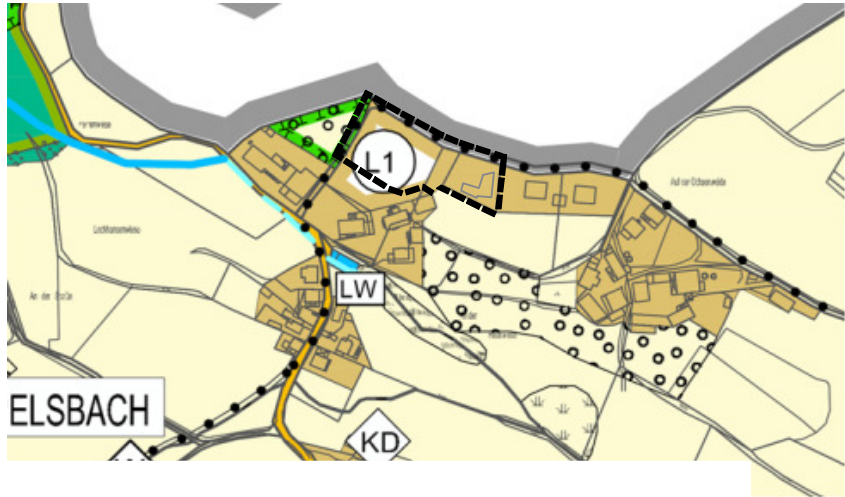
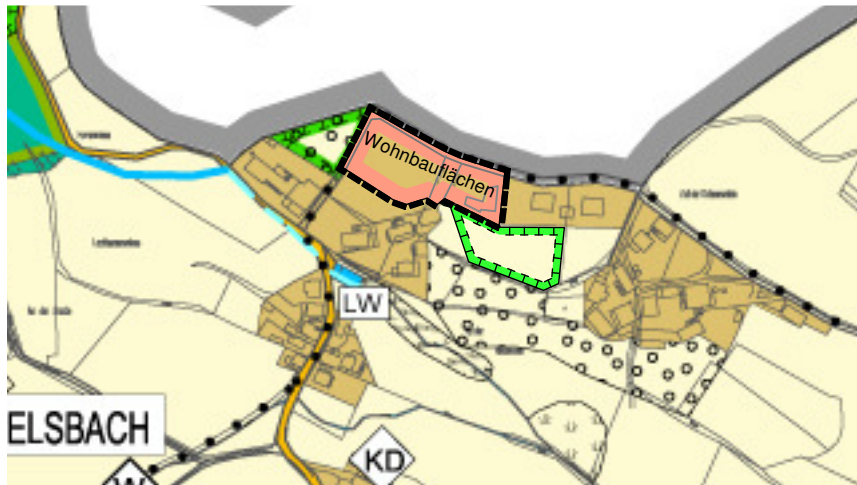


Bestand



Planung



Planzeichenerklärung / Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (nach §9 Abs. 7 BauGB)
- Hauptwanderweg
- Kulturdenkmal
- Löschwasserteich
- Grenze FNP (Landkreisgrenze)
- Bestand
- Planung
- Allg. Wohngebiet nach §4 BauNVO
- Gemischte Baufläche nach §5.2 Nr. 1 BauGB
- Flächen für Landwirtschaft nach §5.2 Nr. 9a BauGB
- Flächen für Wald nach §5.2 Nr. 9a BauGB
- Wasserfläche nach §5.2 Nr. 7 BauGB
- rechtsverbindlich festgelegt Flächen für Ausgleichsflächen und Ersatzmaßnahmen
- Bachauenwald, Bruch-/ Sumpfwald
- Streuobstwiese / Streuobstweide (im Außenbereich)
- Röhricht
- Großseggenried
- Feucht- und Nasswiesen
- Feuchte Hochstaudenflur
- Naturnaher Bachlauf

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim hat am die 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans RH 44 „Freiheitsstraße Laudenau“ beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim hat die Beschlüsse über den Planentwurf und der Beteiligungen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB am gefasst.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim hat in ihrer Sitzung am den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung gebilligt. Der Entwurf wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Beschluss über die Abwägung der Stellungnahmen zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am gefasst.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim hat mit Feststellungsbeschluss vom die 4. Flächennutzungsplanänderung mit integriertem Landschaftsplan festgestellt.

Reichelsheim, den Stefan Lopinsky
Bürgermeister (Dienstsiegel)

Der Bebauungsplan RH 44 „Freiheitsstraße Laudenau“ ist nach § 10 BauGB am im Amtsblatt „Reichelsheim aktuell“ bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Reichelsheim, den Stefan Lopinsky
Bürgermeister (Dienstsiegel)

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat die 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom Nr. genehmigt.

....., den (Siegel)

Der textliche und zeichnerische Inhalt der 4. Flächennutzungsplanänderung stimmt mit dem Feststellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom überein.

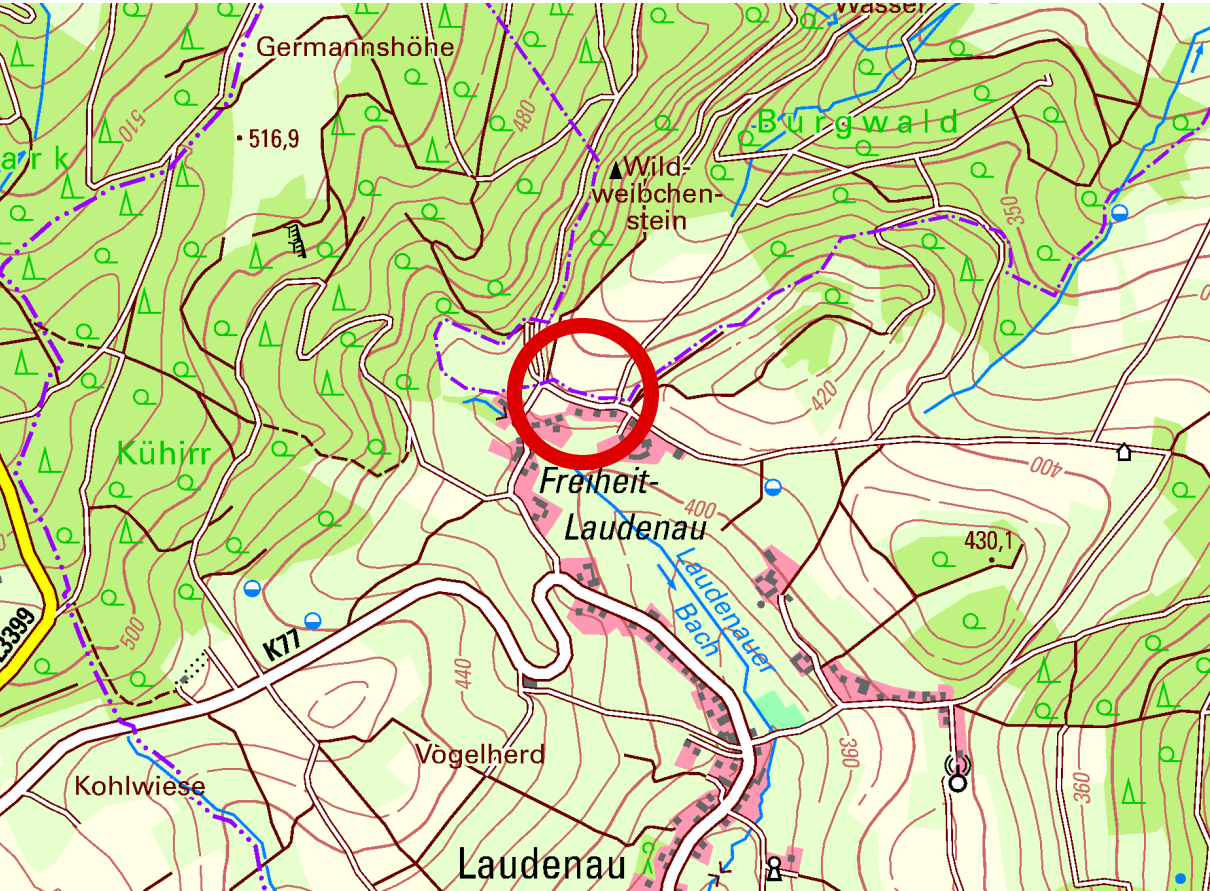
Reichelsheim, den Stefan Lopinsky
Bürgermeister (Dienstsiegel)

Die Erteilung der Genehmigung wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 4. Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam.

Reichelsheim, den Stefan Lopinsky
Bürgermeister (Dienstsiegel)



Gemeinde Reichelsheim
Odenwaldkreis



4. Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Reichelsheim
im Geltungsbereich des RH44 "Freiheitsstraße Laudenau" vom
02.08.2023

M: 1:5000

liquid

liquid architekten
kerstin schultz, prof. dipl. ing. bda
werner schulz, dipl. ing
Freiheitsstraße 23

64385 Reichelsheim

tel. +49 (0)6164-5167075
fax.+49 (0)6164-5167041

x

Stand: 21.09.2023

**Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan
der Gemeinde Reichelsheim im Geltungsbereich des Bebauungsplanes RH44
„Freiheitsstraße Laudenau“ vom 03.04.2023**

Inhalt:

Teil A: Ziel und Zweck dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans

- A.1. Ziel und Anlass der Planung
 - A.1.1. Standortsuche
 - A.1.2. Geltungsbereich
 - A.1.3. Planungsrechtliche Vorgaben
 - A.1.3.1. Regionalplan Südhessen 2010
 - A.1.3.2. Flächennutzungsplanung für den Ortsteil Laudenau
- A.2. Planungsinhalt
 - A.2.1. Städtebauliches Grundkonzept
 - A.2.2. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - A.2.3. Erschließung und Stellplätze
- A.3. Ver- und Entsorgung
 - A.3.1. Wasserversorgung
 - A.3.2. Abwasserentsorgung

Teil B Umweltbericht

- B.1. Ziel der Bauleitplanung
- B.2. Umweltverträglichkeit:
Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt
und auf die durch das Vorhaben betroffenen Schutzgüter
 - B.2.1. Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung
 - B.2.2. Auswirkungen auf das Grund- bzw. Trinkwasser
 - B.2.3. Auswirkungen auf die Frisch- bzw. Kaltluftströmung
 - B.2.4. Auswirkungen auf die Bodenverhältnisse
 - B.2.5. Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung
 - B.2.6. Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

B.2.7. Altlasten

B.2.8. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

B.2.9. Kompensation der mit dem Vorhaben einhergehenden naturschutzfachlichen Beeinträchtigungen

B.2.10.. Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

B.2.11. Ergebnis des Umweltberichts

Teil A

Ziel und Zweck des Bebauungsplans RH 44 „Freiheitsstraße Laudenu“ im Ortsteil Laudenu der Gemeinde Reichelsheim gemäß § 2 a BauGB

A.1. Ziel und Anlass der Planung

Ziel des Bebauungsplans „Freiheitsstraße Laudenu“ ist die Schaffung von Planungs- und Baurecht für den Neubau von zwei Wohnhäusern, die untergeordnet auch als Architekturbüro, Anwaltsbüro oder als Ferienwohnung genutzt werden sollen. Hierzu wird im geplanten Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Das Plangebiet ist gelegen am Ende der Freiheitsstraße im OT Laudenu, östlich der ehem. Gaststätte „zur Freiheit“ und umfasst Teile vom Flurstück 522/2 (280 m²), die Flurstücke NR. 525/1 (2022 m²) und 524 (893 m²) der Flur 1 der Gemarkung Laudenu und zählt zum Weiler „Freiheit Laudenu“. Die Gesamtfläche umfasst demnach 3195 m².

Das bereits seit 2011 am Standort etablierte Architekturbüro liquid Architekten stellt mit 4-6 Mitarbeiter*innen aus der Region und für die Region moderne und kreative Arbeitsplätze zur Verfügung. Das Modell Wohnen und Arbeiten auf dem Land wird hier erfolgreich und modellhaft gelebt und soll nun gemeinsam mit weiteren Akteuren und Freunden ausgebaut werden.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Kombination des bestehenden Standorts mit neuen, ökologisch und nachhaltig geplanten Ergänzungsbauten besonders geeignet, um dem dauerhaften Wohnen einen deutlichen Schwerpunkt einräumen aber dennoch untergeordnete Arbeitsplätze für die sog. freien Berufe ermöglichen. Mit einer erfolgreichen Realisierung dieser Planungsabsicht würde diese mit dazu beitragen, die Attraktivität des ländlich geprägten Odenwaldkreises nach außen, und die Zukunftsfähigkeit der hier ansässigen Firmen und kreativen Berufe – und dem damit einhergehenden Erhalt qualifizierter Arbeitsplätze – nach innen zu stärken. Durch das Angebot von homeoffice und flexiblen Arbeitszeiten ist die Attraktivität des Lebens und Arbeitens auf dem Land deutlich gestiegen und bedarf neuer Wohn- und Lebensformen für neue Lebensmodelle. Wesentlich hierbei ist es, nicht reine Wohn- oder Arbeitsstandorte zu etablieren, sondern flexible und offene Raumstrukturen zu entwerfen.

Die Planung des neuen Ortseingangs im Ortsteil Laudenu soll der Firmenphilosophie der Firma liquid architekten gerecht werden: Im Rahmen einer qualitätsvollen Architektur soll sich die neue Bebauung in die noch weitgehend intakte, ländlich geprägte Kulturlandschaft einfügen und mit dem umgebenden Grünland eine Symbiose eingehen. Eine nachhaltige Bauweise und der Einsatz regionaler Baumaterialien kommen zum Einsatz.

A.1.1. Standortsuche

Gemäß den raumordnerischen Vorgaben des Regionalplans Südhessen 2010 und der im Baugesetzbuch verankerten Maßgabe, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, sollen vor der Ausweisung neuer Flächen gegebene Baulandreserven in den bebauten Ortslagen mobilisiert werden. Die Fläche Freiheitsstraße wurde wegen der vorhandenen Erschließung und des geringen Konfliktpotentials als geeignet bewertet und im FNP 2020 entsprechend dargestellt.

Durch den Bebauungsplan wird für einzelne Außenbereichsflächen Baurecht geschaffen, dafür werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Die Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf das für zwei Wohnhäuser erforderliche Maß, zudem liegt die Baufläche in direktem Anschluß an eine bestehende Bebauung.

Vor dem Hintergrund einer qualitätvollen Architektur, die es als ihre Aufgabe versteht, die Wohngebäude in die noch weitgehend intakte, ländlich geprägte Kulturlandschaft am Ortsrand von Laudenu einzufügen, ist ein Gelände im Außenbereich gefunden worden, dass diesem Anspruch gerecht werden wird: Der Planbereich ist derzeit unbeplant und planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Bebauungspläne sind gem.§8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im aktuellen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (bekannt gemacht am 04.09.2020) ist für die Ackerfläche eine Entwicklungsfläche -hier gemischte Baufläche- ausgewiesen worden. Um eine Nutzung durch störendes Gewerbe zu vermeiden soll der Flächennutzungsplan gem. § 2 Abs. 1 i.V.m.§ 1 Abs. 8 Bau GB angepasst werden und damit für den Geltungsbereich geändert werden. Gem. §8 Abs.3S.1 BauGB kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden (Parallelverfahren).

Die Ausweisung fügt sich in die vorgegebene Landschaftsstruktur mit einer unorganischen Siedlungsstruktur und dünner Besiedelungsdichte ein. Es handelt sich bei den zu überplanenden Flächen weder um ein naturschutzfachliches Biotop noch sind die geplanten Maßnahmen ein schwerwiegender Eingriff in das Landschaftsbild. In den angrenzenden Flächen sind landwirtschaftliche, gastronomische Nutzgärten und Pferdehaltung als Nutzung vorhanden. Es befinden sich mehrere Ferienwohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft. Bis 2020 hatte die überregional bekannte „Gaststätte zur Freiheit“ noch ihre Türen auf.

Für das Vorhaben ist das Grundstück in nahezu idealer Weise geeignet, weil dieses Gelände sowohl den Ansprüchen an die benötigten Lebensformen und an eine akzeptable Erschließung gerecht wird, eben ist und dadurch die erforderlichen Eingriffe minimiert werden können, sich in die gleichen, vorherrschenden sozialen und baulichen Strukturen einfügt und keine ökologisch hochwertigen Lebensräume betroffen sind (siehe Umweltbericht).

A.1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet ist gelegen am Ende der Freiheitsstraße im OT Laudenu, östlich der ehem. Gaststätte „zur Freiheit“ und umfasst Teile vom Flurstück 522/2 (280 m²), die Flurstücke NR. 525/1 (2022 m²) und 524 (893 m²) der Flur 1 der Gemarkung Laudenu und zählt zum Weiler „Freiheit Laudenu“. Die Gesamtfläche umfasst demnach 3195 m².



Plangebiet im Luftbild rot markiert



Plangebiet in der Liegenschaftskarte skizziert

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Freiheitsstraße Laudenu“ wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im Norden grenzt der im nördlichen Teil von Laudenu gelegene Geltungsbereich, auch Oberdorf

genannt, an einen befestigten Wirtschaftsweg (Flur 515), der im Westen auf einen Wanderparkplatz mündet. Im Osten grenzt er an das mit dem Wohnhaus der Bauherrnschaft besetzte Nachbargrundstück (Flur 524), im Süden grenzt es an Grünland mit Streuobstbestand (Flur 525/2), auf dem zudem ein Wohnhaus und eine Scheune stehen. Im Südosten grenzt es an eine bestehende Wiese mit Streuobstbestand, (522/1 und 522/2). Im Westen grenzt es an die Zufahrt zum Wanderparkplatz (Flur 515). Aufgrund des steigenden Gefälles bildet sich hier ein Wall zur Straße.

Darüber hinaus grenzen nördlich über den vorgenannten Wirtschaftsweg hinaus landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an (Flur 150).

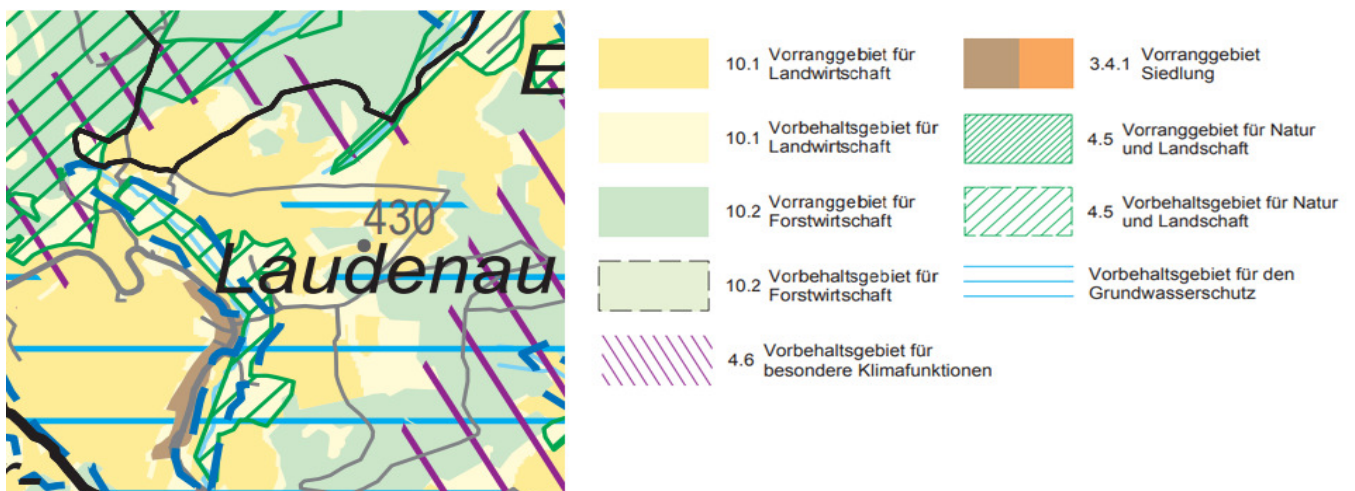
A.1.3. Planungsrechtliche Vorgaben

A.1.3.1. Regionalplan Südhessen 2010

Gemäß § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der derzeit gültige Regionalplan „Südhessen 2010“, der das strukturell im ländlichen Raum liegende Reichelsheim hinsichtlich seiner Funktion als „Unterzentrum“ einstuft, spiegelt die Ziele der Raumordnung für Südhessen wider.

Für das Plangebiet weist der Regionalplan „Südhessen 2010“ ein „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ aus.

An diesen raumordnerischen Festsetzungen haben sich nachgeordnete Planungen – wie die kommunale Flächennutzungsplanung und die sich daraus ableitenden Bebauungspläne – zu halten bzw. zu orientieren.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

Neubaugebiete sollen im Anschluss an die bestehende Ortslage ausgewiesen werden, wobei eine angemessene Durchgrünung und eine nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft vorzuziehen ist. Im Plangebiet ist derzeit eine sogenannte Splittersiedlung vorhanden, an deren unmittelbaren Anschluss die Bebauung vorgenommen werden soll, um diesem Bereich des Plangebiets städtebaulich zu ordnen. Zudem soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung für die Ortsteile möglich gemacht werden, die die „sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten“.

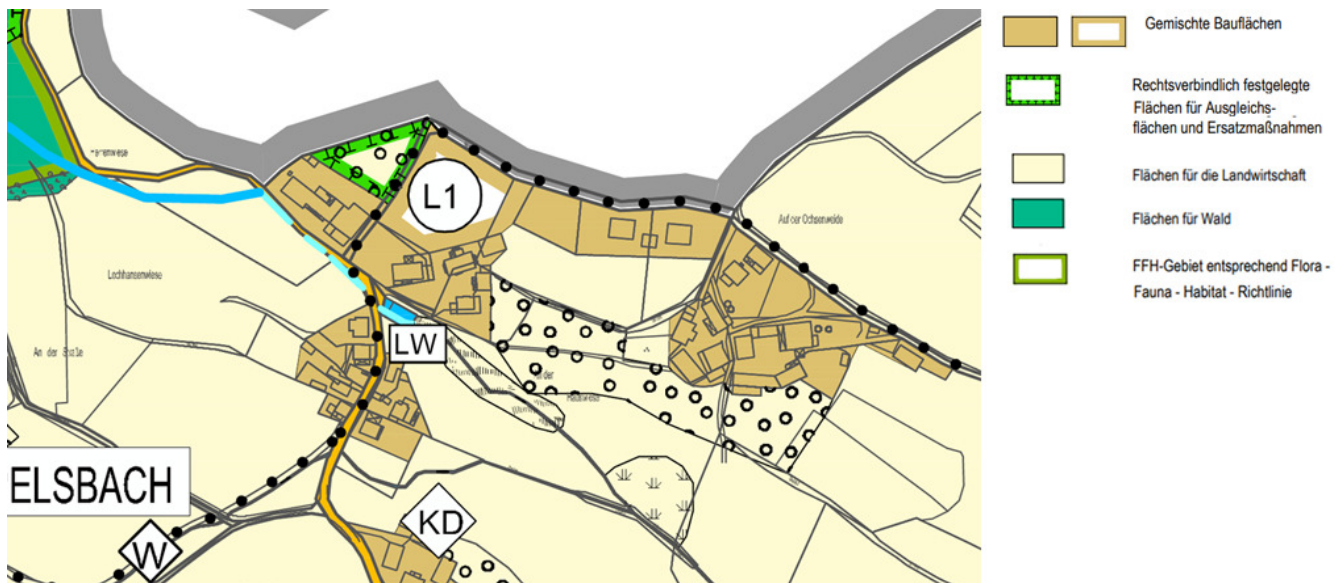
In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bei Bedarf in allen Orts- bzw.

Stadtteilen, sofern keine „Vorranggebiete Siedlung, Planung“ ausgewiesen sind, kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha im Rahmen der vorgegebenen Flächenwerte der Tabelle 1 am Rande der Ortslage zu Lasten der „Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft“ in Anspruch genommen werden dürfen.

Da sich das Vorhaben nicht oder nur im geringen Maße auf Natur und Umwelt – wie beispielsweise auf die Tier- und Pflanzenwelt, auf den Boden und auf das Grund- bzw. Trinkwasser, auf die Frischluftversorgung Laudenaus oder auf den Erholungswert der Landschaft vor dem Rand des Ortsteils Laudenu – auswirken bzw. diese Schutzgüter nicht oder nur gering beeinträchtigen wird (siehe Umweltbericht), widerspricht die Planung nicht den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung: Die geplante Wohnbebauung passt sich somit gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauGB den übergeordneten raumplanerischen Vorgaben an.

A.1.3.2. Flächennutzungsplanung für den Ortsteil Laudenu, Gemeinde Reichelsheim

Nach § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, um bauliche und sonstige Nutzungen von Grundstücken in einer Gemeinde gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten, soweit dies für deren städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.



Auszug aus dem derzeit gültigen FNP von 2020

Da die für das Vorhaben in Laudenu, Freiheitsstraße geeignete, oben beschriebene Fläche im Außenbereich von Laudenu liegt und im derzeit für den Ortsteil Laudenu gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2020 als „Fläche gemischte Bauflächen“ dargestellt ist (siehe Abbildungen oben), sind für eine Wohnnutzung auf dieser Fläche die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen: Um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB zu gewährleisten ist neben der Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine diesbezügliche teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, da sich dieser Bebauungsplan (allgemeines Wohngebiet) nicht aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan (gemischte Baufläche) entwickelt. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB soll mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans gleichzeitig für dessen Geltungsbereich auch der Flächennutzungsplan geändert werden („Parallelverfahren“).

Dem entsprechend hat die Gemeinde Reichelsheim die Aufstellung des Bebauungsplans „Freiheitsstraße Laudenu“ am 23. Februar 2023 beschlossen. Mit dem o.g. Bebauungsplan soll einerseits eine städtebaulich geordnete Entwicklung für die geplanten baulichen Nutzungen in

dessen Geltungsbereich gewährleistet sein, andererseits mit geeigneten Festsetzungen nicht erwünschte Nutzungen ausgeschlossen werden.

A.2. Planungsinhalt

A.2.1. Städtebauliches Grundkonzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Freiheitsstraße Laudenu“ wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die städtebauliche Einfügung ist durch die bereits bestehende, südlich und östlich an das Plangebiet angrenzende lockere Einzelbebauung gegeben. Des Weiteren sind zur räumlichen Abtrennung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Freiheitsstraße Laudenu“ zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen und insbesondere zur Eingrünung des neuen, nach Südwesten verschobenen Ortsrands im Übergang zum Außenbereich umfangreiche Anpflanzungen vorgesehen bzw. festgesetzt.

A.2.2. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Durch die vorliegende Planung wird die äußere Gestalt und das Maß der baulichen Nutzung bestimmt.

Im Rahmen der städtebaulichen Einfügung wird – in Anlehnung an die bauliche Flächenausnutzung im angrenzenden Plangebiet „Freiheitsstraße Laudenu“ – die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt, was bedeutet, dass 40 % der Fläche bebaut werden dürfen und 60 % der Fläche offen gehalten und begrünt werden müssen. In Anlehnung an den Gebäudebestand der in der Nachbarschaft vorhandenen lockeren Wohnbebauung wird die Firsthöhe der Wohngebäude auf maximal 8 m festgesetzt; hierzu dient der Anschnitt des natürlichen Geländes mit der bergseitig zum Flurstück 515 gerichteten Fassaden in der jeweiligen Gebäudemitte als Bezugspunkt.

Für die Dacheindeckungen der Wohngebäude sind geneigte Dächer von 20° bis zu 60° zulässig, die der Nutzung von Photovoltaik – oder Solarthermie - Anlagen dienen. Carports, Garagen Technik- Abstellräume und Pergolen dürfen als Flachdach ausgeführt werden.

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen ist auf maximal 1m begrenzt.

Die für die Errichtung der baulichen Anlagen im Rahmen ihrer Einfügung in die Landschaft erforderlichen Abgrabungen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche des Plangebiets zulässig, wobei – bezogen auf die natürliche Geländeoberkante – bergseits eine Tiefe von mehr als 3,0 m nicht zulässig ist.

Die Ablagerung bzw. Auffüllung des anfallenden Erdaushubs ist zulässig, wobei im Rahmen dieses „Massenausgleichs“ eine Auffüllungshöhe von mehr als 1,50 m nicht zulässig ist.

Im Rahmen dieses „Massenausgleichs“ ist die Anhäufung von Teilmengen des anfallenden Erdaushubs – sowohl zur Einfügung der baulichen Anlagen in die Landschaft als auch aus Gründen des Umweltschutzes (hier: Reduzierung der Erd- Abfuhrfahrten, Schonung vorhandener Erddeponien) auf dem Plangebiet zulässig.

Stützmauern zur Abfangung von Geländeunterschieden sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50m zulässig.

Somit passt sich das Vorhaben an die baulichen Strukturen in der Nachbarschaft an. Dem entsprechend, ist die Einfügung des Vorhabens nicht nur in die Landschaft sondern auch in den locker bebauten Ortsrandbereich gegeben.

Die Zufahrtsflächen und Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet bzw. angelegt (Schotterrasen). Sämtliche oberirdischen Gebäude werden auf Punktfundamenten errichtet.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB sind ausschließlich bauliche Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Freiheitsstraße Laudenau“ zulässig, die als Wohngebäude genutzt werden und/oder nichtstörende Dienstleistungen anbieten.

Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe, Ferienwohnungen oder Anlagen für kulturelle, soziale Zwecke sind ebenso zulässig. Die Bauweise und Abstandsflächen im Plangebiet werden anhand vorliegender Planungen festgesetzt. Um die Gebäude optimal auf Photovoltaikanlagen auszurichten, werden keine Firstrichtungen festgesetzt.

Im Plangebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen lediglich Zufahrten und Zuwegungen von dem im Norden angrenzenden gemeindlichen Wirtschaftsweg (Flur 515) zulässig, der als Erschließungsweg zu den Wohngebäuden dient.

A.2.3. Erschließung und Stellplätze

Die verkehrsmäßige Erschließung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Freiheitsstraße Laudenau“ erfolgt über den im Norden angrenzenden städtischen Wirtschaftsweg (Flst. 515).

Garagen, Carports, Stellplätze sowie für Fahrräder und Lasten-Fahrräder sonstige bauliche Nebenanlagen und Zufahrten sind im Geltungsbereich sowohl aus städtebaulichen Gründen als auch zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Davon ausgenommen bleibt die Grundstückszufahrt vom o. g. Wirtschaftsweg (Flst. 515).

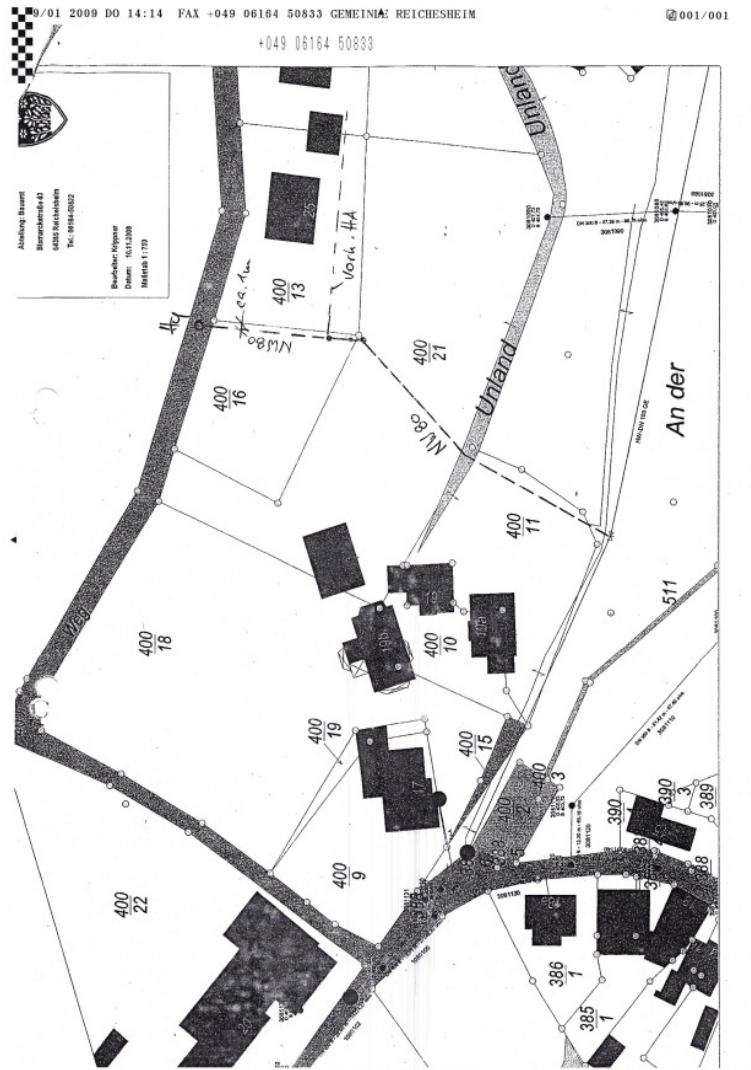
Diese Flächen für Stellplätze, Zufahrten und sonstige Verkehrsflächen sind wasserdurchlässig (Schotterrasen) anzulegen.

Negative Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf den innerörtlichen Verkehrsfluss von Laudenau sind nicht zu erwarten

A.3. Ver- und Entsorgung

A.3.1. Wasserversorgung

Die öffentliche Wasserversorgung (DN 80) durchquert das Plangebiet von Süd nach Nord (siehe Abb.) und führt zu einem Hydranten in der Freiheitsstraße vor Hausnummer 23. Dem entsprechend kann sowohl die Wasserversorgung als auch die Löschwasserversorgung im Plangebiet über Hydrant Freiheitsstraße 23 sichergestellt werden.



Eine Überbauung dieser Wasserversorgungsleitung ist nur dann zulässig, wenn die Zugänglichkeit zu der Wasserversorgungsleitung sichergestellt wird.

A.3.2. Abwasserentsorgung

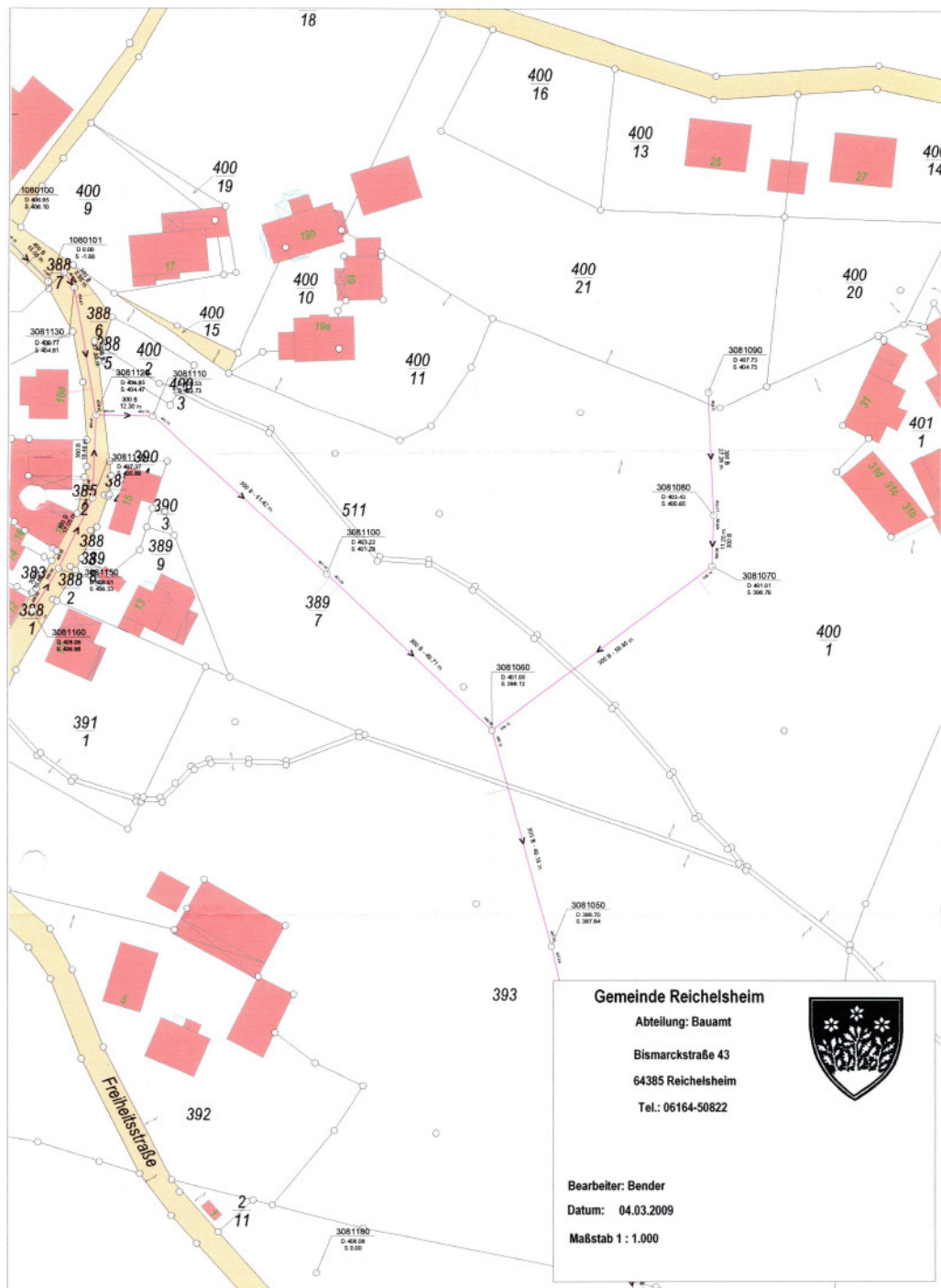
Entwässerungssystem

Die Entwässerung der geplanten Wohnbebauung erfolgt im Mischsystem.

Schmutzwasser wird dem vorhandenen Entwässerungssystem der Gemeinde Reichelsheim im Trennsystem zugeführt. Oberflächenwasser von Dachflächen wird für die Gartenbewässerung in Zisternen gesammelt, das überlaufende Wasser wird im strukturreichen Hausgarten über Versickerungsmulden/ Rigolen versickert. Daraus ergibt sich der Vorteil, dass das vorhandene Entwässerungssystem und die Abwasserbehandlung nicht zusätzlich belastet werden und Oberflächenwasser dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden kann.

Schmutzwasser

Im Flst. 522/2 ist eine Mischwasserleitung DN300 der Gemeinde verlegt, die in die angrenzende Aue und dann ins Tal Richtung Reichelsheim führt. Das häusliche Schmutzwasser aus dem Planbereich wird im Trennsystem diesem Kanalsystem zugeführt.



Das vorhandene Kanalsystem ist für die Aufnahme der als gering einzustufenden Schmutzwassermenge ausreichend ausgelegt.

Dachflächenwasser

Für die Bewässerung der Vegetationsflächen werden Zisternen geplant. Deren Überlauf wird innerhalb des Plangebietes über Versickerungsmulden im strukturreichen Hausgarten versickern.

Verkehrsflächen

Die Flächen für Stellplätze, Zufahrten werden wasserdurchlässig angelegt (Schotterrassen).

Die vorlaufende Fürsorgepflicht der Vorhabenträger in Bezug auf die einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben können erfüllt werden.

Aufgestellt:

Reichelsheim 3.4.2023

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, flowing letters that appear to be 'WS' followed by a flourish.

Werner Schulz, Dipl. Ing. Architekt



Teil B

Umweltbericht

zur

Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Reichelsheim im Geltungsbereich des Bebauungsplanes RH44 „Freiheitsstraße Laudenau“ vom 30.08.2023



Plangebiet als Orientierung; Quelle: Screenshot, Luftbild Natureg, Hessen

B.1. Ziel der Bauleitplanung

Ziel der Bauleitplanung „Freiheitsstraße Laudenau“ ist die Schaffung von Planungs- und Baurecht für eine Wohnbebauung. Hierzu wird im geplanten Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 9 BauGB festgesetzt.

B.2. Umweltverträglichkeit:

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und auf die durch das Vorhaben betroffenen Schutzgüter

Das derzeit als Pferdeweide genutzte Plangebiet für den Bebauungsplan „Freiheitsstraße Laudenau“ liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteils Laudenau und grenzt südlich und östlich, sowie südwestlich an das Wohngebiet Freiheitsstraße bzw. Ortslage Laudenau an.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen – insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge

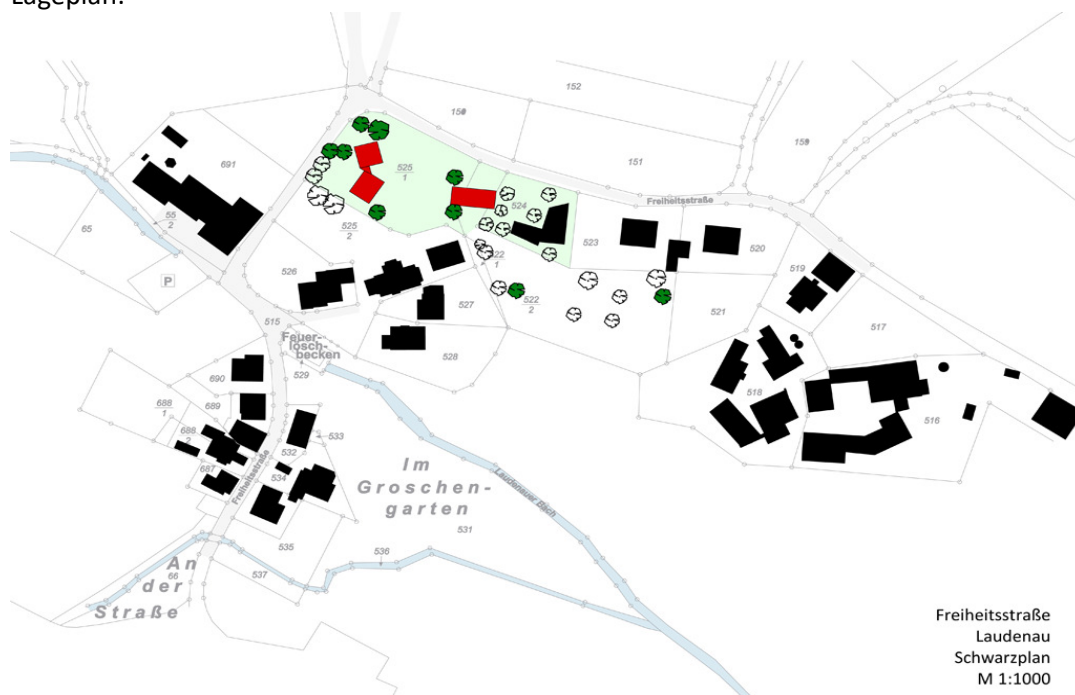


- zwischen ihnen, sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzgesetzes,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgesetzten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, und
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Diese Vorgaben der Berücksichtigung der Umweltbelange sind um die unter § 1 a Abs. 1 in Verbindung mit § 1 a Abs. 2 BauGB aufgeführten Vorschriften zu ergänzen: Insbesondere soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und die Möglichkeit der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden.

Grundlage der Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sind vorrangig die Darstellungen im Regionalplan Südhessen 2010 und der Entwurf zum Flächennutzungsplan 2020 der Gemeinde Reichelsheim, einschließlich des Ortsteils Laudenu.

Lageplan:



Zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Laudenu der Gemeinde Reichelsheim und damit im Naturraum



Odenwald, genauer im Vorderen Odenwald.

In der Gemarkung Laudenu sind folgende Flurstücke betroffen, 522/1 in Teilen, 524, sowie Flurstück 525/1.

Im FNP Reichelsheim von 2020 wird die Fläche als „geplante, gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Flächengröße 0,35 ha. Das Plangebiet nimmt hiervon einen Anteil von 3193 m² ein. Im Regionalplan Südhessen von 2010 war die Fläche als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Im Landschaftsplan wird sie als „Grünland, Acker, einzelne Obstbäume“ ausgewiesen.

Laut FNP dient die Ausweisung der Fläche nun als „geplante, gemischte Baufläche“ der Arrondierung des Siedlungsbereichs durch Schließung der Restfläche zwischen Erschließung und vorhandener Bebauung.

Darüber hinaus liegen für das Plangebiet keine Fachgesetze oder Fachpläne mit festgelegten Umweltschutzziele vor, die dem Bebauungsplan „Freiheitsstraße Laudenu“ entgegenstehen. Auf das nahegelegene FFH-Schutzgebiet und ggf. auftretende Interferenzen mit diesem, wird weiter unten eingegangen.

Das Plangebiet ist auch nicht als ein Gebiet zu werten, in dem die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.

Da keine UVP-Pflicht besteht, wird auch keine diesbezügliche UVP-Vorprüfung („Screening“) vorgenommen, so dass dem entsprechend gemäß § 5 Abs. 2 UVPG in Verbindung mit § 3 Abs. 2. BauGB eine öffentliche Bekanntgabe der Ergebnisse einer UVP-Vorprüfung entfällt.

B.2.1. Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung

Laut FNP dient die Ausweisung der Fläche als „geplante, gemischte Baufläche“ der Arrondierung des Siedlungsbereichs durch Schließung der Restfläche zwischen Erschließung und vorhandener Bebauung. Insofern entfällt die Einstufung des Plangebietes im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Landwirtschaft“. Negative Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung sind nicht zu erkennen.

B.2.2. Auswirkungen auf das Grund- bzw. Trinkwasser

Das Plangebiet liegt in keiner Trinkwasser-Schutzzone nach § 51 WHG. Eine potentielle Beeinträchtigung der in relativer Nähe südwestlich liegenden Trinkwassereinzugsgebiete (Karte unten), ist aufgrund der Topographie nicht vorstellbar. Die Gewinnungsgebiete liegen gegenüber an einem Hang, der in den Laudenuer Bach entwässert. Der Bach liegt wiederum zwischen dem Plangebiet und dem Wassergewinnungsgebiet.

Laut geologischem Gutachten des Unternehmens „GeolIngenieure FLG GmbH“, Babenhausen, vom März dieses Jahres, besteht im Plangebiet aufgrund der Kuppenlage, bis in einige Meter Tiefe kein Kontakt zum Grundwasser. Im Plangebiet steht das Grundwasser nicht hoch an: Ein Grundwasserstand von weniger als 3 m Flurabstand ist nicht gegeben. Der anstehende Fels – Biotit-haltiger Granit – ist so weit verwittert, dass von einer weitgehend problemlosen Infiltration von Niederschlagswasser auszugehen ist. Das bedeutet, dass das Niederschlagswasser der Dächer der Gebäude erfolgreich und gefahrungsfrei auf dem Gelände versickert werden kann. Zunächst wird das Wasser in einer unterirdischen Zisterne erfasst und zum Teil genutzt. Wenn die Zisterne gefüllt ist, wird das Überschusswasser des Niederschlags in Form von Rigolen auf den Gelände versickert.

Eine stärkere Beeinträchtigung von Grund- bzw. Trinkwasser ist nicht zu befürchten. Die Infiltrationsrate verringert sich lediglich um den Betrag, der vom Dach des Bestandshauses (Flurstück

524) in die öffentliche Kanalisation abgeführt wird sowie um den Betrag, der aus der Zisterne als Brauchwasser genutzt wird (die beiden neuen Gebäude).

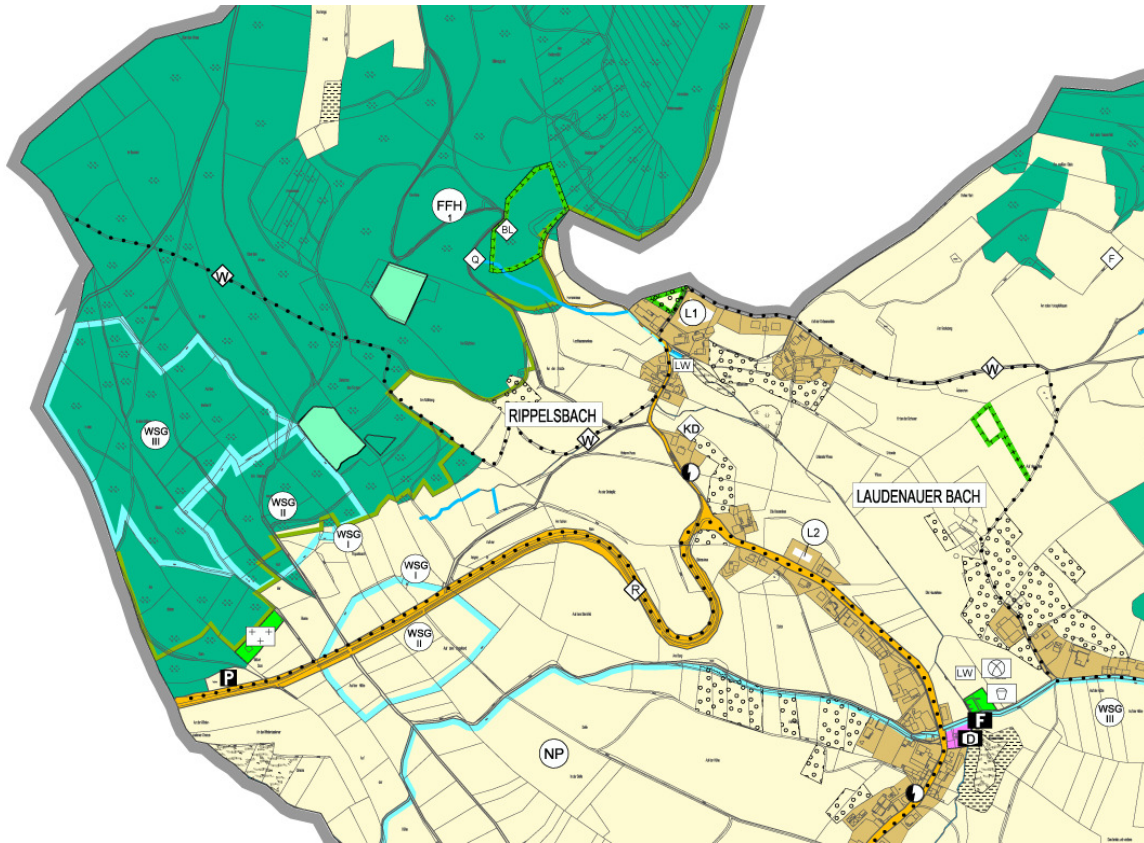


Abbildung FNP Reichelsheim 2020; zeigt Entfernung der WSG vom Plangebiet, sowie FFH-Gebiet im Norden bzw. Westen; L1 = Gebiet für gemischte Bebauung laut FNP

B.2.3. Auswirkungen auf die Frisch- bzw. Kaltluftströmung

Gebäude stellen grundsätzlich eine Barriere für horizontale Luftströme dar. Die Ortslage Laudenu ist langgezogen und wenig verdichtet. Sie liegt an einem Hang. Insofern ist eine Nachtabkühlung durch Kaltluft, die vom Oberhang Richtung Tal fließt, gegeben. Ein seitlicher Austausch der Luftmassen von Bebauung zu Grünland ist gegeben. Insofern wird ein negativer Blockeffekt auf diesen Austausch, durch die drei im Plangebiet verteilten Gebäude, gering sein.

Aussage dazu im FNP Reichelsheim 2020, Zitat: „Auswirkungen auf Klima/Luft: Gering, kleinflächiger Verlust von schutzwürdigen klimatischen Ausgleichsflächen (Kaltluftentstehung)“.

B.2.4. Auswirkungen auf die Bodenverhältnisse

Laut Angaben des Bodenviewers des Landes Hessen (HNLNUG) ist das Ausgangsgestein der Bodenbildung im Projektgebiet eine „lösslehmhaltige Solifluktsdecke mit sauren Gesteinsanteilen“. Als Bodentyp ist daher eine Braunerde zu erwarten.

Nach den Darstellungen des FNP Reichelsheim 2020, sind innerhalb des Plangebiets Altlasten, Kulturdenkmäler oder archäologisch bedeutsame Funde weder vorhanden, wie beispielsweise Bodendenkmäler, noch zu erwarten. Sollten unerwarteter Weise bei den Abgrabungsarbeiten diesbezügliche Auffälligkeiten oder Hinweise gesichtet bzw. gefunden werden, ist die Denkmalschutzbehörde des Odenwaldkreises zu informieren.



Um der Maßgabe, mit Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umzugehen, wird der Eingriff in den Boden so gering wie möglich gehalten:
Es werden keine Kellergeschosse errichtet. Die beiden neu zu errichtenden baulichen Anlagen werden per Erdbohranker im Boden verankert. Die Bodenplatten werden ebenerdig und aufgeständert ausgeführt. Der überbaute Boden wird auf 1,2 m abgetragen und aus bauphysikalischen Gründen (Unterbrechung des Kapillarschlusses) mit Kies aufgefüllt. Eine eigentliche Versiegelung des gewachsenen Bodens tritt nicht ein. Oberflächlich bzw. oberflächennah abfließendes Niederschlagswasser kann unter den Gebäuden frei infiltrieren. Die Kiesschüttung kann als Habitat für z.B. Insekten, genutzt werden. Insofern ist hier von einer geringstmöglichen Beeinträchtigung des Bodens auszugehen. Der Technikraum (25 qm) wird vollständig in die Erde integriert und schließt mit einem begrünten Dach ebenerdig nach oben ab. Hier entsteht ein überschaubarer Verlust von gewachsenem Boden.
Der anfallende Erdaushub wird im Plangebiet in Form von flachen (Kleiner 2 m Höhe) linearen oder inselförmigen Wallstrukturen aufgeschüttet und ist Teil der geplanten Kompensationsmaßnahmen (siehe Eingriff-Ausgleichsplan).

Insgesamt sind die Auswirkungen des Vorhabens auf den Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen als gering einzuschätzen. Laut Bodenvierer Hessen, ist die Bodenfunktionsbewertung der Fläche als „gering“ unter dem Aspekt des Bodenschutzes eingestuft.

B.2.5. Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung

Aktuell wird das Plangebiet als landwirtschaftliches Grünland bzw. als Pferdeweide genutzt. Im Regionalplan Südhessen 2010 ist die Fläche als Vorranggebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. In den zurückliegenden Jahren erfolgte eine Nutzungsänderung von Ackerland auf Grünland. Mit einer Bodenertragszahl (EMZ) von 35-40 (von max. 100 möglichen Punkten), ist der landwirtschaftliche Ertragswert des Plangebiets als von mittlerer bis geringerer Bedeutung einzuschätzen.

Durch die Änderung der Nutzung von Landwirtschaft zu Wohngebiet geht der Landwirtschaft zugunsten einer Arrondierung des Siedlungsgebiets eine Fläche von 0.3193 ha verloren.

B.2.6. Auswirkungen auf Denkmäler

Durch das Vorhaben werden weder Denkmäler, Denkmalensembles oder Bodendenkmäler, die in amtlichen Listen oder Karten verzeichnet sind, noch ein Gebiet, das von der Oberen oder Unteren Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaft eingestuft worden ist, beeinträchtigt oder tangiert.
(Quelle: FNP Gemeinde Reichelsheim von 2020)

B.2.7. Altlasten

Altlastenverdachtsstandorte und Altlasten werden im FNP Reichelsheim 2020 erfasst und dargestellt.

Zitat: „Die Standorte der Altablagerungen sind im Plan dargestellt. Auf keiner der erfassten Altflächen ist im Flächennutzungsplan eine Bauflächenerweiterung geplant“.

Für das Plangebiet im Ortsteil Laudenu liegen, laut FNP, keine Erkenntnisse über Altlasten vor.

B.2.8. Auswirkungen auf Natur- und Landschaft



Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG ist u. a. bei der Aufstellung von Bauleitplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) zu entscheiden. Wie eingangs bereits erwähnt, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen: Insbesondere sind die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, und die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d zu untersuchen, bzw. zu berücksichtigen.

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung zwischen den öffentlichen mit den privaten Belangen nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen o. g., in § 1 Abs. 6 und 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen gemäß der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen, wobei der Ausgleich durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 5 BauGB und § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu erfolgen hat. Soweit dies mit einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellung und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Darüber hinaus können anstelle von Darstellungen und Festsetzungen auch vertragliche Vereinbarungen in Form eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden, wie beispielsweise die Umsetzung der kommunalen landschaftsplanerischen Ziele oder die Inanspruchnahme vorlaufender Ersatzmaßnahmen (Ökopunkte).

In dem hier vorliegenden Fall erfolgt der Ausgleich für den Eingriff auf der Fläche selbst, sowie einer direkt benachbarten Fläche (Flur 522/1).

Die Vorgaben zur Berücksichtigung der Umweltbelange sind um die unter § 1 a Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 a Abs. 2 BauGB aufgeführten Vorschriften zu ergänzen: Insbesondere soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und die Möglichkeit der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden.

Gemäß der Eingriffsregelung nach § 15 Abs. 1 BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen; vermeidbar wäre ein Eingriff bzw. eine Beeinträchtigung dann, wenn das Vorhaben unter zumutbaren Alternativen oder auch anderenorts mit geringeren Beeinträchtigungen durchgeführt werden kann.

Alternativen wurden im Rahmen der Erstellung des FNP Reichelsheim 2020 abgeprüft.

Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG sind unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Da es sich bei dem Plangebiet weder um eine hochwertige Ackerbaufläche noch um einen ökologisch hochwertigen Lebensraum handelt, ist ein sogenannter (Funktional-)Ausgleich – nämlich die Neuanlage einer Ackerbaufläche – weder aus landwirtschaftlicher Sicht erforderlich noch aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll.

Besonders und streng geschützte Arten und biologische Vielfalt

In diesem Plangebiet ist weder



- ein Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG,
- ein Nationalpark oder ist ein nationales Naturmonument gemäß § 24 BNatSchG,
- ein Biosphärenreservat oder in einem Landschaftsschutzgebiet gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG

betroffen, noch finden sich darin

- Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG,
- geschützte Landschaftsbestandteile – einschließlich Alleen – gemäß § 29 BNatSchG,
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder ein in der „Hessischen Biotopkartierung“ aufgeführtes Biotop.

(Quelle: FNP Gemeinde Reichelsheim 2020)

Bestehende Kompensationsflächen /Streuobstwiese (Geschützte Biotope (§§ 30 BNatSchG, 13 HAGBNatSchG))

Eine kommunale oder private naturschutzrechtliche Kompensations- oder Ausgleichsflächen grenzt im Westen des Plangebiets, getrennt durch die Freiheitsstraße, an. Es handelt sich um eine kleine Streuobstwiese.

Eine geringe Beeinträchtigung durch den Baubetrieb auf die Avifauna kann gegeben sein. Nach Fertigstellung des Projekts kann von einer geringen Beeinträchtigung durch z.B. Sichtbeziehungen und Abstände für potentiell empfindliche Vogelarten denkbar sein. Derartigen, eher potentiellen Beeinträchtigungen, steht aber der Zugewinn durch Obst- und Laubgehölze entgegen, die an der der Kompensationsfläche zu gewandten Seite sowie auf der Fläche gepflanzt werden. Diese Reihe vergrößert den funktionalen ökologischen Zusammenhang der Streuobstwiese, insb. für Vögel und Insekten.

Durch die Anlage eines naturnahen, strukturreichen Gartens, wird die Nahrungsgrundlage für Insekten, Fledermäuse und damit auch Vögel im Nahbereich vergrößert.

Landschaftsbild und Habitatvernetzung

Eine erhebliche Veränderung resp. Verschlechterung des Landschaftsbildes findet nicht statt.

Eine Zerschneidung von Habitatsbeziehungen findet nicht statt.

Fauna

Besonders und streng geschützte Arten wurden auf der Fläche nicht gefunden. Eine Beeinträchtigung der Fauna, insbesondere der Avifauna durch den neuen Gebäudebestand sowie durch die Beeinträchtigungen während der Bauphase, werden als nicht erheblich eingeschätzt (Siehe vollständiges Artenschutzgutachten von Dr. Fritz, Darmstadt).

Vegetation

Das Plangebiet wird flächig von Grünland eingenommen. Die aktuelle Nutzung ist „Pferdeweide“. Vor drei Jahren wurde die vorherige intensive Ackernutzung eingestellt und es folgte die Nutzung als Grünland bzw. Weide. Dazu wurde eine handelsübliche einfache Grünlandeinsaat vorgenommen. Entsprechend der Einsaat, der Kürze der Entwicklungszeit und der Nutzung durch Großvieh, kann das aktuelle Grünland als „Rumpfgesellschaft einer Glatthaferwiese“ eingeordnet werden (Resultat der Begehung durch den Autor im März 2023). Typische Grünland- und Zierrasenarten bilden diesen eher unspezifischen Grundstock. Arten der Unkraut- und der Ackerwildkrautgesellschaften deuten auf die zurückliegende Nutzung als Acker hin. Gefördert werden sie durch die Trittbelastung durch die Weidetiere.

Zwei einzelne Apfelbäume befinden sich an Nordwestrand des Plangebiets auf der dortigen Böschung.



Zusammenfassend weist dieses Grünland im aktuellen Zustand keine hohe ökologische Wertigkeit auf. Seltene, oder Rote-Liste Arten wurden nicht nachgewiesen.

Natura 2000

Laut FNP befindet sich das FFH-Gebiet „Buchenwälder des Vorderen Odenwaldes“ (6218-302) mit einer Gesamtgröße von 3.705,3 ha, im Bereich der Gemeinde mit einer Teilfläche im nordwestlichen Bereich von Laudenau. Das FFH-Gebiet beginnt in ca. 150 m Entfernung und ist durch Wege/Wanderwege und Grünland vom Plangebiet getrennt. Eine direkte Verbindung ist nicht vorhanden.

Q:https://natureg.hessen.de/resources/recherche/Schutzgebiete/RPDA/GDE/6218_302/Druckdateien/Karte_ART.pdf

Als Erhaltungsziele der Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie werden folgende Tiere und Pflanzen genannt:

- Die Fledermausarten *Myotis myotis* (Großes Mausohr) und *Myotis bechsteinii* (Bechsteinfledermaus)
- *Bombina variegata* (Gelbbauchunke)
- *Triturus cristatus* (Nördlicher Kammmolch)
- *Austropotamobius torrentium* (Steinkrebs)
- *Euplagia quadripunctaria* (Schmetterling, spanische Flagge)
- *Lucanus cervus* (Hirschkäfer)
- *Dicranum viride* (Grünes Besenmoos)

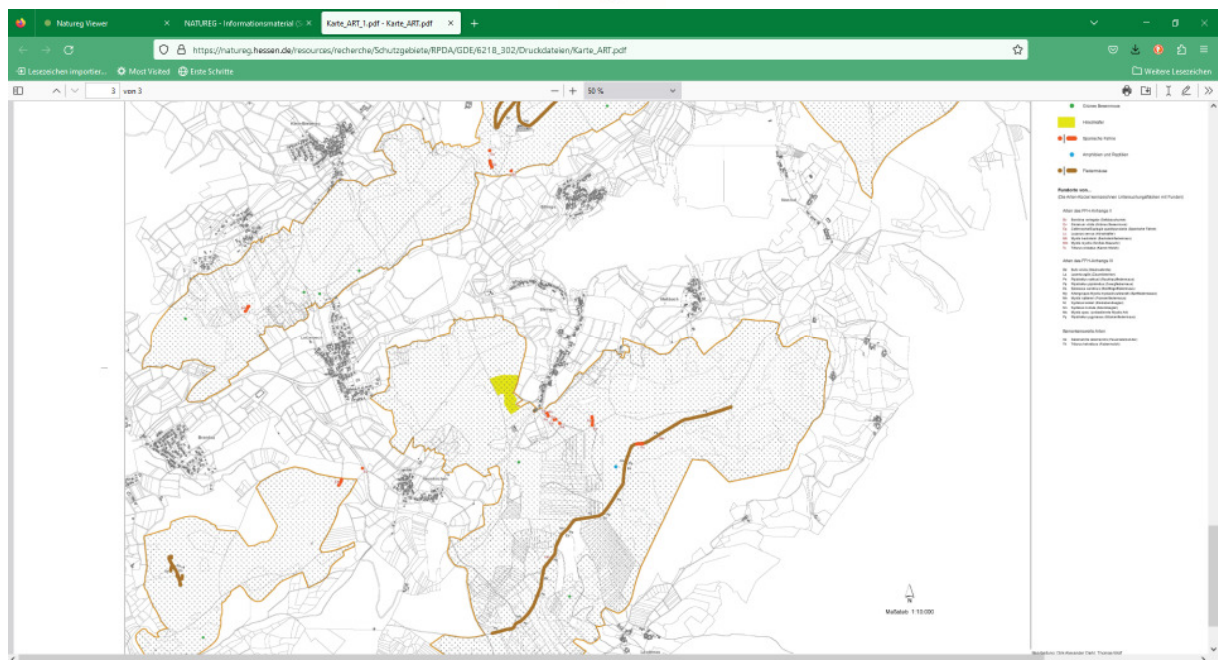
Von den aufgeführten Tierarten wäre die Fledermausarten potentiell betroffene Art, was deren Jagdreviere angeht. Die Teilkarte des FFH-Gebiets, Karte 2.3 der Grunddatenerfassung zeigt einen Sektor für die erwähnten Fledermausarten in ca. 1 km Entfernung im Waldbestand an. Durch die angestrebten Kompensationsmaßnahmen (Einzelbaumpflanzung, strukturreicher Garten, Anlage einer Hecke) wird das Plangebiet ökologisch aufgewertet und wird sich eher positiv auf den Jagderfolg etwaig dort jagender Fledermäuse auswirken.

Die spanische Flagge ist auf ein Verbundsystem aus blütenreichen, sonnenexponierten Saumstrukturen in Kombination mit schattigen Elementen wie Gehölzen, Waldrändern-/Säumen und Waldwegen angewiesen. Es ist aber eher unwahrscheinlich, dass sie sich auf dem intensiv beweideten Gelände einfinden würde, zumal das Gelände nicht ihren Habitatpräferenzen entspricht. Laut Teilkarte des FFH-Gebiets, Karte 2.3 der Grunddatenerfassung findet sich die Art weit entfernt in der Nähe der Ortschaft Steinau.

Der Hirschkäfer findet sich laut Teilkarte des FFH-Gebiets, Karte 2.3 der Grunddatenerfassung weit entfernt in der Nähe der Ortschaft Steinau. Eine Beeinträchtigung der Art ist durch das Vorhaben nicht vorstellbar.

Wassergebundene Arten, wie Krebse und Amphibien fallen hier aus der Betrachtung. Das Grüne Besenmoos lebt epiphytisch auf der Borke von Bäumen in luftfeuchten Wäldern. Das trifft hier nicht zu.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Auswirkungen des Bauvorhabens auf das FFH-Gebiet von geringer Bedeutung sein werden. Es ist eher wahrscheinlich, dass durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen (Obstbäume, Laubbäume und der strukturreicher Garten) eine potentiell positive, mittelbare Wirkung auf das FFH-Gebiet zu erzielen ist (z.B. Jagdgebiet für Fledermäuse).



Screenshot, Die Teilkarte des FFH-Gebiets, Karte 2.3 der Grunddatenerfassung. Laudenu liegt am unteren Kartenrand in der Mittel

B.2.9. Kompensation der mit dem Vorhaben einhergehenden naturschutzfachlichen Beeinträchtigungen

Es ist geplant, Eingriffe und Beeinträchtigungen im Wesentlichen mittels

- der Neuanlage eines strukturreichen, naturnahen Gartens,
- dem Pflanzen von Obst- und Laubgehölzen sowie
- der Neuanlage von zwei Hochhecken auf einer an das Plangebiet anschließenden Weide (Flur 522/1, siehe Eingriffs-Ausgleichsplan),

zu kompensieren.

Näheres zur Berechnung nach KV und Erläuterungen zu den Kompensationsmaßnahmen, siehe beigefügte Eingriffs-Ausgleichsplanung. Der Eingriff wird weitgehend durch die dort dargestellten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

B.2.10. Ergebnis der artenschutzfachlichen Prüfung

Es liegt eine Artenschutzfachliche Begutachtung von Dr. Fritz, Ökoplan, Darmstadt vor

Zitat aus der Vorabbeurteilung:

6. Artenschutzfachliches Fazit:

Die durch den Antragsteller beabsichtigten Eingriffe können artenschutzrechtlich als gering und eher potenziell eintretend gewichtet werden. Nutzung und Lage der Eingriffsflächen nach BPlan-Entwurf vom April 2023 machen das für eine 2-fache Wohnbebauung vorgesehene Areal derzeit nicht zu einem geeigneten Lebensraum für streng und besonders geschützte Arten der Vogelschutz-Richtlinie wie etwa Feldvögel und Wiesenbrüter. Bzw. der FFH-Anhang IV-Liste wie Insekten, Reptilien u.a. Auch wenn über einen langen Zeitraum eine Reihe von Arten ermittelt wurde, vgl. Kurzgutachten, das als Artenschutz-Voreinschätzung am 30.03.2023 vom Verfasser vorgelegt wurde, so besitzen diese hier keine Fortpflanzungs- und/oder obligate Ruhestätten, so dass sie für die Zugriffsverbote relevant werden könnten.

Lediglich die 8 durch stationäre Erfassung festgestellten Fledermausarten, von denen allein 6 Arten in



einem unzureichenden bis schlechten Erhaltungszustand (EHZ) verweilen (Tabelle 3) berechtigen zu der Annahme, dass hier lokale Vernetzungen bestehen, die weit über die eigentliche Meßstelle und die Eingriffsfläche hinausreichen:

Fledermäuse bewegen sich bei der nächtlichen Insektenjagd auf festen Flugbahnen in etwa 2-6 km Entfernung um ihre Sommerquartiere. Da der BPlan-Entwurf bei der Umsetzung diesbezüglich fachlich keine Verbotseintrittswahrscheinlichkeit hervorruft, muß er nicht zwingend geändert werden.

B.2.11. Ergebnis des Umweltberichts

Aus natur- und artenschutzrechtlicher Sicht bestehen – bei Beachtung und Umsetzung der im Umweltbericht dargelegten Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Kompensation der mit dem Vorhaben einhergehenden und zu erwartenden Eingriffe und Auswirkungen auf den Artenschutz – keine Verhinderungsgründe gegenüber dem geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Freiheitsstrasse Laudenau“. Diese Aussage wird vorbehaltlich etwaiger anders lautender Aussagen des nachzureichenden Artenschutzrechtlichen Berichts von Dr. Fritz getroffen.

Quellen:

Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichelsheim Begründung 82

Büro für Stadt- und Landschaftsplanung Kriegsmann/Banz-Jochum Januar 2020

Regionalplan Südhessen von 2010, siehe dort

FFH-Anhangarten Schutzarten

<http://www.rpda.de/01%20Natura%202000-Verordnung/Natura2000-VO-RPDA/Anlagen1-3-4/FFH/6218-302.html>

Anhang:

Eingriff- Ausgleichsplanung

Artenschutzrechtliche Vorabesinschätzung von Dr. Fritz

Artenschutzrechtliches Gutachten (wird nachgereicht)

Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichsplanung vorgelegt von:

Kai Teubner Ökologische Gutachten

Naturschutz/Gewässerkunde/Botanik



Kai Teubner

Dipl.-Biol., Dipl.-Ing. ökolog. Umweltsicherung

Am Eichberg 27

64732 Bad König

T. 06066 968904

Mobil 0175 3601986

kai@teubner-oeg.de

www.teubner-oeg.de



Bad König, den 3.4.2023