

# **GEMEINDE GORXHEIMERTAL**

## **KLARSTELLUNGS- UND ERGÄN- ZUNGSSATZUNG „IM ALTEN KLINGEN“**

### **BEGRÜNDUNG**

**NOVEMBER 2022**

## INHALT

<b>1. Allgemeines</b>	<b>5</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2 Erforderlichkeit der Planung	6
1.3 Städtebauliche Zielsetzung der Planung	7
1.4 Verfahrenswahl	7
<b>2. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen</b>	<b>8</b>
2.1 Regionalplan	8
2.2 Flächennutzungsplan	10
2.3 Baurecht im Umfeld	10
<b>3. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen</b>	<b>11</b>
<b>4. Bestandssituation</b>	<b>11</b>
4.1 Nutzung	11
4.2 Verkehrserschließung	12
4.3 Ver- und Entsorgung	12
4.4 Untergrundverhältnisse	12
4.5 Artenschutz	13
4.6 Immissionsschutz	13
<b>5. Künftige bauliche Nutzbarkeit</b>	<b>13</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	13
5.2 Besonderer Nutzungszweck von Flächen	14
5.3 Maß der baulichen Nutzung	14
5.4 Bauweise	16
5.5 Überbaubare Grundstücksfläche	16
5.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	17
<b>6. Erschließung</b>	<b>17</b>
<b>7. Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft</b>	<b>18</b>
<b>8. Umweltbericht</b>	<b>21</b>
8.1 Beschreibung der Planung	21
8.1.1 Anlass und Aufgabenstellung	21
8.1.2 Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebiets	21

8.1.3	Ziele und Inhalte der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung	22
8.1.4	Flächenbedarf der Planung	23
8.2	Übergeordnete Vorgaben	24
8.2.1	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	24
8.2.2	Fachrechtliche Unterschützstellungen	29
8.3	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	29
8.3.1	Beschreibung des Untersuchungsrahmens	29
8.3.2	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	29
8.4	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands	30
8.4.1	Fläche	30
8.4.2	Geologie und Böden	30
8.4.3	Gewässerhaushalt	31
8.4.4	Klima	31
8.4.5	Vegetation und Fauna	32
8.4.6	Landschaftsbild/Erholungspotential	33
8.4.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	34
8.4.8	Immissionsschutz	34
8.4.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	34
8.5	Alternativenprüfung	36
8.5.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	36
8.5.2	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen	36
8.6	Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens	36
8.6.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	36
8.6.2	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	36
8.6.3	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen	37
8.6.4	Auswirkungen auf den Boden	37
8.6.5	Auswirkungen auf den Wasserhaushalt	37
8.6.6	Auswirkungen auf das Klima	38
8.6.7	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	38
8.6.8	Immissionsschutz	38

8.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	38
8.7.1	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	38
8.7.2	Maßnahmen zum Schallschutz	38
8.8	Zusätzliche Angaben	39
8.8.1	Technischer Umweltschutz (Abwasser, Abfall, eingesetzte Stoffe und Techniken)	39
8.8.2	Energie	39
8.8.3	Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	39
8.8.4	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	40
8.8.5	Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	40
8.8.6	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	40
8.8.7	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	41
8.8.8	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	41
8.8.9	Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen	41
8.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	41

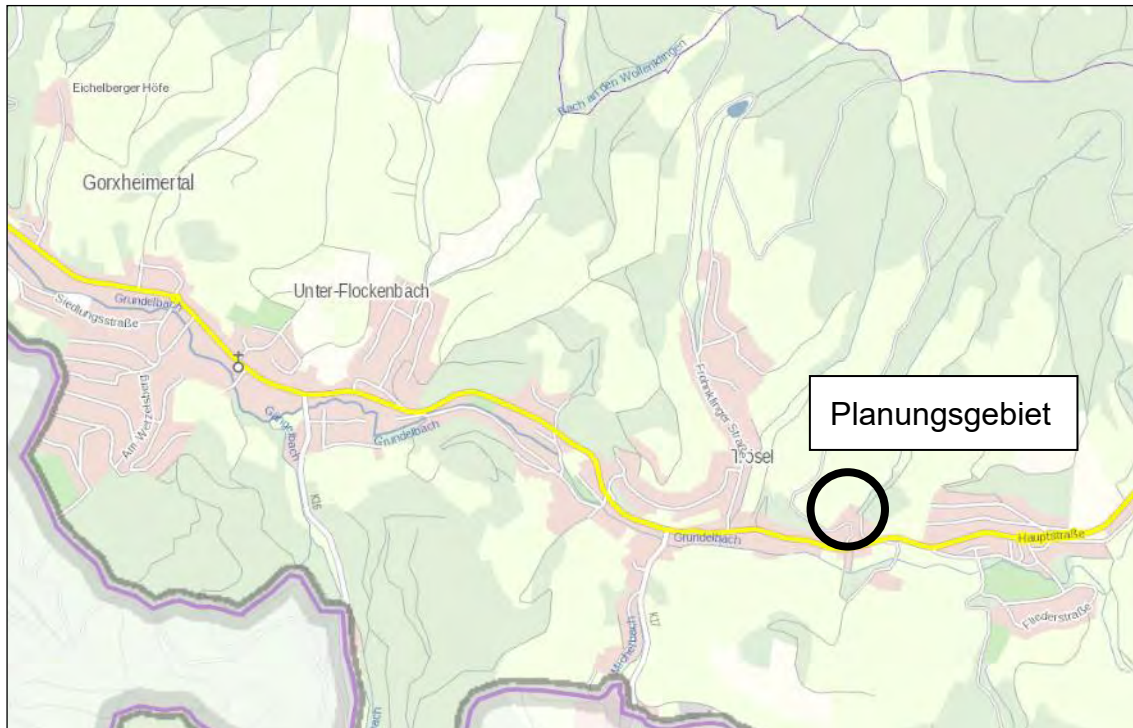
## **Anlagen**

Anlage 1: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

## 1. Allgemeines

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Trösels in der Gemeinde Gorxheimertal, nördlich der Hauptstraße, die die Hauptachse des Straßendorfes Gorxheimertal bildet.



Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung weist eine Größe von rund 2.030 m<sup>2</sup> auf und wird begrenzt:

- im Nordosten: durch eine Linie 48 m nördlich der nördlichen Grenze des Flurstücks 58/7
- im Nordwesten: durch eine Linie 25 m nordwestlich der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 58/1 sowie durch eine Linie 24 m westlich der westlichen Grenze des Flurstücks 46/2
- im Westen: durch eine Linie lotrecht auf die nordwestliche Grenze des Flurstücks 58/1 in einem Abstand von 34 m zur nordwestlichen Spitze des Flurstücks 58/7
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 58/1 und 58/7
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 46/2

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 43/3.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.



Abgrenzung des Geltungsbereichs

## 1.2 Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinde Gorxheimertal unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Dieser Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken möchte die Gemeinde in einem sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung in Anspruch genommen werden.

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt den Neubau eines Einfamilienhauses anstelle eines vorhandenen Kuhstalles auf dem Flurstück 43/3 in Gorxheimertal. Die betreffenden Flächen befinden sich planungsrechtlich im Übergangsbereich zwischen dem Innenbereich und dem Außenbereich, wobei die Grenzziehung

dadurch erschwert ist, dass der bestehende Kuhstall als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich zulässig war und somit aus dem vorhandenen baulichen Bestand nicht automatisch auf eine Lage im Innenbereich geschlossen werden kann.

Durch eine Klarstellungssatzung ist daher die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich zu definieren. Zugleich muss sich ein Bauvorhaben im Innenbereich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erfüllung des Einfügegebots ist jedoch angesichts des umgebenden Gebäudebestands in der Umgebung nicht gewährleistet. Daher muss die Klarstellungssatzung mit einer Einbeziehungssatzung kombiniert werden. In der Einbeziehungssatzung können die wesentlichen planungsrechtlichen Vorgaben für eine Neubebauung getroffen werden, so dass dann eine rechtliche Grundlage für die Genehmigung des Vorhabens entsteht.

### **1.3 Städtebauliche Zielsetzung der Planung**

Durch die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Neubebauung bereits bislang baulich genutzter Flächen im Übergang vom planungsrechtlichen Innen- in den Außenbereich geschaffen werden. Im Interesse einer Deckung der bestehenden Wohnbaulandnachfrage soll somit unter Berücksichtigung der Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ein bestehendes Baulandpotenzial angrenzend an die bebaute Ortslage für eine Neubebauung gesichert und entwickelt werden.

### **1.4 Verfahrenswahl**

Die Fläche selbst zeigt sich im Bestand als baulich genutzte Fläche in einem ebenfalls bereits baulich vorgeprägtem Umfeld. Die Erschließung ist durch einen privaten Wirtschaftsweg, der unmittelbar an die Hauptstraße anbindet, bereits vorhanden und kann im Zuge der Umsetzung einer Neubebauung entsprechend ausgebaut werden. Daher soll die erforderliche Schaffung von Planungsrecht durch eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erfolgen. Mit der Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB wird die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich, die aus dem Bestand nicht eindeutig hervorgeht, abschließend definiert. Mit der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB werden bislang möglicherweise im Außenbereich liegende Teilflächen in den Innenbereich einbezogen. Zugleich können wesentliche städtebauliche Rahmenvorgaben getroffen werden. Beide Satzungen werden miteinander kombiniert.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB sind erfüllt, da

- die Aufstellung der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

## **2. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen**

### **2.1 Regionalplan**

#### **Regionalplan Südhessen**

Der Regionalplan Südhessen enthält folgende Zielvorgaben zur Siedlungsentwicklung:

Z3.4.1-3: Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden.

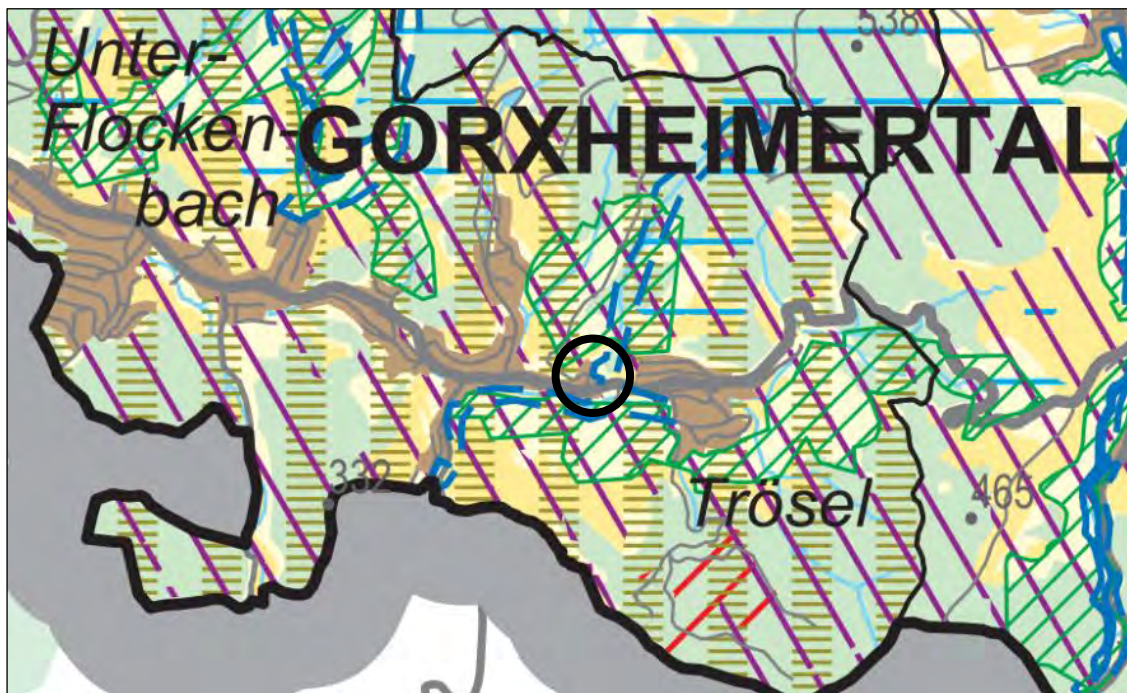
Z3.4.1-9: Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbau-land, einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Die Gemeinde Gorxheimertal ist im Regionalplan Südhessen als Kleinzentrum ausgewiesen. Kleinzentren sind die zentralen Ortsteile der nicht in andere zentralörtliche Kategorien eingestuften kleineren Gemeinden. Sie sollen ergänzende Funktionen für Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung erfüllen.

Im Regionalplan Südhessen ist das Planungsgebiet als "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung" enthalten.





Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen

### Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar besitzt im hessischen Teilraum nur einen Vorschlagscharakter. Er bildet allerdings die inhaltliche Grundlage für die Aufstellung des Regionalplans Südhessen; der Planinhalt ist im Rahmen eines Regionalplanaufstellungs- oder Änderungsverfahrens zu berücksichtigen.

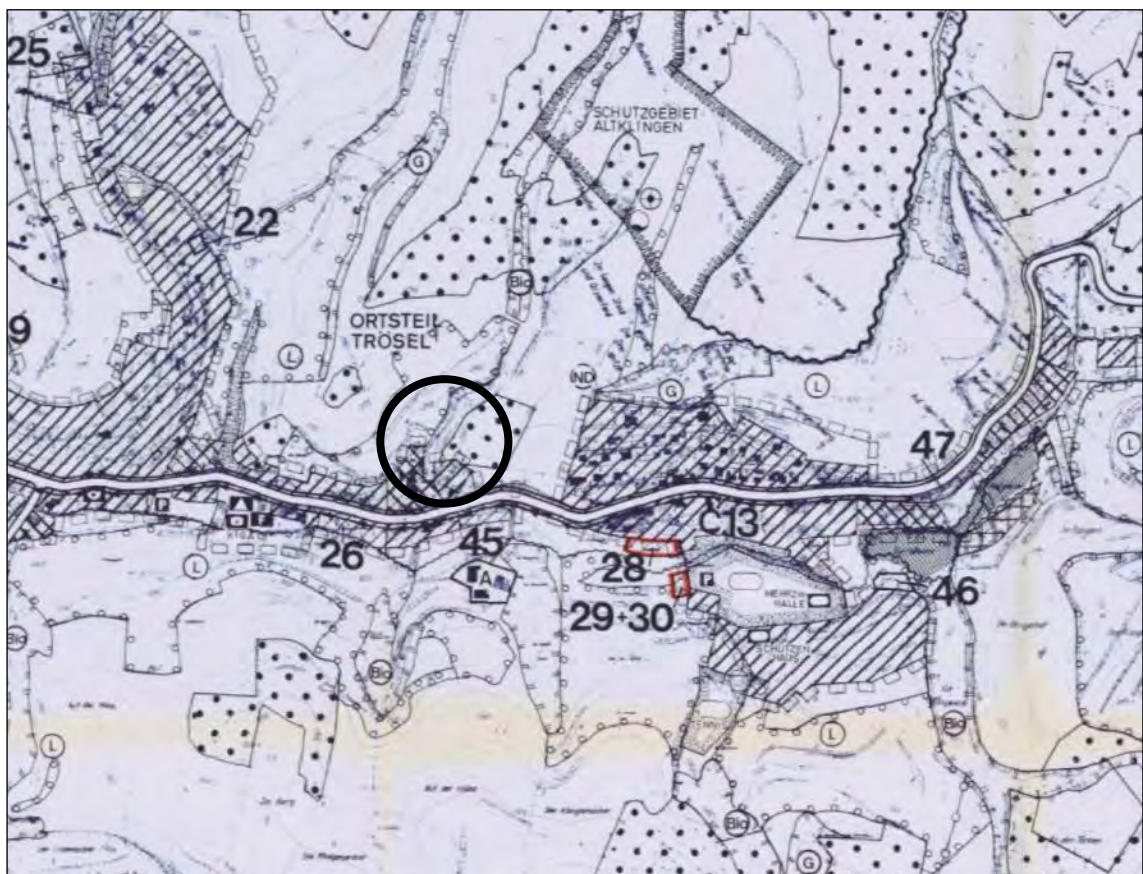


Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

Aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar können – angesichts seines Maßstabes – keine konkreten Aussagen bezogen auf das Planungsgebiet abgeleitet werden.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gorxheimertal aus dem Jahr 1998 weist das Plangebiet als gemischte Baufläche aus. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung steht damit im Einklang mit dem Flächennutzungsplan.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gorxheimertal

## 2.3 Baurecht im Umfeld

Die bereits bebauten Flächen südlich und östlich des Plangebiets sind – wie das Plangebiet selbst – nicht durch einen Bebauungsplan gesichert, sondern dem unbepflanzten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Im unbepflanzten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die bisher unbebauten Flächen westlich und nördlich des Plangebiets sind dem unbepflanzten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Gemäß § 35 BauGB soll der Außenbereich grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden.

### 3. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

Förmliche naturschutzrechtliche, wasserrechtliche oder denkmalrechtliche Unterschutzstellungen sind für das Planungsgebiet nicht gegeben.

### 4. Bestandssituation

#### 4.1 Nutzung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche, die im Bestand fast vollständig durch einen brachliegenden Kuhstall, eine überdachte, offene Abstellhalle und die zugehörigen Erschließungsflächen überbaut ist. Die Fläche wird landwirtschaftlich nicht mehr genutzt, sondern dient vornehmlich nur noch als Lager- und Abstellfläche. Um die baulichen Anlagen hat sich zwischenzeitlich eine üppige Vegetation, vornehmlich aus Brombeeren, entwickelt.



Blick auf den bestehenden Stall

Aus: Arten-schutzrecht-liche Prüfung, Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, 17.09.2022



Zufahrt, Silo und (eingewachsene) offene Abstellhalle im westlichen Teil des Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

(eigene Aufnahme)

#### 4.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird derzeit durch einen in privatem Eigentum befindlichen befahrbaren Wirtschaftsweg erschlossen. Dieser ist im Bestand als Schotterweg ausgestaltet und hat unmittelbaren Anschluss an die Hauptstraße.

#### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die bestehende Stallung ist an das Strom- und Wassernetz angeschlossen. Ebenso besteht ein Anschluss an die örtliche Mischwasserkanalisation.

#### 4.4 Untergrundverhältnisse

Zur Prüfung der Untergrundverhältnisse in Bezug auf die Versickerungseigenschaften wurde durch die Dipl.-Ing. Galfe Ingenieurgesellschaft, Viernheim, mit Datum vom 19.09.2022 ein Bodengutachten erstellt. Hierzu wurden zwei Baggerschürfen angelegt, bei denen folgender Schichtenaufbau festgestellt wurde:

##### Schurf 1:

0,0 - 1,2 m Tiefe toniger Schluff von rötlich-brauner Farbe.

Wasserdurchlässigkeitsbeiwert  $k_f \sim 1 \times 10^{-8}$  m/s

##### Schurf 2:

0,0 - 1, 1 m Tiefe Auffüllung (steiniger Schluff)

Wasserdurchlässigkeitsbeiwert  $k_f \sim 1 \times 10^{-7}$  m/s.

Nach der ATV-Richtlinie A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ kommen für Versickerungen Sande und Kiese mit einem Wasserdurchlässigkeitsbeiwert  $k_f = 5 \times 10^{-3}$  m/s bis  $5 \times 10^{-5}$  m/s in Frage. Solche Böden wurden in den

beiden Schürfgruben nicht angetroffen.

Die örtlich anstehenden Böden sind für eine Versickerung ungeeignet.

#### **4.5 Artenschutz**

Bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange wird auf den Umweltbericht, Kapitel 8.3.5 dieser Begründung, verwiesen.

#### **4.6 Immissionsschutz**

Als mögliche Emissionsquelle kommt hauptsächlich die südlich des Plangebiets gelegene Hauptstraße (L 3257) in Frage. Diese ist die Hauptverkehrsstraße der Gemeinde. Durch den Abstand von ca. 70 m zur Hauptstraße und die abschirmende Wirkung der bestehenden Bebauung entlang der Hauptstraße wird das Plangebiet vom Verkehrsschall der Straße weitestgehend abgeschirmt.

Landwirtschaftliche oder gewerbliche Emissionsquellen sind im näheren Umfeld des Planungsgebiets nicht mehr vorhanden.

### **5. Künftige bauliche Nutzbarkeit**

Gemäß § 34 BauGB ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Soweit die nähere Umgebung einem Baugebiet gemäß BauNVO entspricht, ergibt sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach den Bestimmungen für das entsprechende Baugebiet.

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

Die nähere Umgebung des Planungsgebiets kann keinem Baugebiet nach BauNVO zugeordnet werden. Zwar dominiert im Umfeld die Wohnnutzung; es sind jedoch weitere bauliche Strukturen vorhanden, die eine Wiederaufnahme einer landwirtschaftlichen Nutzung oder eine nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung grundsätzlich ermöglichen würden.

Auch ohne die Zuordnung zu einem Baugebiet nach BauNVO ist die Prägung des Planungsgebietes durch die umgebenden Nutzungen ausreichend eindeutig. Insbesondere fügen sich Wohngebäude und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Daher wird keine Erforderlichkeit für Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gesehen.

## 5.2 Besonderer Nutzungszweck von Flächen

Auch wenn keine Art der baulichen Nutzung im Sinne der BauNVO festgesetzt wird, wird für den Bereich der bisherigen Unterstellhalle die Festsetzung eines besonderen Nutzungszwecks der Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB als erforderlich erachtet, da dort angesichts der für das gesamte Satzungsgebiet gegebenen eingeschränkten Erschließungssituation kein weiteres Wohngebäude bzw. kein gewerblich genutztes Gebäude entstehen können soll. Daher wird der Nutzungszweck dieser Fläche auf die bisherige Nutzung sowie auf eine dienende Nutzung zu einer angrenzenden Neubebauung beschränkt. Zulässig sind demnach dort nur Lager- und Unterstellgebäude für land- und forstwirtschaftliche Erzeugnisse bzw. für land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte. Ebenfalls zulässig sind dort Nebengebäude sowie Stellplätze und Garagen in Zuordnung zu Nutzungen, die im Bereich der bisherigen Stallung neu errichtet werden.

Mit der Einbeziehung in die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und damit in den Innenbereich entfällt jedoch die Erforderlichkeit einer Privilegierung der Nutzung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB. Die Nutzung als Lager- und Unterstellgebäude für land- und forstwirtschaftliche Erzeugnisse bzw. für land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte ist damit nicht mehr an eine Verknüpfung mit einem landwirtschaftlichen Betrieb gebunden.

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung

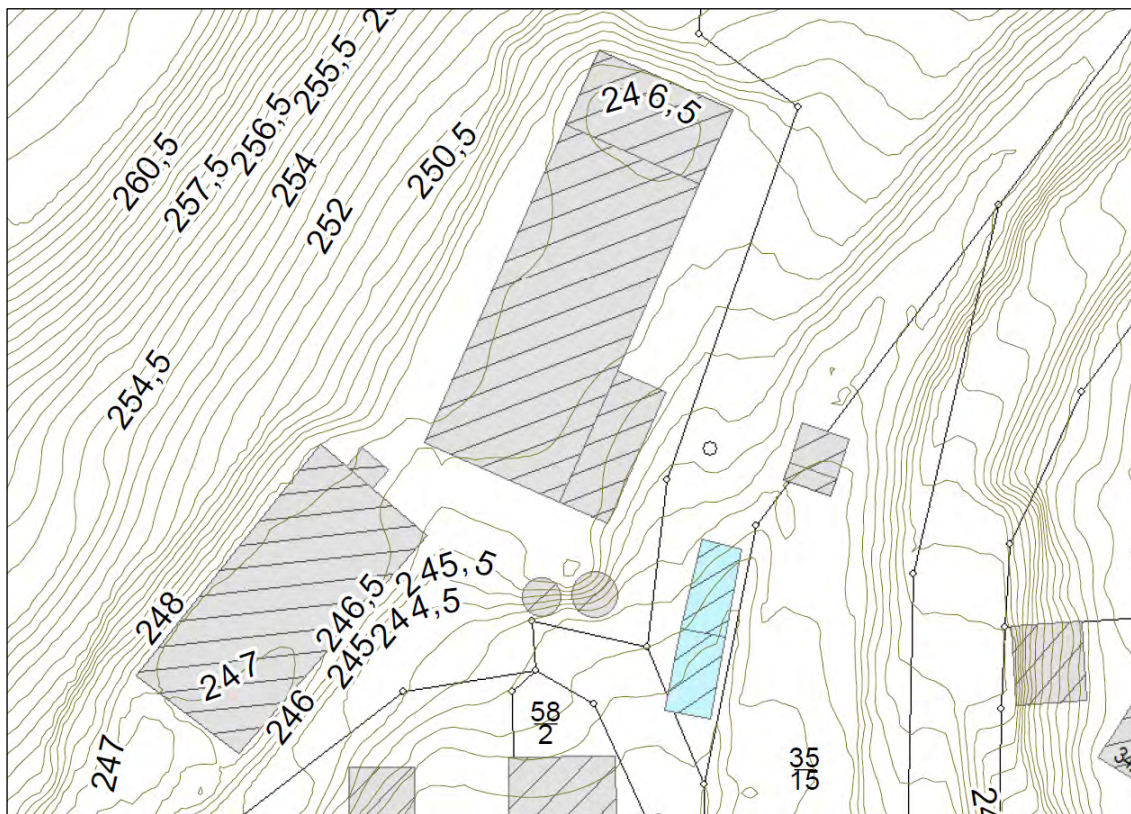
In Bezug auf die versiegelbare Fläche verfügen die bestehenden Gebäude über versiegelte Grundflächen, die weit über das hinausgehen, was regelmäßig für den Neubau von Ein- oder Zweifamilienhäusern benötigt wird. Damit ist der Rahmen in Bezug auf die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, weit gesteckt. Um hier überdimensionierte Baukörper zu vermeiden, wird daher für die geplante Neubebauung im Bereich der bisherigen Stallung eine Begrenzung der maximal zulässigen Grundfläche auf 300 m<sup>2</sup> für erforderlich erachtet. Für den Bereich der Unterstellhalle wird keine Ausweitung der Überbaumöglichkeit vorgesehen. Hier erfolgt daher entsprechend des Gebäudebestandes ebenfalls eine Begrenzung auf eine maximale Grundfläche von 300 m<sup>2</sup>.

Die Zahl der Vollgeschosse ist zwar kein unmittelbares Einfügekriterium, jedoch bestehen im näheren Umfeld mehrere Wohngebäude mit zwei Geschossen und ausgebauten Dachgeschossen. Damit ist auch in Bezug auf die Gebäudehöhen der Rahmen für eine ergänzende Bebauung ausreichend weit gesteckt. Allerdings gibt es im Umfeld auch Gebäude mit mehr als zwei vollständig sichtbaren Geschossen. Angesichts der topographisch erhöhten Lage des Satzungsgebiets und der damit verbundenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden jedoch mehr als zwei Vollgeschosse als städtebaulich unverträglich erachtet. Daher erfolgt für die geplante Neubebauung im Bereich der bisherigen Stallung eine Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse. Zugleich werden die maximal zulässige Traufhöhe auf 253,00 m üNN und die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 257,00 m üNN begrenzt. Die Geländehöhe vor dem vorhandenen Stall beträgt ca. 246 m üNN. Es ergeben sich somit Trauf- und Gebäudehöhen von ca. 7 m bzw. ca. 11 m.



Prägendes Wohngebäude östlich des Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (eigene Aufnahme)

Für das bisherige Unterstellgebäude wird nur ein Vollgeschoss zugelassen. Unter Berücksichtigung des Bestandes werden die maximal zulässige Traufhöhe auf 252,00 m üNN und die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 254,00 m üNN begrenzt. Damit wird gewährleistet, dass kein grundsätzlich höheres Gebäude als der bisherige Bestand entstehen kann.



Höhensituation im Umfeld des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Auszug aus dem geografischen Informationssystem der Gemeinde

Um Dachaufbauten und Anbauten zu ermöglichen, ist für die geplante Neubebauung im Bereich der bisherigen Stallung eine Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe auf  $\frac{1}{3}$  der zugehörigen Außenwandlänge für die Traufe von Dachgauben sowie von Neben- und Zwerchgiebeln um bis zu 2 m zulässig.

#### 5.4 Bauweise

Als Bauweise ist im unmittelbaren Umfeld die offene Bauweise gebietsprägend. Eine Festsetzung zur Bauweise ist damit nicht erforderlich.

#### 5.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Prägung für die Grundstücksfläche, die überbaut werden kann, ergibt sich aus den Bestandsgebäuden. Da die überbaubare Grundstücksfläche bei Bezug auf die Bestandsbebauung weit in die freie Landschaft hineinreichen würde, wird hier eine einschränkende Regelung dahingehend als erforderlich erachtet, dass für die geplante Neubebauung im Bereich der bisherigen Stallung eine Neubebauung lediglich in einer Tiefe von 18 m – bezogen auf die südliche Gebäudekante der Stallung - künftig noch zulässig sein soll. Der nördliche Teil der Stallung bleibt aus der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeklammert und wird ergänzend als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur



Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Als Maßnahme ist dort dabei ein Abbruch der vorhandenen Baulichkeiten definiert.

Die Breite der überbaubaren Grundstücksfläche für die geplante Neubebauung im Bereich der bisherigen Stallung wird - ausgehend von der vorhandenen Gebäudebreite – ebenfalls mit 18 m festgesetzt. Zu den bestehenden und künftig planerischen vorgesehenen Grundstücksgrenzen sind für die geplante Neubebauung im Bereich der bisherigen Stallung – außer im absehbaren Zufahrtbereich - die bauordnungsrechtlichen Mindestabstände von 3 m vorgegeben. Im Bereich der bestehenden Zufahrt zu den vorhandenen Gebäuden ist die überbaubare Grundstücksfläche so zurückgenommen, dass neben der Zufahrtsoption für die Neubebauung auch die westlich angrenzende Fahrzeughalle noch erschlossen werden kann.

Für den Bereich der Fahrzeugunterstandshalle wurde die überbaubare Grundstücksfläche unter Beachtung des Bestandsgebäudes abgegrenzt. Eine substanzielle Ausweitung der Bebauungsmöglichkeiten ist hier nicht vorgesehen.

## **5.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Unter Berücksichtigung der Erschließungssituation sowie zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper, die beim Bau von Mehrfamilienhäusern entstehen könnten, erfolgt für die geplante Neubebauung im Bereich der bisherigen Stallung eine Begrenzung der Zahl der maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei.

Im Bereich der bestehende Unterstellhalle ist eine Wohnbebauung aufgrund der Vorgaben zum besonderen Nutzungszweck der Fläche nicht zulässig.

## **6. Erschließung**

### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung kann über den vorhandenen Weg (Flurstück 58/7), der unmittelbar an die Hauptstraße anbindet, erfolgen. Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Nutzbarkeit des Wegs obliegt den Grundstückseigentümern.

### Schmutzwasserentwässerung

Die geplante Bebauung kann – wie schon die bestehende Stallung - über den vorhandenen Weg (Flurstück 58/7) unmittelbar an den Mischwasserkanal in der Hauptstraße angeschlossen werden. Dabei sind die Regelungen der Entwässerungssatzung der Gemeinde Gorxheimertal zu beachten. Gemäß § 3 der Entwässerungssatzung gilt, dass jedes Grundstück gesondert und unmittelbar an die Anschlussleitung anzuschließen ist. Die Gemeinde kann allerdings in Ausnahmefällen zulassen oder verlangen, dass mehrere Grundstücke über eine gemeinsame Anschlussleitung an die Abwasseranlage angeschlossen werden, wenn die nicht im öffentlichen Bereich liegenden Teile der gemeinsamen Anschlussleitung durch Grunddienstbarkeit oder Baulasteintragung gesichert sind.

### Niederschlagswasserableitung

Niederschlagswasser soll gemäß §§ 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „*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.*“

Die naturräumliche Lage des Plangebiets ist jedoch geprägt durch eine steile Hangneigung und einen felsigen Untergrund. Gemäß den Ergebnissen des eingeholten Bodengutachtens sind die anstehenden Böden für eine Versickerung ungeeignet.

Das Niederschlagswasser muss daher vorrangig auf den Baugrundstücken entweder über eine Dachflächenbegrünung und /oder in Zisternen zurückgehalten und zeitverzögert der öffentlichen Kanalisation bzw. einem östlich des Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung verlaufenden Grabens zugeführt werden. Soweit die Zuflussmenge auf den bisherigen Gebietsabfluss beschränkt wird, ergibt sich im Starkregenfall keine zusätzliche Belastung des Kanalnetzes.

Die abschließende Ausarbeitung der Entwässerungsplanung muss im Rahmen der erforderlichen Bauantragsverfahren erfolgen.

## **7. Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft**

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Das Plangebiet der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst Flächen, die fast vollständig durch einen brachliegenden Kuhstall, eine Unterstellhalle für landwirtschaftliche Fahrzeuge und die zugehörigen Erschließungsflächen überbaut sind. Im Plangebiet sind keine Vorkommen landespflegerisch besonders bedeutsamer Strukturen gegeben. Auch ergaben sich keine Hinweis auf streng geschützte Arten.

Entsprechend der Festsetzung zur maximal zulässigen Grundfläche ergeben sich bei Ausnutzung des künftigen Planungsrechts folgende Änderungen der Flächennutzungen:

Biotoptypen	Bestand	Planung	Differenz
<b>Vollständig versiegelte Flächen</b>			
• Gebäude / maximal überbaubare Fläche bei GR max = 2 x 300 m <sup>2</sup>	890 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	- 290 m <sup>2</sup>
• Sonstige versiegelte Flächen/ zulässige Überschreitung der Grundfläche von 50 % für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	+ 0 m <sup>2</sup>
<b>Summe versiegelte Flächen</b>	<b>1.190 m<sup>2</sup></b>	<b>900 m<sup>2</sup></b>	<b>- 290 m<sup>2</sup></b>
<b>Nicht versiegelte Flächen</b>			
• Ruderales Brombeergestrüpp	440 m <sup>2</sup>		- 840 m <sup>2</sup>
• Sonstige Ruderalvegetation (Gras-Kraut-Strukturen)	400 m <sup>2</sup>		
• Nicht überbaubare Grundstücksfläche (private Gartenfläche)		1.130 m <sup>2</sup>	+ 1.130 m <sup>2</sup>
<b>Summe nicht versiegelte Flächen</b>	<b>840 m<sup>2</sup></b>	<b>1.130 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 290 m<sup>2</sup></b>
<b>gesamt</b>	<b>2.030 m<sup>2</sup></b>	<b>2.030 m<sup>2</sup></b>	

Gegenüber dem heutigen Bestand wird durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung keine zusätzliche Versiegelung zugelassen. In Bezug auf den Boden und das Klima ergeben sich somit keine nachteiligen Veränderungen. In Bezug auf den Wasserhaushalt ist davon auszugehen, dass künftig eine geordnete Entwässerung aller versiegelter Flächen stattfinden wird, so dass es zu einem Mehrabfluss in den Vorfluter bzw. in die Kanalisation kommen kann.

In Bezug auf das Landschaftsbild werden im Bereich der bisherigen Stallung Gebäude mit zwei Vollgeschossen zugelassen. Diese überragen die heutige Bebauung, wären jedoch auf Grundlage von § 34 BauGB bereits bislang zulässig gewesen. Angesichts der Hanglage und der umgebenden Bebauungsstrukturen insbesondere im Osten wird sich jedoch auch eine zweigeschossige Bebauung in die Umgebung einfügen.

Der durch eine Neubebauung entstehende Lebensraumverlust betrifft Gebäude mit potenziellen Lebensräumen gebäudebrütender Vogelarten sowie ruderale Vegetationsflächen. Bei Berücksichtigung der gesetzlichen Rodungszeiten und der im Bebauungsplan vorgegebenen Abbruchzeiten ist hier jedoch entsprechend den Ergebnissen des zur Planung eingeholten artenschutzrechtlichen Gutachtens (siehe Kapitel 8.4.5) davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten.

Zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft wird die maximal zulässige Versiegelung in der Ergänzungssatzung durch die Festsetzung maximaler Grundflächen geregelt. Weiterhin wird im rückwärtigen Bereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und

Landschaft festgesetzt, um zu gewährleisten, dass die dort vorhandenen baulichen Anlagen abgebrochen werden.

Eine formalstrukturelle Bewertung der durch die Planung zulässig werdenden Veränderungen der Biotoptypen im Eingriffsraum erfolgt gemäß der Kompensationsverordnung. Hier ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von 6.050 Wertpunkten (vgl. Anlage 1). Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diesbezüglich geht die Gemeinde davon aus, dass zumindest ein wesentlicher Teil der Eingriffe bereits bislang auf Grundlage von § 34 BauGB zulässig war. Im nördlichen Teilbereich, bei dem die Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich bislang nicht eindeutig vorgenommen werden konnte, verlangt die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung einen Rückbau und bewirkt damit eine Eingriffsminderung. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird daher nicht als erforderlich erachtet.

## **8. Umweltbericht**

Im Rahmen der Aufstellung einer Ergänzungssatzung wird gemäß § 34 Abs. 5 BauGB eine Umweltprüfung erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als Verfahrensabschnitt, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

### **8.1 Beschreibung der Planung**

#### **8.1.1 Anlass und Aufgabenstellung**

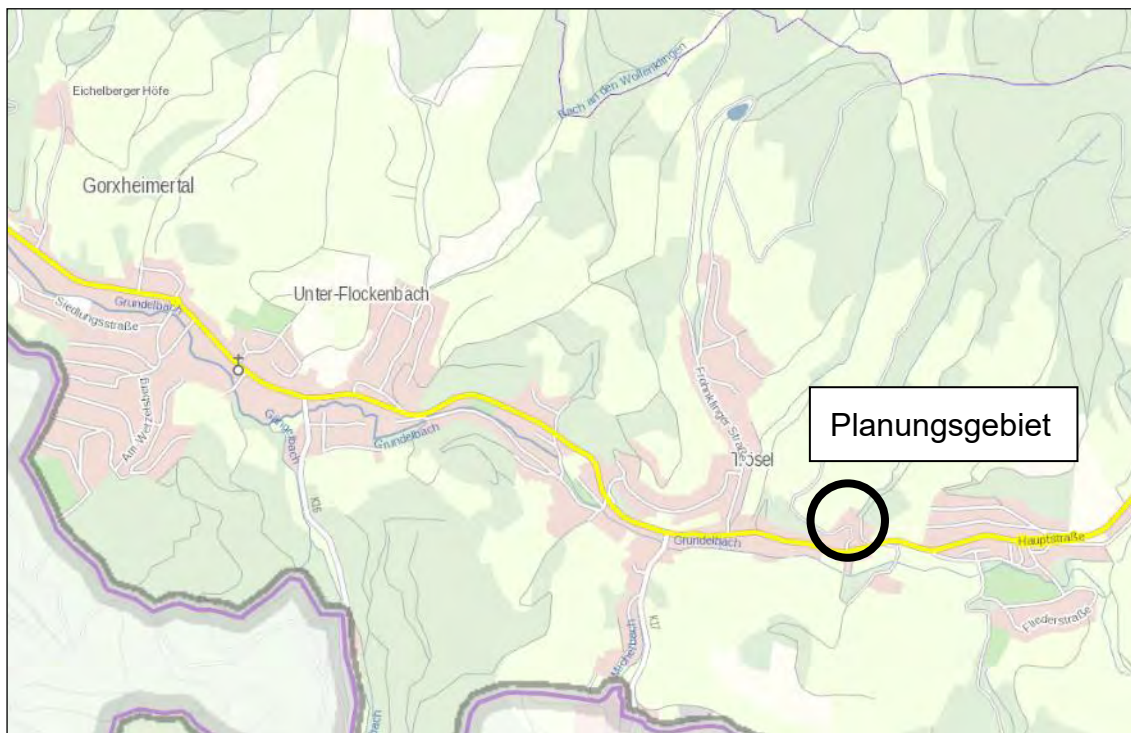
Die Gemeinde Gorxheimertal unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Dieser Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken möchte die Gemeinde in einem sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung in Anspruch genommen werden.

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt den Neubau eines Einfamilienhauses anstelle eines vorhandenen Kuhstalles auf dem Flurstück 43/3 in Gorxheimertal. Die betreffenden Flächen befinden sich planungsrechtlich im Übergangsbereich zwischen dem Innenbereich und dem Außenbereich, wobei die Grenzziehung dadurch erschwert ist, dass der bestehende Kuhstall als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich zulässig war und somit aus dem vorhandenen baulichen Bestand nicht automatisch auf eine Lage im Innenbereich geschlossen werden kann.

Durch eine Klarstellungssatzung ist daher die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich zu definieren. Zugleich muss sich ein Bauvorhaben im Innenbereich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erfüllung des Einfügegebots ist jedoch angesichts des umgebenden Gebäudebestands in der Umgebung nicht gewährleistet. Daher muss die Klarstellungssatzung mit einer Einbeziehungssatzung kombiniert werden. In der Einbeziehungssatzung können die wesentlichen planungsrechtlichen Vorgaben für eine Neubebauung getroffen werden, so dass dann eine rechtliche Grundlage für die Genehmigung des Vorhabens entsteht.

#### **8.1.2 Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebiets**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Trösels in der Gemeinde Gorxheimertal, nördlich der Hauptstraße, die die Hauptachse des Straßendorfes Gorxheimertal bildet.



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung weist eine Größe von rund 2.030 m<sup>2</sup> auf und wird begrenzt:

- im Nordosten: durch eine Linie 48 m nördlich der nördlichen Grenze des Flurstücks 58/7
- im Nordwesten: durch eine Linie 25 m nordwestlich der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 58/1 sowie durch eine Linie 24 m westlich der westlichen Grenze des Flurstücks 46/2
- im Westen: durch eine Linie lotrecht auf die nordwestliche Grenze des Flurstücks 58/1 in einem Abstand von 34 m zur nordwestlichen Spitze des Flurstücks 58/7
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 58/1 und 58/7
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 46/2

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 43/3.

### 8.1.3 Ziele und Inhalte der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung

Durch die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Neubebauung bereits bislang baulich genutzter Flächen im Übergang vom planungsrechtlichen Innen- in den Außenbereich geschaffen werden. Im Interesse einer Deckung der bestehenden Wohnbaulandnachfrage soll somit unter Berücksichtigung der Anforderungen an einen sparsamen Umgang

mit Grund und Boden ein bestehendes Baulandpotenzial angrenzend an die bebaute Ortslage für eine Neubebauung gesichert und entwickelt werden.

Im Wesentlichen trifft die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung folgende Festsetzungen:

- Die Flächen werden in den unbeplanten Innenbereich einbezogen.
- Es werden überbaubare Grundstücksflächen, angelehnt an den heutigen Gebäudebestand, festgesetzt. Der nördliche Teil der Stallung ist jedoch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und ist daher abzubrechen.
- Für den Bereich des bisherigen Unterstellgebäudes werden nur Lager- und Unterstellgebäude für land- und forstwirtschaftliche Erzeugnisse bzw. für land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte sowie Nebengebäude, Stellplätze und Garagen in Zuordnung zu Nutzungen im Bereich der bisherigen Stallung zugelassen.
- Es werden maximal zulässige Grundflächen von 2 x je 300 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Für den Bereich der bisherigen Stallung werden maximal zwei Vollgeschosse und Trauf- und Gebäudehöhen von ca. 7 m bzw. 11 m über Gelände zugelassen. Für den Bereich des bisherigen Unterstellgebäudes werden maximal ein Vollgeschoss und Trauf- und Gebäudehöhen von ca. 6 m bzw. 8 m über Gelände zugelassen.
- Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

#### **8.1.4 Flächenbedarf der Planung**

Entsprechend der Festsetzung zur maximal zulässigen Grundfläche ergeben sich bei Ausnutzung des künftigen Planungsrechts folgende Änderungen der Flächennutzungen:

<b>Biotoptypen</b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>	<b>Differenz</b>
<b>Vollständig versiegelte Flächen</b>			
• Gebäude / maximal überbaubare Fläche bei $GR_{max} = 2 \times 300 \text{ m}^2$	890 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	- 290 m <sup>2</sup>
• Sonstige versiegelte Flächen/ zulässige Überschreitung der Grundfläche von 50 % für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	+ 0 m <sup>2</sup>
<b>Summe versiegelte Flächen</b>	<b>1.190 m<sup>2</sup></b>	<b>900 m<sup>2</sup></b>	<b>- 290 m<sup>2</sup></b>
<b>Nicht versiegelte Flächen</b>			
• Ruderales Brombeergestrüpp	440 m <sup>2</sup>		- 840 m <sup>2</sup>
• Sonstige Ruderalvegetation (Gras-Kraut-Strukturen)	400 m <sup>2</sup>		
• Nicht überbaubare Grundstücksfläche (private Gartenfläche)		1.130 m <sup>2</sup>	+ 1.130 m <sup>2</sup>
<b>Summe nicht versiegelte Flächen</b>	<b>840 m<sup>2</sup></b>	<b>1.130 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 290 m<sup>2</sup></b>
<b>gesamt</b>	<b>2.030 m<sup>2</sup></b>	<b>2.030 m<sup>2</sup></b>	

## 8.2 Übergeordnete Vorgaben

### 8.2.1 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

#### Naturschutz

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert.

Hierzu benennt § 1 BNatSchG:

*Natur und Landschaft sind 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 nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass*

1. *die biologische Vielfalt,*
2. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
3. *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

*auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.*

*Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere*



1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

1. die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt 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,
3. Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,
4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,
5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
6. der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere

1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit

*ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,*

2. *zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.*

*Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden.*

*Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.*

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

*Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind gemäß § 15 BNatSchG „durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.“*

*Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung*

genommen werden.“

### Artenschutzrecht

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH-Richtlinie - (ABl. EG Nr. L 206/7) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 - Vogelschutzrichtlinie - (ABl. EG Nr. L 103) verankert.

Die Artenschutzprüfung gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG umfasst die Prüfung der Auswirkungen auf die besonders geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und die streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14. Sie ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des **§ 44 Abs. 1** BNatSchG sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."*

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten **Absatz 5** des § 44 ergänzt:

- <sup>1</sup> *Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5.*
- <sup>2</sup> *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer*

- Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*
- 3 *Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.*
  - 4 *Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.*
  - 5 *Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.*

Entsprechend obigem Satz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für streng geschützte Arten (in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie; eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen, besonders geschützten Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf streng geschützte Arten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von Tieren streng geschützter Arten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

## **Wasserrecht**

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz des Bundes sind Gewässer insbesondere in ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern. Weiterhin sind an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen

vorzubeugen.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 WHG „*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.*“

Gemäß § 23 Abs. 1 S. 1 hessisches Wassergesetz (HWG) i. V. m. § 38 WHG ist für Gewässer im Außenbereich ein Gewässerrandstreifen von 10 m Breite festgesetzt. „*In Gewässerrandstreifen dürfen durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden; ausgenommen sind Bauleitpläne für Häfen und Werften.*“

## 8.2.2 Fachrechtliche Unterschutzstellungen

Förmliche naturschutzrechtliche, wasserrechtliche oder denkmalrechtliche Unterschutzstellungen sind für das Planungsgebiet nicht gegeben.

## 8.3 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

### 8.3.1 Beschreibung des Untersuchungsrahmens

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Anlehnung an § 4 Abs. 1 BauGB auch zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

### 8.3.2 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens ist allgemein mit folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

#### Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen charakterisieren sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten und deren Flächeninanspruchnahme im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und Infrastrukturen). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

- Neuordnung und Baureifmachung der Flächen für weitere Nachnutzung
- Rodung von Gehölzen über die eigentliche Vorhabenfläche hinaus
- Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräten, Baustraßen, Inanspruchnahme bestehender Wegebeziehungen, Leitungsverlegungen

- Abbau, Transport, Lagerung, und Durchmischung von Boden
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen (Erschütterungen, Vibrationen, Befahrung von Flächen)
- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen
- Unfallgefahren

#### Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst (zum Beispiel durch Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung, Beschattung) und wirken dauerhaft.

- Flächeninanspruchnahme durch Gebäude
- Veränderung des Wasserhaushalts (veränderter Oberflächenabfluss)

#### Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus (zum Beispiel Lärm, Emissionen, erhöhter Nutzungsdruck) und wirken für die Dauer der Nutzung.

- Schadstoffimmissionen durch die Beheizung der Gebäude
- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch die Nutzung der Gebäude und durch den induzierten Verkehr

## **8.4 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands**

### **8.4.1 Fläche**

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst eine Fläche von 2.030 m<sup>2</sup>, die bereits bislang baulich genutzt wird und entsprechend geprägt ist. Die Fläche ist nicht als Teil der freien Landschaft wahrnehmbar.

### **8.4.2 Geologie und Böden**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des kristallinen Vorderen Odenwaldes. Geologisch sind am Aufbau dieser Mittelgebirgslandschaft neben vorwiegend granitischen Gesteinen auch Tiefengesteine höheren Basaltgehaltes sowie weiterhin metamorpher Schiefer beteiligt. Die genannten Gesteine wirken dort bodenbildend, wo sie nicht mit Löß überdeckt sind. Lößverschleierte Böden sind indessen allgemein verbreitet.

Da das Plangebiet zum weit überwiegenden Teil bereits bebaut ist, sind die natürliche Bodenschichtung zum weit überwiegenden Teil bereits gestört. Im Bereich der versiegelten oder bebauten Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen nahezu vollständig unterbunden.

Zur Prüfung der Untergrundverhältnisse in Bezug auf die Versickerungseigenschaften wurde durch die Dipl.-Ing. Gaffe Ingenieurgesellschaft, Viernheim, mit Datum vom 19.09.2022 ein Bodengutachten erstellt. Hierzu wurden zwei Baggerschürfen angelegt, bei denen folgender Schichtenaufbau festgestellt wurde:

Schurf 1:

0,0 - 1,2 m Tiefe toniger Schluff von rötlich-brauner Farbe.

Wasserdurchlässigkeitsbeiwert  $k_f \sim 1 \times 10^{-8}$  m/s

Schurf 2:

0,0 - 1,1 m Tiefe Auffüllung (steiniger Schluff)

Wasserdurchlässigkeitsbeiwert  $k_f \sim 1 \times 10^{-7}$  m/s.

Nach der ATV-Richtlinie A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ kommen für Versickerungen Sande und Kiese mit einem Wasserdurchlässigkeitsbeiwert  $k_f = 5 \times 10^{-3}$  m/s bis  $5 \times 10^{-5}$  m/s in Frage. Solche Böden wurden in den beiden Schürfen nicht angetroffen.

Die örtlich anstehenden Böden sind für eine Versickerung ungeeignet.

### 8.4.3 Gewässerhaushalt

Oberflächengewässer

Am östlichen Rand außerhalb des Plangebietes verläuft ein namenloser Bach, der sich als flache Gewässerrinne zeigt. Im Bereich der südlich angrenzenden Bebauung ist der Bach verrohrt.

Grundwasser

Die Grundwasserentstehung ist im kristallinen Odenwald ziemlich direkt (innerhalb eines Jahres oder noch direkter) und deshalb empfindlich. Aufgrund der geringen Größe ist die Bedeutung des Plangebietes für die Grundwasserneubildung gering.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

### 8.4.4 Klima

Die Planungsregion ist dem Klimaraum Südwest-Deutschland und dem Klimabezirk Westlicher Odenwald zuzurechnen. Dieser Klimabezirk ist gekennzeichnet durch milde Winter und warme Sommer. Die mittlere Niederschlagshöhe im Jahr beträgt ca. 800 - 850 mm.

Angesichts des hohen Versiegelungsgrads kommt der Fläche keine Funktion als

Kaltluftentstehungsfläche zu. Ebenso ist die luftfilternde Wirkung der ruderalen Vegetation für das Siedlungsklima ohne Belang. Somit ist die klimatische Bedeutung des Plangebietes gering.

#### **8.4.5 Vegetation und Fauna**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche, die im Bestand fast vollständig durch einen brachliegenden Kuhstall, eine offene Unterstellhalle und die zugehörigen Erschließungsflächen überbaut ist. Die Fläche wird landwirtschaftlich nicht mehr genutzt, sondern dient vornehmlich nur noch als Lager- und Abstellfläche. Um die baulichen Anlagen hat sich zwischenzeitlich eine üppige ruderalen Vegetation, vornehmlich aus Brombeeren und Gras-Kraut-Strukturen entwickelt.

Im Rahmen der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten eingeholt („Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen eines Gebäudeabbruchs rückwärtig in der Hauptstraße 334 69517 Gorxheimertal“, erstellt durch das Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, Dirk Bernd, Lindenfels-Kolmbach, 17.09.2022).

Das Gebäude wurde von außen wie auch von innen auf Brutvogelarten und Fledermäuse geprüft. Hierbei wurde auf direkte und indirekte Nachweise (Kot, Totfunde, Fraßreste, Nester, Federn, Gewölle, Eier, Eischalen), welche auf eine Besiedlung durch Vögel und Fledermäuse schließen lassen, geachtet.

Fledermäuse wurden durch Ausleuchten potenzieller Quartierbereiche mittels starker LED-Lampen kontrolliert. Quartierbereiche sind insbesondere hinter Konstruktionsteilen sowie im Bereich des Dachstuhls (Zwischendach, Balkenkehlen, Trauf, Mauerfugen, abstehenden Fassadenteilen, Fensterläden, Rollladenkästen, Wandspalten, Hohlblocksteine, Drempelebleche u.dgl.m.) zu erwarten.

Eine Beurteilung der Brutvogelarten erfolgte durch eine Expositionszeit von außen sowie durch eine Suche nach Nestern, Federn, Kot, Totfunde, Schlupflöcher mit Krallenspuren bzw. Gewölle als Nachweis von Arten. Dies wurde ebenfalls von innen (Dachstuhl, Keller) wie auch von außen (Fassade, Trauf) kontrolliert.

#### Vögel (Aves)

Angesichts der Jahreszeit war bei den Kartierungen, die im September 2022 erfolgten, mit nur noch wenigen Bruten von Brutvogelarten, wie Haussperling, Amsel und Ringeltaube zu rechnen. Die meisten anderen Arten haben bereits ihre Bruten abgeschlossen. So wurde zwar von außen (Expositionszeit) auf an- oder abfliegende potenzielle Brutvogelarten geachtet, doch ist dies Mitte September meist nur wenig aussagekräftig. Demzufolge konzentrierte sich die Nachweisführung bei den Brutvogelarten auf die Suche nach Nestern, Kot und Speibal- len/Gewöllen oder Federfunde von Arten.

Anhand von Nistmaterial fanden sich Hinweise auf eine Besiedlung des Stalls durch den Hausrotschwanz (dieser wurde auch verhört), die Blau- oder Kohlmeise sowie den Zaunkönig, die in Nischen in den Hohlblocksteinen sowie auf Sparren im Trauf befunden wurden.



Nach Aussagen der Eigentümerin siedelten, als noch Vieh gehalten wurde, auch Rauchschnalben im Stall. Nester oder Reste von Nestern fanden sich nicht, die Besiedlung liegt somit lange zurück.

Hinweise z.B. über Gewölfunde oder weiß „bekalkte“ Balken, die auf eine Nutzung durch Eulen schließen lassen, wurden nicht gefunden.

Der Trauf ist offen und somit für die Ansiedlung für die Mehlschnalbe und den Mauersegler nicht geeignet. Auch der Ortgang bietet keine Möglichkeiten als Niststätte für weitere Arten.

Mit Gebüschbrütern/Freibrütern in den Gehölzen unmittelbar am Gebäude, wie Amsel, Rotkehlchen, Ringeltaube ist zu rechnen.

Hier vorliegend kommen somit Arten vor, die alljährlich neue Nester bauen und innerhalb ihrer Reviere alljährlich neue Lebensstätten nutzen. Somit stehen den Einzelbrutpaaren wie Meisen, Zaunkönig, Hausrotschnalbe und potenziell Arten, wie Ringeltaube, Amsel und Rotkehlchen, die ebenfalls Gebäude (u.a. mit Efeu- bewuchs oder Gehölzen bis an die Fassade) als Fortpflanzungsstätte nutzen können noch in ausreichendem Maße Fortpflanzungsstätten zur Verfügung. Somit sind diese nicht im Sinne des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 3 (Lebensstätten- schutz) vertiefend zu prüfen, da ortsrannnah davon ausgegangen werden kann, dass im räumlich-funktionalen Sinne ausreichend freie Lebensstätten vorhanden sind.

Jedoch gilt § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzungs- und Tötungsverbot) für Gelege, Jungvögel, Altvögel für alle heimischen Brutvögelarten. Demzufolge werden zeitliche Beschränkungen erforderlich (siehe Kapitel 8.6.1).

#### Fledermäuse (Chiroptera)

Der Stall bietet, bis auf Nischen in Hohlblocksteinen, praktisch keine für Fledermäuse nutzbare Lebensstätten. In den wenigen defekten Hohlblocksteinen fanden sich jedoch keine Hinweise, wie Kot, die auf eine Nutzung durch die Arten- gruppe der Fledermäuse hindeuten würden. Kot, Fraßreste, Totfunde und sonstige Hinweise, wie Fettmarkierungen wurden im Stall als auch an der Fassade nicht gefunden. Zudem ist der Stall und Dachstuhl hell, was Fledermäuse i.d.R. meiden.

Weiterhin wurde Kot vom Steinmarder gefunden, der als Beutegreifer regelmä- ßig eine Ansiedlung von Fledermäusen vereitelt.

Außenfassadenverschalungen als potenzielle Spaltenquartiere fehlen vollstän- dig.

Eine Betroffenheit der Gruppe der Fledermäuse liegt nicht vor.

#### **8.4.6 Landschaftsbild/Erholungspotential**

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebiets ist durch die Lage an einem Hang im Übergang zwischen der bebauten Ortslage und der freien Landschaft geprägt. Südlich des Planungsgebiets schließt sich die Bebauung entlang der

Hauptstraße an. Richtung Norden schließt sich eine überwiegend offene, als Wiesen- und Ackerflächen genutzte Landschaft an, die dann in Wald übergeht.

Eine Erschließung für die landschaftsgebundene Erholung ist nicht vorhanden.

#### **8.4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung schutzwürdige Objekte befinden.

Als Sachgüter sind mehrere landwirtschaftliche Gebäude vorhanden, denen jedoch keine Schutzwürdigkeit zukommt.

#### **8.4.8 Immissionsschutz**

##### Schutzwürdigkeit der bestehenden Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich keine wohnbaulich genutzten Flächen. Insofern besteht keine im Rahmen der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zu berücksichtigende schützenswerte Nutzung im Planungsgebiet.

##### Vorbelastung Schall

Als mögliche Emissionsquelle kommt hauptsächlich die südlich des Plangebiets gelegene Hauptstraße (L 3257) in Frage. Diese ist die Hauptverkehrsstraße der Gemeinde. Durch den Abstand von ca. 70 m zur Hauptstraße und die abschirmende Wirkung der bestehenden Bebauung entlang der Hauptstraße wird das Plangebiet vom Verkehrsschall der Straße weitestgehend abgeschirmt.

Landwirtschaftliche oder gewerbliche Emissionsquellen sind im näheren Umfeld des Planungsgebiets nicht mehr vorhanden.

##### Vorbelastung Luftschadstoffimmissionen

Das Planungsgebiet unterliegt keiner über die bestehende Hintergrundbelastung hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung. Gewerbebetriebe mit relevanten Luftschadstoffemissionen sind nicht vorhanden.

#### **8.4.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten.

Nachfolgend sind in der Tabelle die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt:

Gemeinde Gorxheimertal - Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Im alten Klingen“  
Entwurf 03.11.2022

Wirkfaktor wirkt auf ↓	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Vielart in Struktur und Ausstattung der Umwelt, Erholungswirkung	Grundlage für alle Nutzungsformen (z.B. Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Biotlima)	bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten
Tiere/Pflanzen	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraumes	Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Lebensgrundlage	Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren	bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen	(Teil-) Lebensraum (z.B. für Fledermäuse, Vögel), Veränderung der Habitatqualität
Boden	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Boden-bildung, Humuseintrag		Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Eintrag von Schadstoffen aus Luft und Oberflächen durch Niederschlag	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Erosion durch Wind und Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden		Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung
Wasser	Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Regenwassernutzung, Reduzierung Grundwasserschutz	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer; Speicher und Regler (Grundwasser-erneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung		Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushalts
Klima/Luft	Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizen, Wandlung von kaltluftproduzierender Fläche zu Siedlungsfläche	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft, Schadstofffilter	Wärmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperatureausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität		Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen
Landschaft	Bebauung, Neugestaltung des Gebiets	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtländschaften	Einfluss auf Erholungswert der Landschaft (Gerüche, Schadstoffe, Reizklima)		Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter	Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen; werden vom Menschen geschaffen	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern		Beschleunigung von Korrosion und Faulnis			

## **8.5 Alternativenprüfung**

### **8.5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei **Nichtdurchführung der Planung** als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die bestehenden Gebäude weiterhin weitgehend ungenutzt bleiben und – zumindest mittel- bis langfristig – verfallen werden. Die ruderale Vegetationsentwicklung würde voranschreiten und künftig auch die Gebäude einbeziehen.

### **8.5.2 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen**

Im Rahmen der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung war zu prüfen, ob bezüglich der Nutzung eine abschließende Festlegung auf eine Wohnnutzung geboten ist. Eine städtebauliche Erforderlichkeit für eine diesbezügliche Festlegung war jedoch nicht erkennbar. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets oder gar eines reinen Wohngebiets hätte zugleich eine immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit festgelegt, die gegebenenfalls zum Nachteil der angrenzend vorhandenen Bebauung deren mögliche Emissionstätigkeit eingeschränkt hätte.

Standortalternativen waren nicht zu prüfen, da Gegenstand der Planung die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für eine Umnutzung einer bestehenden Bebauung ist.

## **8.6 Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens**

Maßgebend für die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft ist insbesondere die Veränderung der Flächennutzungen zwischen Bestand und Planung.

Bezogen auf die einzelnen Landschaftspotenziale ergeben sich folgende Auswirkungen:

### **8.6.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

Durch die Planung wird eine Fläche in Anspruch genommen, die bereits durch eine Bebauung geprägt ist. Insofern ergibt sich kein Eingriff in das Schutzgut Fläche.

### **8.6.2 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild**

Durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird ein Ersatz eines

eingeschossigen landwirtschaftlichen Gebäudes durch bis zu zweigeschossige Gebäude möglich. Diese überragen die heutige Bebauung, wären jedoch auf Grundlage von § 34 BauGB bereits bislang zulässig gewesen. Die Grundfläche dieser Gebäude ist allerdings gegenüber dem Bestand deutlich reduziert.

Angesichts der Hanglage und der umgebenden Bebauungsstrukturen insbesondere im Osten wird sich jedoch auch eine zweigeschossige Bebauung in die Umgebung einfügen.

### **8.6.3 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen**

Der durch eine Neubebauung entstehende Lebensraumverlust betrifft Gebäude mit potenziellen Lebensräumen gebäudebrütender Vogelarten sowie ruderale Vegetationsflächen. Bei Berücksichtigung der gesetzlichen Rodungszeiten und der im Bebauungsplan vorgegebenen Abbruchzeiten ist hier davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten.

Eine formalstrukturelle Bewertung der durch die Planung zulässig werdenden Veränderungen der Biotoptypen im Eingriffsraum erfolgt gemäß der Kompensationsverordnung. Hier ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von 6.050 Wertpunkten (vgl. Anlage 1).

### **8.6.4 Auswirkungen auf den Boden**

Durch die Planung wird keine Mehrversiegelung zugelassen. Insofern ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf den Boden zu rechnen.

### **8.6.5 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt**

Gegenüber dem Bestand ist durch die Umsetzung der Planung nicht mit einer zusätzlichen Versiegelung zu rechnen. Insofern geht keine Versickerungsfläche verloren. Allerdings ist davon auszugehen, dass künftig eine geordnete Entwässerung aller versiegelter Flächen stattfinden wird. Da die naturräumliche Lage des Plangebiets durch eine steile Hangneigung und einen felsigen Untergrund geprägt ist und gemäß den Ergebnissen des eingeholten Bodengutachtens die anstehenden Böden für eine Versickerung ungeeignet sind, kann es zu einem Mehrabfluss in den Vorfluter bzw. in die Kanalisation kommen.

Das Niederschlagswasser muss daher vorrangig auf den Baugrundstücken entweder über eine Dachflächenbegrünung und/oder in Zisternen zurückgehalten und zeitverzögert der öffentlichen Kanalisation bzw. einem östlich des Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung verlaufenden Grabens zugeführt werden. Soweit die Zuflussmenge auf den bisherigen Gebietsabfluss beschränkt wird, ergibt sich im Starkregenfall keine zusätzliche Belastung des Kanalnetzes.

Die abschließende Ausarbeitung der Entwässerungsplanung muss im Rahmen der erforderlichen Bauantragsverfahren erfolgen.

### **8.6.6 Auswirkungen auf das Klima**

Durch die Planung ist nicht mit Auswirkungen auf das Klima zu rechnen.

### **8.6.7 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung schutzwürdige Objekte befinden. Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ist daher nicht zu erwarten.

### **8.6.8 Immissionsschutz**

Angesichts der Abstände zur Hauptstraße und der Eigenart der umgebenden Nutzungen ist nicht damit zu rechnen, dass im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Immissionsbelastungen vorliegen, die als schädliche Umwelteinwirkung zu betrachten wären.

## **8.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

### **8.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Es werden maximal zulässige Grundflächen von 2 x je 300 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Für den Bereich der bisherigen Stallung werden maximal zwei Vollgeschosse und Trauf- und Gebäudehöhen von ca. 7 m bzw. 11 m über Gelände zugelassen. Für den Bereich des bisherigen Unterstellgebäudes werden maximal ein Vollgeschoss und Trauf- und Gebäudehöhen von ca. 6 m bzw. 8 m über Gelände zugelassen.
- Der nördliche Teil der bestehenden Stallung bleibt aus der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeklammert und wird ergänzend als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Als Maßnahme ist dort ein Abbruch der vorhandenen Baulichkeiten definiert.
- Zum Schutz potenzieller Brutvogelarten im Bereich der Vegetation und in Hohlblocksteinen der Außenwände, sind Rodungen von Gehölzen sowie ein Abriss von Gebäuden einschließlich der Entsorgung des Schuttmaterials/Schnittguts nur in dem Zeitfenster vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

### **8.7.2 Maßnahmen zum Schallschutz**

Maßnahmen zum Schallschutz werden nicht erforderlich.

## **8.8 Zusätzliche Angaben**

### **8.8.1 Technischer Umweltschutz (Abwasser, Abfall, eingesetzte Stoffe und Techniken)**

Mit Umsetzung der Planung entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Schmutzwasseraufkommen. Nähere Angaben hierzu können im Rahmen der Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung jedoch nicht getroffen werden. Gleiches gilt auch in Hinblick auf das zu erwartende Abfallaufkommen.

Bei der Verwirklichung der zulässigen Bebauung kommen voraussichtlich die typischen Baustoffe und Techniken des Hochbaus zum Einsatz, die dem heutigen Stand der Technik entsprechen. Es ist nicht zu erwarten, dass Stoffe oder Techniken zum Einsatz kommen, die zu nicht unerheblichen Gefahren für Besucher oder Arbeitnehmer führen könnten.

Eine genauere Abschätzung der bei Bau und Betrieb des Plangebiets eingesetzten Stoffe und Techniken ist im Rahmen der Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung jedoch nicht möglich oder sinnvoll.

### **8.8.2 Energie**

Mit Umsetzung der Planung entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Energiebedarf. Nähere Angaben zum zu erwartenden Energiebedarf können im Rahmen der Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nicht getroffen werden.

Es ist jedoch zu beachten, dass in Bezug auf den Energiebedarf der Vorhaben insbesondere die Bestimmungen des Gebäude-Energien-Gesetzes maßgebend sind. Aus den Vorgaben des GEG folgt eine Verpflichtung zur Nutzung regenerativer Energien bzw. zu Wärmeschutzmaßnahmen am Gebäude. Weder die Nutzung regenerativer Energien in Form von Photovoltaik, Solarthermie oder Erdwärme noch Wärmeschutzmaßnahmen am Gebäude werden durch die Regelungen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung eingeschränkt.

### **8.8.3 Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Trotz einer bereits über Jahrzehnte andauernder Forschung zum anthropogen induzierten Klimawandel können die genauen, innerhalb der kommenden Jahrzehnte zu erwartenden Folgen des Klimawandels auf globaler sowie auf kleinräumlicher Ebene bisher nicht abschließend oder eindeutig prognostiziert werden.

Einig sind sich die Prognosen für Deutschland in Bezug auf die Erwartung einer grundsätzlich höheren Durchschnittstemperatur, die sich insbesondere in wärmeren Wintern, längeren sommerlichen Hitzeperioden und einer Verschiebung der jährlichen Niederschläge hin zu feuchteren Wintern und trockeneren Sommern zeigt. Die Zahl der Extremwetterlagen wie Stürme, Hagel, unwitterartige

Gewitter, kleinräumliche Starkregen und im Vergleich zur Durchschnittstemperatur strenger winterlicher Kälteeinbrüche wird voraussichtlich weiter zunehmen.

Die geplante Bebauung weist aufgrund ihrer Eigenart keine erhöhte Exposition oder Empfindlichkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.

Im Rahmen der Planung der Regenwasserbewirtschaftungsanlagen ist auf eine ausreichende Dimensionierung der Rückhalte- und Versickerungsanlagen für Starkregenereignisse zu achten.

#### **8.8.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Aufgrund der entsprechend dem Einfügegebot nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen sind keine ungewöhnlichen oder wesentlichen Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt zu erwarten, die über das normale Lebensrisiko innerhalb vergleichbarer Standorte hinausgehen.

Risiken für das kulturelle Erbe ergeben sich nicht.

#### **8.8.5 Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Im näheren Umfeld des Planungsgebiets sind keine weiteren Planungen vorgesehen. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete sind daher nicht zu erwarten.

#### **8.8.6 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist, dass mit einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nur rahmensetzende Vorgaben getroffen werden, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme auf einen gemäß den Festsetzungen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung realistischerweise anzunehmenden ungünstigen Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

In Bezug auf den Wasser- und Energiebedarf, die Abfallerzeugung, die Emissionen künftiger Nutzungen sowie deren Verkehrserzeugung liegen keine ausreichenden Grundlagen für eine Abschätzung vor. Insofern ergeben sich diesbezüglich fehlende Kenntnisse.



### **8.8.7 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren**

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze.

Für das Artenschutzgutachten waren keine technischen Verfahren anzuwenden.

### **8.8.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet im Hinblick auf die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie auf Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter keine Prognoseunsicherheiten gegeben, die darüber hinausgehenden Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) erfordern.

### **8.8.9 Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen**

Für den Umweltbericht wurden folgende Quellen herangezogen:

- „Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen eines Gebäudeabbruchs rückwärtig in der Hauptstraße 334 69517 Gorxheimertal“, erstellt durch das Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, Dirk Bernd, Lindenfels-Kolmbach, 17.09.2022
- Bodengutachten, erstellt durch die Dipl.-Ing. Galfe Ingenieurgesellschaft, Viernheim, mit Datum vom 19.09.2022

### **8.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung strebt die Gemeinde Gorxheimertal die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für eine Neubebauung bereits bislang baulich genutzter Flächen im Übergang vom planungsrechtlichen Innen- in den Außenbereich an. Im Interesse einer Deckung der bestehenden Wohnbaulandnachfrage soll somit unter Berücksichtigung der Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ein bestehendes Baulandpotenzial angrenzend an die bebaute Ortslage für eine Neubebauung gesichert und entwickelt werden.

Durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird keine zusätzliche Versiegelung zugelassen. Bei Beachtung der Vorgaben zum Zeitraum von Abbruch- und Rodungsmaßnahmen sowie bei einer Begrenzung des Niederschlagswasserabflusses auf den heutigen natürlichen Gebietsabfluss sind keine

grundlegenden nachteiligen Umweltauswirkungen zu befürchten.

Gorxheimertal, den

Uwe Spitzer

Bürgermeister

**Anlage 1: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung**

Blatt Nr. 1	Ermittlung der Abgabe nach § 6b des Hessischen Naturschutzgesetzes (HhNatG) und der Kompensationsverordnung (KV)												
	Gemeinde Gorchheimertal, Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Im alten Klingen"												
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	WP /qm		Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert			Differenz			
			vorher	nachher	vorher	nachher	Sp. 3x Sp. 4	Sp. 3x Sp. 6	Sp. 8	Sp. 8 - Sp. 10	Sp. 11	Sp. 12	Sp. 13
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV													
Bezeichnung													
2													
Umfang vom Blatt:													
Eigene Blätter für:													
Zusatzbewertung, getrennte Ersatzmaßnahmen													
1. Bestand nach Ausgleich													
<b>1. Bestand vor Eingriff</b>													
9.123	Artenarme oder mitrophyllische Ruderalvegetation	25	840	0	21000	0	21000						
10.570	Verkehrsfächen	3	300	300	900	900	0						
10.775	versiegelte Flächen, Dachflächen nicht begrünt, ohne Regenwasserversickerung	3	890	600	2670	1800	870						
<b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>													
11.221	arten- und strukturreiche Hausgärten	74	0	1130	0	16820	-16820						
Summe / Umtrag nach Blatt Nr.			2030	2030	24570	18820	6050						
<b>Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr. 1)</b>													
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr. )													
Summe													
x Kostenindex													
0,35 EUR													
Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO													
Summe EURO													
2.118 EUR													
EURO Abgabe													

Siehe Daten und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben

Die grauen Felder werden vom der Naturstrauchverband benötigt, bitte nicht beschneiden!