

GEMEINDE ELBTAL

Ortsteil Dorchheim



Umweltbericht

(zur Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB)

mit integriertem
Landschaftspflegerischen Begleitplan und
artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Untere Gadelheimer Mühle“

Stand April 2024

Entwurf

erstellt von

dp - freiraum

dipl.- ing. dirk pott
landschaftsarchitekt

in der kornwies 25
65599 dornburg
ot. langendernbach



☎ 0 64 36 . 60 23 33

📄 0 64 36 . 60 23 56

✉ info@dp-freiraum.de

🌐 www.dp-freiraum.de



Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG 5

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans 5

1.1.1. Kurzdarstellung5

1.1.2. Lage des Plangebiets6

1.1.3. Inhalte des Bebauungsplans6

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art der Berücksichtigung dieser Ziele 8

1.2.1. Fachgesetze8

1.2.2. Fachpläne13

2. GRUNDSTRUKTUR DES UNTERSUCHUNGSRAUMS 14

2.1. Untersuchungsgebiet 14

2.2. Geografische Lage 14

2.3. Naturschutzfachliche Planung 15

2.3.1. Naturschutzgebiete15

2.3.2. Natura 2000-Gebiete15

3. BESTANDSAUFNAHME UND PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 17

3.1. Untersuchungsinhalte 17

3.2. Mögliche erhebliche Auswirkungen der Planung 18

3.3. Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt 20

3.3.1. Immissionen/ Emissionen20

3.3.2. Erholung21

3.4. Schutzgut Tiere 21

3.5. Schutzgut Pflanzen 23

3.6. Geschützte Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 24

3.7. Schutzgut Fläche 26

3.8. Schutzgut Boden 27

3.9. Schutzgut Wasser 29

3.9.1. Teilschutzgut Grundwasser29

3.9.2. Oberflächengewässer29

3.10. Schutzgut Klima und Luft 30

3.11. Schutzgut Landschaft 31

3.12. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 32

3.13. Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen 32

3.14. Art und Menge der erzeugten Abfälle 34

4. ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 34

5. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN 35

5.1. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Beeinträchtigungen 35

5.1.1. Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt35

5.1.2. Schutzgut Tiere35

5.1.3. Schutzgut Pflanzen36

5.1.4. Schutzgut Fläche36

5.1.5. Schutzgut Boden37

5.1.6. Schutzgut Wasser37

5.1.7. Schutzgut Klima und Luft38

5.1.8. Schutzgut Landschaft38



5.1.9.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	38
5.2.	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	38
5.3.	Kompensationsmaßnahmen	38
5.3.1.	Analyse der Eingriffsrelevanz des Vorhabens	38
5.3.2.	Eingriffsvermeidung	38
5.3.3.	Eingriffsminimierung	39
5.3.4.	Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs	41
5.3.5.	Nachweis des Kompensationsflächenbedarfs	41
5.3.6.	Ausgleichsmaßnahmen	42
5.3.7.	Ersatzmaßnahmen	46
5.3.8.	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen	46
6.	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	46
7.	WEITERE AUSWIRKUNGEN DES GEPLANTEN VORHABENS	46
7.1.	Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	46
7.2.	Kumulierung benachbarter Plangebiete	47
8.	MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN UND SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN	47
9.	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	47
•	DIE BEWIRTSCHAFTUNGSREGELUNGEN ZU DÜNGE- UND BIOZIDVERBOT SIND REGELMÄßIG IM TURNUS VON 2-3 JAHREN DURCH DIE GEMEINDE ZU ÜBERPRÜFEN (SICHTKONTROLLEN).	48
10.	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	49
11.	QUELLEN	54
12.	ANHANG	56
12.1.	Pflanzenliste	56
12.2.	Planunterlagen (Bestandsplan/ Maßnahmenvorschlag)	56

1. Einleitung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Untere Gadelheimer Mühle“ wird gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt.

Basierend auf der aktuellen Rechtslage ist für die Ertaufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist es, die zu erwartenden Umweltwirkungen des Vorhabens darzustellen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in dem hiermit vorgelegten Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet dabei gemäß § 2a BauGB einen Teil der Planbegründung und ist bei der Abwägung dementsprechend zu berücksichtigen.

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

1.1.1. Kurzdarstellung

Gegenstand dieses Umweltberichts ist die Ertaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Untere Gadelheimer Mühle“ der Gemeinde Elbtal.

Die Untere Gadelheimer Mühle wurde zum ersten Mal im Jahre 1726 erwähnt, als der Müller Anton Mark das Recht zum Bau einer Mühle erhielt. Seit dem 18. Jahrhundert befand sich diese ehemalige Mühle im Familienbesitz. Bis etwa 1944 waren die Eigentümer Maria und Wilhelm Braß. Anschließend befand sich die Mühle bis 1956 im Besitz von Mutter und Tochter Hefrig. Ursula Rußmann, geb. Hefrig baute 1986/87 die Mühle zu einer Pension um.

Im Jahr 2015 ging die ehemalige Mühle dann in den Besitz der Familie Sittig über. Familie Sittig modernisierte die Pension und errichtete ein kleines Café und Restaurant, wo sich die Gäste nun bei Kaffee und Kuchen oder einem Glas Wein, Bier und anderen Gaumenfreuden entspannen und genießen können.

Um das mittlerweile gut angenommene Angebot der Gastronomie dauerhaft zu sichern und auch Bereiche für größere Familien und Firmenevents anbieten zu können, soll die Liegenschaft um eine Außengastronomie (Zelt auf wassergebundener Decke) erweitert werden. Die Zuwegung wird ebenfalls mit wassergebundener Decke versehen. Die Höhenunterschiede sollen durch Trockenmauern abgefangen und das dazwischenliegende Niveau im Massenausgleich angepasst werden.

Weiterhin sind zusätzliche Stellplätze für die Gastronomie- Erweiterung notwendig. Diese werden entlang der westlichen Gebietsgrenze auf herzustellender Schotterrasenfläche vorgesehen (27 zusätzliche Stellplätze).

Die bisher genehmigten Vorhaben beruhen alle auf der Tatsache des Erhalts der Bestandsanlage. Da nun aber weitere bauliche Maßnahmen angestrebt werden und sich diese weder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (gem. §34 BauGB) befinden, noch für Außengastronomie der Privilegierungstatbestand gem. §35 BauGB gilt, ist zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit entsprechendem Umweltbericht als Voraussetzung für spätere Baugenehmigungen erforderlich (planungsrechtliche Absicherung).



1.1.2. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 61/1, 62, 63 und 64/4 der Flur 019, Gemarkung Dorchheim. Die Größe beläuft sich auf ca. 4.515 m².

Die Untere Gadelheimer Mühle liegt im hessischen Westerwald zwischen Elbtal-Dorchheim und Waldbrunn-Ellar in Nähe von Limburg an der Lahn (Geografische Daten: 50°30'19.4"N 8°04'32.7"E).



Karte I Übersichtskarte ohne Maßstab

1.1.3. Inhalte des Bebauungsplans

Die vorliegende Bauleitplanung soll besonders auf die ortstypische Nutzung und Bebauung eingehen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Untere Gadelheimer Mühle“ legt im Geltungsbereich entsprechend der Nutzung die geplante Bebauung als „Außengastronomie, Zelt auf befestigter Schotterfläche“ fest.

Der Bebauungsplan beschränkt sich im Weiteren auf die wesentlichen und unbedingt notwendigen Festsetzungen, um eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu gewähren.

Die Festsetzungen sind in Abstimmung und auf Grundlage der Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplans getroffen.

Das Plangebiet wird größtenteils gastronomisch genutzt (Bestandsgebäude - ehemaliges Mühlengebäude als Pension mit kleinem Café und Restaurant). Der westliche Geltungsbereich ist für insgesamt 30 Stellplätze vorgesehen.

Auf dem Areal, umgeben von Waldflächen, befinden sich zudem Fischteiche, die verbleibenden Flächen werden als artenreicher Hausgarten und Wiesen in unmittelbarer Nähe zum Mühlenbach genutzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ)

- Grundflächenzahl 0,4

die Festsetzung der Geschoßflächenzahl (GFZ)

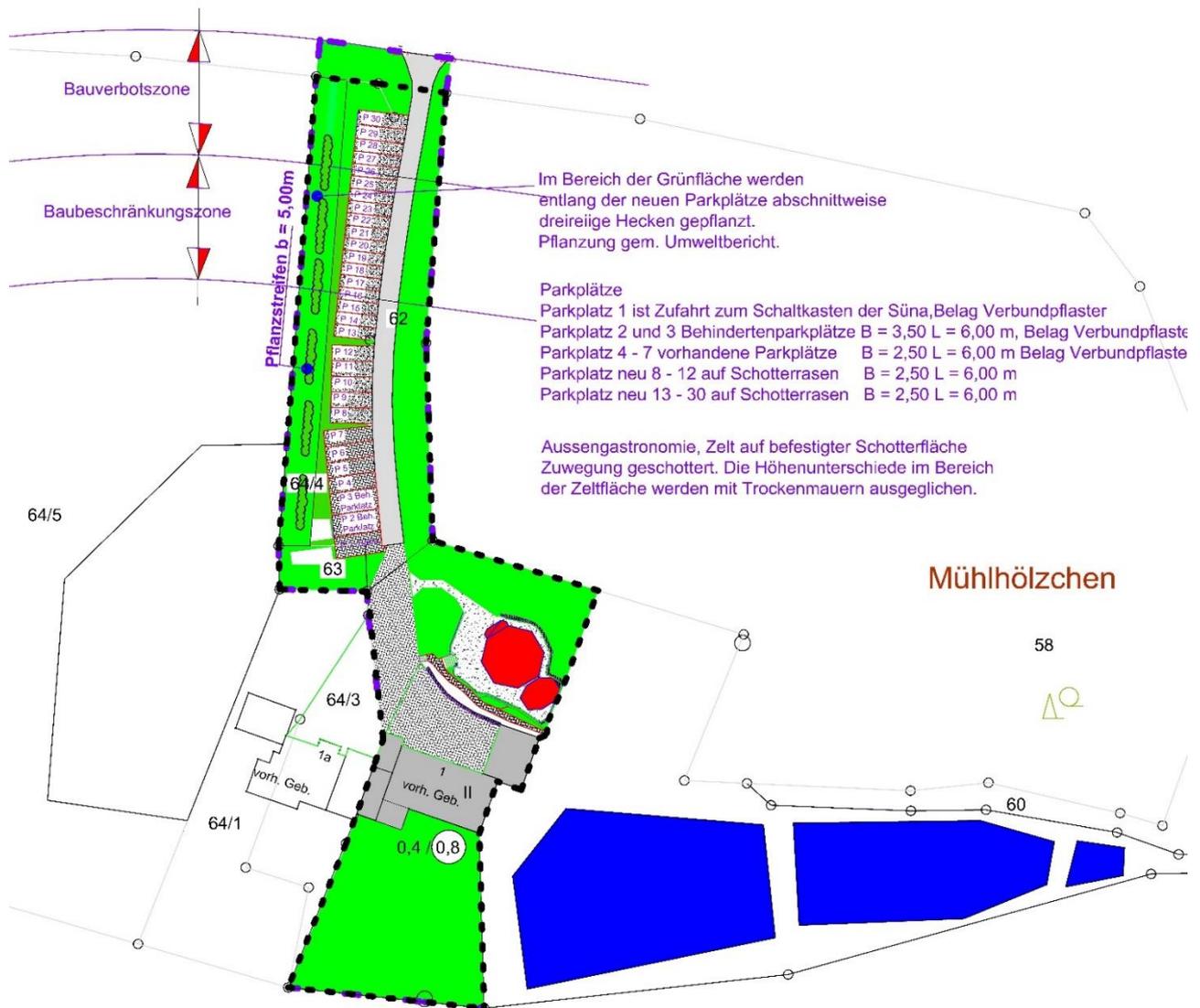
- Geschoßflächenzahl 0,8

die Zahl der Vollgeschosse

- Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse II

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig. Funktionsflächen (Zufahrten, Wege, etc.) dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Die nicht überbaubaren und nicht für Zwecke der Gastronomie benötigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen (min. Wiesenansaat).



Karte II Auszug aus Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan „Untere Gadelheimer Mühle“

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art der Berücksichtigung dieser Ziele

1.2.1. Fachgesetze

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter und Ziele allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der Prüfung aller relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Folgende Abhandlungen finden entsprechende Berücksichtigung:

Relevante Ziele des Umweltschutzes in den Fachgesetzen und deren Berücksichtigung		
Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Tiere, Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 1	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 Naturhaushaltes 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 (allgemeiner Grundsatz).
	BNatSchG § 44	[1] 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 oder besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).
	Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGB-NatSchG)	Die Regelungen, die neben dem Bundesnaturschutzgesetz gelten oder von diesem abweichen.
	Baugesetzbuch (BauGB) § 1 Abs. 6 Nr. 7	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Insbesondere a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen ...
	BauGB § 1a Abs. 3	Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.
	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) § 1 Abs. 1	Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.
	Bundeswaldgesetz (BWaldG) § 1 Abs. 1	Wald ist wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erho-



Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Tiere, Pflanzen	Hessisches Waldgesetz (HwaldG) § 1 Abs. 1	Ziel des Gesetzes ist es u.a. den Wald als Lebens- und Wirtschaftsraum des Menschen, als Lebensgemeinschaft von Tieren und Pflanzen sowie wegen seiner Wirkungen für den Klimaschutz zu schützen, zu erhalten, erforderlichenfalls unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft zu mehren und vor schädlichen Einwirkungen zu bewahren und eine nachhaltige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Waldes zu gewährleisten
	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 1	Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.
Boden	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) § 1	Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.
	Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundesbodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG)	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, welche die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 des Bundesbodenschutzgesetzes im besonderen Maße erfüllen (§ 12 Abs. 8 Satz 1 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung), sind besonders zu schützen.
	BauGB § 1a Abs. 2	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.
Fläche	BauGB § 1a Abs. 2	siehe Boden
	HAltBodSchG	siehe Boden
Wasser	WHG § 1	Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.
	Hessisches Wassergesetz (HWG)	Das HWG verweist bezüglich Leitbilder und Ziele auf das Wasserhaushaltsgesetz
	Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)	Ziele sind u. a.: • Verbesserung der aquatischen Ökosysteme und der direkt damit zusammenhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete, • Förderung einer nachhaltigen Wassernutzung, • Schutz des Grundwassers vor Verschmutzungen, • Maßnahmen zur schrittweisen Reduzierung von Emissionen.
	BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a und 7e	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere • die Auswirkungen auf Wasser, • die Vermeidung von Emissionen sowie • der sachgerechte Umgang mit Abfall und Abwässern zu beachten.
	BNatSchG § 1 Abs. 3 Nr. 3	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
		erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch
Luft	BlmSchG § 1 Abs. 1 und 2	Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die gesamte Umwelt insgesamt zu erreichen.
	GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie)	In der TA Luft wird die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Gerüche geregelt, sie enthält keine Vorschriften zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen. Daher sind bis zum Erlass entsprechender bundeseinheitlicher Verwaltungsvorschriften die in dieser Richtlinie beschriebenen Regelungen zu beachten, um sicherzustellen, dass bei der Beurteilung von Geruchsimmissionen und bei den daraus ggf. folgenden Anforderungen an Anlagen mit Geruchsemissionen im Interesse der Gleichbehandlung einheitliche Maßstäbe und Beurteilungsverfahren angewandt werden.
	22. und 23. BlmSchV	siehe BlmSchG.
	BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a, auch Nr. 7h - siehe Klima	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Luft zu berücksichtigen.
Klima	BauGB § 1 Abs. 5	Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.
	BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7h	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere • die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.
	BauGB § 1a Abs. 5	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.
Landschaft	BNatSchG § 1	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen ... zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen, zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Die charakteristischen Strukturen und Elemente einer Landschaft sind zu erhalten oder zu entwickeln. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft.
Biologische Vielfalt	Übereinkommen über die biologische Vielfalt (Convention on Biological Diversity, CBD)	Die Erhaltung der biologischen Vielfalt, die nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile, der gerechte Vorteilsausgleich aus der Nutzung der genetischen Ressourcen (Englisch: Access and Benefit Sharing, ABS). Mit diesen Zielen wird versucht, ökologische, ökonomische und soziale Aspekte beim Umgang mit biologischer Vielfalt in Einklang zu bringen.
	BlmSchG § 1 Abs. 1	Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
		Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.
Biologische Vielfalt	BWaldG § 1 Abs. 1	siehe oben
	Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt	Die biologische Vielfalt beinhaltet auch die innerartliche genetische Vielfalt sowie die Lebensräume der Organismen und die Ökosysteme. „Erhaltung der biologischen Vielfalt“ umfasst den „Schutz“ und die „nachhaltige Nutzung“. Basis des Übereinkommens über die biologische Vielfalt, und damit auch der vorliegenden nationalen Strategie, ist es, Schutz und Nutzung der Biodiversität stets aus ökologischer, ökonomischer und sozialer Sicht zu betrachten.
	BNatSchG § 1	siehe oben
	Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz - USchadG)	Dieses Gesetz dient der Umsetzung der Richtlinie 2004/ 35/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. April 2004 über Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (ABl. EU Nr. L 143 S. 56). Im Sinne dieses Gesetzes sind 1. Umweltschäden: a) eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes, b) eine Schädigung der Gewässer nach Maßgabe des § 90 des Wasserhaushaltsgesetzes, c) eine Schädigung des Bodens durch eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im Sinn des §2 Abs. 2 des Bundesbodenschutzgesetzes, die durch eine direkte oder indirekte Einbringung von Stoffen, Zubereitungen, Organismen oder Mikroorganismen auf, in oder unter den Boden hervorrufen würde und Gefahren für die menschliche Gesundheit verursacht.
	BNatSchG § 19	[1] Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes ist jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat. [2] Arten im Sinne des Absatzes 1 sind die Arten, die in Artikel 4 Absatz 2 oder Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG oder den Anhängen II und IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind. [3] Natürliche Lebensräume im Sinne des Absatzes 1 sind die Lebensräume der Arten, die in Artikel 4 Absatz 2 oder Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG oder in Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind, natürliche Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten. [4] Hat eine verantwortliche Person nach dem Umweltschadensgesetz eine Schädigung geschützter Arten oder natürlicher Lebensräume verursacht, so trifft sie die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen gemäß Anhang II Nummer 1 der Richtlinie 2004/35/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. April 2004 über Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (ABl. L 143 vom 30.04.2004, S. 56), die durch die Richtlinie 2006/21/EG (ABl. L 102 vom 11.04.2006, S. 15) geändert worden ist.
	BNatSchG § 44	siehe oben
	BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: Die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt.
Natura 2000-Gebiete	BauGB	siehe Tiere, Pflanzen
	BNatSchG	siehe Tiere, Pflanzen
	Richtlinie 92/43EWG des Rates vom 21.Mai 1992 (FFH-Richtlinie - FFH-RL)	Ziel ist es, zur Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten, für das der Vertrag Geltung hat, beizutragen.
	Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02.April 1979 (Vogelschutzrichtlinie - VSchRL)	Die Vogelschutzrichtlinie untersagt das absichtliche Töten und Fangen der Vögel, das absichtliche Zerstören bzw. Beschädigen von Nestern und Eiern sowie die Entfernung von Nestern, das Sammeln und den Besitz von Eiern sowie absichtliche gravierende Störungen, vor allem zur Brutzeit.



Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Mensch und menschl. Gesundheit	BauGB	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.
	alle vorgenannten Fachgesetze	unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen
Bevölkerung	BauGB	siehe Mensch und menschliche Gesundheit
	alle vorgenannten Fachgesetze	unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	BauGB	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Hessische Denkmalschutzgesetz (HDSchG)	Kulturdenkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.
Emissionen	BauGB, BImSchG, TA Luft, GIRL, 22. u. 23. BImSchV	siehe Klima / Luft
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche.
	16. BImSchV	Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche.
	DIN 18005	Nach § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) sind bei der Bauleitplanung u. a. die Belange des Umweltschutzes und damit, als Teil des Immissionsschutzes, auch der Schallschutz zu berücksichtigen. Nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, den Schallschutz soweit wie möglich zu berücksichtigen; er hat gegenüber anderen Belangen einen hohen Rang, jedoch keinen Vorrang.
Abfall und Abwässer	BauGB	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern zu berücksichtigen.
	Kreislaufwirtschafts- (KrWG)/ Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz (HAKrWG)	Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und zur Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen.
	WHG, HWG	siehe Tiere, Pflanzen / Wasser
Erneuerbare Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie	BauGB	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.
	Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (Erneuerbare Energien-Gesetz - EEG)	[1] Zweck dieses Gesetzes ist es, insbesondere im Interesse des Klima und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern, fossile Energieressourcen zu schonen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern.

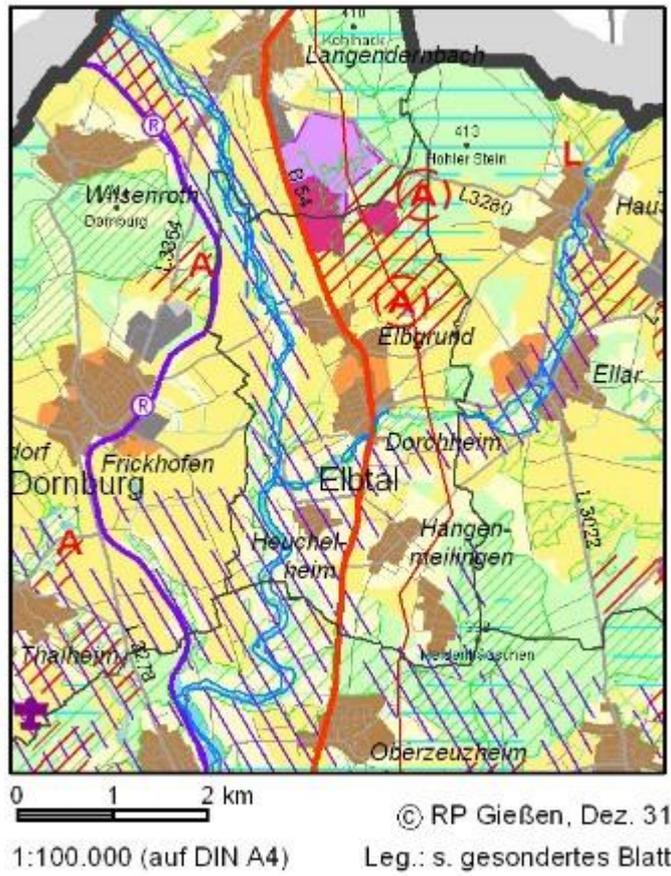
1.2.2. Fachpläne

1.2.2.1. Regionalplan Mittelhessen 2010

Mit dem Vorhaben soll die Erweiterung einer gastronomisch genutzten, ehemaligen Mühle vorbereitet werden (Zelt für Außengastronomie sowie weitere Parkplätze entlang der Zufahrtsstraße). Der geplante Geltungsbereich im Umfang von rd. 0,4 ha ist im gültigen Regionalplan Mittelhessen (RPM) 2010 als Vorranggebiet (VRG) für Landwirtschaft, randlich auch als VRG für Forstwirtschaft festgelegt. Unmittelbar südlich angrenzend ist zudem ein VRG für Natur und Landschaft (Naturschutzgebiet „Elbbachtal“) ausgewiesen.

Aufgrund der nur kleinflächigen Neuinanspruchnahme (Parkplätze) sowie lediglich geringfügiger baulicher Erweiterungen (Gastro-Zelt) zur Ergänzung der bereits dort ausgeübten gastronomischen Nutzung ist nicht von einer Beeinträchtigung der raumordnerischen Ziele auszugehen.

Gemeinde Elbtal
im Regionalplan Mittelhessen 2010

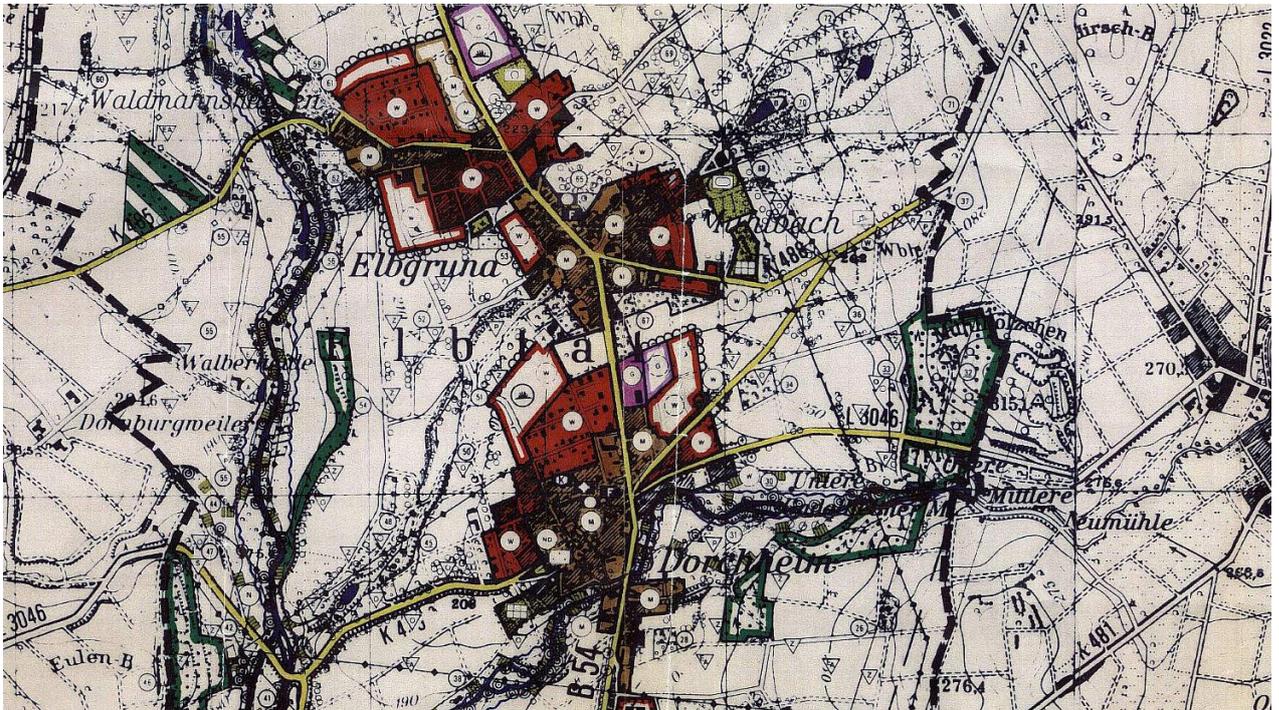


Karte III: Planauszug Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010)

1.2.2.2. Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Elbtal weist den Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft mit Übergängen zum „Wald“ aus. Unterhalb grenzt ein flächenhaftes Biotop an. Zudem ist die Pflege von Gehölzsäumen und Bäumen in den Randbereichen festgesetzt.

Da die baulichen Erweiterungen außerhalb der Naturschutzzonen im Umfeld des baulichen Bestands der untere Gadelheimer Mühle liegen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans zur Umsetzung der geplanten Maßnahme nicht notwendig.



Karte IV: Planauszug Flächennutzungsplan (v. 28.08.1998)

2. Grundstruktur des Untersuchungsraums

2.1. Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Untere Gadelheimer Mühle“, im Weiteren als Plangebiet bezeichnet. Weiterhin werden die angrenzenden Flächen schutzgutspezifisch in die Betrachtung einbezogen, sofern diese für die Aspekte der Umweltprüfung relevant sind (Untersuchungsgebiet).

2.2. Geografische Lage

Das Plangebiet liegt östlich der Ortslage von Elbtal- Dorchheim, am Rand der freien Feldflur mit Übergängen zu einem kleinen Waldstück. Verkehrstechnisch ist die „Untere Gadelheimer Mühle“ an nördlich des Plangebietes verlaufende L 3046 „Ellarer Straße“ angebunden. Diese führt dort von Elbtal- Dorchheim nach Waldbrunn- Ellar.

Elbtal-Dorchheim befindet im Kreis Limburg-Weilburg im Westen Mittelhessens. Es liegt in der Naturraumeinheit „Südoberwesterwälder Hügelland“ (mit Gaudernbacher Platte - Nr. 323.3), mit Übergän-

gen zum Limburger Becken und gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „Oberwesterwald“ (Nr. 323) in der Naturhaupteinheitengruppe „Westerwald“ (Nr. 32).

2.3. Naturschutzfachliche Planung

2.3.1. Naturschutzgebiete

Entlang der südlichen Plangebietsgrenzen verläuft das Naturschutzgebiet „Elbbachtal“. Dieses Schutzgebiet ist seit 1996 festgesetzt und hat insgesamt eine Flächengröße von 82,99 ha. Das Gebiet verläuft entlang des Elbbaches zwischen Heuchelheim (Gemeinde Elbtal) und Langendernbach (Gemeinde Dornburg) und entlang des Lasterbachs östlich von Dorchheim (Gemeinde Elbtal) bis zur Mündung in den Elbbach. Das Naturschutzgebiet „Elbbachtal“ verkörpert eine überregional bedeutsame Mittelgebirgsbachaue mit den beiden naturnahen Bachläufen Elbbach und Lasterbach. Begleitet werden diese von Erlenauwald und feuchten Wiesen. Das Mosaik aus den verschiedenen und besonderen Lebensräumen strukturiert die Landschaft reichhaltig und bietet einer stattlichen Anzahl schutzwürdiger Pflanzen und Tiere optimale Standorte, die mit der Unterschutzstellung des Gebietes erhalten bleiben sollen. Die Bachläufe selbst sind naturnah, weisen typische Wasserpflanzen auf und beherbergen international geschützte Fischarten sowie anspruchsvolle Libellen, welche als Indikatorarten eine gute Wasserqualität bestätigen. In den Uferbereichen der Erlen-Eschenauwälder gedeihen Pflanzengesellschaften mit äußerst seltenen, schützenswerten Arten. Ebenso auf den angrenzenden feuchten Wiesen. Hier dient das reiche Pflanzenangebot vielen Schmetterlingen und Heuschrecken als Nahrungsquelle.

- Seltene Pflanzenarten: Blauer Eisenhut und Breitblättrige Glockenblume
- Seltene Tierarten: Groppe (Fische), Blauflügel-Prachtlibelle (Libellen), Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Kleiner Ampferfeuerfalter (Schmetterlinge)
- Pflegemaßnahmen: Zum Erhalt bzw. zur Verbesserung der wertvollen Wiesenstandorte mit ihren schützenswerten Pflanzengesellschaften werden diese weniger intensiv genutzt und regelmäßig gemäht.

2.3.2. Natura 2000-Gebiete

Für bestimmte Lebensraumtypen und Arten, für deren Fortbestand nur in Europa Sorge getragen werden kann, müssen gemäß der sog. FFH-Richtlinie der EU „Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung“ ausgewiesen werden, um eine langfristig gute Überlebenssituation für diese Arten und deren Lebensräume zu gewährleisten. Diese FFH-Gebiete und die Vogelschutzgebiete, die gemäß der Vogelschutzrichtlinie der EU für europäische Vogelarten auszuweisen sind, werden zusammengefasst als NATURA 2000-Gebiete bezeichnet.

Gemäß § 33 Abs. 1 BNatSchG sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig.

Das vorgenannte Naturschutzgebiet ist ebenfalls als FFH-Gebiet mit der Nr. 5414-301- Elbbachtal ausgewiesen.

Das an das Plangebiet angrenzende FFH-Gebiet „Elbbachtal“ umfasst das seit 1996 bestehende gleichnamige Naturschutzgebiet „Elbbachtal“ mit einer Flächengröße von ca. 83 ha vollständig. Der Grenzverlauf beider Schutzgebiete ist identisch und somit besteht Flächengrößengleichheit. Die folgenden Lebensraumtypen (LRT) und Arten werden in der Grunddatenerhebung (GDE) zum Monitoring und Management des FFH-Gebietes benannt:



Lebensraumtypen (LRT):

LRT 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion

LRT 6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe

LRT 6510 Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)

LRT 91E0* Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

FFH-Anhang II Arten:

Cottus gobio (Groppe)

Maculinea nausithous (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling)

Maculinea teleius (Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling)

In den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sollen die Mitgliedsstaaten dafür Sorge tragen, dass der günstige Erhaltungszustand der Lebensraumtypen und Arten gewahrt bleiben und in Maßnahmenplänen gemäß Artikel 6 Absatz 1 der FFH- Richtlinie (92/ 43 /EWG) festgelegt werden.

2.3.2.1. *Weitere Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche*

Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete sind von der Bauleitplanung nicht betroffen.

Westlich des Plangebietes und in einem Teilbereich der Parzelle 64/4 des Plangebietes befinden sich folgende festgesetzten Kompensationsflächen früherer Maßnahmen:

Maßnahme-Nr.	H_AD_031404
Maßnahmenart	Gebüsch, Hecke Neuanlage
Stadt/Gemeinde	Elbtal
Aktenzeichen	0200/95V005
Maßnahme-Nr.	H_AD_031400
Maßnahmenart	Pflanzung Obstbäume
Stadt/Gemeinde	Elbtal
Aktenzeichen	0200/95V005
Maßnahme-Nr.	H_AD_031406
Maßnahmenart	Gebüsch, Hecke Neuanlage
Stadt/Gemeinde	Elbtal
Aktenzeichen	0690/96V05
Maßnahme-Nr.	H_AD_031408



Maßnahmenart	Grünland Extensivierung
Stadt/Gemeinde	Elbtal
Aktenzeichen	0616/02V05

Nach § 30 BNatSchG werden bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten.
Es werden keine gesetzlich geschützten Biotope durch die Planung berührt.

3. Bestandsaufnahme und Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

3.1. Untersuchungsinhalte

Im Rahmen einer Bestandsermittlung wird im Folgenden die bestehende Umweltsituation im Untersuchungsgebiet ermittelt und bewertet. Dazu wurden die vorliegenden Informationen aus Datenbanken und aus der Literatur ausgewertet. Das Plangebiet und dessen Umfeld wurden letztmalig am 17.10.2023 begangen und kartiert.

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prüfen:

Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

- Tiere
- Pflanzen
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Ziel der Konfliktanalyse ist es, die mit den geplanten Maßnahmen verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter aufzuzeigen. Dazu werden für jedes Schutzgut, in den potentiellen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, zunächst die relevanten Wirkfaktoren beschrieben und die geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen benannt. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren und vor dem Hintergrund der derzeitigen Situation der Schutzgüter werden abschließend die verbleibenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen abgeleitet.

Gegenstand einer qualifizierten Umweltprüfung ist die Betrachtung der Nullvariante und anderweitiger Planungsmöglichkeiten.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans können Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden sein. Diese Eingriffe werden gemäß §§ 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) analysiert, quantifiziert und, sofern erforderlich, durch geeignete Maßnahmen kompensiert. Die artenschutzrechtlichen Aspekte des Vorhabens werden im Rahmen eines integrierten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages betrachtet.

3.2. Mögliche erhebliche Auswirkungen der Planung

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Untere Gadelheimer Mühle“ ist die Sicherung der durch Familie Sittig modernisierten Pension mit einem kleinen Café und Restaurant. Zudem soll die Weiterentwicklung des mittlerweile gut angenommenen Angebotes der Gastronomie durch einen Bereich für größere Familien- und Firmenevents in Form einer Außengastronomie (Zelt auf wassergebundener Decke) festgesetzt werden. Die Zuwegung dieses Ergänzungsbauwerkes wird ebenfalls mit wassergebundener Decke versehen. Die Höhenunterschiede sollen durch Trockenmauern abgefangen und das dazwischenliegende Niveau im Massenausgleich angepasst werden.

Weiterhin sind zusätzliche Stellplätze für die Gastronomie- Erweiterung notwendig. Diese werden entlang der westlichen Gebietsgrenze auf herzustellender Schotterrasenfläche vorgesehen (27 zusätzliche Stellplätze).

Mit dem Bauleitplanverfahren sind also auch die Anforderungen an gesunde Wohn-/ Lebens- und Arbeitsverhältnisse, die Vermeidung unzumutbarer Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen und die Begrenzung einer allzu massiven Siedlungsausweitung in die freie Landschaft zu gewährleisten.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans und dem damit verbundenen Vorhaben, oder durch einzelne Vorhabenbestandteile gehen unterschiedliche Wirkungen auf die zu betrachtenden Umweltgüter aus. Die dabei entstehenden Wirkfaktoren können baubedingter, anlagebedingter oder betriebsbedingter Art sein und dementsprechend temporäre oder nachhaltige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter mit sich bringen. Neben der bau- und anlagebedingten Inanspruchnahme der Grundfläche können von dem geplanten Vorhaben betriebsbedingte Wirkungen in Form von Lärm und Lichtemissionen ausgehen.

Aufgrund des geplanten „Gebäudes“ können Wirkungen auf das Landschaftsbild entstehen.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben ergeben sich für das Plangebiet die folgenden Wirkungen:

- Umwandlung von Wiesenfläche in mit einem Funktionsgebäude und mit Stellplätzen überbauten Flächen

In der folgenden Tabelle werden alle denkbaren Wirkungen als potenzielle Wirkfaktoren zusammengestellt.

Maßnahme	Wirkfaktoren	Auswirkung	Betroffene Schutzgüter
Baubedingt			
Bauarbeiten zur Baufeldvorbereitung für den Bau des Funktionsgebäudes und der Stellplätze	Bodenverdichtungen, Bodenabtrag und Veränderung des (natürlichen) Bodenaufbaus.	Lebensraumverlust/ -degeneration	Tiere Pflanzen
		Bodendegeneration und Verdichtung/ Veränderung	Boden Fläche
	Tiefbauarbeiten für die Schaffung des Funktionsgebäudes und der Stellplätze	Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes und ggf. des Grundwassers	Boden Wasser
	Entfernung von Obstbäumen	Lebensraumverlust/ -degeneration	Pflanzen Tiere
Baustellenbetrieb	Lärmemissionen durch Baubetrieb; stoffliche Emissionen (z. B. Staub) durch Baubetrieb	Zeitweise Störung von Anwohnern, Beeinträchtigung der Gesundheit, ggf. stoffliche Einträge in den Boden und in das Grundwasser	Menschen Gesundheit Tiere Wasser Luft
Anlagebedingt			
Errichtung des Funktionsgebäudes und der Stellplätze	Versiegelung und nachhaltiger Lebensraumverlust	Lebensraumverlust, Veränderung der Standortverhältnisse, Zerschneidung von Lebensräumen	Tiere Pflanzen
		Bodenverlust	Boden Fläche
		Verringerung der Versickerungsrate, erhöhter Oberflächenabfluss	Wasser
		Ggf. Veränderung von Klimatopen	Klima
Gebäudeneubau	Silhouettenwirkung des Gebäudes	Ggf. Veränderung des Landschaftsbildes Ggf. Störungen von Tieren	Menschen Landschaft Tiere
Betriebsbedingt			
Verkehr	Lärmemissionen durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr; Personenbewegungen	Lebensraumbeeinträchtigung durch Lärmemissionen	Menschen Gesundheit Tiere
Nutzung der gastronomischen Anlagen	Lärmemissionen und Personenbewegungen	Ggf. Störung von Anwohnern und Tieren	Menschen Gesundheit Tiere
	Beleuchtung	Ggf. Beeinträchtigung nachtaktiver Tiere	Tiere



3.3. Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Bevölkerung: Am 01.02.1971 schlossen sich die Ortsteile Dorchheim, Hangenmeilingen und Heuchelheim zu einer Gemeinde mit dem Namen „Elbtal“ zusammen. Durch die gesetzliche Regelung der Gebietsreform kam die, damals noch selbständige, Gemeinde Elbgrund am 01.07.1974 zur Gemeinde Elbtal hinzu. Insgesamt hat Elbtal über ca. 2.450 Einwohner.

Es verfügt über vielfältige Einrichtungen der Grundversorgung. In jedem Ortsteil ist ein Dorfgemeinschaftshaus zu finden. Vielfältig sind auch die Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Ein reiches Vereinsleben birgt beinahe für alle Interessen und Neigungen eine Möglichkeit des sinnvollen Zeitvertreibs.

Überwiegend zeigt sich Elbtal jedoch als Wohnsitzgemeinde: Industrie ist nicht vorhanden. Dafür sorgen aber kleine Handels- und Handwerksbetriebe nicht nur für die Versorgung der Bürger vor Ort, sondern auch über die Grenzen Elbtals hinaus für einen regen Handel und Wandel.

Die unmittelbare Lage an der Bundesstraße 54, der Hauptschlagader der Gemeinde Elbtal, lässt es insbesondere nicht zu, dass sich in den beiden größten Ortsteilen, wie dies häufig im Westerwald anzutreffen ist, Fremdenverkehrsbetriebe etablieren. Dafür aber sorgt die Bundesstraße 54 für Möglichkeiten der Ansiedlung von Gewerbe, welches die Gemeinde in den nächsten Jahren verstärkt fördern will.

Die vier Ortsteile können auf eine lange Geschichte zurückblicken, die zum Teil in alten Urkunden anschaulich verfolgt werden kann.

Die Untere Gadelheimer Mühle befindet sich in ca. 470 Meter Entfernung zum ersten Wohngebäude der westlich gelegenen Ortslage von Dorchheim. Östlich grenzen in ca. 140 Meter Entfernung im Bereich der kleinen Bewaldung die „Obere Gadelheimer Mühle“ und in ca. 670 Meter Entfernung die „Mittlere Gadelheimer Mühle“ an. Im direkten Umfeld der Maßnahme liegt direkt an dem Restaurations- und Wohngebäude der „Unteren Gadelheimer Mühle“ das Wohnhaus der ehemaligen Besitzer des Gesamtkomplexes. Diese kennen den durch die Gastronomie verursachten Verkehr und damit in der Hauptsache verursachten Lärm und sind daran gewöhnt.

Ansonsten sind die o.g. Wohngebäude (und deren Bewohner) zu weit entfernt, um von evtl. Beeinträchtigungen durch den Gastronomiebetrieb nennenswert gestört zu werden.

Das Umfeld des Plangebietes wird in der Hauptsache land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt. Die Bachaue ist als Schutzgebiet festgesetzt.

3.3.1. Immissionen/ Emissionen

In den Planungsraum wirken Verkehrsimmissionen der nördlichen Landesstraße 3046 in geringem Umfang ein. Zudem ist mit leichten landwirtschaftlichen Immissionen der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen. Das Siedlungsinnenklima des Ortskerns von Elbtal -Dorchheim beeinflusst das Plangebiet durch die Entfernung von einem ½ Kilometer unmerklich.

Vom Plangebiet und der angedachten Planung gehen selbst nur geringe Einwirkungen in das Umfeld durch übliche Lärmentwicklung (Besucher-/ Kraftfahrzeugverkehr) aus. Diese werden aber das diesbezüglich durch die langjährige, gastronomische Nutzung der Liegenschaft vorgeprägte Gebiet nicht in nennenswertem zusätzlichem Maß beeinflussen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass alle geprüften Einwirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung keine negativen Auswirkungen diesbezüglich hervorrufen werden. Im Gegenteil dient der Gastronomie mit ihrer naturnahen Lage in der freien Landschaft, außerhalb des Ortskerns, eher der Erholung und Entspannung der Gäste. Die Mühle bietet sich zudem als Ausgangspunkt für ausgedehnte Wanderungen durch den Westerwald an.



3.3.2. Erholung

Bestandsaufnahme

Die Erholungseignung wird durch die Qualität des Landschaftsbildes bestimmt. Die Erholungsnutzung ist abhängig von der Zugänglichkeit und Begehbarkeit des Landschaftsraumes. Das komplette Plangebiet ist in die freie Landschaft eingebettet und bietet über die nördliche L3046 eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Über diverse Felder, Wald und ausgewiesene Wanderwege kann das umliegende Areal gute zu Fuß erkundet werden. Durch das südliche angrenzende Schutzgebiet ist der Landschaftsbereich von sehr hoher Wertigkeit und bietet insgesamt eine gute Erholungseignung.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Der größte Teil des Plangebietes ist durch seine Nutzung als gastronomischer Bereich bereits vorgeprägt. Das Plangebiet weist schon durch diese Funktion eine entsprechende „Erholungsnutzung/ -eignung“ mit dazugehöriger Infrastruktur auf. Bei Durchführung der Planung wird der Raum mit Erholungs- und Erlebnisfunktion, insbesondere durch Verbesserung der Ausstattung (Außengastronomie) und Andienung weiter optimiert.

Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion wird somit allenfalls durch die geringfügige Veränderung des Landschaftsbildes erfolgen.

3.4. Schutzgut Tiere

Bestandsaufnahme

Es wurden drei Begehungen des Plangebietes durchgeführt. Das Plangebiet und dessen Umfeld wurden letztmalig am 17.10.2023 begangen und kartiert.

Die Untersuchungen konzentrierten sich in erster Linie auf die Wiesenflächen mit tlw. Gehölzbestand der beiden Ergänzungsbereiche sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und des baulichen Bestands mit Eingrünungen der Ortslage. Insbesondere Vögel und Fledermäuse sind bei evtl. Baumaßnahmen zu beachten. In dieser Artengruppe finden sich zahlreiche Kulturfolger, die z. T. auf die Lebensmöglichkeiten in und an Gehölzen im Außenbereich/ landwirtschaftlichen Einrichtungen angewiesen sind. Beide Artengruppen sind auch praktisch komplett in artenschutzrechtlichem Sinne relevant, da (mit wenigen Ausnahmen) alle ihre „Vertreter“ einem gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus unterliegen.

Nicht zuletzt wurde das Vorkommen von Tagfaltern, Widderchen und Heuschrecken überprüft, da im Bereich der Wiesenflächen mit vereinzelt, angrenzenden Baum-/ Gehölzbeständen potenzielle Fortpflanzungsmöglichkeiten für diese Tiergruppe erwartet wurden.

Mit den eigenen Erhebungen und den verwendeten Datenquellen wurden die im Untersuchungsgebiet zu erwartenden Pflanzen- und Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der VSch-RL (vgl. Anhänge 3 + 4 des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen) erfasst.

Neben den Begehungen wurden auch folgende Recherchen durchgeführt:

- Landschaftsplan der Gemeinde Waldbrunn/ Ww.: Hierbei wurden nicht nur Angaben zum direkten Plangebiet, sondern auch zu umliegenden Flächen in die Betrachtung einbezogen.
- Auswertung vorhandener Natis-Daten
- Auswertung im Umfeld vorhandener Planungen der Gemeinde

Da umfangreiche Kartierungen zu zeitintensiv sind, wurde eine „worst-case-Betrachtung“ vorgenommen. Folgende Arten konnten beobachtet werden bzw. werden im Plangebiet vermutet:



Säugetiere: Während unseren Begehungen konnten keine Säugetiere beobachtet werden. Die umliegenden Wiesen und Waldpartien und sicher auch die Bachaue werden diversen Säugern als Nahrungshabitat dienen. Durch die Lage in der freien Landschaft wird auch das Plangebiet gelegentlich durchstreift. Der dortige Nutzungsdruck, auch der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen, führt aber zu Störungen. Im Umfeld und tlw. auch im direkten Plangebiet sind v.a. kleinere Säugetiere wie Nager, Igel und Fuchs/ Niederwild zu erwarten. Auch der ein oder andere Wildschweinrump durchkreuzt das Gelände gelegentlich und hinterlässt seine Spuren.

Es konnten keine regelmäßig genutzten Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen festgestellt werden. Baumhöhlen, die sich als Fledermausquartiere eignen sind nicht vorhanden. An Fledermausarten werden im Untersuchungsgebiet Kleinabendsegler, Bartfledermaus, Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus vermutet. Sie nutzen Teile des Gebietes zur Jagd oder als Transferstrecke in andere Jagdgebiete. Potenzielle Quartiere sind im Eingriffsbereich nicht vorhanden.

Vögel: Der Planungsraum wird von einigen europäischer Vogelarten im Bereich der Baumbestände und Gehölzriegel als (Teil-)Lebensraum genutzt. Es sind jedoch wohl kaum/ nur wenige Arten vorhanden, die innerhalb des direkten Planungsraumes brüten. Vor allem die ubiquitären Arten wie Amsel, Blau-meise, Buchfink, Elster, Kohlmeise, Rotkehlchen, Star, Stieglitz, Zaunkönig, Zilpzalp, u. a. nutzen die umliegenden Wiesen zur Nahrungsversorgung. Das Areal ist für die im Bereich der nörd- und östlichen Waldflächen vermutlich anzutreffenden Spechtarten, wie Grün- und Buntspecht, als Nahrungs- und Bruthabitat wertlos. Spechtspuren konnten an den Rinden umliegender Bäume nicht festgestellt werden. Es konnten keine regelmäßig genutzten Fortpflanzungsstätten von Vögeln bzw. Horste von Großvogelarten festgestellt werden. Unberührte Saumbereiche entlang der Gehölzhecke sind durch die intensive Nutzung und Pflege des „Hausgartens“ nicht vorhanden. Anzeichen von Lebensräumen und Vorkommen von typischen Bodenbrütern konnten nicht festgestellt werden. Alle diese Brut- und Reviervögel zählen zu den typischen und weit verbreiteten Arten der Wälder, Gebüsche und Gärten. Sie können dem Eingriff durch die Baumaßnahme in die umliegenden Biotopstrukturen ausweichen und besitzen keine regelmäßig genutzten Fortpflanzungsstätten, sodass der evtl. Verlust einzelner Gehölze keine Beeinträchtigung darstellt. Nach Umsetzung der Maßnahme können die Eingriffsbereiche wieder von diesen Arten besiedelt werden. Das geplante Vorhaben hat keine negative Auswirkung auf den Erhaltungszustand.

Reptilien: Im Rahmen der Erfassung der Reptilien wurden keine Vorkommen nachgewiesen. Hinweise auf das Vorkommen von Blindschleiche und Zauneidechse, die häufig thermisch begünstigte Bereiche, wie südlich exponierte Hanglagen besiedelt, konnten innerhalb des Planungsraumes nicht nachgewiesen werden. Auch wurden keine Hinweise auf das Vorkommen von Schlingnattern gefunden. Es ist aber davon auszugehen, dass einige der aufgeführten Arten bei Unterlassung der bisherigen Nutzung im Plangebiet vorkommen könnten.

Amphibien: Im direkten Plangebiet konnten während unserer Untersuchungen keine Amphibien festgestellt werden. Allerdings ist dieser Landschaftsbereich durchaus als Landlebensraum und auch als Reproduktionsstätte der südlichen Feuchtbereiche (Teiche/ Bachaue) geeignet. Diese hochwertigen Areale sind durch die Baumaßnahme aber nicht betroffen.

Tagfalter: Ökologische Bedeutung haben die angrenzenden Frischwiesen für krautschicht- und bodenbewohnende Insekten (Tag- und Nachtfalter, Schwebfliegen, Bienen, Hummeln, Heuschrecken, Käfer) und Spinnentiere.

Durch die intensive Nutzung ist das Artenspektrum stark dezimiert. Schmetterlinge konnten während den Begehungen nicht angetroffen werden. Da in diesem Bereich weder zu vermutende Vorkommen des Schlangen-Wiesenknöterichs noch des Großen Wiesenknopfes (Futterpflanzen) vorgefunden wur-



den, können der Blauschillernde Feuerfalter (*Lycaena helle*) sowie der Helle und der Dunkle Wiesenknopf- Ameisenbläuling (*Maculinea teleius* und *M. nausithous*) zwar nicht vollständig ausgeschlossen werden; wegen der fehlenden Futterpflanzen sind Vorkommen jedoch äußerst unwahrscheinlich. Auch Futterpflanzen anderer „Rote-Liste-Arten“ wurden nicht festgestellt.

Den vegetationsarmen Flächen und auch den wenigen Ruderalstandorten wird durch die intensive Nutzung eine geringe ökologische Bedeutung zugesprochen, seltene oder gefährdete Arten wurden nicht angetroffen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Durch die geplanten gastronomischen Optimierungs- und Ergänzungsmaßnahmen der „Unteren Gadelheimer Mühle“ wird das faunistische Potential nur in geringem Umfang gestört. Zwar sind durch die baubedingten Störungen mit Auswirkungen auf die umliegenden Habitate und damit auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten zu rechnen, jedoch ist zum einen angesichts der bereits bestehenden Nutzung die Tierwelt weitgehend daran angepasst und zum weiteren eine Umsiedlung innerhalb des angrenzenden Naturraums am Bach als Ausweichmöglichkeit zu betrachten. Die vorhandene und verbleibende Eingrünung i.V.m. dem in Umsetzung befindlichen Bewirtschaftungskonzept der angrenzenden Parzelle 64/1 zur Ausbildung von extensiven Wiesenflächen (reduzierte Mahd) geben dem Naturhaushalt außerdem adäquaten Lebensraum zurück. So können dauerhaft im Randbereich der Mühle, entlang der intensiv gepflegten Hausgartenflächen stärker strukturierte Bereiche mit höherem Artenpotential entstehen.

Innerhalb des Plangebietes sind jedoch weitere Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nötig, um die Haupteingriffswirkungen zu kompensieren. Evtl. müssen Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle umgesetzt werden. Vor allem die geplanten Neuversiegelungen und die damit einhergehenden nachteiligen Umweltauswirkungen auf den Wasserhaushalt sowie auf den Verlust von potenziellem Lebensraum für Arten und Biotope gilt es zu kompensieren. Hier sind vor allem Entsiegelungsmaßnahmen i.V.m. der Eingrünungen wichtige Kompensationswerkzeuge. Mit dem Ausbau von versickerungsfähigen Flächenbefestigungen oder dem Versickern von Regenwasser auf den Vegetationsflächen kann in gewissem Umfang zudem ein funktionaler Ausgleich geschaffen werden.

3.5. Schutzgut Pflanzen

Bestandsaufnahme

Es wurden drei Begehungen des Plangebietes durchgeführt. Das Plangebiet und dessen Umfeld wurden letztmalig am 17.10.2023 begangen und kartiert. Zudem wurden einschlägige Quellen ausgewertet. Gemäß den Ausführungen des Informationssystems "Natureg" (<https://natureg.hessen.de>) sind westlich des Plangebietes und in einem Teilbereich der Parzelle 64/5 des Plangebietes Kompensationsflächen früherer Maßnahmen festgesetzt (siehe Pkt. 2.3.3). Zudem verläuft entlang der südlichen Plangebietsgrenzen das Naturschutzgebiet „Elbbachtal“ in Richtung der westlichen Ortslage von Dorchheim.

Dieses Gebiet ist ebenfalls als FFH-Gebiet mit der Nr. 5414-301- Elbbachtal ausgewiesen.

Die gestalteten Vegetationsflächen des Plangebietes sind in der Hauptsache als artenreicher Hausgarten mit zum Teil standortfremder Pflanzung ausgebildet. Punktuell sind einige, teils standortgerechte, großkronige Laubbäume eingestreut.

Der Kleinteich hat einen ständigen Zufluss aus den darüberliegenden Flachweihern, welcher vom Lasterbach gespeist werden. Der Überlauf des Kleinteiches führt wieder in den Lasterbach. Die übrigen Flächen im Rahmen der Berechnungsgrenze verbleiben als Wiesenflächen. Der Bestand an Baum- und Strauchvegetation wird durch die Baumaßnahmen nicht berührt (keine Rodung/ Fällung).



Im Bereich der westlichen Stellplätze waren ursprünglich 3 Apfelbaum- Halb-/Hochstämme vorhanden. Diese sind in den Eingriffs-/ Ausgleichsplänen des Verfahrens mit Az. 0616/02V05 zum Erhalt festgesetzt. Allerdings sind die Bäume in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden. Der heutige Eigentümer hat keine Informationen zum Grund der Rodung. Der Entzug wird allerdings in der Bilanzierung berücksichtigt und ein entsprechender Ausgleich ist bilanztechnisch vorzusehen.

Im südwestlichen Grenzbereich sind Ausgleichspflanzungen aus standortgerechten Sträuchern und Kleinbäumen vorhanden. Zur Hoffläche und Einfahrt orientieren sich eher Zierpflanzungen mit Kleingehölz- und Strauchunterpflanzung (Feuerdorn, Zier-Hartriegel, Magnolie, Kolchischer Ahorn). Daneben finden sich auch Schwarz-Kiefern, Feldahorn, Hainbuche und weißer Hartriegel.

Östlich des Mühlengebäudes ist eine Gruppe raumprägender Großbäume (Berg-Ahorn, Schwarz-Erlen, Hainbuche) im Bereich der Teiche vorhanden. Südlich der Mühle ist der hausnahe Gartenbereich bestückt mit diversen Rhododendren, Bambus und einigen Beetflächen mit Kleingehölzen und Stauden. Das Umfeld der Mühle wird südlich begrenzt durch den Auwald (Erlen/ Weiden) des dortigen Fließgewässers.

Östlich ist das Areal gefasst durch den Laubmischwald (Eiche/ Buche).

Die zusammenhängenden Waldgebiete bilden einen guten Sichtschutz und prägt den Übergang in die freie Landschaft.

Das Planungsgebiet selbst ist größtenteils stark anthropogen überformt. Wertvolle Vegetations-/ Waldflächen sind im direkten Umfeld nicht vorhanden.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Im Zusammenhang mit der Ergänzung und Optimierung der Gastronomie der „Unteren Gadelheimer Mühle“ werden Wiesenflächen mit einem Funktionsgebäude (Zelt für Außengastronomie) und Stellplätzen überbaut. Die vorhandene und verbleibende Eingrünung i.V.m. dem in Umsetzung befindlichen Bewirtschaftungskonzept der Nachbarflächen (aus ehemaligen der Eingriffs-/ Ausgleichplanungen) geben dem Naturhaushalt adäquaten Lebensraum zurück.

Innerhalb des Plangebietes sind jedoch weitere Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nötig, um die Haupteingriffswirkungen zu kompensieren. Evtl. müssen Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle umgesetzt werden. Vor allem die geplanten Neuversiegelungen und die damit einhergehenden nachteiligen Umweltauswirkungen auf den Wasserhaushalt sowie auf den Verlust von potenziellem Lebensraum für Arten und Biotope gilt es zu kompensieren. Hier sind vor allem Entsiegelungsmaßnahmen i.V.m. der Eingrünungen wichtige Kompensationswerkzeuge. Mit dem Ausbau von versickerungsfähigen Flächenbefestigungen, oder dem Versickern von Regenwasser auf den Vegetationsflächen kann in gewissem Umfang zudem ein funktionaler Ausgleich geschaffen werden.

3.6. Geschützte Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wird unter Berücksichtigung des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“¹ durchgeführt.

Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44ff. Abs. 1 BNatSchG 2010 (§ 42 Abs. 1 BNatSchG 2002) mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutzrichtlinie (VRL). Die in § 44 Abs. 1 genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier-

¹Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, HMUELV, Wiesbaden 2009

und Pflanzenarten und weiterhin für alle streng geschützten Tierarten und alle europäischen Vogelarten.

So ist es verboten:

- „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,
- 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,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für gem. BNatSchG streng geschützte Arten und europäische Vogelarten. Arten mit besonderem Schutz nach Bundesnaturschutzgesetz sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch weiterhin, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung eventuell mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Im Sinne des Umweltschadensgesetz sind aus Gründen der Haftungsfreistellung die nachteiligen Auswirkungen bezüglich der Schädigung von Arten und Lebensräumen gem. § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG zu ermitteln und von den zuständigen Behörden zu genehmigen bzw. zuzulassen. Nur bei bestehender Genehmigung nach Ermittlung der Auswirkungen liegt keine Schädigung im Sinne des Umweltschadensgesetz vor.

Durch die mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Untere Gadelheimer Mühle“ verbundenen Maßnahmen werden folgende Lebensraumtypen mittelbar und unmittelbar beansprucht:

- Wiesenflächen
- Hausgärten
- wassergebundenen Decken
- Gebäude

Nach der Ermittlung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren des Vorhabens erfolgte die Auswertung des Fachinformationssystems „Natureg“ (<https://natureg.hessen.de>) bzgl. geschützter Arten sowie der Informationen zu den Schutzgebieten und schutzwürdigen Bereichen. Des Weiteren wurden das Plangebiet und dessen Umgebung begangen, um den angrenzenden Gehölzbestand auf das Vorhandensein von potenziellen Fledermausquartieren und möglichen Brutstandorten planungsrelevanter Arten zu untersuchen.

Im Rahmen der Konfliktanalyse (Stufe I) konnte eine Betroffenheit der häufigen und verbreiteten Vogelarten, unter Einhaltung der nachfolgend formulierten Vermeidungsmaßnahmen zur Bauzeitenregelung und zum Schutz von angrenzenden Gehölz- und Vegetationsbeständen, ausgeschlossen werden.

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Gehölzbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.



- Die gesamte von der Krone überdeckte Bereiche (Kronentraufe), zuzüglich 1,50m gilt als Wurzelbereich und ist bei den zu erhaltenden Bäumen und Großsträuchern während der gesamten Bauzeit entsprechend zu schützen. In dieser Zone sind alle Belastungen wie Ablagerung, Aufstellen von Maschinen und Material, Befahrung, Verunreinigung, Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie Bodenauf- und abtrag ausdrücklich verboten.
Er ist durch geeignete Maßnahme gegen äußere Einflüsse (z.B. Befahren, Materiallagerung im Wurzelbereiches, Austrocknung) zu schützen. Dies wird u.a. durch einen ortsfesten, zwei Meter hohen Zaun gewährleistet. Hierzu ist insbesondere die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), die RAS-LP 4 und die ZTV-Baumpflege zu beachten.

Es konnten im Plangebiet keine regelmäßig genutzten Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen festgestellt werden. Baumhöhlen, die sich als Fledermausquartiere eignen sind nicht vorhanden. Die Tiere nutzen sicherlich Teile des Gebietes zur Jagd oder als Transferstrecke in andere Jagdgebiete. Potenzielle Quartiere sind im Eingriffsbereich nicht vorhanden.

3.7. Schutzgut Fläche

Unter dem Schutzgut Fläche wird der Aspekt des flächensparenden Bauens betrachtet. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund, als der Quantitative, der schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist.

Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst insgesamt 4.515 m². Momentan sind 756 m² davon durch Eichen-Mischwald eingenommen. Weitere 2.197 m² entfallen auf intensiv genutzte Wirtschaftswiesen. 169 m² sind mit Gebüsch, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten bestanden, 342 m² sind als Arten- und strukturreiche Hausgärten gestaltet. An Wasserflächen sind im Plangebiet 53 m³ sonstige temporäre / periodische Kleingewässer (Zierteich) vorhanden. Die Versiegelung unterteilt sich in 261 m² sehr stark oder völlig versiegelter Flächen (Ortbeton, Asphalt), 372 m² nahezu versiegelte Flächen, (Pflaster) und 72 m² Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung. Zudem sind 293 m² mit Mühlengebäuden (Dachfläche nicht begrünt) bestanden.

Insgesamt kann die Nutzung der Einzelflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wie folgt zusammengefasst werden:

Nutzungsart	Fläche (m ²)	Anteil in %
Eichen-Mischwald	756	16,74%
Gebüsch, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	169	3,74%
sonstige temporäre / periodische Kleingewässer	53	1,18%
Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen und Mähweiden	2.197	48,66%
Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	261	5,78%
Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	372	8,24%
Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung	72	1,60%



Dachfläche nicht begrünt	293	6,49%
Arten- und strukturreiche Hausgärten auch im Außenbereich	342	7,57%
Summe	4.515	100,00%

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Künftig werden insgesamt zusätzlich max. 239 m² des Geltungsbereichs durch ein Zelt für Außengastronomie (101 m²), dessen notwendige Zuwegung (121 m²) mit Treppen (4 m²), die Hangsicherung der Geländeneivellierung (Trockenmauern 13 m²) überbaut. Zudem werden 427 m² Wiesenfläche für Stellplätze mit Schotterrassen versehen.

Auf den übrigen Flächen verbleiben die bereits vorhandenen Nutzungen der Gastronomie und der Vegetationsbereiche.

3.8. Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

Entsprechend des Boden-Viewers des Landes Hessen bestehen die Böden im Untersuchungsgebiet zum überwiegenden Teil aus Pseudogleyen-Braunerden mit Braunerden (Hauptgruppe „Böden aus äolischen Sedimenten“). In einigen Teilbereichen haben sich auch reine Pseudogleye entwickelt (Hauptgruppe „Böden aus solifluidalen Sedimenten“).

Angaben zum Bodenfunktionserfüllungsgrad im Plangebiet liegen nicht vor. Das Umfeld der Planung ist diesbezüglich weitgehend als mittel, in Teilen gering eingestuft (siehe nachfolgende Karte V).



Karte V Bodenfunktionsbewertung (aus Bodenviewer Hessen)



Die Erosionsgefährdung lässt sich im BodenViewer Hessen unter der Themenkarte „Bodenerosionsatlas 2023 (ABAG)“ flächendeckend abrufen. Demnach liegt das Plangebiet weitestgehend in extrem erosionsgefährdetem Gebiet. Die zusätzliche, endgültige Bodenversiegelung (max. ca. 9,7%), der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbundenen Vorhaben ist als gering einzustufen, da die Flächen als Schotterrasen (Erhalt einer Vegetationsdecke) bzw. als Außengastronomie (Zelt – mit Möglichkeit des rückstandslosen Rückbaus) genutzt werden sollen. Der vorliegende B-Plan berücksichtigt den Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Somit kann auch vom annähernden Erhalt der Verdunstung und keinem/ einem geringen Anstieg der Durchschnittstemperatur ausgegangen werden.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet und liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Abflussgebiet.

Altlasten

Nachsorgender Bodenschutz

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG).

Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist.

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Seitens des Dez 41.4 beim RP Giessen wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich nordnordöstlich an den Planungsraum angrenzend (ca. 110 m entfernt) folgende Fläche befindet:

- Altflächendatei-Nr.: 533.005.010-000.002
- Gemarkung/ Gemeinde: Dorchheim /Elbtal
- UTM Koordinaten: UTM-Ost: 32434527,479 UTM-Nord: 5595424,343
- Art der Altfläche: Altablagerung
- Status/Bemerkung: Adresse / Lage überprüft (validiert)

Inwieweit aufgrund der topografischen Lage der Altablagerung zu dem Planungsraum evtl. ein Einfluss über den Bodenluft- bzw. Grundwasserpfad auf diesen besteht, kann seitens des Dez. 41.4 nicht beurteilt werden, da die Altablagerung bis-lang nicht umwelttechnisch erkundet wurde.

Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist jedoch nicht garantiert. Weitergehende Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Limburg-Weilburg und bei der Gemeinde Elbtal liegen nicht vor.

Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlichrechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAlt-BodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus



der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen.

Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Hierzu ist das HLNUG zu kontaktieren oder weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter zu entnehmen:

<https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

Bergbau

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den dem Dez. 44.1 beim RP Giessen vorliegenden Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kommt es im Bereich der geplanten Außengastronomie und der Stellplätze teilweise zu einem Funktionsverlust von typischem Braunerden. Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung mit den dazu voraussichtlich notwendigen Erdbewegungen, v. a. durch den Einbau der Tragschichten/ Steinerden die folgenden eingriffsmindernden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Beachtung der Art und Qualität der Verfüllmaterialien,
- Errichtung von Bauzäunen, um besonders empfindliche Böden vor dem Befahren zu schützen,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Über die beschriebenen eingriffsmindernden Maßnahmen mit dem Ziel der Reduzierung des Direktabflusses lassen sich voraussichtlich die Möglichkeiten wirksamer Minimierung der Auswirkungen ausschöpfen.

3.9. Schutzgut Wasser

3.9.1. Teilschutzgut Grundwasser

Bestandsaufnahme

Die Grundwasserergiebigkeit des Plangebietes wird mit 3- 5 l/s als mäßig bis mittel angegeben Die Verschmutzungsempfindlichkeit ist mit A₂ als mittel bis gering einzustufen. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasser- bzw. Heilquellenschutzgebieten.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Im Zusammenhang mit der Baumaßnahme werden keine Absenkungen des Grundwassers erforderlich. Sonstige dauerhafte Eingriffe in das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

3.9.2. Oberflächengewässer

Bestandsaufnahme

Im direkten Plangebiet befinden sich keine Fließgewässer. Allerdings verläuft westlich der „Lasterbach“ (im Unterlauf auch als „Salzbach“ bezeichnet) in Richtung „Elbbach“ (Güteklasse II). Dieser entwässert weiter zur „Lahn“.

An Stillgewässern sind drei Flachteiche (Fischteiche) und ein Zierteich vorhanden.

Amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete, Oberflächengewässer sowie deren Gewässerrandstreifen werden von der Planung nicht berührt.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Das Niederschlagswassers wird größtenteils innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht.

Daher ergibt sich keine Betroffenheit des Teilschutzgutes.

3.10. Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme

Regionalklima: Die Gemeinde Elbtal liegt im Übergang zwischen atlantischen und kontinentalen Klimaräumen, wobei die atlantischen Klimatelemente überwiegen. Gemäß der „Klimaklassifikation von Köppen“ ist Hessen dem warm-gemäßigten Regenlima zuzuordnen. Der Naturraum „Südoberwesterwälder Hügelland“ gehört klimatisch zum Westerwaldvorland und bildet den Übergang zwischen dem milderen Limburger Becken und dem deutlich kälteren Hohen Westerwald.

Folgende Klimadaten sind charakteristisch:

mittlere Lufttemperatur Gesamtjahr	ca. 8° - 8,5 C
mittlere Lufttemperatur im Januar	ca. 0° C
mittlere Lufttemperatur im Juli	ca. 17° C
Dauer der Vegetationsperiode (Tage mit Lufttemperatur $\geq 5^{\circ}\text{C}$)	ca. 230-240 Tage/Jahr
mittlere Zahl der Frosttage	ca. 80-100 Tage/Jahr
mittlere Zahl der Tage mit Schneedecke (min. 10 cm)	ca. 10-15 Tage/Jahr
mittlere Zahl der Nebeltage	ca. 50-70 Tage/Jahr
Niederschlagssumme pro Jahr	ca. 700-800 mm
Hauptwindrichtung	Südwest bis Nordost
Mittlere Windgeschwindigkeit	2-3

Phänologische Daten:

Beginn der Vegetationsperiode	ca. 15. März
Mittlerer Beginn der Apfelblüte	27. April – 22. Mai
Mittlerer Beginn der Winterroggenernte	19. Juli – 09. August

Lokalklima: Das Plangebiet liegt oberhalb eines Kaltluftentstehungs- und abflussgebietes. Westlich und nördlich schließen im Bereich ausgeräumter Feldfluren windexponierte Lagen an. Diese werden an der westlichen Ortslage gebremst.

Für Fauna und Flora bedeuten die Kaltluftströmungen erhöhte Frostgefahr. Für den Menschen sind sie lufthygienisch von Bedeutung (zum Beispiel nächtlicher Austausch von schwüler Luft, Verdünnung der Luftschadstoffe). Aus dem Ortskern heraus wirkt das Siedlungsinnenklima in das Plangebiet hinein (Aufheizung durch versiegelte Flächen).



Durch die Ortsrandlage des Plangebietes ist es nach Westen als windoffen einzustufen, die umgebende Vegetation fungiert jedoch im belaubten Zustand als Windbremse. Gemäß der Karte der Wuchsklimagliederung von Hessen ist der Geltungsbereich als ziemlich kühl (6) eingestuft.

Für die gesamt-klimatische Situation ist davon auszugehen, dass die Bedingungen im Planungsgebiet allerdings von keiner nennenswerten Bedeutung sind.

Lufthygiene: Lufthygienische Belastungen (Stäube, Gerüche, Gase) sind nicht bekannt, ausgewiesene Belastungszonen nach BimSchG liegen nicht vor.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Die geplanten Einrichtungen i.V.m. den einhergehenden Flächenumwandlung werden nur einen ausgesprochen geringen Einfluss das Klima und die Strömungsgeschwindigkeit der abfließenden Kaltluft sowie auf deren Mächtigkeit besitzen.

Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

3.11. Schutzgut Landschaft

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass der Faktor „Landschaft“ weitestgehend ein rein anthropogenes Wertkriterium darstellt, d.h. nur für den Menschen, nicht für Tier- und Pflanzenarten als schützenswertes Naturraumpotential wirksam wird. Eine Beurteilung des Landschaftsbildes kann daher im wissenschaftlichen Sinne nicht wertneutral sein. Die hier dargestellten Inhalte basieren auf der Beurteilung des Landschaftsbildes im Sinne der Grundsätze der heutigen Landschaftsplanung!

Bestandsaufnahme

Die Landschaft im Bereich der Gemeinde Elbtal ist geprägt durch den fiederförmig zum Limburger Becken hin auslaufenden Talzug des Elbbaches mit seinen Nebenbächen. Die westlichen Hanglagen über Abbruchkanten sind mit historischer Niederwaldnutzung bestanden. In die östlichen, langsam ansteigenden Hanglagen ist der Hauptverkehrszug (B54) mit begleitendem Siedlungsband eingebunden. Oberhalb 250m ü. NN geht die intensive Ackernutzung über zu Grünland und Forstflächen. Einige typische Basalkuppen (Hohler Stein im Nordosten und Heidenhäuschen im Südosten) prägen auch hier charakteristisch das Landschaftsbild des Südoberwesterwälder Hügellandes.

Das Plangebiet selbst liegt östlich der Ortslage von Dorchheim im Bereich der „Unteren Gadelheimer Mühle“. Diese ist südlich und östlich umgeben von Gehölzhecken (teils ehem. Ausgleichspflanzungen) und Baumbeständen des kleinen Waldareals an der 315,1m hohen Erhebung „Mühlhölzchen“ (zwischen Elbtal- Dorchheim und Waldbrunn- Ellar), bzw. des Auwaldes am „Lasterbach“. Zur Hoffläche und Einfahrt orientieren sich eher Zierpflanzungen mit Kleingehölz- und Strauchunterpflanzung.

Östlich des Mühlengebäudes ist eine Gruppe raumprägender Großbäume (Berg-Ahorn, Schwarz-Erlen, Hainbuche) im Bereich der drei Flachteiche vorhanden. Südlich der Mühle ist der hausnahe Gartenbereich bestückt mit diversen Rhododendren, Bambus und einigen Beetflächen mit Kleingehölzen und Stauden.

Die zusammenhängenden Waldgebiete bilden einen guten Sichtschutz und prägen den Übergang in die freie Landschaft zwischen der Mühle und der westlichen Ortslage von Dorchheim.

Die dortigen landwirtschaftlichen Flächen werden größtenteils als intensive Wirtschaftswiesen genutzt.



Das Planungsgebiet selbst ist größtenteils stark anthropogen überformt.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Durch die angrenzende Eingrünung und die leichte Kessellage ist die geplante Ergänzung der „Unteren Gadelheimer Mühle“ nur aus dem direkten Umfeld und minimal aus westlicher Richtung einsehbar. Eine Fernwirkung (nicht negativ) ist dadurch nur bedingt aus westlicher Richtung gegeben. Die Erholungseignung des direkten Plangebietes ist nicht zuletzt durch die gastronomischen Einrichtungen und die landschaftlich günstige Lage als gut zu bezeichnen.

Ein Durchstreifen von größeren bodengebundenen Tieren ist wegen fehlender Einfriedungen möglich.

3.12. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalsbereiche gemäß Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

3.13. Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Biologische Vielfalt

Der Begriff der biologischen Vielfalt oder Biodiversität steht als Sammelbegriff für die Gesamtheit der Lebensformen auf allen Organisationsebenen, von den Arten bis hin zu den Ökosystemen.

Das Plangebiet weist in diesem Zusammenhang eine gute Ausstattung von Lebensräumen auf, die allerdings durch die gastronomische Nutzung geprägt sind. Angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Wiesenflächen und kleinwaldartige Strukturen.

Aufgrund der Lebensraumausstattung des Plangebietes sowie der Lage außerhalb des Ortes „Dorchheim“, angrenzend an einem Naturschutz und FFH-Gebiet, ist im Umfeld des Plangebietes eine hohe biologische Vielfalt zu erwarten.

Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern im Untersuchungsgebiet bestehen komplexe Wechselwirkungen.

Im Folgenden werden die relevanten Wechselwirkungen aufgezeigt.

Die schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Naturhaushaltes im Untersuchungsgebiet berücksichtigt vielfältige Aspekte der funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz die ökosystemaren Wechselwirkungen prinzipiell miterfasst. Eine Zusammenfassung dieser möglichen schutzgutbezogenen Wechselwirkungen zeigt die nachstehende Tabelle.

Zusammenfassung der schutzgutbezogenen Wechselwirkungen	
Schutzgut/ Schutzgutfunktion	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Natura 2000-Gebiete <ul style="list-style-type: none"> • FFH-Gebiete 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung der biologischen Vielfalt • Schutz von Lebensraumtypen • Artenschutz
Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt <ul style="list-style-type: none"> • Immissionsschutz • Erholung 	<ul style="list-style-type: none"> • Der Mensch greift über seine Nutzungsansprüche bzw. die Wohn-, Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungsfunktion in ökosystemare Zusammenhänge ein. Es ergibt sich eine Betroffenheit aller



	<p>Schutzgüter.</p>
<p>Tiere</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumfunktion 	<ul style="list-style-type: none"> • Abhängigkeit der Tierwelt von der Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopvernetzung, Boden, Klima, Wasser) • Spezifische Tierarten als Indikator für die Lebensraumfunktion von Biotoptypen
<p>Pflanzen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Biotopfunktion • Biotopkomplexfunktion 	<ul style="list-style-type: none"> • Abhängigkeit der Vegetation von den Standorteigenschaften Boden, Klima, Wasser, Menschen • Pflanzen als Schadstoffakzeptor im Hinblick auf die Wirkpfade Pflanzen– Mensch, Pflanzen–Tiere
<p>Fläche</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erholung • Biotopfunktion • Lebensraumfunktion • Biotopentwicklungspotenzial • Wasserhaushalt • Regional- und Geländeklima • Landschaftsbild 	<ul style="list-style-type: none"> • Betroffenheit von Mensch, Pflanzen, Tiere, Klima, Boden, Wasser und Landschaft bei Nutzungsumwandlung, Versiegelung und Zerschneidung der Fläche
<p>Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Biotopentwicklungspotenzial • landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit • Schutzwürdigkeit von Böden, abgebildet über die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion 	<ul style="list-style-type: none"> • Ökologische Bodeneigenschaften, abhängig von den geologischen, geomorphologischen, hydrogeologischen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen • Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen • Boden als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf Wirkpfade Boden–Pflanzen, Boden–Wasser, Boden–Mensch, Boden–Tiere • Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasser-neubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz)
<p>Wasser</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedeutung im Landschaftswasserhaushalt • Lebensraumfunktion der Gewässer und Quellen • Potenzielle Gefährdung gegenüber Verschmutzung • Potenzielle Gefährdung gegenüber einer Absenkung 	<ul style="list-style-type: none"> • Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, boden- und vegetationskundlichen bzw. nutzungsbezogenen Faktoren • Oberflächennahes Grundwasser in der Bedeutung als Faktor der Bodenentwicklung und als Standortfaktor für Biotope, Pflanzen und Tiere • Grundwasser als Transportmedium für Schadstoffe im Wirkgefüge Wasser–Mensch • Selbstreinigungskraft des Gewässers abhängig vom ökologischen Zustand • Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen

<p>Klima und Luft</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regionalklima • Geländeklima • Klimatische Ausgleichsfunktion • Lufthygienische Ausgleichsfunktion 	<ul style="list-style-type: none"> • Geländeklima in seiner klimaphysiologischen Bedeutung für den Menschen • Geländeklima als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt • Abhängigkeit von Relief und Vegetation/ Nutzung • Lufthygienische Situation für den Menschen • Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion • Luft als Transportmedium im Hinblick auf Wirkgefüge Luft–Pflanze, Luft–Mensch
<p>Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsgestalt • Landschaftsbild 	<ul style="list-style-type: none"> • Abhängigkeit der Landschaftsgestalt und des Landschaftsbildes von Landschaftsfaktoren wie Relief, Vegetation, Gewässer, Leit- und Orientierungsfunktion für Tiere
<p>Kultur- und sonstige Sachgüter</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kulturelemente • Kulturlandschaften 	<ul style="list-style-type: none"> • Historischer Zeugniswert als wertgebender Faktor der Landschaftsgestalt und des Landschaftsbildes

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Untere Gadelheimer Mühle“ wird zu leichten Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden und Fläche führen, da mit der Ausweisung des Gebietes als für Gastronomische Zwecke (Bau einer Außengastronomie – Zelt und Herstellung von 27 zusätzlichen Stellplätzen) die vorhandenen „Biotop“-Strukturen in einzelnen Kleinflächen entfernt werden sowie die dauerhafte (Teil-)Versiegelung von Boden im Bereich der überbaubaren Flächen und der dazugehörigen Nebenflächen zur Erschließung erforderlich wird. Die mit der Versiegelung erfolgende potenzielle Verringerung der Grundwasserneubildungsrate, als auch die geringfügige Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen, wegen des Verlusts von Freiflächen stehen in einer funktionalen Beziehung, besitzen jedoch aufgrund ihrer Geringfügigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz. Auch wird der Verlust anstehender Biotopstrukturen keine verstärkten Auswirkungen auf die biologische Vielfalt nach sich ziehen.

3.14. Art und Menge der erzeugten Abfälle

Durch die vorhandene und im Rahmen der Festsetzungen im Bebauungsplan geplante Nutzung des Plangebiets als Gastronomische Anlage werden die max. „haushaltsüblichen“ Abfälle anfallen, die auch bisher schon angefallen sind. Zur Reduzierung des Restmülls muss das übliche Wertstoffrecycling der Verpackungsabfälle erfolgen („Grüner Punkt“ über „gelben Sack“). Der anfallende Restmüll ist über die Abfallwirtschaftsbetriebe auf die angeschlossenen Deponien zu entsorgen.

4. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Unter dem Gesichtspunkt, dass keine Planung im Geltungsbereich durchgeführt würde (Null-Variante), wäre eine Entwicklung dahingehend zu erwarten, dass entweder die bisherige Nutzung der Vegetationsbestände (Wirtschaftswiesen) in der bisherigen Form intensiv betrieben würde.

Die Vegetation würde sich u. U. dahingehend entwickeln, dass der vorhandene Gehölz- und Baumbestand unkontrolliert und ohne eindeutig, festgelegte Pflegemaßnahme verbliebe und einem weiterhin starken Nutzungsdruck unterläge. Ein Teil der Gehölze wäre langfristig sicher abgängig. Eine naturnahe Weiterentwicklung/ Erhaltung dieses Bereiches mit natürlichen Übergängen wäre sicherlich nicht zu erwarten.

Sollte eine Nutzung und Bewirtschaftung durch Aufgabe der „Unteren Gadelheimer Mühle“ unterbleiben, so würde dies dauerhaft zur Vegetationsbildung auf den unversiegelten Flächen (Verbuschung) bis hin zur Wiederbewaldung und Sukzession in den intensiven Arealen führen. Durch die landwirtschaftlichen Flächen würde so eine für diese Bereiche undienliche Konfliktsituation entstehen. Für die angrenzenden Waldflächen und Auenbereiche wäre die Nutzungsaufgabe der Mühle u.U. von Vorteil. Allerdings hat sich der Artenbesatz auch in Teilbereichen der nun seit fast 300 Jahren bestehenden menschlichen Nutzung des Mühlenbereiches entsprechend angepasst und in Teilen auch vielfältiger strukturiert. Hier wäre bei Nutzungsaufgabe eher ein Artenrückgang zu erwarten.

Man kann davon ausgehen, dass diese dann ehemalige „Kulturlandschaft“ auf längere Sicht sicherlich wieder einer entsprechenden Nutzung zugeführt würde.

5. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

5.1. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Beeinträchtigungen

5.1.1. Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

5.1.1.1. Immissionen

Durch das Vorhaben sind keine relevanten Beeinträchtigungen durch Schallemissionen zu erwarten. Zusätzliche bauliche/ organisatorische Schallschutzmaßnahmen hierzu werden nicht erforderlich.

Relevante Auswirkungen durch Schadstoffe auf den Menschen sind nicht zu erwarten, weshalb sich kein Bedarf an Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen ergibt.

5.1.1.2. Erholung

Durch das Vorhaben sind keine relevanten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Erholung zu erwarten. Ein Bedarf an Maßnahmen ergibt sich nicht. Die Erholungseignung wird durch die geplanten Maßnahmen und das damit verbundenen Angebot eher in leichtem Umfang gesteigert.

5.1.2. Schutzgut Tiere

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wurden für die häufigen und verbreiteten Vogelarten folgende Vermeidungsmaßnahmen formuliert:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Gehölzbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.



- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

5.1.3. Schutzgut Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die (zukünftig) befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- keinerlei Lagerung (Baumaterialien, Baustelleneinrichtungen, Schutt usw.)
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden

5.1.4. Schutzgut Fläche

Für die durch das Vorhaben beanspruchte Fläche kann im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Untere Gadelheimer Mühle“ keine Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahme formuliert werden. Hinsichtlich der gebotenen Eingriffskompensation wird auf die Ausführungen im Kapitel 5.3 verwiesen.

Der Entwurf des B-plans wurde für die Optimierung und Ergänzung des gastronomischen Betriebes auf Grundlage der vorhandenen und fortzuführenden Nutzung erstellt (unter Berücksichtigung vorliegender Baugenehmigungen für die Bestandsanlagen).

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse (2).

Die nicht überbaubaren und nicht für Zwecke der Gastronomie benötigten Grundstücksflächen verbleiben in gärtnerisch Nutzung bzw. sind zu begrünen (mindestens Wiesenansaat).

Es ergeben sich folgende geplanten Flächenbelegungen:

Typ	Fläche gesamt (m ²)	Bestand		Planung	
		versiegelt/ teil- versiegelt (m ²)	unversiegelt (m ²)	versiegelt/ teil- versiegelt (m ²)	unversiegelt (m ²)
Eichen-Mischwald	756	0	756	0	756
Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	169	0	169	0	169
Neupflanzung von Hecken/ Gebüschen (heimisch, standortgerecht)	415	0	415	0	415
sonstige temporäre / periodische	53	0	53	0	53



Kleingewässer					
Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen und Mähweiden	284	0	284	0	284
Wiesenbrachen und ruderale Wiesen	832	0	832	0	832
Trockenmauern	13	0	13	13	0
Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	265	261	4	265	0
Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	372	372	0	372	0
Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung	193	72	121	193	0
Neuanlage Schotterrasenwege Steinerde mit Einsaat	427	0	427	427	0
Dachfläche nicht begrünt	394	293	101	394	0
Arten- und strukturreiche Hausgärten auch im Außenbereich	342	0	342	0	342
Summe		998	3.517	1.664	2.851
Gesamtfläche	4.515	4.515		4.515	

5.1.5. Schutzgut Boden

Für die im Plangebiet anstehenden Böden können im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben keine Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahme formuliert werden. Bei Realisierung der Vorhaben ist ein Verlust bzw. eine nachhaltige Veränderung der anstehenden Bodentypen nicht zu vermeiden (max. 666 m² Neu(teil-)versiegelung). Hinsichtlich der gebotenen Eingriffskompensation wird auf die Ausführungen im Kap. 5.3 verwiesen.

Eine Beeinträchtigung natürlicher Böden in den Randbereichen des Plangebietes wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten grundsätzlich die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

5.1.6. Schutzgut Wasser

Durch das Vorhaben wird nicht dauerhaft in das Grundwasser eingegriffen. Die folgenden Maßnahmen sind bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen.



- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit Wasser gefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen

5.1.7. Schutzgut Klima und Luft

Mit dem geplanten Vorhaben sind keine relevanten lokal- oder regionalklimatischen Veränderungen verbunden. Ein Bedarf an Maßnahmen ergibt sich nicht.

5.1.8. Schutzgut Landschaft

Aufgrund der Vorprägung des Plangebietes als Gastronomiebetrieb, die Kessellage des Plangebietes, die angrenzende Eingrünung und die vorhandenen Gebäude ist die geplante Ergänzung durch eine Außengastronomie und Schotterrasenstellplätze nur aus dem direkten Umfeld und minimal aus westlicher Richtung einsehbar. Die geplante Bebauung wird sich optisch nicht von der umgebenden Bebauung herausheben, eine Fernwirkung ist nicht zu erwarten.

Die Erholungseignung des direkten Plangebietes bleibt vorhanden. Ein Bedarf an weiteren Maßnahmen ergibt sich nicht.

5.1.9. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter. Ein Bedarf an Maßnahmen ergibt sich nicht.

5.2. Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes ist durch den Anschluss an den bestehenden Abwasserkanal und die nachfolgenden Kanalisationsanlagen der Gemeinde Elbtal sichergestellt.

Die Abfallentsorgung der Funktionsgebäude wird durch den Abfallwirtschaftsbetriebe erfolgen.

5.3. Kompensationsmaßnahmen

5.3.1. Analyse der Eingriffsrelevanz des Vorhabens

Der Bestand im Plangebiet sowie die zu erwartenden Wirkungen des Vorhabens auf die Umweltschutzgüter wurden in den vorangegangenen Abschnitten detailliert beschrieben.

Entsprechend der rechtlichen Vorgaben sind die nach Realisierung der ebenfalls beschriebenen Minderungsmaßnahmen verbleibenden Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

„Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes 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“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG).

5.3.2. Eingriffsvermeidung

Unter Eingriffsvermeidung versteht man den Verzicht auf einen Eingriff oder die technisch-fachliche Optimierung eines Eingriffs, so dass keine nachteiligen Wirkungen entstehen können. Im Zuge der geplanten Maßnahmen ist die Errichtung eines Funktionsgebäudes inkl. Nebenflächen vorgesehen. Zudem sollen 27 Stellplätze auf Schotterrasen errichtet werden. Eine Eingriffsvermeidung ist dann nicht möglich.

Die Baumaßnahmen führen zu zusätzlichen Boden(teil-)versiegelungen von ca. 666 m² und damit der Reduzierung des Biotoppotentials für Flora und Fauna.

5.3.3. Eingriffsminimierung

Eingriffe lassen sich minimieren durch Maßnahmen, welche die schädigenden Wirkungen mildern.

Zur Eingriffsminimierung werden folgende Maßnahmen, Verfahren und Bauweisen zur Einarbeitung als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgeschlagen:

- Es sind ausschließlich Baumaschinen mit gewässerfreundlichem Hydrauliköl einzusetzen.

- Die neu herzustellenden, dauerhaften Flächenbefestigungen sind sparsam zu dimensionieren und wasserdurchlässig auszubilden (Bestandsbeläge und Bereiche auf denen ggf. mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird sind hiervon ausgenommen). Als Deckbeläge sind Schotterrasen, wassergebundene Decken und versickerungsoffene Flächenbeläge aus Beton- od. Naturstein zulässig. Das Oberflächenwasser der befestigten Flächen ist in angrenzende Vegetationsflächen zu entwässern (versickern).

- Der anfallende, unbelastete Erdaushub der Arbeitsräume ist auf dem Baugrundstück wiederzuverwenden. Erdanschüttungen sind möglichst flach zu verziehen und in die Topografie einzubinden.

- Auf intensive Behandlungsmethoden der Pflanzungen und Grünlandflächen (Spritzmittel, Mineraldünger) ist zu verzichten.

- Zäune, die zum Schutz der Pflanzungen vor Verbiss oder zur Abgrenzung errichtet wurden, sollten auf ihre landschaftsbildgerechte Ausbildung hin überprüft und ggf. bei notwendiger Erneuerung durch Geeignete ersetzt werden. Möglich sind z. B. Knotengeflechtzäune, Holzgatter bzw. Holz- oder Steinfassungen bei Pflanzbeeten.

- Vorhandene, standortgerechte Gehölze sollen bis zu ihrem natürlichen Abgang erhalten werden und, sofern die Pflanzdichte es zulässt, durch ebenfalls heimische und standortgerechte Gehölze ersetzt werden.

- Sämtliche Bepflanzungsmaßnahmen werden nach DIN 18916:2016-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten“ durchzuführen.

- Als artenschutzrechtliche Maßnahme, die einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG vermeidet, ist eine Abstimmung der Fäll- und Rodungsarbeiten auf die Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen vorzusehen.
Baumpflegerische Maßnahmen im Rahmen der Erhaltungspflege des Gehölzbestandes innerhalb des Planungsraumes sind außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 01. März und 30. September sind keine Schnittmaßnahmen oder Rodungen vorzunehmen. Eine Rodung innerhalb dieses Zeitraumes führt in jedem Fall zur Zerstörung von Nestern und damit zur Einschlägigkeit eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes.

Da nicht vollständig auszuschließen ist, dass mögliche Tagesquartiere von Fledermäusen durch das Planungsvorhaben (Rodung) betroffen sein können, sollte die Rodung zu Zeiten stattfinden, in denen sich die Fledermäuse innerhalb ihrer Winterquartiere aufhalten. Die Rodung ist aus diesem Grund auf den Zeitraum zwischen dem 15. November und dem 28. Februar (einschl.) zu beschränken.

- Um den Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Rahmen der Realisierung des Planungsvorhabens sicherzustellen, sollte eine ökologische Baubegleitung durchgeführt werden. Ziel dieser ökologischen Baubegleitung ist es, durch Anwesenheit vor Ort mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände frühzeitig zu erkennen und in Abstimmung mit dem Vorhabensträger und den Genehmigungsbehörden deren Einschlägigkeit zu verhindern.

- Interne Kompensationsfläche - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen für Bepflanzungen entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 64/4 (415 m²), bestehend aus intensiver Wiesenfläche, sind zur Einbindung der geplanten Baulichkeiten in das Landschaftsbild und zur Kompensation der Eingriffe in Wasser- und Bodenhaushalt min. dreireihige Hecken-/ Gebüschpflanzung auszubilden.

Die Gehölzhecken aus standortgerechten, heimischen Sträuchern (der Pflanzliste) sind mit einem Pflanzabstand in versetzten Reihen von 1,5m x 1,5m Raster anzupflanzen.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Nachfolgende Bewirtschaftungsregelungen sind zwingend einzuhalten:

- Eine Düngung der Gehölze ist weder mit Natur- noch mit Kunstdünger zulässig
- Ebenso ist Biozideinsatz untersagt.

Angrenzende vorhandene Gehölzhecken und Baumstandorte sind bei der Bepflanzung entsprechend zu berücksichtigen und zu erhalten.

5.3.4. Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs

Methodik

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zur Planung wird in Anlehnung an die Kompensationsverordnung (KV)² des Landes Hessen vorgenommen. Diese dient allerdings der rechnerischen Kontrolle der zuvor verbal beschriebenen Bilanzierung nur bedingt, da hier rein flächenmäßige Betrachtungen der Eingriffe vorgenommen werden und die funktionalen Aspekte teilweise unberücksichtigt bleiben. Bindend sind daher auch immer die zuvor aufgeführten verbal- argumentativen Ausführungen.

5.3.5. Nachweis des Kompensationsflächenbedarfs

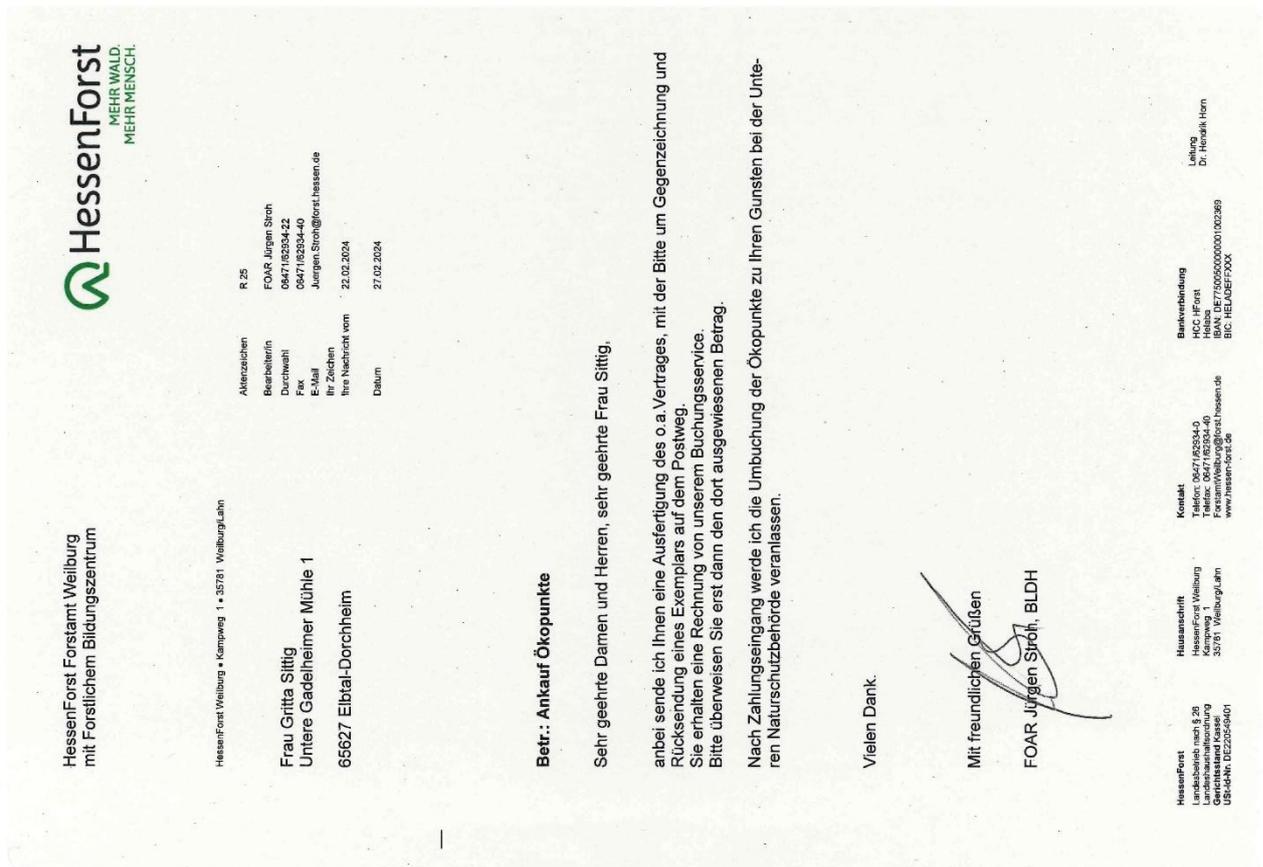
Biotopwertbilanzierung											
(nach der Kompensationsverordnung Hessen (KV Hessen) vom 26. Oktober 2018 (GVBl. S. 652) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Forsten)											
Typ-Nr.	Restriktionen	Überschirmung	Standard-Nutzungstyp	Gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG und § 13 HAGB-NatSchG)	WP je qm	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/			Biotopwert		Differenz
						vorher	nachher	vorher	nachher		
					Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6	
01.135	(B)		Sonstiger Eichenwald		46	756	756	34776	34776	0	
02.200	(B)		Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten.		39	169	169	6591	6591	0	
02.400			Neuanpflanzung von Hecken/Gebüsch (heimisch, standortgerecht, nur Außenbereich), Neuanlage von Feldgehölzen mit gebietseigenen Gehölzen, mindestens dreireihig, mindestens 5 m breit		27	0	415	0	11205	-11205	
04.110		o	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obst-/Laubbaum		34	365	215	12410	7310	5100	
05.342	(B)		sonstige temporäre / periodische Kleingewässer	ja	47	53	53	2491	2491	0	
06.350			Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen und Mähweiden, inkl. Neuanlage Silagewiesen und Mähweiden mit meist mind. 4maliger Nutzungsfrequenz und starker Düngung, artenarm		21	1365	284	28665	5964	22701	
06.380	B		Wiesenbrachen und ruderalen Wiesen mehrere Schnitte müssen unterblieben sein		39	0	0	0	0	0	
10.152			sonstige neu angelegte Trockenmauern		16	0	13	0	208	-208	
10.510			Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt), Müll-Deponie in Betrieb oder nicht abgedeckt, unbegrünte Keller, Fundamente etc.		3	261	265	783	795	-12	
10.520			Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster		3	372	372	1116	1116	0	
10.530			Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird inkl. Gleisanlagen im Schotterbett		6	72	193	432	1158	-726	
10.690			Neuanlage Schotterrasenwege Steinerde mit Einsaat		9	0	427	0	3843	-3843	
10.710			Dachfläche nicht begrünt		3	293	394	879	1182	-303	
11.222	B		Arten- und strukturreiche Hausgärten auch im Außenbereich		25	342	342	8550	8550	0	
Summe						3683	3683	96693	85189	11504	

Das Bilanzierungsergebnis unterstreicht die Feststellung, dass die Eingriffe hinsichtlich der Bodenversiegelung, des damit verbundenen Wasserhaushaltes und letztlich auch der Pflanzen und Tierwelt ein Defizit erzeugen. Dieses beläuft sich auf 11.504 Punkte und ist zu kompensieren.

²Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung – KV), vom 26. Oktober 2018 (GVBl. S. 652)

5.3.6. Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes ist es durch Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht möglich, die Haupteingriffswirkungen (Bodenversiegelung, des damit verbundenen Wasserhaushaltes, Pflanzen und Tierwelt). Da keine eigenen Grundstücke oder anderweitige Möglichkeiten für etwaige Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen, hat der Maßnahmenträger in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde 11.504 Ökopunkten vom HessenForst Weilburg, Kampweg 1, Weilburg zur Kompensation der Eingriffe angekauft (siehe nachfolgenden Kaufvertrag)





Anlage 15 der Geschäftsanweisung Nr.: 02/2014
R25 „Kompensation“

Das Land Hessen, vertreten durch HessenForst, Forstamt Weilburg, endvertreten durch

FOAR Jürgen Stroh, Kampweg 1, 35781 Weilburg
(Amtsbezeichnung, Vorname, Zuname, Ort, Dienststelle/Landesbetrieb)

und - im Folgenden "HessenForst" genannt -

Frau Gritta Sittig, Untere Gadelheimer Mühle 1, 65627 Elbtal- Dorchheim

(Name, Straße, Ort)

- im Folgenden "Vertragspartner" genannt -

schließen folgenden

**Vertrag
über den Verkauf vorlaufender Ersatzmaßnahmen
(Ökokontomaßnahmen)**

**§ 1
Gegenstand des Vertrages**

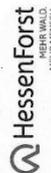
(1) HESSEN-FORST hat auf dem in der Grundstücks- und Maßnahmenliste, die als Anlage 1 wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages ist, aufgeführten Grundstück folgende Maßnahme als vorlaufende Ersatzmaßnahme gem. § 10 HAGBNatSchG hergestellt:

Nutzungsverzicht in einem Eichenwald; Gemarkung Weilburg-Waldhausen, Flur 7; Flstk. 16, Abtlg. 578A1
(Kurzbeschreibung der Maßnahme(n))

Die Maßnahmen ist mit 348.500 Biotopwertpunkten abschlussbewertet und im Ökokonto von HESSEN-FORST eingebucht. (Anlage 2)

(2) Die Maßnahmen dienen der Kompensation des folgenden Eingriffs:

Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Gemeinde Elbtal; Gemarkung Dorchheim, Flur 19; Flstk.61-64, Untere Gadelheimer Mühle



Anlage 15 der Geschäftsanweisung Nr.: 02/2014
R25 „Kompensation“

**§ 2
Übernahme der Maßnahme(n)**

Der Vertragspartner übernimmt die Maßnahme in dem Zustand, in dem sie sich zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses befindet.

**§ 3
Funktionssicherung der Maßnahmen**

Bei Maßnahmen, die ihrer Art nach einer Funktionssicherung (Pflege) bedürfen, stellt HESSEN-FORST diese für 30 Jahre sicher. Die Kosten dafür sind im Entgelt nach § 4 enthalten.

**§ 4
Entgelte**

HESSEN-FORST erhält für die in § 1 benannte vorlaufende Ersatzmaßnahme vom Vertragspartner ein

Entgelt von 40 Cent/Biotopwertpunkt, zzgl. des regionalen Bodenwertanteils in Höhe von 16 Cent/Biotopwertpunkt

für 11504 Biotopwertpunkte, mithin

insgesamt 6442,24 € (i.W. Sechstausendvierhundertzweiundvierzig 42/100 €)
zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer (derzeit 19 %)

Der Rechnungsbetrag ist innerhalb von 30 Tagen nach Rechnungsstellung an HCC-Forst, IBAN: DE7750050000001002369, BIC: HELADEF3333, unter Angabe der mitgeteilten Referenznummer 1355240203000078, zu überweisen. Entscheidend für die Wahrung der Frist ist der Zeitpunkt des Geldeingangs.

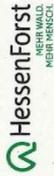
Bei Zahlungsverzug hat der Vertragspartner Verzugszinsen in Höhe von 5 % jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu zahlen. Unbeschadet bleibt der Anspruch von Hessen-Forst auf Ersatz sonstiger nachweisbarer Verzugschäden.

**§ 5
Sonstige Vereinbarungen**

Es wird weiter vereinbart:

Hessen-Forst veranlasst nach erfolgter Zahlung des o.a. Entgelts die Buchung der Biotopwertpunkte zu Gunsten des Vertragspartners bei der jeweils zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises sowie die Wahrung der Maßnahme im NATUREG.





Anlage 15 der Geschäftsanweisung Nr.: 02/2014
R25 „Kompensation“

**§ 6
Schriftform**

Änderungen, Ergänzungen und weitere Vereinbarungen bedürfen der Schriftform.

**§ 7
Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen soll, soweit nur rechtlich zulässig, eine andere angemessene Regelung gelten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragspartner gewollt oder gewollt haben würden, wenn sie die Unwirksamkeit der Regelung bedacht hätten.

**§ 8
Gerichtsstand**

Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Kassel, soweit die Vertragsparteien die Voraussetzungen des § 38 ZPO erfüllen und nicht ein ausschließlicher Gerichtsstand begründet ist.

**§ 9
Anlagen**

Anlagen zu diesem Vertrag sind

- x Anlage 1 Grundstücks- und Maßnahmenliste
- x Anlage 2 Abschlussbewertung der Maßnahme(n) durch die Untere Naturschutzbehörde
- x sonstige Anlagen: Auszug aus dem betrieblichem GIS

**§ 10
Vertragsausfertigungen**

Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Es erhalten

- 1 Exemplar der Vertragspartner
- 1 Exemplar HESSEN-FORST

Für HESSEN-FORST, – Forstamt Weilburg
Weilburg, den 27.02.2024
Für den Vertragspartner
Gritta Stittig
Elbtal, den

HESSEN-FORST
Forstamt Weilburg
Forstliches Bildungszentrum
35761 Weilburg
Elbtal
E-Mail: dorchheim@hessenforst.de

(Unterschrift) (Unterschrift)

Geschäftsanweisung 02/2014, Anlage 12 Status: 1.0, nächste Aktualisierung: 03.02.2017 Gültigkeitsbeginn: 03.02.2014

Auszug Ökoto nach § 16 Bundesnaturschutzgesetz
Kontoinhaber: Hessen Forst - Forstamt Weilburg -, Kampweg 1, 35781 Weilburg

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (in qm)	Ausgangszustand (Biotoptyp)	Wertpunkte Sp.5	Maßnahme	Zustand nach Maßnahme (Biotoptyp)	Wertpunkte Sp.8	Biotopwert		Gutschrift (Sp. 11-10) bzw. Abbuchung	Verwendung des Guthabens (und Buchungsdatum)
									vorher Sp. 4x6	nachher Sp. 4x9		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		13
Waldhausen	7	16 (Abt. 578A1)	41.000	01.123 Eichenwald	64	Nutzungsverzicht ab 2016	01.123 Eichenwald	64 (+8,5)	2.624.000	2.972.000	348.500	Gutschrift Stand: 02.02.2017

Summe Restguthaben gesamt: 2.607.518

-4.328 Zeitlich begrenzte Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft in Dornburg-Frickhofen (09.10.2023)
-7.500 Zeitlich begrenzte Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft in Beselich-Obertiefenbach (09.10.2023)
 (Rest: 336.672 Wertpunkte)

Der Kreisausschuss
des Landkreises Limburg-Weilburg
- Untere Naturschutzbehörde -
A. Göttinger



Anlage 12 der Geschäftsanweisung Nr.: 02/2014
R25 „Kompensation“

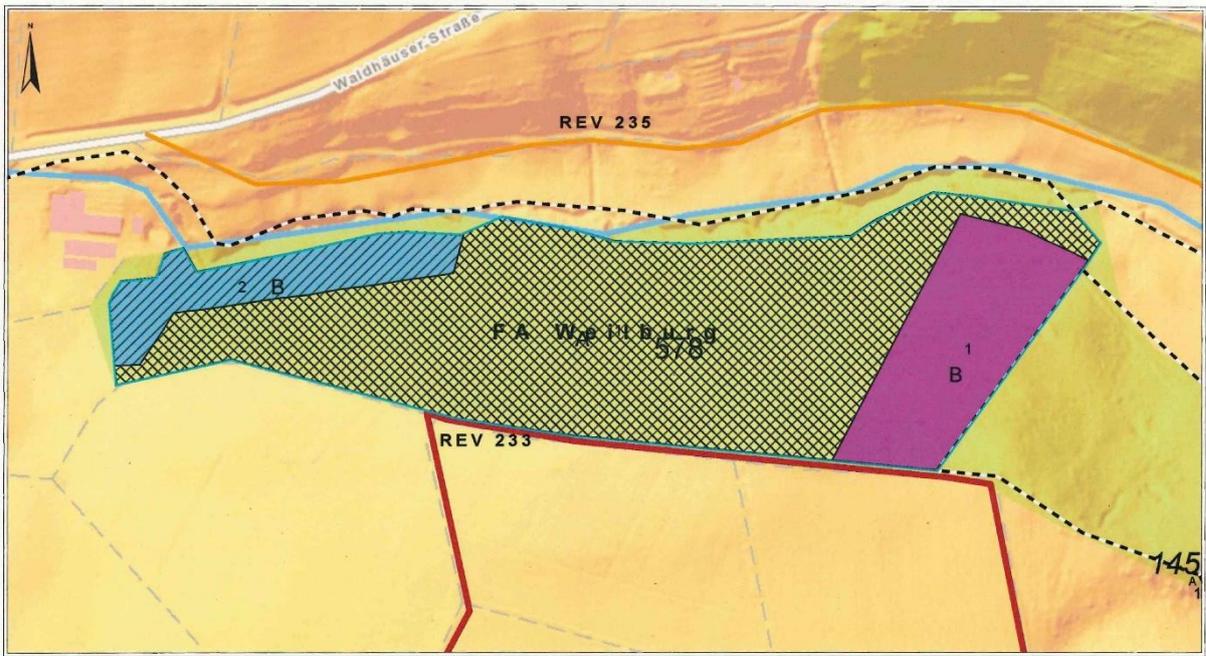
Anlage 1 Grundstücks- und Maßnahmenliste
zum Vertrag über den Verkauf vorlaufender Ersatzmaßnahmen (Ökokontomaßnahmen) vom 19.09.2023

Eigentümer/in der Flächen bzw. Inhaber/in des Ökokontos: HessenForst, Forstamt Weilburg

Das Ökokonto wird geführt bei: UNB Landkreis Limburg/Weilburg

Gemarkung	Flur	Flurstück Zähler / Nenner	Maßnahmen fläche in m²	Biotopwert- punkte der Aufwertung lt. Abschluss- bewertung	Waldort(e)	Kurzbeschreibung der Maßnahme
Weilburg Waldhausen	7	16 1	1353,41	11504	578 A 1	Nutzungsverzicht in einem Eichenwald
Summe Biotopwertpunkte der Aufwertung				7500		

Betriebliches GIS



Datum: 27.02.2024
09:09:04

1:2.500
0 25 50 75 100 m



© Landesbetrieb HessenForst. Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger. Kartengrundlage je nach Darstellung: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Topographische Karte 1:25.000 (TK 25), Topographische Karte 1:50.000 (TK 50), Hessen 1:200.000 (H 200), Digitales Geländemodell (DGM 1), Digitale Orthophotos (DOP), ATKIS-Präsentationsgrafiken (PG 10, PG 25, PG 50, PG 100). Mit Genehmigung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation; Vervielfältigungsnummer 2006-3-17.



5.3.7. Ersatzmaßnahmen

Ein kompletter Ausgleich der Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben ist im Plangebiet i.V.m dem Ankauf der Ökopunkte von HessenForst Weilburg möglich. Daher werden keine Ersatzmaßnahmen notwendig.

5.3.8. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Nach BNatSchG § 19 sind die Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen vom Vorhabenträger durchzuführen. Maßnahmen im „Geltungsbereich“ sollen demgemäß auf Kosten des Vorhabenträgers durchgeführt werden.

6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Baugesetzbuch (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a) fordert die Betrachtung der Null-Variante sowie „anderweitiger Planungsmöglichkeiten“, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind“.

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Untere Gadelheimer Mühle“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Absicherung der dortigen bestehenden Gastronomiebereiche und der Umsetzung der Planung des Neubaus einer Außengastronomie (Zelt) und die Errichtung von 27 zusätzlichen Stellplätzen auf Schotterrasen. Das Plangebiet liegt östlich der Ortslage von Elbtal-Dorchheim und ist seit nunmehr fast 300 Jahren durch die Mühlennutzung und deren Folgenutzungen vorgeprägt. Eine zusätzliche Ausweitung des Plangebietes über die Parzellengrenzen des Mühlenanwesens in die freie Landschaft findet nicht statt.

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbundenen Maßnahmen sind an die bestehenden Liegenschaften gebunden (ortsgebunden). Es bestehen daher keinerlei Alternativen.

Zur Herstellung und Unterhaltung der o.g. Vorhaben müssen bestimmte logistische Abläufe und räumliche Abstände berücksichtigt werden. Die zur freien Landschaft orientierten Bereiche sind zur Kompensation vorgesehen.

Aus landschaftsplanerischer Sicht besteht keine Möglichkeit für alternative Planungen/ Lösungsansätze bei gleicher Ausnutzung, Funktionalität und entsprechendem Flächenverbrauch.

7. Weitere Auswirkungen des geplanten Vorhabens

7.1. Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura 2000- Gebiete sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

7.2. Kumulierung benachbarter Plangebiete

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine kumulativen Wirkungen des Vorhabens mit benachbarten Plangebieten.

8. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die wichtigsten Maßnahmen und Verfahren zur Untersuchung bzw. Abschätzung der Auswirkungen des Vorhabens bilden dieser Umweltbericht. Für dessen Bearbeitung liegen Planungsgrundlagen und Daten vor, sodass die Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Auswirkungen des geplanten Vorhabens planungsbezogen beurteilt werden können.

Bei der Bilanzierung der Flächen verwendeten wir die vorliegenden Plangrundlagen des B-Plans und die vor Ort ermittelten Flächenbelegungen.

Zur Kontrolle der verbal beschriebenen Bilanzierungen (Defizite hinsichtlich des Biotopwertes - Pflanzen- und Tierwelt) wurde das Biotopwertverfahren (nach der Kompensationsverordnung (KV), vom 26. Oktober 2018 (GVBl. S. 652) herangezogen.

Aus der gesamten Abhandlung erarbeiteten wir gemäß Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB abschließend eine allgemeinverständliche Zusammenfassung.

Das für die Umweltprüfung zur Verfügung stehende Abwägungsmaterial zur Beurteilung und Abschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen basiert auf den zum heutigen Zeitpunkt vorliegenden Daten und wird als ausreichend betrachtet.

Beim Umweltbericht sowie bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine grundsätzlichen Schwierigkeiten aufgetreten. Der Untersuchungsaufwand und die Untersuchungsintensität waren als verhältnismäßig in Bezug auf das Untersuchungsergebnis einzuschätzen.

Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, welche aufgrund der Durchführung eines Bauleitplans eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachhaltige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Hierdurch werden die im Umweltbericht aufgestellten Prognosen auf ihr tatsächliches Eintreten hin überprüft und die Umsetzung der vorgesehenen Festsetzungen und Maßnahmen kontrolliert.

Neben den nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden auch die Hinweise und Informationen der beteiligten Behörden zu Grunde gelegt:

- Die Ausführung der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist durch die Gemeinde erstmalig nach Fertigstellung der Umsetzung des Bebauungsplans (Genehmigung und Fertigstellung der Baumaßnahme), spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und erneut jedes weitere Jahr, durch eine Ortsbesichtigung zu überprüfen. Hierzu zählen auch die Maßnahmen im Bereich der Bodenversiegelung (Überprüfung des max. zulässigen Versiegelungsgrades).

- Während der Baumaßnahme ist die Unversehrtheit evtl. zu erhaltenden Gehölze und Bäume (im Umfeld der Maßnahme) und deren fachgerechter Schutz zu kontrollieren.
- Die Bewirtschaftungsregelungen zu Dünge- und Biozidverbot sind regelmäßig im Turnus von 2-3 Jahren durch die Gemeinde zu überprüfen (Sichtkontrollen).

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Untere Gadelheimer Mühle wurde zum ersten Mal im Jahre 1726 erwähnt, als der Müller Anton Mark das Recht zum Bau einer Mühle erhielt. Seit dem 18. Jahrhundert befand sich diese ehemalige Mühle im Familienbesitz. Bis etwa 1944 waren die Eigentümer Maria und Wilhelm Braß. Anschließend befand sich die Mühle bis 1956 im Besitz von Mutter und Tochter Hefrig. Ursula Rußmann, geb. Hefrig baute 1986/87 die Mühle zu einer Pension um.

Im Jahr 2015 ging die ehemalige Mühle dann in den Besitz der Familie Sittig über. Familie Sittig modernisierte die Pension und errichtete ein kleines Café und Restaurant, wo sich die Gäste nun bei Kaffee und Kuchen oder einem Glas Wein, Bier und anderen Gaumenfreuden entspannen und genießen können.

Um das mittlerweile gut angenommene Angebot der Gastronomie dauerhaft zu sichern und auch Bereiche für größere Familien und Firmenevents anbieten zu können, soll die Liegenschaft um eine Außen-gastronomie (Zelt auf wassergebundener Decke) erweitert werden. Die Zuwegung wird ebenfalls mit wassergebundener Decke versehen. Die Höhenunterschiede sollen durch Trockenmauern abgefangen und das dazwischenliegende Niveau im Massenausgleich angepasst werden.

Weiterhin sind zusätzliche Stellplätze für die Gastronomie- Erweiterung notwendig. Diese werden entlang der westlichen Gebietsgrenze auf herzustellender Schotterrasenfläche vorgesehen (27 zusätzliche Stell-plätze).

Die bisher genehmigten Vorhaben beruhen alle auf der Tatsache des Erhalts der Bestandsanlage. Da nun aber weitere bauliche Maßnahmen angestrebt werden und sich diese weder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (gem. §34 BauGB) befinden, noch für Außengastronomie der Privilegierungstatbestand gem. §35 BauGB gilt, ist zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit entsprechendem Umweltbericht als Voraussetzung für spätere Baugenehmigungen erforderlich (planungsrechtliche Absicherung).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Untere Gadelheimer Mühle“ legt im Geltungsbereich entsprechend der Nutzung die geplante Bebauung als „Außengastronomie, Zelt auf befestigter Schotterfläche“ fest. Der Bebauungsplan beschränkt sich im Weiteren auf die wesentlichen und unbedingt notwendigen Fest-setzungen, um eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu gewähren.

Die Festsetzungen sind in Abstimmung und auf Grundlage der Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplans getroffen.

Das Plangebiet wird größtenteils gastronomisch genutzt (Bestandsgebäude - ehemaliges Mühlengebäude als Pension mit kleinem Café und Restaurant). Der westliche Geltungsbereich ist für insgesamt 30 Stellplätze vorgesehen. Auf dem Areal umgeben von Waldflächen befinden sich zudem Fischteiche, die verbleibenden Flächen werden als artenreicher Hausgarten und Wiesen in unmittelbarer Nähe zum Mühlenbach genutzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ)

- Grundflächenzahl 0,4

die Festsetzung der Geschoßflächenzahl (GFZ)

- Geschoßflächenzahl 0,8



die Zahl der Vollgeschosse

- Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse II

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig. Funktionsflächen (Zufahrten, Wege, etc.) dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Die nicht überbaubaren und nicht für Zwecke der Gastronomie benötigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen (min. Wiesenansaat).

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 61/1, 62, 63 und 64/4 der Flur 019, Gemarkung Dorchheim. Die Größe beläuft sich auf ca. 4.515 m².

Die Untere Gadelheimer Mühle liegt im hessischen Westerwald zwischen Elbtal-Dorchheim und Waldbrunn-Ellar in Nähe von Limburg an der Lahn (Geografische Daten: 50°30'19.4"N 8°04'32.7"E).

Der Bebauungsplan regelt zudem die damit verbundenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Der vorliegende Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung dient dem Prozess der Abwägung aller naturschutzrechtlichen Belange.

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft:

- Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Tiere
- Pflanzen
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen
-

Ziel der Konfliktanalyse ist es, die mit den geplanten Maßnahmen verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter aufzuzeigen. Eingriffe lassen sich minimieren durch Maßnahmen, welche die schädigenden Wirkungen mildern. Zur Eingriffsminimierung werden folgende Maßnahmen, Verfahren und Bauweisen zur Einarbeitung als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgeschlagen:

- Es sind ausschließlich Baumaschinen mit gewässerfreundlichem Hydrauliköl einzusetzen.
- Notwendige Baustellenzufahrten und Überfahrungen angrenzender landwirtschaftlicher Flächen sind rückbaufähig auszubilden (wassergebundene Wege auf Filtervlies/ Stahl- od. Kunststoffplatten, für längerfristige Einrichtungen vorher Oberbodensicherung) und nach Beendigung der Maßnahme wieder vollständig rückzubauen.
- Die neu herzustellenden, dauerhaften Flächenbefestigungen sind sparsam zu dimensionieren und wasserdurchlässig auszubilden (Bestandsbeläge und Bereiche auf denen ggf. mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird sind hiervon ausgenommen). Als Deckbeläge sind Schotterrasen, wassergebundene Decken und versickerungsoffene Flächenbeläge aus Beton- od. Naturstein zulässig. Das Oberflächenwasser der befestigten Flächen ist in angrenzende Vegetationsflächen zu entwässern (versickern).



- Der anfallende, unbelastete Erdaushub der Arbeitsräume ist auf dem Baugrundstück wiederzuverwenden. Erdanschüttungen sind möglichst flach zu verziehen und in die Topografie einzubinden.
- Auf intensive Behandlungsmethoden der Pflanzungen und Grünlandflächen (Spritzmittel, Mineraldünger) ist zu verzichten.
- Zäune, die zum Schutz der Pflanzungen vor Verbiss oder zur Abgrenzung errichtet wurden sollten auf ihre landschaftsbildgerechte Ausbildung hin überprüft und ggf. bei notwendiger Erneuerung durch Geeignete ersetzt werden. Möglich sind z. B. Knotengeflechtzäune, Holzgatter bzw. Holz- oder Steineinfassungen bei Pflanzbeeten.
- Vorhandene, standortgerechte Gehölze sollen bis zu ihrem natürlichen Abgang erhalten werden und, sofern die Pflanzdichte es zulässt, durch ebenfalls heimische und standortgerechte Gehölze ersetzt werden.
- Sämtliche Bepflanzungsmaßnahmen werden nach DIN 18916:2016-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten“ durchzuführen.
- Als artenschutzrechtliche Maßnahme, die einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG vermeidet, ist eine Abstimmung der Fäll- und Rodungsarbeiten auf die Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen vorzusehen.

Baumpflegerische Maßnahmen im Rahmen der Erhaltungspflege des Gehölzbestandes innerhalb des Planungsraumes sind außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 01. März und 30. September sind keine Schnittmaßnahmen oder Rodungen vorzunehmen. Eine Rodung innerhalb dieses Zeitraumes führt in jedem Fall zur Zerstörung von Nestern und damit zur Einschlägigkeit eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes.

Da nicht vollständig auszuschließen ist, dass mögliche Tagesquartiere von Fledermäusen durch das Planungsvorhaben (Rodung) betroffen sein können, sollte die Rodung zu Zeiten stattfinden, in denen sich die Fledermäuse innerhalb ihrer Winterquartiere aufhalten. Die Rodung ist aus diesem Grund auf den Zeitraum zwischen dem 15. November und dem 28. Februar (einschl.) zu beschränken.

- Um den Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Rahmen der Realisierung des Planungsvorhabens sicherzustellen, sollte eine ökologische Baubegleitung durchgeführt werden. Ziel dieser ökologischen Baubegleitung ist es, durch Anwesenheit vor Ort mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände frühzeitig zu erkennen und in Abstimmung mit dem Vorhabensträger und den Genehmigungsbehörden deren Einschlägigkeit zu verhindern.

Zur Kompensation der Eingriffe durch vorhandene und künftige Baulichkeiten sind im direkten Plangebiet folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Interne Kompensationsfläche - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen für Bepflanzungen entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 64/4 (415 m²), bestehend aus intensiver Wiesenfläche, sind zur Einbindung der geplanten Baulichkeiten in das Landschaftsbild und zur Kompensation der Eingriffe in Wasser- und Bodenhaushalt min. dreireihige Hecken-/ Gebüschpflanzung auszubilden.

Die Gehölzhecken aus standortgerechten, heimischen Sträuchern (der Pflanzliste) sind mit einem Pflanzabstand in versetzten Reihen von 1,5m x 1,5m Raster anzupflanzen.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Nachfolgende Bewirtschaftungsregelungen sind zwingend einzuhalten:

- Eine Düngung der Gehölze ist weder mit Natur- noch mit Kunstdünger zulässig
- Ebenso ist Biozideinsatz untersagt.



Angrenzende vorhandene Gehölzhecken und Baumstandorte sind bei der Bepflanzung entsprechend zu berücksichtigen und zu erhalten.

Innerhalb des Plangebietes ist es durch Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht möglich, die Haupteingriffswirkungen zu kompensieren. Externe Ersatzmaßnahmen werden daher notwendig. Vor allem die geplanten Neuversiegelungen und die damit einhergehenden nachteiligen Umweltauswirkungen auf den Wasserhaushalt sowie den Verlust von potenziellem Lebensraum für Arten und Biotope gilt es zu kompensieren.

Mit der Pflanzung von mehrreihigen, standortgerechten Gehölzhecken an der westlichen Plangebietsgrenze können die Eingriffsfolgen in Bezug v.a. auf Flora und Fauna und das Landschaftsbild abgemildert werden. Der Ausbau von versickerungsfähigen Flächenbefestigungen und das Versickern von Regenwasser auf den Vegetationsflächen kann in gewissem Umfang einen funktionalen Ausgleich schaffen. Die negativen Umweltauswirkungen in Bezug auf den Entzug vegetationsfähiger Braunerden kann im Planungsgebiet allerdings nicht vollständig kompensiert werden, was eine Kompensation auf externen Flächen notwendig macht, um dem Funktionsverlust von Boden, Wasser sowie Arten und Biotopen gerecht zu werden.

Innerhalb des Plangebietes ist es durch Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht möglich, die Haupteingriffswirkungen zu kompensieren. Da keine eigenen Grundstücke oder anderweitige Möglichkeiten für etwaige Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen, hat der Maßnahmenträger in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde 11.504 Ökopunkten vom HessenForst Weilburg, Kampweg 1, Weilburg zur Kompensation der Eingriffe angekauft (siehe nachfolgenden Kaufvertrag).

Die Untersuchung des Bestands im Planungsgebiet hat die negativen Umweltauswirkungen auf die Funktionen des Naturhaushaltes aufgezeigt, die durch die geplanten baulichen Maßnahmen entstehen. Dabei konnten durch Minimierungsmaßnahmen die negativen Umweltauswirkungen für Klima, Landschaftsbild und Mensch sowie für Abwasser, Abfallwirtschaft und Emissionen ausgeglichen werden. In der

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung blieben allerdings folgende Konfliktbereiche stehen:

1. Faktor Boden

Trotz Beschränkung der Versiegelung auf ein unumgängliches Maß kann der Verlust von pot. Lebensraum nicht ausgeglichen werden. Ein gleichartiger Ausgleich (z.B. Entsiegelung adäquater Flächen) ist nicht möglich, es werden lediglich Ersatzmaßnahmen zur Kompensation in Betracht gezogen.

2. Faktor Wasserhaushalt

In Bezug auf den Wasserhaushalt ist eine vollständige Kompensation in Verbindung mit den vorgesehenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet möglich. Die Versiegelung führt zur Reduzierung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlägen und einem verstärkten Oberflächenabfluss. Durch die Verwendung dränfähiger Beläge und die Versickerung von Regenwasser auf angrenzenden Vegetationsflächen kann eine Kompensation in Verbindung mit zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erzielt werden.

3. Faktor Arten und Biotope

Durch die geplanten Maßnahmen kommt es zu einem max. zusätzlichen Verlust von ca. 666 m² besiedelbarem Boden. Demgegenüber werden Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich mit der Pflanzung von 415 m² standortgerechter, mehrreihiger Gehölzhecken vorgesehen. Zum vollständigen Ausgleich wurden 11.504 Ökopunkte von HessenForst Weilburg angekauft



Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbundenen Maßnahmen sind an die bestehenden Liegenschaften gebunden (ortsgebunden). Es bestehen daher keinerlei Alternativen.

Zur Herstellung und Unterhaltung der o.g. Vorhaben müssen bestimmte logistische Abläufe und räumliche Abstände berücksichtigt werden. Die zur freien Landschaft orientierten Bereiche sind zur Kompensation vorgesehen.

Aus landschaftsplanerischer Sicht besteht keine Möglichkeit für alternative Planungen/ Lösungsansätze bei gleicher Ausnutzung, Funktionalität und entsprechendem Flächenverbrauch.

Nach BNatSchG § 19 sind die Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen vom Vorhabenträger durchzuführen. Maßnahmen im „Geltungsbereich“ sollen demgemäß auf Kosten des Vorhabenträgers durchgeführt werden.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Vorhaben der Bebauung auf die Umwelt gefordert. Hierdurch werden die im Umweltbericht aufgestellten Prognosen auf ihr tatsächliches Eintreten hin überprüft und die Umsetzung der vorgesehenen Festsetzungen und Maßnahmen kontrolliert.

Neben den unter Pkt. 9 aufgeführten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden auch die Hinweise und Informationen der beteiligten Behörden zu Grunde gelegt.

Abschließendes Fazit:

Der bauliche Eingriff nimmt bereits vorgeprägte Landschaftsbereiche in Anspruch und verhindert damit einen zusätzlichen Verbrauch von völlig „unberührten“ Landschaften.

Innerhalb des Plangebietes i.V.m. der externen Kompensationsfläche ist es insgesamt durch Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen (incl. Ankauf von Ökopunkten) möglich, die Haupteingriffswirkungen zu kompensieren. Ersatzmaßnahmen werden daher nicht notwendig. Vor allem die geplanten Neuversiegelungen und die damit einhergehenden nachteiligen Umweltauswirkungen auf den Wasserhaushalt sowie auf den Verlust von potenziellem Lebensraum für Arten und Biotope gilt es zu kompensieren.

Mit dem Ausbau von versickerungsfähigen Flächenbefestigungen oder dem Versickern von Regenwasser auf den Vegetationsflächen kann in gewissem Umfang ein funktionaler Ausgleich geschaffen werden. Die Eingriffsfolgen in Bezug auf Mensch, Abwasser, Abfallwirtschaft, Klima, Emission sowie Landschaftsbild werden als ausgeglichen angesehen.

Insgesamt kann der Eingriff als landschaftspflegerisch tragbar eingestuft werden.

11. Quellen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) -Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege- Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022

Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (UrschadG) - Umweltschadengesetz- in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2021 (BGBl. I S. 346)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184)

Kompensationsverordnung Hessen (KV Hessen) -Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen-, vom 26. Oktober 2018 (GVBl. S. 652)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540) (1), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) -Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge -
in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792) m.W.v. 26.10.2022

Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG) -Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten - Artikel 1 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021

Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HaltBodSchG) -Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung Hessen - Vom 28. September 2007 (GVBl. Nr. 21 vom 08.10.2007 S. 652; 27.09.2012 S. 290 12)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) -Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts- Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 m.W.v. 12.01.2023

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366)

Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (BWaldG) - Bundeswaldgesetz- Vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037); zuletzt geändert durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)

Hessisches Waldgesetz (HwaldG) vom 27. Juni 2013 (GVBl. S. 458) (1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. S. 607)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz (HAKrWG) vom 6. März 2013 (GVBl. S. 80), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82)

Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) vom 28.02.2011,
Regierungspräsidium Gießen.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Elbtal (FNP 1998) vom 28.08.1998
Gemeinde Elbtal

Natureg Viewer

<https://natureg.hessen.de>

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

Bodenviewer Hessen

<https://www.hlnug.de/themen/boden/information/internetviewer/bodenviewer-hessen>

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

Heft 22 UVP in der Bebauungsplanung – Zum Leistungsumfang und zur Vergütung für einen Umweltbericht nach §2 A BauGB, Version 2 vom 01.10.04

Herrchen/ Pfrommer - Architekten und Stadtplanerkammer Hessen

Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung 1.Auflage, 2005

Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm GmbH, ISBN 3-8073-2170-5

Busse, Dirnberger, Pröbstl, Schmid

Seminarunterlagen zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung,

Wiesbaden 21.01.2005

Referent Dr. -Ing. habil. Stephan Mitschang, Kaiserslautern

Homepage der Gemeinde Elbtal

<https://www.gemeinde-elbtal.de>

Seminarunterlagen zur neuen Kompensationsverordnung in Hessen,

Wetzlar 08.02.2006, Naturschutz-Akademie Hessen

Referenten: Klaus Ulrich Battefeld (HMULV Wiesbaden), Jürgen Busse (RP Giessen, Obere Naturschutzbehörde), Markus Dietz (Institut für Tierökologie und Naturbildung, Laubach), Mathias Gall, Butzbach



12. Anhang

12.1. Pflanzenliste

Bäume (heimisch)

Acer campestre	Feld-Ahorn	Juglans regia	Walnuß
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus robur	Stiel-Eiche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
		Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher (heimisch)

Amelanchier ovalis	Echte-Felsenbirne	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus mas	Kornelkirsche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Haselnuß	Rosa rubiginosa	Weinrose
Crataegus - Arten	Weißdorn	Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix purpurea	Purpur-Weide
Hedera helix	Efeu	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster	Viburnum lantana	Wolliger-Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum opulus	Schneeball
Prunus mahaleb	Steinweichsel		

Obstgehölze

- Apfel x Obstgehölz Boskoop, Gelber Edelapfel, Gelber Bellefleur, Goldrenette aus Blenheim, Gravensteiner, Jacob Lebel, Luxemburger Renette, Lord Suffield, Schafnase, Rote Sternrenette, Westerwälder Grünapfel, Winterrambour, Winter Zitronen-apfel,

Hessische Regional- und Lokalsorten:

Allendorfer Rosenapfel, Cromelot, Dorheimer Streifling, Gacksapfel, Hammeldeinchen, Hartapfel, Heuchelheimer Schneepfel, Siebenschläfer, Dillheimer Auapfel

- Birne x Obstgehölz Conference, Frühe von Trévoux, Gräfin von Paris, Gute Luise, Gute Graue, Herzogin Elsa, Pastorenbirne, Vereinsdechantbirne

- Himbeere x Obstgehölz "Preußen"

- Kirsche x Obstgehölz "Gr. schwarze Knorpelkirsche"

- Mirabelle x Obstgehölz "Nancy"

- Reneklode x Obstgehölz "Oullins"

- Zwetsche x Obstgehölz Hauszw., Erfinger Frühzwetsche

Pflanzen zur Fassadenbegrünung

Clematis-Arten , vor allem C. alpina- Alpen-Waldrebe

u. C. vitalba - Gew.Waldrebe

Hedera helix Efeu

Lonicera-Arten v. a. L. caprifolium - Jelängerjelier

Rosa-Arten v. a. R. arvensis - Feldrose

Rubus fruticosus Echte Brombeere

auch:

Hydrangea petiolaris

Parthenocissus-Arten

Polygonum aubertii

Wisteria sinensis

Rankende Hortensie

Wilder Wein

Schlingknöterich

Blauregen

12.2. Planunterlagen (Bestandsplan/ Maßnahmenvorschlag)

