

# Bauleitplanung der Stadt



**Stt. Gonterskirchen**

## **Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB „Friedberger Straße“**

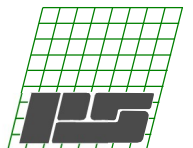
- Umweltfachbeitrag -

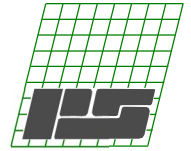
zur Entwurfsfassung,  
06/ 2022 und 01/2024

Planstand:  
Umweltfachbeitrag, Juni 2022 / Januar 2024  
Bearbeiter: H. Richter / M. Rück

*Breiter Weg 114 35440 Linden  
T 06403/ 9503-21 F 06403/ 9503-30  
email: matthias.rueck@seifert-plan.com*

PLANUNGSGRUPPE  
PROF. DR. V. SEIFERT





## **Inhalt**

### **A Beschreibung der Planung**

### **B Gesetzliche und planerische Vorgaben**

B1 Fachgesetzliche Grundlagen und ihre Berücksichtigung

B2 Fachlich relevante Planungsvorgaben und ihre Berücksichtigung

### **C Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

### **D Bewertung der Umweltsituation**

### **E Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

### **F Artenschutzrechtliche Prüfung**

## **A Beschreibung der Planung**

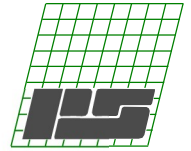
Gegenstand der Planung ist eine 1.074 m<sup>2</sup> große, in etwa rechteckige Fläche am südwestlichen Rand des Stadtteils Gonterskirchen. Die gegenwärtig als Grünland genutzte Fläche grenzt unmittelbar an die geschlossene Ortsbebauung mit Mischgebietscharakter. Sie liegt im Auenbereich zwischen der Friedberger Straße (Kreisstraße Richtung Ruppertsburg) und der Horloff, welche unmittelbar südöstlich an das geplante Baugrundstück angrenzt. Dabei liegt das nicht zur Bebauung vorgesehene Südoststrand des Baugrundstücks auf 5-10 m Tiefe im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet (Geoportal Hessen, Stand 03/2022).

Das geplante Baugrundstück erfüllt die Voraussetzungen für eine Ergänzungssatzung, weil in Richtung Ortsmitte sich zwischen Friedberger Straße und Horloff geschlossene Bebauung anschließt und die gegenüberliegende Straßenseite (Hangseite) seit Längerem bebaut ist.

Die Planung sieht zum Stand 01/2024 ein Einfamilien-Wohnhaus mit größerem Garten vor, wobei der Entwurf der Ergänzungssatzung nur eine Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) und eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen festsetzt.

Das Plangebiet umfasst die Wiese Flst. 34 und bezieht am Nordwestrand einen Teil der ehemaligen Wegeparzelle Flst. 38 mit ein, welche sich nutzungsmäßig jetzt nicht mehr unterscheidet.

Gegenwärtig wird das gesamte Plangebiet als Intensivwiese genutzt, wobei der Standort als leicht feucht einzustufen ist. Gehölze sind innerhalb der Planfläche nicht vorhanden.



## **B Gesetzliche und planerische Vorgaben**

### **B1 Fachgesetzliche Grundlagen und ihre Berücksichtigung**

Unter Hinweis auf die Lage der Grundstücksfläche am Ortsrand und die Nicht-Betroffenheit naturschutzrechtlicher Schutzflächen kann eine Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB zur Aufstellung gebracht werden.

Damit kann auf eine umfangreiche Umweltprüfung verzichtet werden, eine Beschreibung der Umweltbelange ist gleichwohl geboten, um eine sachgerechte Abwägung sämtlicher Belange zu gewährleisten.

Durch die Ergänzungssatzung werden Außenbereichsflächen zu Bauland entwickelt, so dass nach den Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 und 3 sowie 9 Abs. 1a BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Anwendung findet und eine Kompensation der voraussichtlichen Eingriffswirkungen erfolgen muss.

### **B2 Fachlich relevante Planungsvorgaben und ihre Berücksichtigung**

Flächennutzungsplan: Fast vollständig Mischbaufläche.

Regionalplan Mittelhessen 2010: Soweit erkennbar Vorranggebiet Siedlung, Bestand. Angrenzend Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz. Die Planfläche liegt außerhalb der Vorranggebiete für Natur und Landschaft, welche große Teile der Ortslage umgeben.

Natura-2000 Flächen: Keine. Die Gemarkung Gonterskirchen liegt außerhalb der Ortslage überwiegend im EU-Vogelschutzgebiet „5421-401“ „Vogelsberg“ und größtenteils zugleich im FFH-Gebiet 5420-304 „Laubacher Wald“.

Sonstige Naturschutzflächen: Keine.

Geschützte Biotope: Die an das Plangebiet angrenzende Horloff erscheint im Natureg-Viewer laut Biotopkartierung 2003 als Bestandteil des gesetzlich geschützten Biotops Nr. 2001 „Feuchtgehölz an der Kläranlage am Zusammenfluss Horloff und Schiffenbach“. Der Schwerpunkt des Biotops liegt weiter südwestlich in der Randzone des sog. Teichhausgebiets. Der dargestellte Biotop endet wenig nordostwärts kurz hinter dem Ortsrand.

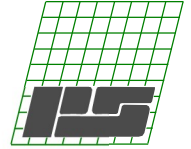
Kommentierung: Horloff und Uferzone erfüllen in Höhe der Planfläche und auch angrenzend im jetzigen Zustand **eindeutig nicht** die Voraussetzungen eines geschützten Biotops. Weder ist das Gewässer naturnah, noch ist eine naturnahe oder überhaupt breite Uferzone entwickelt. Der naturferne Zustand der Horloff wird auch durch die Gewässerstrukturgütekarte belegt.

Sonstige geschützte Flächen: Gonterskirchen liegt einschließlich der gesamten Ortslage im Naturpark „Hoher Vogelsberg“.

Geschützte Biotope: Keine.

Ökokonto- oder Kompensationsflächen: Keine.

Wasserschutzgebiete: Kein Trinkwasserschutzgebiet (das Oberhessische Heilquellenschutzgebiet ist mittlerweile aufgehoben)



**Überschwemmungsgebiete:** Der Südostrand des Baugrundstücks liegt auf 5-10 m Tiefe im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet der Horloff (Geoportal Hessen, Stand 03/2022).

### **C Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

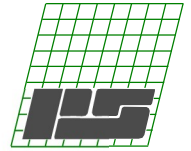
#### **Vegetation /Flora (Aufnahme 06.04.2022, bis zum Januar 2024 keine Nutzungsänderung)**

**Wiese:** Das gesamte Plangebiet wird als nährstoffreiche Intensivwiese genutzt, die nur an der niedrigen Böschung zur Friedberger Straße in seltener gemähte Ruderalwiese mit Beteiligung der Brennnessel (*Urtica dioica*) übergeht. Die Wiese wird von Gräsern geprägt. Im geringen bis mäßigen Kräuteranteil finden sich fast nur Arten der Intensivwiesen, wobei aufgrund des leicht feuchten Standorts die Hahnenfußarten Kriech—Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) und Scharfer Hahnenfuß (*R. acris*) den größten Anteil haben. An Gräsern ist entsprechend standortbedingt der Wiesen-Fuchsschwanz (*Alpecurus pratensis*) wesentlich beteiligt. Gehölze fehlen auf der Wiese vollständig.

**Horloff:** Die Horloffparzelle im Südosten verbleibt außerhalb der Planung. Die ca. 2 m breite Horloff wird in Höhe der Planfläche und angrenzend überwiegend beidseitig von einheitlich mittelalten Schwarzerlen gesäumt, welche aus Stockausschlägen aufgewachsen sind. Die Uferzone ist auf der Seite der Planung etwa 3 m breit und weist die üblichen nährstoffliebenden Staudenfluren auf. Zum Aufnahmezeitpunkt Anfang April waren einige später einziehende Frühblüher auffällig, nämlich Scharbockskraut (*Ficaria verna*, spärlich in die angrenzende Wiese ausgreifend), Busch-Windröschen (*Anemone nemorosa*) und das auch im Vogelsberg nur lokal auftretende Gelbe Windröschen (*Anemone ranunculoides*). Sträucher sind im Unterstand mit Ausnahme gelegentlicher junger Brombeeren (*Rubus fruticosus* agg.) nicht vorhanden.



Foto: An das Plangebiet angrenzende Horloff am 06.04.2022. © Planungsgruppe Prof. Seifert.



## Fauna

**Plangebiet:** Die faunistische Wertigkeit der Wiese ist als sehr mäßig einzustufen. Insbesondere lassen sich FFH-Tierarten wie z.B. die Zauneidechse als ständige Bewohner ausschließen. Brutmöglichkeiten für Vögel sind kaum gegeben. Wegen des Nährstoffreichtums lässt sich auch eine artenreiche Wieseninsektenfauna ausschließen. Was verbleibt, ist eine gewisse Nahrungshabitateignung für im Umfeld siedelnde Vögel und Kleinsäuger, für weiter entfernt brütende Großvögel (Greifvögel, Eulen, Rabenvögel) und für Fledermausarten. Jagende Fledermäuse sind vor allem entlang der Horloff zu erwarten.

**Uferzone:** Im Ufergehölzsaum bestehen Brutmöglichkeiten für gehölzbrütende Vögel, wobei aber geringe Strukturvielfalt, Fehlen alter Bäume, fehlender Gehölzunterwuchs und ein das Südostufer begleitender Fahrweg das Artenpotenzial einschränken. Bruthöhlen sind nach Beobachtung des Bearbeiters derzeit kaum vorhanden. An den 1-1,5 m hohen Uferböschungen der Horloff könnten vereinzelt Brutmöglichkeiten z.B. für die Bachstelze (*Motacilla alba*) bestehen.

**Horloff:** Wegen ihres naturfernen Zustandes sind in der angrenzenden Horloff Vorkommen des EU-rechtlich nicht besonders geschützten Feuersalamanders unwahrscheinlich, zumal auch gehölzreiche Landlebensräume fehlen. Auch das übrige Artenpotenzial ist durch den Ausbau eingeschränkt.

**Artenschutzprüfung:** Wegen des Fehlens von FFH-Tierarten, der fehlenden Brutmöglichkeiten auf der Wiese und der fehlenden direkten Beeinträchtigung von Ufergehölzen und der Uferzone besteht kein Erfordernis für eine Artenschutzprüfung. Hinzu kommt, dass ein südöstlicher Teilbereich nicht bebaut werden darf und die dort absehbare Gartennutzung höchstens eine geringe Verschlechterung gegenüber der jetzigen intensiven Wiesennutzung bedeutet.

## Umgebung des Plangebiets

Nördlich und westlich schließt sich die seit Längerem bebaute Ortslage an, die dort Mischgebietscharakter hat. Der Ufergehölzsaum an der Horloff endet am Ortsrand, reicht aber bachabwärts weit nach Südwesten. Abseits davon überwiegt außerhalb der Ortslage zumeist intensive Wiesennutzung. Der in Pkt. B2 genannte Feuchtbiotop an der Mündung des Schiffenbachs ist laut Luftbild von Gehölze geprägt und weist einige Teiche auf; südwestwärts geht er in das sog. Teichhausgebiet (Wochenendhausgebiet mit Teichen und Erlengehölzen) über.

## Biologische Vielfalt

Für die regionale biologische Vielfalt von geringer Bedeutung.

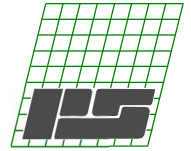
## Landschaft

**Landschaft:** Grünlandgeprägte, breite Bachaue mit Ufergehölzsaum.

**Relief:** Von der Straßenböschung abgesehen eben bis gering zur Horloff abfallend.

**Höhenlage:** Ca. 180 m ü.NN.

**Naturraum:** Unterer Vogelsberg, Untereinheit 350.4 Westlicher unterer Vogelsberg.



## **Boden**

Geologie: Tertiäre basaltische Vulkanite des Vogelsbergs, in der Horloffau von holozänen Auensedimenten überlagert.

Bodenart: Lehm.

Bodentyp: Auengley aus karbonatfreien, schluffig-lehmigen Auensedimenten.

Bodenwertzahl: 60-65 laut Grünlandschätzung.

Bodeneigenschaften: Mittlere Feldkapazität und nutzbare Feldkapazität, mittleres Nitratrückhaltevermögen, oberflächennaher Grundwassereinfluss.

Bodenfunktionsbewertung für Planungszwecke: Mittel.

Abtlagerungen: Nicht bekannt.

## **Wasser**

Wasserhaushalt: Gemäß Boden-Viewer und örtlichem Eindruck leicht feucht (oberflächennaher Grundwassereinfluss) und, laut Boden-Viewer, potenzielle Auendynamik des Grundwassers.

Gewässer: Innerhalb der Plangrenze keine Oberflächengewässer.

Angrenzende Horloff: Die vom Südostrand nur wenige Meter entfernte, ca. 1,5-2 m breite Horloff ist laut Gewässergütekarte mäßig belastet (Zustandsklasse II). Die Strukturgütekarte weist sie in diesem Abschnitt als sehr stark verändert (Klasse 6) aus. Nach örtlichem Eindruck ist die Horloff nicht nur begradigt, sondern durch Basaltsteinschüttung an der unteren Böschung zusätzlich befestigt, wodurch eine natürlichere Bettentwicklung durch Seitenerosion verhindert wird.

Überschwemmungsgebiet: Siehe Pkt. B2.

## **Örtliches Klima**

Die windgeschützte Talauenlage bedeutet typischerweise ein eher kühles Mikroklima. Für umfangreiche örtliche Kaltluftbildung ist die gehölzfreie Fläche zu klein.

## **Immissionsbelastung**

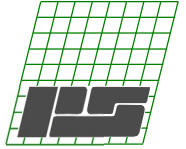
Die angrenzende Friedberger Straße ist nur schwach befahren. Sonst keine relevanten Immissionsquellen.

## **Sonstige Vorbelastungen**

Keine bekannt.

## **Wechselwirkungen**

Die Wiese dürfte eine gewisse Bedeutung als Nahrungshabitat für außerhalb siedelnde Vögel und Kleinsäuger haben, die ufernahe Zone als Jagdhabitat für Fledermäuse.



## Mensch

Intensive Wiesennutzung fast auf der gesamten 1.074 m<sup>2</sup> großen Planfläche. Wegen fehlender Wege innerhalb der Planfläche keine Erholungsnutzung.

## Kultur- und Sachgüter

Nach heutigem Kenntnisstand nicht gegeben. Bodenfunde sind wie überall nicht ausgeschlossen.

## D Bewertung der Umweltsituation

### Flächenverbrauch

Wegen der geringen Planfläche (1.074 m<sup>2</sup>) und der überschaubaren Bodenversiegelung

**kein besonders kritischer Belang**

### Flora /Fauna

Wegen Nährstoffreichtum und intensiver Wiesennutzung höchstens mäßige naturschutzfachliche Wertigkeit. Etwas höher sind botanische und faunistische Wertigkeit der Uferzone. Diese wird aber durch die Planung direkt nicht beeinflusst. Auch die indirekten Verschlechterungen sind dort gering.

**kein entgegenstehender Belang**

### Boden

Die Bodenwertzahl von 60-65 bedeutet einen relativ günstigen Grünlandstandort, andere wertsteigernde Faktoren wie Seltenheit des Bodentyps sind aber nicht gegeben. Für Ackernutzung wohl zu feucht.

**kein entgegenstehender Belang**

### Wasser

Der oberflächennahe Grundwassereinfluss, die Auenlage, die Gewässernähe und das randlich heranreichende Überschwemmungsgebiet bedeuten einen in der Summe kritischen Belang.

**kritischer Belang, aufgrund der Kleinflächigkeit des Gebietes und  
in Abwägung mit dem Belang Wohnraumschaffung jedoch akzeptabel**

### Landschaft

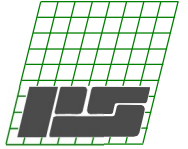
Die Horloffau weist im Planumfeld keine besonders charakteristischen oder sonstwie wertsteigernden Merkmale auf.

**kein entgegenstehender Belang**

### Örtliches Klima

**kein entgegenstehender Belang**

**Zusammenfassung:** Aus Sicht der Umweltbelange ist die Planung insgesamt akzeptabel.  
Auf die Bestimmung des § 34 BauGB ist ergänzend hinzuweisen.



## **E Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

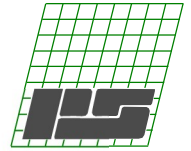
### **Vermeidungsmaßnahmen**

Neben der wasserdurchlässigen Befestigung von geeigneten Grundstücksflächen sieht die Ergänzungssatzung keine weiteren Vermeidungsmaßnahmen vor (zumal die Festsetzungsmöglichkeiten sehr eng begrenzt sind). Das Überschwemmungsgebiet der Horloff und der geschützte Uferbereich (bei in der Satzung nachrichtlich dargestellt) sind als jeweils eigenverbindliche gesetzliche Bestimmung zu beachten und für eine bauliche Nutzung tabu.

### **Umweltbezogene Hinweise im Plan**

- ❖ Hinweis auf das wasserrechtliche Versickerungs- bzw. Verwertungsgebot des Niederschlagswassers.
- ❖ Anzeigepflicht von Bodendenkmälern.
- ❖ Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG.
- ❖ Beachtung der Schutzverordnung des oberhessischen Heilquellenschutzbezirks.





### Naturschutzrechtliche Eingriffe

Naturschutzrechtliche Eingriffe sind im Hinblick auf Vegetationsverluste, Beeinträchtigung von Tier-Nahrungshabitaten, Bodeneingriff und eine eventuelle Störung des Grundwassers gegeben.

### Eingriffsermittlung nach KV

Für die Eingriffsermittlung nach KV werden eine Gesamtfläche von 1.074 m<sup>2</sup> und eine Bau- und Versiegelungsfläche von 140 m<sup>2</sup> (Gebäudegrundfläche) angesetzt.

Die Freifläche ist zukünftig als Gartenfläche vorgesehen. Die Grenze gegen die Horloff bildet die Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Der kleine darüber hinaus reichende Anteil der Planfläche, der jetzt ebenfalls als Intensivwiese dient, wird aus der Nutzung genommen und als Bra- che (Biototyp 05.461 = Neuanlage von Staudenfluren an Fließgewässern) festgesetzt. Ufergehölze sind dort nur in der außerhalb der Planfläche verbleibenden 5 m breiten Uferzone vorhanden.

<b>Bestand</b>			
Biototyp mit Typ-Nr. der Kompensations-VO	Wert- punkte pro m <sup>2</sup>	Fläche	Punktzahl
06.350 Wiese intensiv genutzt	21	1.028 m <sup>2</sup>	21.588
09.123 nitrophytische Ruderalvegetation	25	46 m <sup>2</sup>	1.150
<b>Summe</b>		<b>1.074 m<sup>2</sup></b>	<b>22.738</b>

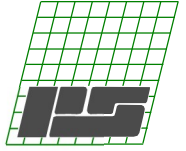
<b>Planung</b>			
Biototyp mit Typ-Nr. der Kompensations-VO	Wert- punkte pro m <sup>2</sup>	Fläche	Punktzahl
05.461 Neuanlage von Staudenfluren an Fließgewässern	39	60 m <sup>2</sup>	2.340
10.715 Dachfläche nicht begrünt, mit zulässiger Regenwasser- versickerung	6	140 m <sup>2</sup>	840
11.221 Neuanlage von Hausgärten	14	874 m <sup>2</sup>	12.236
<b>Summe</b>		<b>1.074 m<sup>2</sup></b>	<b>15.416</b>

### Differenz = naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf

.....22.738 - 15.416 = 7.322 Wertpunkte  
 Eine übliche Wertsteigerung von 10-15 Punkten /m<sup>2</sup> angesetzt, bedeutet dies einen Kompensationsflä-  
 chenbedarf von ca. 500-700 m<sup>3</sup> für das Vorhaben.

### Kompensationsmaßnahmen

Die naturschutzrechtliche Kompensation erfolgt im Rahmen der Ökokontoführung der Stadt Laubach. Die Modalitäten eines Ankaufs von Biotopwertpunkten durch den Grundstückseigentümer bzw. Vor- habenträger werden in einem Vertrag mit der Stadt Laubach verbindlich festgelegt.



## **F Artenschutzrechtliche Prüfung**

Gemäß Pkt. C, Unterpunkt Fauna, besteht kein Erfordernis für eine Artenschutzprüfung. Gründe sind das Fehlen von FFH-Tierarten, das fast fehlende Brutpotenzial für Vögel auf der Wiese und die sehr geringen Auswirkungen auf die Uferzone der Horloff. Dort ist nicht mit dem Verlust von Vogel-Brutplätzen zu rechnen.

Januar 2024