

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

**Bebauungsplan**

**„Röhrigs“**

---

**Zusammenfassende Erklärung**  
**gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

**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  
Stand: Februar 2022

Gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan nach Beschlussfassung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange sowie der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 1 Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Röhrigs“ im Stadtteil Klosterhöfe sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Altenteilerhauses nördlich des bestehenden Anwesens Gut Röhrigshof im baurechtlichen Außenbereich geschaffen werden.

## 2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die verschiedenen Umweltbelange wurden im Rahmen der Planung folgendermaßen berücksichtigt:

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.

Unter Zugrundelegung der geringen Flächeninanspruchnahme und der Aussagen des BodenViewers werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Boden“ einer **„geringen“** Auswirkungsstufe zugerechnet.

Aufgrund der geringen Fläche des Geltungsbereiches bzw. der zu erwartenden Versiegelungen ist ebenfalls nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Wasserversickerung bzw. Grundwasserneubildung zu rechnen. Die Bodenverhältnisse lassen keine Versickerung zu. Resultierend aus diesen Gegebenheiten werden die Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ in eine **„geringe“** Auswirkungsstufe eingeordnet.

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 potentielle Luftleitbahnen vorbereitet. Somit erfolgt die Zuordnung der Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima“ in eine **„geringe“** Bewertungskategorie.

Wie den Ergebnissen der durchgeführten 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 beur-

teilende 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.

Da innerhalb des Plangebietes ausschließlich die Errichtung eines Altenteilerhauses bis zu einer Grundfläche von höchstens 300 m<sup>2</sup> und einem Vollgeschoss zulässig ist, fügt sich das neu entstehende Gebäude in Angrenzung an die umfangreichen bestehenden Hofflächen in die Landschaft ein. 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 zugerechnet werden.

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.

### **3 Ergebnisse aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger**

#### **3.1** Die Beteiligung der Behörden im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB (**Scoping**) erfolgte mit Schreiben vom 17.02.2021.

Von Seiten der **Träger öffentlicher Belange** wurden folgende Anregungen vorgebracht, über die wie folgt entschieden wurde:

Der Anregung von **Hessen Mobil** Straßen- und Verkehrsmanagement, eine Erschließung außerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone vorzusehen, wurde gefolgt. Eine Erschließung des Plangebietes, wie von Hessen Mobil angeregt, über die Bestandszufahrt des Hofgutes Röhrig ist weder topographisch, noch aus Gründen der Erhaltung des Gebäudebestandes möglich. Daher ist nur eine Anbindung über die nördlich bestehende Grundstückszufahrt des Anwesens Röhrigs 5 auf die Landesstraße möglich.

Die Befürchtung, dass durch die Errichtung eines Altenteilerwohnhauses, welches nach wie vor eine landwirtschaftlich privilegierte Nutzung darstellt, von einem größeren oder veränderten Verkehrsaufkommen auszugehen ist, wurde nicht geteilt. Es 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 ausschließlich nur für eine Wohnung vorgesehen ist. Dies wurde im Bebauungsplan ergänzt. Eine Verkehrszunahme ist daher vernachlässigbar.

Die Bestandszufahrt auf die Landesstraße war zunächst nicht Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Bestandszufahrt erfüllt allerdings alle Anforderungen an die verkehrlichen Bedürfnisse hinsichtlich der Befahrbarkeit und der erforderlichen Sichtfelder. Die Bestandszufahrt wurde daher zur Sicherung der Erschließung auch für das Altenteilerhauses in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und entsprechend festgesetzt.

Das geplante Altenteilerwohnhaus soll mittels eines Fußweges an das bestehende Hofgut angebunden werden. Genaue Planungen hierfür bestehen noch nicht. Eine weitergehende Erschließung für Fuß- und Radverkehr im Sinne einer Baugebietsererschließung ist allerdings für dieses Einzelvorhaben - ähnlich wie für andere landwirtschaftliche Anwesen - nicht erforderlich.

Die von Hessen Mobil angeregte 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.

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.

Der Anregung des **Main-Kinzig-Kreises**, die Begründung im Hinblick auf den Wasser- und Bodenschutz zu ergänzen, wurde gefolgt.

Die Entwässerung des Hanges bleibt durch das Bauvorhaben unbeeinflusst. Das Gebäude wird so in den Hang eingefügt, dass grundsätzlich ein Massenausgleich erfolgen kann.

Die Befürchtung, dass der Neubau eines Altenteilerhauses eine Zersiedelung befürchten lasse, wurde nicht geteilt. Der Neubau eines Altenteilerhaus im Rahmen einer Hofübergabe stellt grundsätzlich ein privilegiertes Bauvorhaben im Außenbereich dar. Hier ist allein die Größe der Grundfläche des Altenteilerhauses ein Kriterium, das bislang eine Zulassung nach § 35 Abs. 2 BauGB verhinderte. 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. Dies wurde in der Begründung des Bebauungsplanes ergänzt.

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. Vor diesem Hintergrund kann der Bebauungsplan auf diesbezügliche Festsetzungen verzichten, zumal aufgrund der Größe des landwirtschaftlichen Anwesens davon auszugehen ist, dass eine vollständige Kompensation des zu erwartenden Eingriffs durch den Bau des Altenteilerhauses hier erfolgen kann.

Im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Bauantrag nach § 35 Abs. 2 BauGB für das Bauvorhaben 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. In der Begründung zum Bebauungsplan ist dargelegt, dass eine Zuwegung bzw. Anbindung für die Fahrzeugschließung über das bestehende Hofgut Röhrigs nicht erfolgen kann.

Für die vom Kreis angeregte konkrete Festsetzung eines Fußweges zwischen dem geplanten Altenteilerhaus und dem bestehenden Hofgut wurde ebenfalls kein planungsrechtliches Erfordernis gesehen; das kann dem landschaftspflegerischen Begleitplan im Rahmen der Baugenehmigungsplanung überlassen bleiben.

Die Hinweise zum Brandschutz wurden zur Kenntnis genommen. 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 erfolgen.

Die Anregung, dass die Abstände zwischen Bauten und Hochspannungsleitungen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 entsprechen müssen, führte nicht zu einer Änderung der Planung. Nördlich des Plangebietes verläuft eine Hochspannungsfreileitung 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. Der Umweltbericht wurde für das weitere Verfahren um die Aspekte Emissionen und Immissionen ergänzt.

Der Anregung von **hessenARCHÄOLOGIE**, einen Hinweis auf § 20 HDSchG zur Sicherung von Bodendenkmälern in den Bebauungsplan aufzunehmen, wurde gefolgt.

Der Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt** zum Grundwasserschutz wurde insofern gefolgt, als in den Bebauungsplan eine Kennzeichnung des Plangebietes als grundwassergefährdetes Gebiet aufgenommen wurde. Das Regierungspräsidium Darmstadt wurde im Übrigen auf die Beschlussfassungen zur Stellungnahme des Main-Kinzig-Kreises verwiesen.

Die Anregungen zum Verhalten bei Erkenntnissen über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen führten nicht zu einer Änderung der Planung, da der Stadt und dem Grundstückseigentümer keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen vorliegen. Die Vorgaben zum Bodenschutz sind durch angemessene Festsetzungen zur Gebäudegröße gewahrt.

Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt zum vorsorgenden Bodenschutz wurden zur Kenntnis genommen. Da dieser Bebauungsplan als „einfacher“ Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt wurde und sich die Zulässigkeit von Vorhaben hier ansonsten nach § 35 BauGB richtet, wurde kein Erfordernis für eine Kompensationsbedarfsberechnung zum Schutzgut „Boden“ gesehen. Dies kann dem landschaftspflegerischen Begleitplan auf Ebene des Bauantragsverfahrens überlassen bleiben.

Der Hinweis des **Kampfmittelräumdienstes des Regierungspräsidiums Darmstadt**, dass kein begründeter Kampfmittelverdacht besteht, wurde zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis der **OsthessenNetz GmbH** auf vorhandene Leitungen wurde zum Anlass genommen, die Lage der erdverlegten Leitung korrekt in die Planunterlagen aufzunehmen.

Die **vorgezogene Bürgerbeteiligung** im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch die Bereithaltung eines Planentwurfes zur Einsichtnahme in der Zeit vom 08.03.2021 bis 12.04.2021 in der Stadtverwaltung Schlüchtern durchgeführt. Im Ergebnis dieser Beteiligung wurden von Seiten der Bürger keine Anregungen zu der Planung vorgebracht.

- 3.2** Mit Nachricht vom 20.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen **Träger öffentlicher Belange** sowie die **anerkannten Naturschutzvereinigungen** gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** um Stellungnahme gebeten. Gleichzeitig wurde der Planentwurf in der Zeit vom **25.10.2021 bis 03.12.2021** in der Stadtverwaltung Schlüchtern **öffentlich ausgelegt**.

Von Seiten der **Träger öffentlicher Belange** wurden folgende Anregungen vorgebracht, über die wie folgt entschieden wurde:

Die planungsrechtlichen Bedenken des **Main-Kinzig-Kreises** hinsichtlich der Größe des vorgesehenen Altenteilerhauses führten nicht zu einer Änderung der Planung. Die Aufstellung dieses „einfachen“ Bebauungsplanes erfolgt mit der Zielsetzung, die Größe eines nach § 35 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB privilegierten Vorhabens, nämlich eines Altenteilerwohnhauses für den Generationswechsel in einem landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb, städtebaulich verträglich zu regeln.

Es ist in den Planunterlagen ausdrücklich ausgeführt, dass durch die beabsichtigte altengerechte und barrierefrei nutzbare Bauausführung auf einer Ebene in diesem Einzelfall hier eine größere Grundfläche als bisher üblich notwendig wird, um alle Räume und auch den Freisitz bzw. die Garage rollstuhlgerecht erreichen zu können. Des Weiteren ist ausnahmsweise eine Wohnung für Pflegepersonal vorgesehen, was so ebenfalls eine größere Wohnfläche bedingt.

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. Im Übrigen gelten dann für die Zulassung die Regelungen des § 35 BauGB.

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 entgegen der Auffassung des Kreisausschusses nicht. Eine Begrenzung etwa auf eine Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup>, wie vom Kreisausschuss im Rahmen einer Bauvoranfrage für dieses Altenteilerhaus anregt, ist in diesem Einzelfall nicht zielführend. Daher wurde in Absprache mit dem früheren Leiter der Kreisentwicklung hier die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanverfahrens durchgeführt, um so die Größe der Grundfläche für das privilegierte Altenteilerhaus bauleitplanerisch festzulegen. Durch die nun vorgesehene maximale Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> wird auch der Charakter eines Altenteilerhauses für den Gutshof im Hinblick auf dessen Größe in keiner Weise in Frage gestellt, sodass die geäußerten planungsrechtlichen Bedenken nicht geteilt wurden.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB ist ein Bebauungsplan nur aufzustellen, soweit dies erforderlich ist. In diesem Fall war 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.

Der Kreis merkt an, dass für das Plangebiet zum Niederschlagswasser noch keine abschließenden Aussagen/Nachweise für eine geordnete Entwässerung vorliegen. Die Hinweise wurden für das Bauantragsverfahren zur Kenntnis genommen.

Dem Hinweis, wonach Baumaßnahmen wegen der angetroffenen Grundwasserstände mit Rücksicht auf den Grundwasserhaushalt so zu planen sind, dass Grundwasserbenutzungen oder Gebäudedrainagen ausgeschlossen sind, wurde gefolgt.

Der Hinweis der Landwirtschaftsverwaltung, dass der zu beachtende Grundsatz einer flächenschonenden Bauweise nicht ausreichend berücksichtigt wurde, wurde nicht geteilt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt ausschließlich mit der Zielsetzung, die Größe und Erschließung des Altenteilerhauses als privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB städtebaulich verträglich zu regeln. Im Hinblick auf das Landschaftsbild ist aber eine mehrgeschossige Bebauung, die im Hinblick auf den Bodenschutz flächenschonender wäre, nicht verträglich, zumal damit eine Barrierefreiheit nur erschwerend möglich wäre.

Der Anregung, für eine Eingriffs-/Ausgleichsplanung weitere landwirtschaftliche Produktionsflächen, die aus betrieblicher Sicht maßgeblich für eine Umwandlung oder Intensivierung geeignet sind, zu beanspruchen, wurde gefolgt. Für die Eingriffsbewältigung werden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsplanung auf Bauantrags-ebene solche Maßnahmen gewählt, die die landwirtschaftliche Nutzung des Gutes nicht unnötig einschränken.

Die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises, dass die Planung nicht den Vorgaben des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes entspreche und das Entstehen einer Splittersiedlung befürchten lasse, führte nicht zu einer Änderung. Das Regierungspräsidium Darmstadt hätte 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 dadurch nicht vor.

Der Neubau eines Altenteilerhaus im Rahmen einer Hofübergabe stellt grundsätzlich ein nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiertes Bauvorhaben im Außenbereich dar. Hier ist allein die vorgesehene Größe der Grundfläche des Altenteilerhauses ein Kriterium, das bislang eine Zulassung nach § 35 BauGB verhinderte. Dies soll durch diesen einfachen Bebauungsplan überwunden werden.

Vor diesem Hintergrund stellt die Darstellung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ auch kein dem Vorhaben entgegenstehender Belang dar; ebenso kann hierdurch nicht eine Splittersiedlung entstehen, da das Altenteilerhaus räumlich dem Betrieb zugeordnet ist und sich flächenmäßig unterordnet.

Es wird auch kein Erfordernis für eine Änderung des Flächennutzungsplanes gesehen, da die Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ auch der zukünftigen Bodennutzung für das privilegierte Außenbereichsvorhaben eines Altenteilerhauses entspricht.

Den Hinweisen zur Berücksichtigung der Anforderungen des Brandschutzes in der Planung wird gefolgt. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens werden die Anforderungen des Brandschutzes detailliert für das Vorhaben dargelegt.

Die Anregungen des **Regierungspräsidiums Darmstadt** zur Entwässerung im Mischsystem wurden zur Kenntnis genommen. Es ist eine Entwässerung im Mischsystem vorgesehen; eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Die Hinweise zur Entwässerung werden für das Entwässerungsgesuch auf Bauantragsebene zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der **Öffentlichen Auslegung** wurden von Seiten der Bürger keine Anregungen zur ausliegenden Planung vorgebracht.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 31.01.2022 den Bebauungsplan „Röhriqs“ im Stadtteil Klosterhöfe als **Satzung beschlossen**.

#### **4 Planwahl nach Abwägung der Alternativen**

Anderweitige Planungs- bzw. Lösungsmöglichkeiten sind unter Berücksichtigung der Zielsetzung des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

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