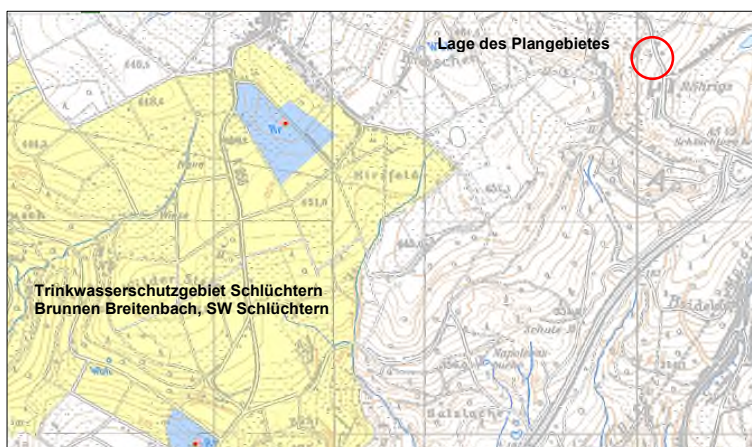


Bodenschutz in der Planung

Quelle: BodenViewer Hessen

### Schutzgut „Wasser“

Die Fläche des Plangebietes liegt weder innerhalb einer ausgewiesenen Wasserschutzgebietszone, noch werden durch die hier vorliegende Planung oberirdische Gewässer tangiert bzw. beeinträchtigt. Grundwasser steht in einer Tiefe von ca. 1,5 m unter GOK an. Aufgrund der geringen Fläche des Geltungsbereiches bzw. der zu erwartenden Versiegelungen ist ebenfalls nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Wasserversickerung bzw. Grundwasserneubildung zu rechnen. Auch werden durch die hier vorliegende Planung keine Nutzungen vorbereitet, die zu einem übermäßigen Gefährdungspotential des Grundwassers führen würden. Eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers etwa durch Versickern von Niederschlagswassern ist bei vorliegender Nutzung ebenfalls auszuschließend. Die Bodenverhältnisse lassen keine Versickerung zu. Resultierend aus diesen Gegebenheiten werden die Auswirkungen auf das hier zu beurteilende Schutzgut in eine „geringe“ Auswirkungsstufe eingeordnet.



Angrenzendes  
Wasserschutzgebiet

Quelle: Internetseite GruSchu - Hessen  
Hessisches Landesamt für Naturschutz,  
Umwelt und Geologie

### Schutzgut „Klima“

Wie bereits bei den vorangegangenen Schutzgutbewertungen zur „Fläche“, „Boden“ und „Wasser“ werden auch beim Schutzgut „Klima“ keine erheblich negativen Auswirkungen auf gesamt-klimatische Systeme und Zusammenhänge gesehen. Durch die hier vorbereitete Planung bzw. Versiegelung von Flächen beim Bau eines

Wohnhauses und einem Zufahrtsweg, in vorliegender Größe, werden keine erheblichen negativen Klimaauswirkungen entstehen. Auch wird durch die Planung eines zusätzlichen Wohnhauses keine erhebliche Barrierewirkung für potenzielle Luftleitbahnen vorbereitet. Somit erfolgt die Zuordnung der Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima“ in eine „geringe“ Bewertungskategorie.

### **Schutzgut „Vegetation und Fauna“**

Wie in der Bestandsdokumentation und der Bestandsbeschreibung in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, unterliegt die Fläche zum überwiegenden Teil derzeit einer intensiven Grünlandnutzung. Bestätigt wird dies auch durch die Ausführungen der „artenschutzrechtlichen Potentialeinschätzung“ der Planungsgesellschaft „Natur und Umwelt“ vom 08.12.2020.

In Angrenzung der planungsrechtlich vorgesehenen Erschließung des Gebietes (im Bebauungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft - Weg“ festgesetzt) bestehen angelagert -außerhalb des Geltungsbereichs - Einzelbäume sowie Heckenstrukturen. Ob diese Vegetationsbestände im Rahmen der Planung beeinträchtigt werden obliegt den nachfolgenden Planungen bzw. den Auswirkungen nach § 35 des Baugesetzbuches.

Wie der Zusammenfassung der bereits oben genannten artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung zu entnehmen ist, werden seitens des Gutachters Maßnahmen vorgeschlagen, um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht eintreten zu lassen. Ersichtlich wird aus diesen vorgeschlagenen Maßnahmen, dass durch zusätzliche Ersatzpflanzungen bzw. zeitliche Regelungen gewährleistet werden kann, dass keine gravierenden bzw. erheblichen Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Potentiale einhergehen.

Unter Einbeziehung der vorhandenen Vegetationsbestände und möglichen Eingriffstatbestände werden die Auswirkungen auf das hier zu beurteilende Schutzgut „Vegetation und Fauna“ einer „mittleren“ Auswirkungseinstufung zugerechnet. Durch die erforderlichen Maßnahmen bei einer Entfernung der Vegetationsbestände bzw. den zeitlichen Beschränkungen werden keine erheblichen Auswirkungen auf die hier zu beurteilenden Schutzgüter vorbereitet.

### **Schutzgut „Landschaftsbild / Ortsbild“**

Unter Pkt. 1 bereits beschrieben, grenzt die Fläche zur Errichtung des Altenteilerhauses (im Bebauungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt) an die betrieblichen Flächen des Gutes „Röhrigshof“. Betrachtet man sich die getroffene Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanes, so ergibt sich, dass innerhalb der ausgewiesenen Fläche für die Landwirtschaft die Errichtung eines Altenteilerhauses bis zu einer Grundfläche von höchstens 300 m<sup>2</sup> und einem Vollgeschoss zulässig ist. Diese geplante Eingeschossigkeit trägt dazu bei, dass sich das neu entstehende Gebäude in Angrenzung an die umfangreichen bestehenden Hofflächen in die Landschaft einfügt. Auch die außerhalb des Geltungsbereiches - östlich der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft - bestehenden Baum- und Gehölzbestände tragen dazu bei, dass eine Eingrünung des geplanten Gebäudes von Osten gewährleistet ist.

Zusammenfassend bedeutet dies, dass durch die hier vorliegende Planung kein erheblich negativer Einfluss auf das Landschafts-/Ortsbild vorbereitet wird und somit die Auswirkungen auf dieses Schutzgut einer „geringen“ Auswirkungsstufe zugeordnet werden.

### **Schutzgut „Mensch und Kulturgüter“**

Auswirkungen auf das hier zu beurteilende Schutzgut „Mensch und Kulturgüter“ werden durch die hier vorliegende Planung nicht gesehen. So dient die Fläche des Plangebietes derzeit weder einer hervorgehobenen Funktion im Bereich der Erholungs- und Freizeitnutzung, noch werden denkmalgeschützte Bereiche (Bodendenkmäler bzw. denkmalgeschützte Gebäude) durch die Planung tangiert.

Auch werden durch die hier vorliegende Planung keine erheblichen Änderungen bezüglich Erschütterung, Licht, Wärme und Strahlung vorbereitet. Das Altenteilerhaus selbst wird aufgrund der räumlichen Nähe zu den landwirtschaftlichen Anlagen des Gutshofes entsprechenden typischen Immissionen wie Lärm- und Geruchsbelästigung und Staub ausgesetzt. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen werden dadurch oder aufgrund der zulässigen Nutzung nicht begründet. 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. 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.

Auch ein erhöhtes Aufkommen von Abfall wird durch die Planung nicht begründet. Resultierend hieraus werden die Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen auf das Schutzgut ebenfalls als „gering“ angesehen.

## **2.b *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung***

Wie den vorangegangenen Ausführungen zu entnehmen ist, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan überwiegend nur „geringe bis mittlere“ Beeinträchtigungen prognostiziert.

Sollte der hier vorliegende Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangen, so wird die derzeit bestehende Nutzung als „Grünlandfläche / Weide“ in naher Zukunft keine Veränderung erfahren.

## **2.c *Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen***

Wie bereits im vorliegenden Umweltbericht und in der Begründung zum Bebauungsplan erörtert, handelt es sich bei vorliegender Planung um einen sogenannten

„einfachen Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Da sich die Festsetzungen ausschließlich auf die unter Pkt. 1 ausgeführten Inhalte beschränken, erfolgt die Beurteilung der zulässigen zukünftigen Bebauung im Übrigen nach den Vorgaben des § 35 BauGB. Dies bedeutet, dass die darzulegenden geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft auf Ebene des Bauantrages abgearbeitet werden. Für die Ebene des Bebauungsplanes ist die Berücksichtigung bzw. Erhaltung der östlich angrenzenden Baum- und Strauchbestände durch das Abrücken der Erschließungsstraße (Fläche für die Landwirtschaft-Weg) als klassische Vermeidungsmaßnahme anzusehen.

#### **2.d *In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans***

Bezüglich des hier zu betrachtenden Aspektes anderweitiger Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches wird auf Pkt. 5 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen. Hier erfolgt eine ausführliche Erläuterung bezüglich der Lage und der Ziele des geplanten Altenteilerhauses.

#### **2.e *Erheblich nachteilige Auswirkung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB***

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach diesem Bauleitplan für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, ist im vorliegenden Fall nicht erkennbar, sodass dieser keiner weiteren Betrachtung bedarf.

Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet liegen derzeit nicht vor. Sollten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, so ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidium Darmstadt zu verständigen.

### **3 Zusätzliche Angaben**

#### **3.a *Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind***

Die vorliegende Umweltprüfung greift auf vorhandene **Datengrundlagen** zurück.

Hierzu zählen übergeordnete Planungen, insbesondere Regionalplan Südhessen 2010, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan sowie vorhandene Daten zur Bodenbeschaffenheit (BodenViewer Hessen) und zur Hydrogeologie (Kartenwerk).

Ergänzend hierzu wurde von der Planungsgesellschaft „Natur und Umwelt“ eine „artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung“ vorgenommen.

Die o.g. Daten und Begutachtungen stellen eine ausreichende Datenbasis für die Umweltprüfung bzw. die ermöglichten Eingriffe durch den Bebauungsplan dar.

### **3.b Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Für das Änderungsgebiet sind keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

### **3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben**

Ziel der hier vorliegenden Planung ist es, im Rahmen der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Altenteilerhauses nördlich des bestehenden Guts Hofes „Gut Röhrigshof“ im baulichen Außenbereich zu schaffen. Das Erfordernis ergibt sich im Zuge der Betriebsübergabe des bisherigen Inhabers und Vollerwerbslandwirtes an seinen Nachfolger.

Wie aus der schutzgutorientierten Betrachtung unter Pkt. 2 dieses Umweltberichtes ablesbar, werden die gesamten Auswirkungen durch die hier vorbereitete Planung ausschließlich als „**gering bis mittel**“ eingeordnet. Somit werden durch die hier vorliegende Planung keine erheblich negativen Auswirkungen vorbereitet.

Die prognostizierten „geringen bzw. mittleren Auswirkungsstufen“ werden überwiegend begründet durch die geringe Flächeninanspruchnahme des hier vorliegenden Bebauungsplanes, die unmittelbare Angrenzung an bestehende Baulichkeiten und die auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzte Zulässigkeit eines Altenteilerhauses mit einer Wohnung und einer Grundfläche von höchstens 300 m<sup>2</sup> und einem Vollgeschoss.

Die vorbereiteten ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie evtl. erforderliche natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden nach § 35 BauGB im Rahmen des Bauantragsverfahrens abgearbeitet.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind im Wesentlichen keine qualitativen Veränderungen zum derzeitigen Bestand zu erwarten.