

**Stadt Reinheim  
OT Georgenhausen**

## **Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „An der Bereiters Mühle 1“**

---

### **Begründung zum Satzungsbeschluss**

**20.01.2020**

Bearbeitung:  
M. Eng. Nathalie Sauer (Landschaftsarchitektur)  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB  
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass und Ziel der Satzung .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Bisheriges Verfahren .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Anwendungsvoraussetzungen einer Außenbereichssatzung .....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Wirkungen und Verfahren der Außenbereichssatzung .....</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation / Schutzausweisungen .....</b>	<b>8</b>
7.1	Regionalplan Südhessen.....	8
7.2	Flächennutzungsplan .....	8
7.3	Bebauungsplan .....	9
7.4	Schutzgebietsausweisungen .....	9
<b>8.</b>	<b>Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation.....</b>	<b>9</b>
<b>9.</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>11</b>
9.1	Grün- und Freiflächenkonzept .....	11
<b>10.</b>	<b>Artenschutzgutachten .....</b>	<b>11</b>
10.2	Maßnahmen zur Vermeidung .....	12
10.3	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität .....	12
10.4	Empfehlung .....	12
<b>11.</b>	<b>Innenentwicklung, Bodenschutz, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen .</b>	<b>12</b>
<b>12.</b>	<b>Allgemeiner Klimaschutz.....</b>	<b>13</b>
<b>13.</b>	<b>Belange der Wasserwirtschaft .....</b>	<b>13</b>
13.1	Wasserversorgung /Löschwasser.....	13
13.2	Abwasserbeseitigung .....	13
13.3	Versickerung von Niederschlagswasser .....	13
13.4	Bodenversiegelung.....	14
13.5	Gewässerrandstreifen .....	14
<b>14.</b>	<b>Altlasten.....</b>	<b>14</b>
<b>15.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>14</b>
<b>16.</b>	<b>Begründung der Außenbereichssatzung.....</b>	<b>14</b>
16.1	Zulässigkeit von Vorhaben – städtebauliche Ordnung.....	14
16.2	Stellplätze und Nebenanlagen.....	15
16.3	Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	15
16.4	Oberflächenbefestigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser.....	15
<b>17.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung als Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren.....</b>	<b>16</b>
17.1	Verbal-argumentative Einordnung .....	16

17.2	Bilanzierung .....	16
17.3	Naturschutzrechtlicher Ausgleich .....	18

## **Abbildungen**

Abb. 1:	Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung (ohne Maßstab).....	7
Abb. 2:	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (ohne Maßstab).....	8
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1996 (ohne Maßstab) .....	9
Abb. 4:	Bestandsplan (ohne Maßstab) .....	10
Abb. 5:	Bestand (oben links), Eingriffs-Ausgleich-Plan (unten links), Legende.....	18

## 1. Planungsanlass und Ziel der Satzung

Durch die Außenbereichssatzung soll der Bestand auf dem Grundstück „An der Bereiters Mühle 1“ gesichert werden und die Möglichkeit für den Neubau eines Wohnhauses im nord-östlichen Bereich geschaffen werden.

Das Plangebiet ist dem Außenbereich zuzuordnen. Hier sind Bauvorhaben nur zulässig, wenn sie auf Grundlage von § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert sind, d.h. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen. Die vorhandene Nutzung auf dem Grundstück ist nicht privilegiert und soll auch zukünftig für die Wohnnutzung verwendet werden, daher ist die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB notwendig.

Durch den Erlass einer Außenbereichssatzung können Gemeinden für bebaute Bereiche im Außenbereich durch Satzung bestimmen, dass Vorhaben, die Wohnzwecken dienen, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

## 2. Bisheriges Verfahren

Der Eigentümer Herr Wilfried Feigk, An der Bereiters Mühle 1, 64354 Reinheim/ST Georgenhausen, hat am 16.07.2018 einen Antrag zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB gestellt.

In der Sitzung des Magistrats vom 31.07.2018 wurde beschlossen, der Stadtverordnetenversammlung die Erstellung einer Außenbereichssatzung für das Grundstück „An der Bereiters Mühle 1“ zu empfehlen.

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 20.08.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst, dem Entwurf der Außenbereichssatzung zugestimmt und beschlossen die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Außenbereichssatzung durchzuführen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungs- und Offenlagebeschlusses erfolgte am 17.10.2019.

Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 04.11.2019 bis 06.12.2019 und die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 28.10.2019 bis 29.11.2019 durchgeführt.

## 3. Anwendungsvoraussetzungen einer Außenbereichssatzung

Es wird zwischen dem räumlichen und sachlichen Anwendungsbereich einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB und dem Erfordernis der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie weiteren Voraussetzungen § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB unterschieden.

### Räumlicher und sachlicher Anwendungsbereich (§ 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB)

§ 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB setzt voraus, dass die Satzung für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, erlassen wird. Des Weiteren kann die Satzung auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Die Tatsache einer bereits vorhandenen Bebauung sowie nicht privilegierten Nutzungen im Plangebiet, führt dazu dass der baurechtlich zu beurteilende Außenbereich schon jetzt seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben, nicht mehr erfüllen kann. Das Plangebiet stellt faktisch ein bebautes Gebiet im Außenbereich dar, das nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt, sondern durch eine jahrzehntelang bestehende Wohnbebauung geprägt ist. Dadurch kann aus städtebaulicher Sicht von einer Bebauung von einigem Gewicht ausgegangen werden.

### Geordnete städtebauliche Entwicklung (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 BauGB)

Durch den Erlass dieser Satzung wird eine eindeutige bauplanungsrechtliche Grundlage zur rechtssicheren Bewertung zukünftiger Bauvorhaben geschaffen und klargestellt, dass eine Ausdehnung der vorhandenen Bebauung in die unbebauten Randbereiche hinein nicht möglich ist.

Die Aufstellung der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Eine Beeinträchtigung folgender öffentlicher Belange liegt nicht vor:

- Ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung besteht nicht (Siehe Kap. 7.1).
- Es besteht kein Widerspruch zu Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts (Siehe Kap. 13 bis 15).
- Das Vorhaben ruft keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervor oder wird ihnen ausgesetzt (Siehe Kap. 15).
- Das Vorhaben erfordert keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben.
- Das Vorhaben beeinträchtigt keine Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes und des Denkmalschutzes. Die natürliche Eigenart der Landschaft, ihr Erholungswert oder das Orts- und Landschaftsbild werden nicht verunstaltet.
- Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur werden nicht beeinträchtigt und die Wasserwirtschaft oder der Hochwasserschutz wird nicht gefährdet.
- Die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen wird nicht gestört.

### Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2 BauGB)

Durch die Satzung darf die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet werden.

Das Vorhaben ist kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG.

### Keine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB

Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt (s. Kap. 7.4 „Schutzgebietsausweisungen“)

## **4. Wirkungen und Verfahren der Außenbereichssatzung**

Die Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB begründet kein unmittelbares Baurecht. Sie erleichtert lediglich die Zulassung bestimmter sonstiger Außenbereichsvorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB. Dadurch wird die Zulässigkeit von ansonsten nicht privilegierten Vorhaben unterstützt. Des Weiteren werden in der Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit im Sinne des § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB getroffen.

Die Satzung bezieht sich ausschließlich auf sonstige Vorhaben im Außenbereich; die Privilegierung eines landwirtschaftlichen Betriebes bleibt unberührt. Die von der Satzung erfassten Flächen gehören auch weiterhin zum Außenbereich.

Das Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne frühzeitige Beteiligungen durchgeführt.

Die Satzung ist nicht genehmigungsbedürftig. Sie tritt mit der Bekanntmachung oder Eratzbekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

## 5. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 197).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I. S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

## 6. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südosten von Georgenhausen. Die Fläche des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung umfasst ca. 0,6 ha.

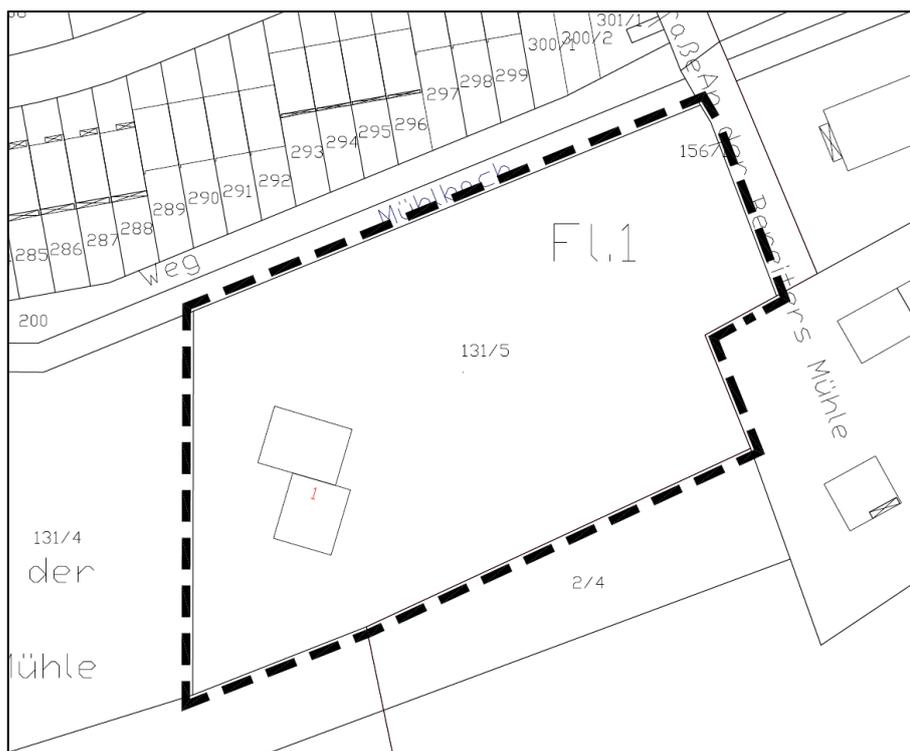


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung (ohne Maßstab)

## 7. Planungsrechtliche Situation / Schutzausweisungen

### 7.1 Regionalplan Südhessen



Abb. 2: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (ohne Maßstab)

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt.

Da das Plangebiet nach wie vor Außenbereich ist, ist die Außenbereichssatzung an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### 7.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (1996) der Stadt Reinheim ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft – ökologisch bedeutsames Grünland“ dargestellt. Verteilt auf das Gebiet sind „Gehölzgruppen, Einzelgehölze“ dargestellt sowie im Norden des Plangebiets eine „Eingrünung des Baugebiets“. Die Darstellung zeigt im Nordosten und mittig „Hecken, Raine, Feldgehölze“.

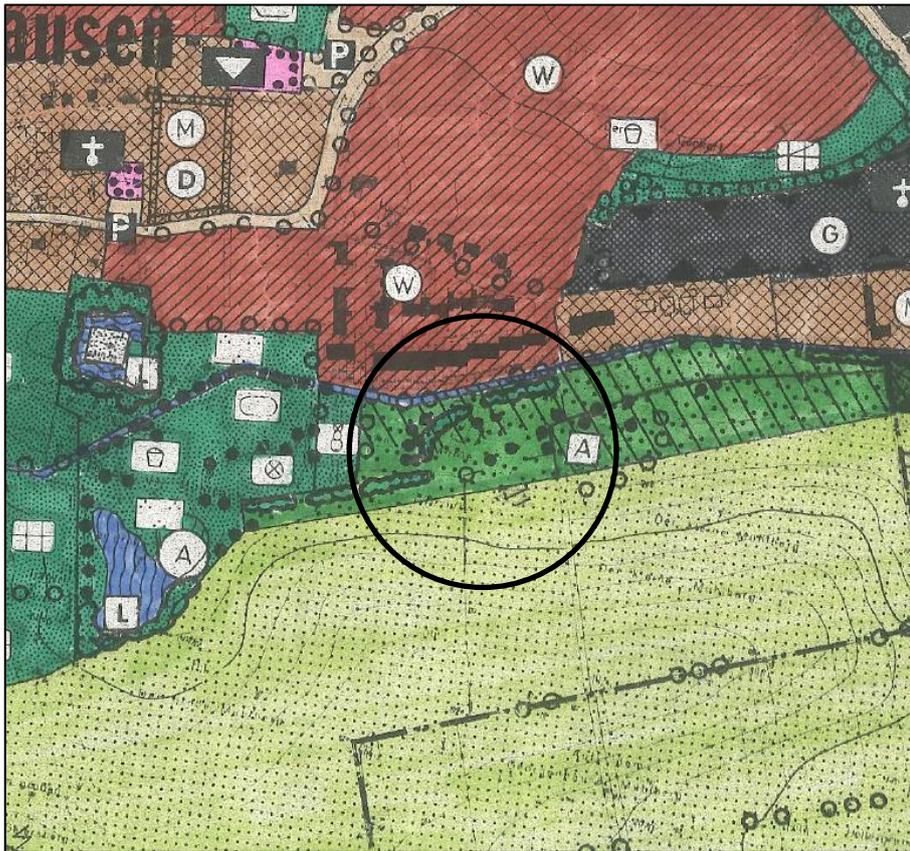


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1996 (ohne Maßstab)

### 7.3 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Plangebietes besteht kein rechtswirksamer Bebauungsplan.

Für einen Bereich östlich des Gebiets besteht der Bebauungsplan „Das Bruch-Teil II“, welcher den Bau eines Wohnhauses zulässt sowie die Anlage einer Fläche mit Streuobstbäumen festlegt.

Nördlich des Mühlbachs ist der Bebauungsplan „Die Mühlwiese“ rechtsgültig.

### 7.4 Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone IIIB des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen Brunnen I-XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg. Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S. 991 ff.) zu beachten.

Schutzausweisungen nach Natura 2000 oder dem Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder Forstrecht sind im Plangebiet nicht gegeben. Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebiete oder Objekte.

## 8. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortsteils Georgenhausen. Die Erschließung erfolgt über die von Norden kommende Straße „An der Bereiters Mühle“. Die innere Erschließung des Grundstücks erfolgt über einen von Osten nach Westen führenden Weg.

Im Westen des Plangebiets befindet sich ein zweigeschossiges Wohnhaus, das durch einen Anbau erweitert wurde. Südlich und westlich schließen sich Bauerngarten, eine Garten- und Wiesenfläche sowie Gehölzstrukturen an.

Im Süden des Plangebiets liegt eine Weidefläche für Schafe mit individuellem Obstbaumbestand. Ein Großteil der vorhandenen Bäume ist aufgrund des Alters bzw. des schlechten Zustandes abgängig. Ersatzanpflanzungen wurden in den vergangenen Jahren bereits vorgenommen.

Im Norden grenzt das Plangebiet an den Mühlbach an. An dessen Nordgrenze hat sich eine Vegetation aus Brombeere entwickelt. Das Grundstück ist durch einen Maschendrahtzaun von der Bachparzelle abgetrennt und es schließt sich südlich eine Grasackerfläche an, die sich im Westen bis hinter das Wohnhaus und im Osten ein Stück weit südlich entlang des Weges zieht.

Nordöstlich des Wohngebäudes stehen zwei Holzschuppen, die als Lagerflächen genutzt werden, mit jeweils abgegrenzten Grünbereichen. Die Schuppen sollen laut Besitzer nicht erhalten bleiben.

Entlang des Weges ist auf der nördlichen Seite ein Zierbeet mit Sträuchern, Stauden und Bäumen angelegt worden. Bei den Bäumen handelt es sich bis auf einen Walnussbaum im westlichen Bereich des Beetes um Koniferen.

Der folgende Plan zeigt den Bestand im Jahr 2018 mit der Darstellung der vorhandenen Biotoptypen nach der Kompensationsverordnung von 2005.



Abb. 4: Bestandsplan (ohne Maßstab)

## 9. Städtebauliches Konzept

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt im Nordosten des Plangebietes ein Wohnhaus zu errichten. Somit wird eine bisher grüne Fläche für das Wohnen umgenutzt. Die Bebauung hält einen Abstand vom Mühlbach von 10 m ein.

Die anderen bestehenden Grünstrukturen, wie Garten, Nutzgarten, Ziergarten und Weidefläche mit Obstbäumen werden erhalten.

Die Stellplätze für das Wohnhaus werden unmittelbar am Wohnhaus untergebracht. Für das bestehende Gebäude sind Stellplätze östlich des Gebäudes und in einer Garage vorhanden.

Um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen und die Einbindung in den Bestand zu sichern, wird die Höhe des Gebäudes auf 177,85 m ü. NN begrenzt. Das entspricht der Möglichkeit eines eingeschossigen Gebäudes mit einer maximalen Höhe von 8 m.

### Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt wie bisher über die Straße „An der Bereiters Mühle“. Die innere Erschließung zum Wohngebäude erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt im Osten des Gebietes. Die Zufahrt wird für einen Anschluss an das geplante Wohnhaus erweitert und ergänzt.

## 9.1 Grün- und Freiflächenkonzept

Die bestehenden Grünstrukturen im Süden des Plangebiets und um die bestehenden Gebäude sollen erhalten bleiben.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze soll ein 3 m breiter Streifen als naturnaher Gehölzsaum aus heimischen Gehölzen angepflanzt werden. Der Gehölzsaum dient der Eingrünung des Grundstücks sowie der natürlichen Begleitung des Baches. Außerdem dient die Begrünung als Erosionsschutz bei möglichen Hochwasserereignissen.

Nicht überbaubare Flächen sind gärtnerisch anzulegen und abgängige Gehölze sind nachzupflanzen.

## 10. Artenschutzgutachten

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Arten liegt folgendes Gutachten vor: Außenbereichssatzung „An der Bereitersmühle 1“ in Reinheim, Artenschutzgutachten, BfL Heuer & Döring, Brensbach, April 2019.

Am 02. April 2019 fand eine Ortsbegehung zur Ermittlung des Habitatpotenzials insbesondere für Tagfalter, Vögel, Fledermäuse und Reptilien im Eingriffsbereich statt.

Der Bau des Wohnhauses ist parallel zum Mühlbach vorgesehen, zu dem ein Abstand von 10 m einzuhalten ist. Von der Planung betroffen sind

- Grünland -ohne Hinweise auf ein Auftreten von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Tagfalterarten oder Reptilien. Die Wirtspflanze für Ameisenbläulinge, Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*), wurde nicht festgestellt, und für Reptilien (z.B. die Zauneidechse (*Lacerta agilis*)) geeignete Quartiere sind auf dem Grünland nicht vorhanden.
- Ziergehölze (Sträucher und Koniferen), die entlang des Erschließungsweges gepflanzt worden sind. Die Koniferen weisen keine Höhlen oder Spalten auf.

Das in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachtende Artenspektrum umfasst die Gilde Gehölzbrüter der Artengruppe Avifauna.

Vogelarten mit einem ungünstigen Erhaltungszustand werden in den betroffenen nicht erwartet.

Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (z.B. Tagfalter, Fledermäuse, Reptilien) sind von der Planung nicht betroffen.

Andere streng geschützte Arten sind aufgrund ihrer Verbreitung und/oder ihrer Lebensraumansprüche nicht im Eingriffsbereich zu erwarten.

### 10.1 Wirkungen des Vorhabens

Mit der geplanten Bebauung verbundene mögliche Wirkfaktoren in Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna sind: Verlust von Brutbiotopen von Gehölzbrütern.

### 10.2 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

**Tabelle 1:** Maßnahmen zur Vermeidung

Nr.	Maßnahmen zur Vermeidung	betroffene Art(en)
M 1	Die Rodung von Gehölzen erfolgt in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar. Mit Einrichtung einer Umweltbaubegleitung kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde von den Verboten abgewichen werden, wenn die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen sind (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).	Vögel
M 2	In Gehölzbestände und Einzelgehölze wird, mit Ausnahme der Ziergehölze entlang des Erschließungsweges, nicht eingegriffen.	Vögel Fledermäuse

### 10.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Eine Durchführung von vorgezogenen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird nicht erforderlich.

### 10.4 Empfehlung

Es wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder –steine). Fledermaussteine wurden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelwände integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.

## 11. Innenentwicklung, Bodenschutz, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigen Umfang genutzt werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Umnutzung einer Grünfläche innerhalb eines bestehenden, für das Wohnen genutzten Grundstücks. Eine Neuinanspruchnahme von Flächen findet nicht statt.

Durch die Planung wird insbesondere dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erfolgt durch die vorliegende Planung nicht. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind in der Satzung Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Verwendung wasserdurchlässige Beläge und zur Begrünung festgesetzt.

## **12. Allgemeiner Klimaschutz**

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich.

## **13. Belange der Wasserwirtschaft**

### **13.1 Wasserversorgung /Löschwasser**

Es ist davon auszugehen, dass für die bestehende Nutzung die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung technisch und rechtlich (Wasserwerk und Rohrnetz) sichergestellt ist.

Der nächste Hydrant befindet sich in ca. 100 m Entfernung zum bestehenden Gebäude, im Bereich des Grundstückzugangs, auf der öffentlichen Straße.

Die Stadt Reinheim stellt für die Dauer von 2 Stunden den Grundschutz von 48 m<sup>3</sup>/h. Für einen Mehrbedarf an Löschwasser muss der Grundstückseigentümer Sorge tragen.

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser für das gesamte Vorhaben durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen.

Der Vorhabenträger hat dafür Sorge zu tragen, dass die Straßen für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen sind, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

### **13.2 Abwasserbeseitigung**

Ein Schmutzwasseranschluss ist vorhanden. In die vorhandene Druckleitung darf kein Oberflächenwasser eingeleitet werden.

### **13.3 Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Entwässerung des Niederschlagswassers der bestehenden Dachflächen erfolgt teilweise über die Ableitung in das öffentliche Kanalnetz und teilweise über Versickerung in den partiell noch vorhandenen Auslauf der ehemaligen Mühle im Nordwesten des Plangebiets. Ebenso werden die befestigten Flächen in die Grünflächen versickert.

In der Satzung werden Regelungen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser getroffen. Diese Versickerung gilt, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt.

Erforderliche Erlaubnisse sind bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Für die Einleitung oder Versickerung sind die Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang von Niederschlagswasser) und die DWA-Richtlinie A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Regenwasser) zu beachten.

Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen z.B. Eigenbetriebstankstelle, Heizöllager, Gefahrstofflager) sind Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 (Bundesgesetzblatt 2017, Teil I, Nr. 22, S. 905) einzuhalten.

### **13.4 Bodenversiegelung**

In der Außenbereichssatzung ist festgesetzt, dass befestigte, nicht überdachte Flächen als teilversiegelte Flächen anzulegen sind, damit das hier anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Erreicht werden kann dies auch durch die Verwendung von Materialien wie zum Beispiel einer wassergebundenen Decke, Kies oder einem Öko-Pflaster.

### **13.5 Gewässerrandstreifen**

Der nördliche Geltungsbereich grenzt an den Zeilharder Bach (Mühlbach) an. Innerhalb des gesetzlich geschützten Gewässerrandstreifens (10 m ab der Böschungsoberkante des Zeilharder Baches) ist entsprechend § 23 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen Anlagen unzulässig. Des Weiteren dürfen für die Neuanpflanzungen im Gewässerrandstreifen nur standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden (§ 38 Wasserhaushaltsgesetz).

### **14. Altlasten**

Für das Plangebiet sind keine Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/Da 41.5) zu informieren.

### **15. Immissionsschutz**

Emissionen in Form von Schall entstehen in vernachlässigbarer Form durch die An- und Abfahrt von privaten Fahrzeugen auf das Grundstück. Eine erhebliche Änderung der bestehenden Emissionen ist daher nicht zu erwarten.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein Pferdehalter. Durch die Tierhaltung sowie der Bewirtschaftung der im Süden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gehen Emissionen (Geruch, Lärm, Staub etc.) aus.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass das Vorhaben durch die Pferdehaltung keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche ausgesetzt ist.

### **16. Begründung der Außenbereichssatzung**

#### **16.1 Zulässigkeit von Vorhaben – städtebauliche Ordnung**

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB können in der Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Innerhalb der in § 1 der Außenbereichssatzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Im Satzungsgebiet bleibt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 4 des Baugesetzbuches unberührt.

Da die bestehende Nutzung bereits ein Wohngebäude umfasst und die Außenbereichssatzung nur dazu dienen soll, die vorhandene Nutzung angemessen zu sichern und zu ergänzen, ist ein dem Wohnen dienendes Vorhaben zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 2 ist ein Wohngebäude mit maximal 1 Wohneinheit zulässig. Die Grundfläche wird auf eine Fläche von maximal 150 m<sup>2</sup> festgelegt.

Um die Höhenentwicklung und äußere Gestalt des neuen Wohngebäudes in eine städtebaulich geordnete Form zu bringen, werden die maximale Gebäudehöhe sowie die Dachform festgesetzt.

Für das neue Gebäude wird eine maximale Gebäudehöhe von 177,85 m ü. NN festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von 8 m. Höhenbezugspunkt ist Kanaldeckel mit einer

Höhe von 169,85 m ü.NN. Technische Aufbauten wie Schornsteine oder Solaranlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m überschreiten.

Für Wohngebäude sind Walm- und Satteldächer bis zu einer Neigung von 25°-40° zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Dachteile, Nebengebäude und Garagen.

Der nach Wasserrecht notwendige Abstand von 10 m zum Bach ist von Bebauung freizuhalten.

## **16.2 Stellplätze und Nebenanlagen**

Die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Reinheim nachzuweisenden Stellplätze für das neue Wohnhaus werden innerhalb des Baufensters im Nordosten des Grundstücks untergebracht. Die übrigen Stellplätze können wie bisher in der mit „St“ gekennzeichneten Fläche auf dem Grundstück und in vorhandenen Garagen des bestehenden Gebäudes nachgewiesen werden.

Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Der nach Wasserrecht notwendige Abstand von 10 m zum Bach ist von Bebauung freizuhalten.

## **16.3 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Das Grundstück soll im Norden zur Abgrenzung zum Bach und zur Erhöhung der Begrünung durch einen naturnahen Ufergehölzsaum aus Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eingegrünt werden. Gleichzeitig werden Lebensräume, Rückzugsorte sowie die Vernetzungsstruktur für die Tier- und Pflanzenwelt erhalten und es wird den Zielen des Flächennutzungsplanes/Landschaftsplanes „bachbegleitende Grünlandbereiche“ zu erhalten bzw. zu schaffen entsprochen.

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen die Eingrünung des Grundstücks sichern und dienen der Sicherung vor Erosion bei Hochwasser.

Die bestehenden Grünstrukturen innerhalb des Grundstückes sind zu sichern, vorhandene heimische Gehölzbestände zu erhalten. Abgängige Bäume sind in gleicher Art nachzupflanzen. Somit wird die ökologische Wertigkeit der Flächen gestärkt und die Obstweide sowie der Saum im Osten des Plangebiets können weiterhin eine Funktion als Lebens- und Nahrungsraum für Vögel und Insekten übernehmen.

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung gewährleisten die Durchgrünung des Grundstückes und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der verursachten nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Landschaftsbild erzielt.

## **16.4 Oberflächenbefestigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Aus der Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und zum unerwünscht schnellen Abfluss des Niederschlagswassers.

Daher sind Grundstücksflächen mit geringer Nutzungsintensität (z.B. Stellplätze, Wege), soweit wasserwirtschaftliche Belange i.S.v. § 55 Abs. 2 WHG nicht entgegenstehen, als wasserdurchlässige Flächen anzulegen.

Die Versickerung von Regenwasser dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach Niederschlägen auf befestigten Flächen. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Wasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

## **17. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung als Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren**

### **17.1 Verbal-argumentative Einordnung**

Da der Eingriff bei der Außenbereichssatzung nicht bereits durch die Satzung (wie beim Bebauungsplan), sondern erst mit dem Baugenehmigungsverfahren erfolgt, ist in diesem der naturschutzrechtliche Ausgleich abschließend zu behandeln.

Da die naturschutzfachliche Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB bei der Aufstellung einer Außenbereichssatzung keine Anwendung findet, muss die Eingriffsregelung für jedes Einzelbauvorhaben, das im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung entstehen soll, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgearbeitet werden. Auch die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) und der EU-Normen zum Artenschutz sind erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Die Errichtung baulicher Anlagen im Außenbereich stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft im Sinne des § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar. Die Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt weiterhin nach § 35 BauGB.

Im Folgenden werden in zusammengefasster Form die aus der Aufstellung der Außenbereichssatzung resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt beschrieben und als Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren landespflegerische Maßnahmen aufgeführt, die zur Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe dienen.

#### **Eingriffe**

- Verlust von Brutbiotopen von Gehölzbrütern,
- Verlust von Bodenfunktionen durch versiegelte und teilversiegelte bisher unversiegelte Bodenbereiche,
- Verlust und Abnahme von natürlichen Versickerungsflächen durch Teilversiegelung, dadurch Verringerung der Grundwasserneubildung,
- Änderung des Landschaftsbildes durch die Inanspruchnahme für ein Wohnhaus von einem bisher durch Grünstrukturen geprägten Teilbereich des Grundstücks.

#### **Minimierung und Ausgleich**

- Beschränkung der überbaubaren Flächen,
- Beschränkung der Höhen der baulichen Anlagen,
- Begrünung und Eingrünung des Grundstücks,
- Erhalt und Entwicklung der im Plangebiet vorhandenen Grünflächen,
- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge und Versickerung von Niederschlagswasser.

### **17.2 Bilanzierung**

Um den nach Naturschutzrecht geforderten Ausgleich zu bemessen, wird eine numerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung anhand der Kompensationsverordnung – KV vom 01.09.2005 durchgeführt. Der Inhalt dieser Bilanzierung ist eine Gegenüberstellung des Zustandes von Natur und Landschaft vor und nach der Durchführung der Bauvorhaben, die durch die Außenbereichssatzung ermöglicht werden.



Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben sich aufgrund des Bestandes insgesamt 122.415 Biotopwertpunkte. Auf Grundlage der Satzung ergeben sich 122.574 Biotopwertpunkte. Dies entspricht einem Biotopwertüberschuss von 159 Wertpunkten.



Abb. 5: Bestand (oben links), Eingriffs-Ausgleich-Plan (unten links), Legende

### 17.3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Da die Eingriffs-Ausgleich-Regelung bei Aufstellung einer Außenbereichssatzung nicht anzuwenden ist, ist der naturschutzrechtliche Ausgleich erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu behandeln und ein Ausgleich durchzuführen. Aufgrund der Rechnung ist jedoch kein Ausgleich notwendig.

Der artenschutzrechtliche Ausgleich und die notwendigen Maßnahmen sind in Kapitel 10 dargestellt.