

Gemeinde Reichelsheim



Bebauungsplan RH 43
„Rohrbach“
Begründung

- VORENTWURF -

31.05.2023

INHALT

I. Begründung	4
A Allgemeines	4
1. Planungsanlass und Verfahren	4
2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich.....	4
B Planerische Grundlagen	5
1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen	5
2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Darstellung im Flächennutzungsplan	6
4. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen.....	7
5. Derzeitige planungsrechtliche Situation	8
6. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	8
7. Immissionssituation.....	8
8. Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen	9
9. Denkmalschutz	9
10. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz	10
11. Land- und Forstwirtschaftliche Belange	10
C Plankonzept.....	10
D Festsetzungen des Bebauungsplans	11
1. Art und das Maß der baulichen Nutzung	11
2. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen	11
3. Nebenanlagen	11
4. Verkehrsflächen	12
5. Wasserabfluss und Versickerung.....	12
6. Örtliche Bauvorschriften.....	12
7. Einfriedungen.....	12
8. Grünordnung.....	13
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
E Auswirkungen der Planung	14
1. Naturschutzfachliche Belange, Eingriffsregelung	14
2. Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen.....	15
3. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete.....	15
F Bodenordnung	15
II. Umweltbericht	16
A Einleitung.....	16
B Kurzdarstellung der Planung.....	16
C Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet.....	16
D Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter	17

1.	Schutzgut Fläche	17
2.	Schutzgut Boden.....	17
3.	Schutzgut Wasser.....	18
4.	Schutzgut Klima/Luft	18
5.	Schutzgut Pflanzen	19
6.	Schutzgut Tiere.....	20
7.	Schutzgut Biologische Vielfalt	21
8.	Schutzgut Mensch	21
9.	Schutzgut Landschaft	21
10.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	22
11.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	22
E	Auswirkungen der Planung	22
1.	Schutzgut Fläche	23
2.	Schutzgut Boden.....	23
3.	Schutzgut Wasser.....	23
4.	Schutzgut Klima/Luft	24
5.	Schutzgut Pflanzen	24
6.	Schutzgut Tiere.....	24
7.	Schutzgut Biologische Vielfalt	25
8.	Schutzgut Mensch	25
9.	Schutzgut Landschaft	25
10.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
11.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	26
F	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	26
G	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	27
H	Alternativen und Nullvariante	27
I	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	27
J	Eingriffsregelung und Ausgleich.....	27
K	Kumulative Auswirkungen.....	28
L	Betroffenheit von NATURA 2000-Gebieten	28
M	Prüfung artenschutzrechtlicher Belange.....	29
N	Verbleibende Auswirkungen sowie Risiken im Fall von Unfällen und Katastrophen ..	31
O	Überwachung/Monitoring	31
P	Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	31
Q	Zusammenfassung	33
III.	Pflanzempfehlung.....	35

I. BEGRÜNDUNG

A ALLGEMEINES

1. Planungsanlass und Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim hat am 19.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen den Bebauungsplan RH 43 „Rohrbach“ im Regelverfahren aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.01.2023 öffentlich bekannt gemacht.

Zweck des Bebauungsplanes ist es eine geordnete städtebauliche Entwicklung für einen gemischt genutzten Bereich im Südosten des Ortsteiles Rohrbach sicherzustellen. Auf dem Flurstück Nr. 69/9, in der Flur 1, Gmkg. Rohrbach befindet sich ein gewerblicher Betrieb. Es handelt sich um ein Bauunternehmen mit Lagerhallen und Lagerplatz sowie einem Wohngebäude des Betriebsinhabers. Eine neue Halle und der Lagerplatz wurden im Jahr 2004 baurechtlich genehmigt. Eine neue Zufahrt von Westen über das Flurstück Nr. 69/8 wurde im Jahr 2022 genehmigt und zwischenzeitlich auch hergestellt. Das Wohngebäude (Im Oberdorf 26), ein Fachwerkhaus aus dem 18. Jahrhundert, steht unter Denkmalschutz.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO
- Sicherung der Erschließung
- Festsetzungen zur Grünordnung und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (u.a. auch Übernahme der Ausgleichsflächen aus den genehmigten Bauvorhaben)

Zur Wahrung des gemäß § 6 BauNVO erforderlichen Mischungsverhältnis von Wohnnutzungen sowie Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist der Einbezug der angrenzenden Wohngebäude in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sinnvoll und erforderlich. Zudem erfolgt dabei auch gleichzeitig die Klarstellung des baurechtlichen Status einer Baulücke auf Flurstück Nr. 69/8.

Die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO entspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (bekannt gemacht am 04.09.2020). Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Ortsteils Rohrbach der Gemeinde Reichelsheim, östlich der Straße „Im Oberdorf“. Es wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden von Wohnnutzungen und landwirtschaftlichen Flächen
- im Osten von Waldflächen
- im Süden von Waldflächen und Wohnnutzungen
- im Westen von der Straße „Im Oberdorf“

Der Geltungsbereich ist ca. 9.990 m² (ca. 1,0 ha) groß und umfasst die Flurstücke Nrn. 69/6, 69/8 (tlw.), 69/9 (tlw.) und 70/4 der Flur 1 in der Gemarkung Rohrbach. Der exakte Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

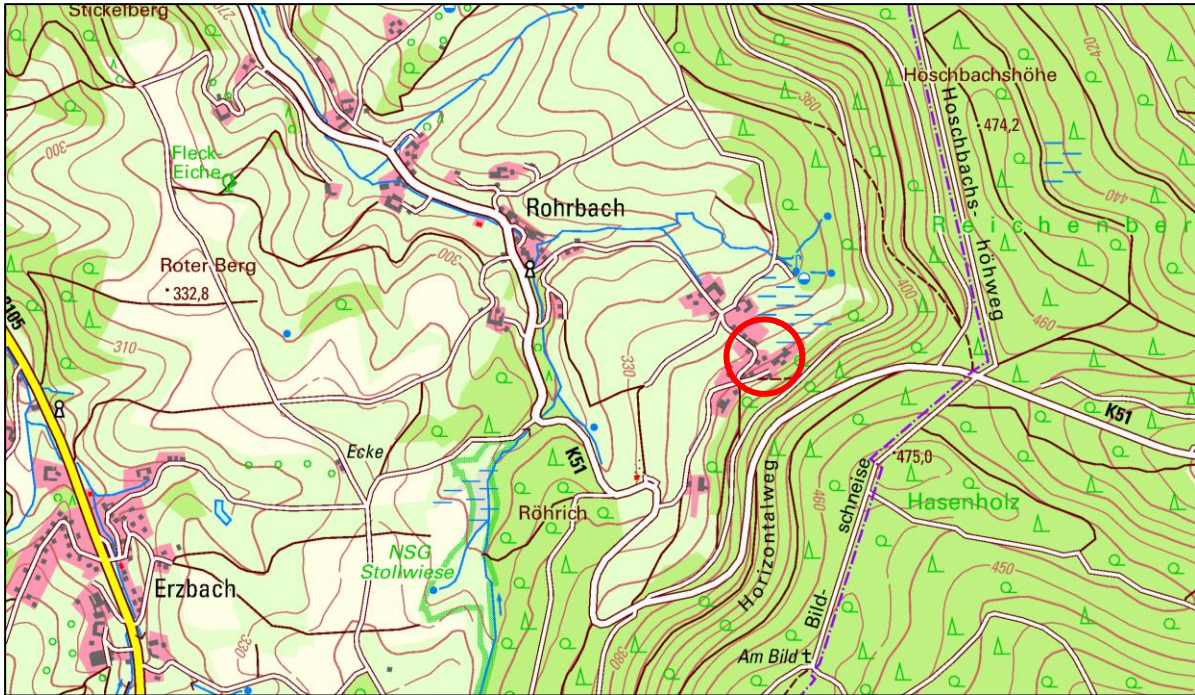


Abbildung 1: Übersichtslageplan des Geltungsbereiches des Bebauungsplans RH 43 „Rohrbach“ (Kartengrundlage: DTK25 © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

B PLANERISCHE GRUNDLAGEN

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet liegt östlich der Straße „Im Oberdorf“ und nördlich des Reichenberger Forsts im Ortsteil Rohrbach.

Im Westen des Geltungsbereiches befinden sich zwei Wohngebäude. Im rückliegenden Bereich besteht das Betriebsgelände eines Bauunternehmens, das über eine private Zufahrt an die Straße „Im Oberdorf“ angebunden ist. Auf dem Betriebsgelände bestehen Gebäude mit Wohn- bzw. Büroräumen, Lagergebäude und -flächen sowie weitere Nebenanlagen. Darunter befindet sich auch ein denkmalgeschütztes Fachwerkhäus aus dem 18. Jahrhundert. Das Betriebsgelände dient nicht als Produktionsstätte, sondern lediglich für die Unterstellung und Lagerung der Fahrzeuge, Maschinen und Werkzeuge.

Im übrigen Geltungsbereich bestehen derzeit landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen, die überwiegend als Ausgleichsflächen gemäß Genehmigungsbescheid der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Odenwaldkreises (Az. S/IV20/02905/21-10) für die private Zufahrt vom 21.01.2022 festgesetzt sind. Da die Baumaßnahme erst im Sommer 2022 umgesetzt wurde, sind die Ausgleichsflächen noch nicht vollständig entwickelt.

Das Planungsgebiet fällt von ca. 367 m ü. NN im Süden auf ca. 350 m ü. NN in Richtung Nordwesten relativ stark ab, ist aber entsprechend der Nutzungen auf verschiedenen Ebenen abgetrept.

Im südwestlichen Anschluss des Geltungsbereiches befinden sich Wohngrundstücke, im südöstlichen Waldflächen. Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Wiesen.

2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsplan Hessen (LEP) festgehalten. Der LEP wurde am 13.12.2000 genehmigt und seitdem viermal geändert. Für die Gemeinde Reichelsheim und den Ortsteil Rohrbach sind keine gesonderten Aussagen im LEP zu finden. Das gesamte Gemeindegebiet von Reichelsheim wird dem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen (LRV) zugeordnet und liegt innerhalb des forstlichen Vorzugsraums, der sich über weite Teile Südhessens erstreckt.

Gemäß Grundsatz 4.2.4-1 (G) soll der ländliche Raum als „attraktiver, eigenständiger und zukunftsfähiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts-, Natur- und Erholungsraum erhalten und weiterentwickelt werden. Der Vielfalt und Eigenart der Ländlichen Räume sollen durch teilräumliche Strategien und Entwicklungskonzepte, die die vorhandenen Potenziale nutzen, Rechnung getragen werden.“

Die Grundlage zur regionalplanerischen Beurteilung bildet der Regionalplan Südhessen 2010 (genehmigt am 17.06.2011, bekannt gemacht 17.10.2011).

Das Plangebiet ist als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ sowie zum Teil auch als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt. Überlagert sind diese Darstellungen außerdem mit einer Signatur für Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz.

Gemäß dem Ziel Z3.4.1-4 werden den Gemeinden Obergrenzen zur Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke vorgegeben. „[...] Der Bedarf ist vorrangig im zentralen Ortsteil innerhalb der "Vorranggebiete Siedlung, Bestand" sowie in den ausgewiesenen "Vorranggebieten Siedlung, Planung" zu decken. Eine Eigenentwicklung ist aber auch in nicht-zentralen Ortsteilen möglich. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben. [...]“ (vgl. Z.3.4.1-4).

Die Planung dient der Sicherung der Bestandsnutzungen. Das Plangebiet liegt zwar teilweise im Außenbereich gemäß § 35 BauGB (Zufahrt, Ausgleichsflächen), die festgesetzten Bauflächen beschränken sich jedoch auf den Innenbereich gemäß § 34 BauGB, auf eine bestehende Baulücke sowie die durch das Betriebsgelände bereits in Anspruch genommene Flächen. Im Regionalplan sind im Übrigen aufgrund der Maßstabsebene für den gesamten Ortsteil Rohrbach keine Siedlungsflächen im Bestand dargestellt.

Die geringfügige Überplanung des Vorranggebiets für die Landwirtschaft ist daher noch im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, da es sich hier um die parzellenscharfe Konkretisierung der nur gebietsscharfen Regionalplanung handelt. Zudem sind die festgesetzten Baugebiete im jüngst wirksam gewordenen FNP der Gemeinde entsprechend als Bauflächen dargestellt.

3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Reichelsheim (bekannt gemacht am 04.09.2020) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans RH 43 bereits größtenteils als gemischte Baufläche dargestellt.

Die bereits genehmigte Zufahrt und die hierfür erforderlichen Ausgleichsflächen (vgl. Kap. B 5) liegen zum Teil aber innerhalb der im FNP dargestellten Flächen für die Landwirtschaft. Die Zufahrt wird im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche festgesetzt, die Ausgleichsflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, wie sie als Ausgleich für die Zufahrt aus dem Jahr 2022 erforderlich waren. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des FNP, da die Zufahrt auch der Erschließung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen dient und die Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklung extensiver Wiesen) weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung gewährleisten.

Die Festsetzung des Mischgebietes überschreitet die im FNP bereits dargestellten gemischten Bauflächen zum Teil um knapp 10 m in Richtung Norden. Vor dem Hintergrund der Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes wird jedoch dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht widersprochen.

Der Geltungsbereich liegt überwiegend innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „WSG Quelle Im Fürstengrund, Rohrbach“, deren Abgrenzung nachrichtlich im FNP übernommen wurde. Lediglich das Flst. Nr. 70/4 befindet sich bereits außerhalb des Trinkwasserschutzgebietes.

Im Umfeld des Plangebietes werden im FNP Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Wald sowie gemischte Bauflächen dargestellt.

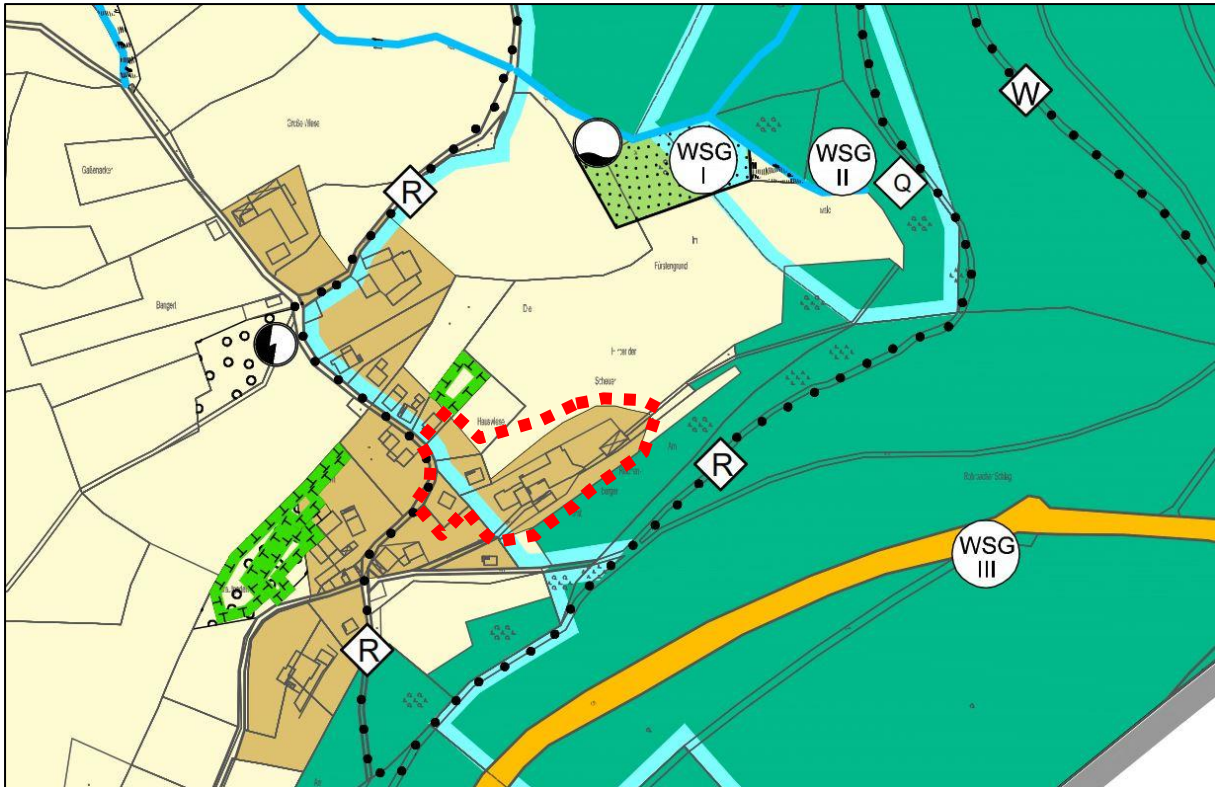


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichelsheim (Geltungsbereich des Bebauungsplanes RH 43 „Rohrbach“ ist mit rot gestrichelter Linie gekennzeichnet).

4. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung (Baulücken, Gebäudeleerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzuziehen. Besonders landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden, dies ist zu begründen.

Das Plangebiet liegt größtenteils im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB und nur geringfügig im Außenbereich nach § 35 BauGB. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt sich auf das bestehende Betriebsgelände (Bebauung, Lager- und Erschließungsflächen einschließlich Böschungsbereiche) sowie die bereits genehmigte Zufahrt und die hierfür erforderlichen Ausgleichsflächen. Zudem werden Wohngebäude und eine bestehende Baulücke entlang der Straße „Im Oberdorf“ in den Geltungsbereich einbezogen. Die Baulücke wird derzeit noch als Wiesen- bzw. Weidefläche genutzt, stellt jedoch aufgrund der

bestehenden Böschung zu den Verkehrsflächen, des Flächenzuschnitts sowie der Größe von 400 m² keine hochwertige landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Zumal die Fläche ohnehin im Innenbereich gemäß § 34 BauGB liegt.

Landwirtschaftliche Flächen wurden durch die bereits im Jahr 2022 genehmigte Zufahrt in Anspruch genommen, die hierfür festgesetzten Ausgleichsflächen sind weiterhin als extensive Wiese für die Landwirtschaft nutzbar.

Die südlich angrenzenden Waldflächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Die Grenze des Geltungsbereiches beschränkt sich hier auf die bereits bestehenden Lager- und Verkehrsflächen des Gewerbebetriebes.

Alternative Standorte und grundsätzliche Planungsalternativen sind nicht vorhanden, da als Planungsziel die bestehenden Nutzungen lediglich gesichert werden. Die Baugrenzen beschränken sich auf die bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen und ermöglichen lediglich im bestehenden Innenbereich gemäß § 34 BauGB Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Planung dient somit der Sicherung der Bestandsnutzungen, der planungsrechtlichen Klärstellung für die Beurteilung zukünftiger Vorhaben sowie deren geordneten städtebaulichen Entwicklung. Bei Nichtdurchführung der Planung müssten einzelne Vorhaben gemäß § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB beurteilt werden. Die bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich bleiben erhalten.

5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist derzeit größtenteils dem planungsrechtlichem Innenbereich nach § 34 BauGB, zum Teil auch dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Letzterer betrifft insbesondere die private Zufahrt zu dem Betriebsgelände über die Flst. Nr. 69/8 und 69/9, Flur 1, Gmkg. Reichelsheim. Die Genehmigung erfolgte durch die Untere Bauaufsichtsbehörde des Odenwaldkreises mit Bescheid vom 21.01.2022 (Az. S/IV20/02905/21-10). Als Auflage wurden angrenzend Ausgleichsmaßnahmen festgelegt (vgl. Kap. D 9), die sich noch in Umsetzung befinden.

6. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind bereits vollständig im Anschluss an die im Westen verlaufende Straße „Im Oberdorf“ und die hier verlaufenden Sparten erschlossen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ebenso in Anbindung an die Straße „Im Oberdorf“. Hinsichtlich der Festsetzung privater Verkehrsflächen wird auf Kap. D 4 verwiesen.

7. Immissionssituation

Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt östlich der Straße „Im Oberdorf“, die lediglich der Erschließung innerhalb des Ortsteiles dient und keine übergeordnete Durchfahrtsfunktion hat. Von der Straße sind daher keine relevanten Lärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, zu besorgen.

Südöstlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K 51. Aufgrund der Entfernung von über 100 m ist auch hier nicht von wesentlich störenden Lärmbeeinträchtigungen auszugehen. Gemäß Lärmkartierung 2022 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) werden durch den von der Kreisstraße ausgehenden Straßenlärm die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete weder tags noch nachts im Plangebiet

erreicht bzw. überschritten. Weitergehende Untersuchungen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

Gewerbelärm

Von dem im Plangebiet bestehenden Bauunternehmen bzw. in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen können Gewerbelärmimmissionen ausgehen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen kleinen Betrieb mit wenigen Mitarbeitern. Am Firmensitz selbst findet keine lärmintensive Produktion bzw. Verarbeitung statt. Anlieferungen von Baumaterialien erfolgen direkt auf die Baustellen. Das Betriebsgelände dient hauptsächlich der Lagerung und Unterstellung der Baumaschinen und Fahrzeuge. Lärm wird im Wesentlichen durch die An- und Abfahrten sowie das Be- und Entladen der Fahrzeuge verursacht. Es ist davon auszugehen, dass es sich hierbei um ein innerhalb eines Mischgebietes verträgliches bzw. hinzunehmendes Maß an Lärmemissionen handelt. Da es sich bei dem Bauunternehmen um eine zulässige Bestandsnutzung handelt, die bereits jetzt Rücksicht auf die umliegende schützenswerte Wohnnutzung nehmen muss, sind derzeit keine Lärmkonflikte zu besorgen. Im Falle einer wesentlichen Nutzungsänderung sind ggf. tiefergehende Untersuchungen erforderlich.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichelsheim ist das Plangebiet sowie dessen Umfeld als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bestand entspricht vom Charakter her auch weitgehend einem faktischen Misch- bzw. Dorfgebiet. Hier besteht also ein Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Betrieben. Diese bestehende und auch gewünschte Nutzungsmischung erfordert eine gegenseitige Rücksichtnahme.

Andere Immissionsquellen wie Geruch, Staub oder Strahlung treten im Plangebiet nicht im relevanten Maße auf.

8. Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen

Im Geltungsbereich und im näheren Umfeld sind keine Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren (Mitteilungspflicht gem. § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz).

9. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich umfasst ein als Einzelkulturdenkmal geschütztes Fachwerkhaus. Bei der Anlage handelt es sich um ein einstöckiges Wohnstallhaus einer kleinen Hofreite aus dem 18. Jahrhundert, das nach einem Brand in 1859 teilweise erneuert wurde. Es ist auch allseits von neueren (An-)Bauten umgeben.

Das Fachwerkhaus wird als denkmalgeschützte Einzelanlage gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen. Die Belange des Denkmalschutzes sind zu beachten. Die Veränderung von Kulturdenkmälern bedarf gemäß § 18 HDSchG der Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

Bodendenkmale oder archäologische Funde sind nicht bekannt. Wenn bei Erdbauarbeiten dennoch Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden, sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu

schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige, fachkundige Grabung ist nicht zulässig.

10. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder überschwemmungsgefährdeter Bereiche.

Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Im Fürstengrund, Rohrbach“ (437-070, Verordnung vom 22.12.1967, StAnz 1968/14). Der Fassungsbereich (Schutzzone I) liegt mind. 150 m nordöstlich vom Geltungsbereich entfernt. Das Plangebiet liegt zwar etwa auf Höhe der Quelfassung, ist davon aber durch eine leichte Geländemulde getrennt. Die Verordnung ist zu beachten. Sie macht u.a. Vorgaben zum Anschluss an die öffentliche Kanalisation von Baugebieten und das Lagern und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Aufgrund der vorhandenen Geländeneigung ist mit abfließenden Hangwasser (hier v.a. aus den Waldflächen) zu rechnen. Gemäß § 37 WHG darf dieses durch Auffüllungen oder Abgrabungen nicht zum Nachteil angrenzender Grundstücke behindert bzw. verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Die Entwässerung erfolgt wie bisher im Mischsystem über das Kanalnetz der Gemeinde Reichelsheim. Änderungen am Gebäudebestand und damit der Entwässerungseinrichtungen sind nicht vorgesehen.

Das auf den Oberflächen anfallende Niederschlagswasser soll gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) möglichst ortsnah versickert, verrieselt oder auf kurzem Wege einem Gewässer zugeführt werden. Auch hierzu wird auf die Bestimmungen der Trinkwasserschutzgebietsverordnung verwiesen.

11. Land- und Forstwirtschaftliche Belange

Nördlich und nordöstlich des Geltungsbereiches liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Nach Süden an den Geltungsbereich grenzend liegt der Reichenberger Forst mit einer Bestockung aus Buchenmischwald. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) bzw. des Hessischen Waldgesetzes (HWaldG). Innerhalb der möglichen Baumfallzone von ca. 20 m bis 25 m befinden sich ausschließlich Bestandsgebäude, die über den Bebauungsplan nur in den aktuellen Ausmaßen gesichert werden. Neue Hauptgebäude oder Erweiterungen sind ausschließlich außerhalb der Baumfallzone möglich, so dass durch die Planung keine neuen Konflikte erzeugt werden.

Zeitweise Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (z.B. Immissionen durch land- und forstwirtschaftliche Maschinen und Geräte, Weidengang, Gülleausbringung, Holzabfuhr) sind hinzunehmen.

C PLANKONZEPT

Ziel der Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen sowie die Klarstellung einer bestehenden Baulücke. Durch die Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Eine bauliche Erweiterung über die bereits jetzt als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen und der durch den Betrieb in Anspruch genommenen Flächen ist nicht vorgesehen. Grünordnerische Festsetzung dienen der Eingrünung der Bauflächen.

D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Da das Plangebiet schon weitgehend bebaut ist und sich entsprechend der gewachsenen Nutzungen auch keine einheitliche Linie herausgebildet hat, beschränken sich die Festsetzungen auf die wesentlichen Aspekte im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung.

1. Art und das Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, um die bestehende gemischte Nutzung in Form eines Bauunternehmens sowie Wohnnutzungen zu sichern. In den Teil-Mischgebieten wird bei der Betrachtung der in § 6 Abs. 1 BauNVO beschriebenen Nutzungsmischung zum Zweck der Erfüllung des Mischgebietscharakters die Gesamtheit der im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiete betrachtet, da andernfalls einzelne Gebiete für die erforderliche Nutzungsmischung zu klein wären.

Tankstellen sowie Vergnügungsstätten werden auch ausnahmsweise ausgeschlossen. Dies ist aufgrund der Immissionen, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden nicht gewünscht. Vergnügungsstätten sollen zudem aus Rücksicht auf die bestehenden Wohnnutzungen und den dörflichen Charakter hier nicht zulässig sein.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt und somit der Orientierungswert für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für Mischgebiete eingehalten.

Zudem wird die maximale Firsthöhe in Meter über NN festgesetzt. Die Festsetzung basiert auf einer aktuellen Vermessung und sichert die bestehenden Gebäudehöhen. Wesentliche Erhöhungen im Vergleich zu den Bestandsgebäuden im Plangebiet werden dadurch vermieden.

2. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abgrenzung der Baugrenze orientiert sich dabei am Gebäudebestand und umfasst die Bereiche, bei denen eine Einstufung als Innenbereich gemäß § 34 BauGB bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes möglich gewesen wäre. Dadurch erfolgt insbesondere eine Klarstellung der derzeit noch vorhandenen Baulücke an der Straße „Im Oberdorf“ in der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden im Süden knirsch entlang der Bestandsgebäude festgesetzt, da eine Erweiterung in Süden in Richtung der Waldflächen nicht gewünscht war. Es sollte hier zu keiner Verschärfung der Thematik im Hinblick auf die Baumfallzone kommen.

Eine Bauweise wird nicht explizit festgesetzt, da schon im Bestand Gebäude länger als 50 m vorhanden sind. Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO).

3. Nebenanlagen, Lagerflächen

Carports, Garagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den gesamten Baugrundstücken auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit werden für gewerbliche Nutzungen die erforderlichen Spielräume gewahrt. Die einzuhaltenden Abstandsflächen und die damit einhergehende Beschränkung grenzständiger Garagen bzw. Nebenanlagen sichern nachbarschutzrechtliche Belange. Ihre Gesamtfläche wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) sowie deren zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO beschränkt.

Aufgrund der erforderlichen Raumhöhe sind überdachte Lagerflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der eigens dafür festgesetzten Fläche zulässig und jeweils nur bis zu der festgesetzten maximalen Firsthöhe zulässig.

4. Verkehrsflächen

Zur Sicherstellung der Erschließung des rückliegenden Gewerbebetriebes sowie den Wohngebäuden wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Zufahrt wurde im Jahr 2022 genehmigt (vgl. Kap. B 5). Die Festsetzung der Verkehrsfläche orientiert sich an einer aktuellen Bestandsvermessung und sichert damit die kürzlich errichtete Zufahrt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in Form der Straße „Im Oberdorf“ alle hergestellt und bedürfen daher keiner weiteren zeichnerischen Festsetzung mehr.

5. Wasserabfluss und Versickerung

Klarstellend werden hier wesentliche Vorgaben aus dem WHG mit festgesetzt. Gerade bei der Schaffung wasserdurchlässiger Beläge und der Versickerung von (unbelasteten) Niederschlagswässern sind die Belange der Wasserwirtschaft und der gültigen Trinkwasserschutzverordnung zu beachten. Dies ist nicht nur, aber insbesondere für die gewerblich genutzten Bereiche von Relevanz.

6. Örtliche Bauvorschriften

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild werden einige grundlegende Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen, insbesondere der Dächer, getroffen.

Im Geltungsbereich bestehen Satteldächer mit unterschiedlichen Dachneigungen, auf Nebengebäuden wie Lagerhallen zudem Pult- und Flachdächer. Die Dachlandschaft ist insbesondere auf dem Betriebsgelände aufgrund der aneinanderggebauten Gebäude mit unterschiedlich geneigten Dachflächen und -gauben relativ vielfältig. Von einer differenzierten Festsetzung zu Dachneigungen, Dachgauben und Zwerchgiebeln wird daher abgesehen. Es wird lediglich festgesetzt, dass Satteldächer mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in gedeckten Farben und begrünte Flach- bzw. Pultdächer (vgl. Kap. D 8) zulässig sind. Dachgauben auf einem Dach sind einheitlich zu gestalten. Zudem wird festgesetzt, dass Photovoltaikanlagen parallel zur Dachhaut bzw. in diese zu integrieren sind oder dass deren Aufständigung bei Flachdächern nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig ist. Wesentlich negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wie beispielsweise blendende Blechdächer oder ortsuntypische Dachformen (z.B. Tonnendach, Zeltdach) werden durch die Festsetzungen vermieden.

Zudem werden Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen, um auch hier eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden.

Darüber hinaus ist im direkten Umfeld des denkmalgeschützten Fachwerkhouses bei der Errichtung bzw. Umgestaltung von baulichen Anlagen die Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich, um eine Beeinträchtigung des Kulturdenkmals zu vermeiden. Dies ist aber über die fachgesetzlichen Regelungen bestimmt.

7. Einfriedungen

Um die Durchlässigkeit von Kleintieren zu ermöglichen und ein möglichst harmonisches Ortsbild zu wahren, sind Zäune als Einfriedungen ohne umlaufende Sockel auszuführen, mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und bis in einer Höhe von 1,40 m zulässig. Für Einfriedungen aus Laubgehölzen gilt diese Höhenbegrenzung nicht. Einfriedungen entlang von

Verkehrsflächen sind nur als Holzzäune zulässig. Alternativ sind sie zur Straßenseite auf ihrer gesamten Länge und Höhe mit Hecken aus Laubgehölzen zu begrünen.

Einfriedungen oder Sichtschutzelemente aus Mauern über der Geländeoberkante (einschließlich Gabionenwände) sind damit unzulässig.

8. Grünordnung

Durch grünordnerische Festsetzungen soll eine angemessene Durchgrünung des Mischgebietes und somit u.a. ein Beitrag zum natürlichen Verdunstungs- und Kühlungseffekt durch Vegetation sowie der Förderung der biologischen Artenvielfalt sichergestellt werden.

Für die nicht befestigten Freiflächen innerhalb der privaten Grundstücksflächen wird in Anlehnung an § 8 HBO festgesetzt, dass sie als Rasen- oder Wiesenfläche zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten sind. Die Vorgärten, d.h. die nicht überbauten Flächen zwischen Verkehrsfläche und der vorderen Baufluchtlinie des Hauptgebäudes, sind zu begrünen, Schottergärten sind hier vollständig ausgeschlossen. Lediglich in den rückliegenden Bereichen können kleine Steingärten o.ä. auf maximal 5% der nicht überbauten Flächen angelegt werden. Auf den § 35 Abs. 9 des jüngst rechtskräftig gewordenen neuen Hessischen Naturschutzgesetz (HENatG) wird verwiesen.

Je 300 m² Grundstücksfläche ist außerdem mindestens ein Baum (siehe Pflanzempfehlung im Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandsbäume, die ggf. bei späteren Bauvorhaben auf den Grundstücken vorhanden sind, können hierauf angerechnet werden.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden.

Baumpflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchgeführt werden. Damit soll eine rasche Eingrünung nach Fertigstellung der Wohngebäude/Bauvorhaben erzielt werden.

Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer (zulässig bis 10° Dachneigung) mit einer Dachfläche von mehr als 15 m² sind zur Rückhaltung von Regenwasser auf mind. 70% der Dachfläche extensiv zu begrünen und als Retentionsdach auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein, das Substrat eine maximale Wasserkapazität von mindestens 45 Volumenprozent aufweisen, um eine entsprechende Wasserrückhaltung zu gewährleisten. Klarstellend wird diese Festsetzung auf Neubauten beschränkt, bei Dachsanierungen bestehender Gebäude muss demnach nicht zwingend eine Dachbegrünung vorgesehen werden, da diese im Hinblick auf die Statik noch nicht berücksichtigt sein konnte. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht wird bei Carports, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf 6 cm reduziert, um hier geringere Anforderungen an die Statik zu ermöglichen.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches dient zusätzlich zu den in der Ausgleichsfläche festgesetzten Baumpflanzungen der Eingrünung des Baugebietes. Nach Süden hin ist Wald vorgelagert, so dass es hier keiner Festsetzung zu Eingrünungen bedarf.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für den vorliegenden Bebauungsplan RH 43 „Rohrbach“ wird kein Kompensationsbedarf ausgelöst, da sich die Festsetzung des Mischgebietes (MI) auf die bereits (teil-)versiegelten bzw. überbauten Flächen beschränkt. Die Abgrenzung der Baugrenzen orientiert sich am Gebäudebestand und umfasst die Bereiche, bei denen eine Einstufung als Innenbereich gemäß § 34 BauGB bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes möglich gewesen wäre. Ausgleichsmaßnahmen im engeren Sinn sind somit nicht erforderlich.

Im Bebauungsplan werden jedoch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, um die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die genehmigte Zufahrt zum Betriebsgelände zu sichern. Die Zufahrt wurde mit Bescheid vom 21.01.2022 durch die Untere Bauaufsichtsbehörde (AZ: S/IV20/02905/21-10) genehmigt. Der im Bescheid festgesetzte Umgriff der Ausgleichsflächen wurde gemäß Schreiben des Bauherrn an die UNB vom 24.05.2022 verändert, die in der Eingriffsbilanzierung ermittelte Flächengröße von 500 m², auf der eine extensive Wiese entwickelt werden sollte, wird jedoch weiterhin eingehalten. Die im Bebauungsplan RH 43 festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft betragen insgesamt 979 m².

Die Festsetzung des Entwicklungsziels einer extensiven Wiese sowie die Pflanzung von vier heimischen Laubbäumen, standortgeeigneten hochstämmigen Obstbäumen oder Wildobstbäumen entspricht den Vorgaben gemäß Genehmigungsbescheid.

Zur Gewährleistung des Entwicklungsziels einer extensiven Wiese sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Die Pflege bzw. Bewirtschaftung des Grünlands hat extensiv mit max. zweimaliger Mahd pro Jahr zu erfolgen.
- Die früheste Mahd sollte ab dem 15.06. vorgesehen werden, das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen,
- Ein Mulchen der Fläche sowie die Anwendung von Pestiziden und Düngen ist nicht zulässig.

Da die Zufahrt erst im Sommer 2022 gebaut wurde, sind die Ausgleichsflächen hierfür noch nicht vollständig umgesetzt. Die Bäume (Feld-Ahorn) wurden aber im Frühjahr 2023 gepflanzt.

Für das Anwesen Im Oberdorf 22a (Flst. Nr. 70/4) sind ebenfalls Kompensationsmaßnahmen im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens festgelegt worden (D_AA_ODW_1387). Da es sich hier nicht um eine flächig abgrenzbare Maßnahme handelt, sondern auf das gesamte Baugrundstück bezogen war, erfolgt keine eigene zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan. Die Maßnahme ist ohnehin über die Baugenehmigung abgesichert.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung der Attraktion von nachtaktiven Insekten an Lichtquellen erfolgte eine Festsetzung bezüglich des Einsatzes von künstlichen Lichtquellen auf Freiflächen und Maßgaben zu den zu verwendenden Leuchtmitteln (vgl. auch die Regelungen des neuen HENatG, insbesondere § 4 „Schutz von Lebewesen vor Beleuchtung“ sowie § 35 „Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten“.

Die technischen Angaben hinsichtlich der zu verwendenden Leuchtmittel beruhen dabei auf naturschutzfachlichen Erkenntnissen. So sind Lampen mit einem Spektrum < 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT > 2.700 K nicht zulässig. Auch die Leuchtreichweite ist auf den zwingend zu beleuchtenden Bereich zu beschränken, um eine Beleuchtung der umliegenden Freibereiche zu vermeiden. Durch Einsatz von Blenden ist Streulicht nach oben zu unterbinden. Später ggf. erlassene Rechtsverordnungen nach § 67 S. 1 Nr. 7 HENatG n.F. bleiben davon unbenommen.

E AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Naturschutzfachliche Belange, Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Zulässigkeit der bestehenden Nutzungen gesichert und somit kein Kompensationsbedarf ausgelöst (vgl. Kap. D 9).

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB besteht aber das Erfordernis, Beeinträchtigungen nach Möglichkeit zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes wurden durch verschiedene Maßnahmen im Gebiet verringert (vgl. Kap. I im Umweltbericht). Auf die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wird ebenfalls im Umweltbericht eingegangen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geo-Naturparks „Bergstraße-Odenwald“.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich darüber hinaus keine Schutzgebiete oder -objekte nach Naturschutzrecht und es konnten auch keine geschützten Lebensräume nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 HENatG n.F. festgestellt werden. Wuchsorte seltener, gefährdeter oder geschützter Pflanzenarten sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht vorhanden.

2. Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Hierzu wird auf die Ausführungen im Umweltbericht (Kap. M) verwiesen. Da es sich größtenteils um eine Bestandssicherung handelt, ist ein Vollzugshindernis des Bebauungsplanes aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht zu erkennen. Es sind weder das Schädigungs-, Störungs- noch das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zum derzeitigen Kenntnisstand einschlägig, wenn entsprechende Vermeidungsmaßnahmen auf Vorhabenebene berücksichtigt werden.

3. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete

Innerhalb des Plangebiets sind auch keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) oder Artvorkommen und Lebensräume bekannt, die eine Ausweisung als eines dieser Gebiete nach Art. 3 FFH-Richtlinie rechtfertigen. Ebenso befinden sich hier keine „Europäischen Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie. Nähere Ausführungen hierzu enthält ebenfalls der Umweltbericht (vgl. Kap. L).

F BODENORDNUNG

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

II. UMWELTBERICHT

A EINLEITUNG

Am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Reichelsheim sollen bestehende bauliche Anlagen und Nutzungen im Südosten des Ortsteiles Rohrbach aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung planungsrechtlich gesichert und eine bestehende Baulücke klargestellt werden. Hierzu soll der Bebauungsplan RH 43 „Rohrbach“ im Regelverfahren aufgestellt werden.

In § 2 Abs. 4 BauGB ist festgelegt, wie die Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung berücksichtigt werden sollen. Um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange zu ermöglichen, wird grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren, die im Regelverfahren aufgestellt werden, eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft, die biologische Vielfalt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei sind sowohl negative als auch positive Auswirkungen zu ermitteln und zu prüfen.

Dieser Umweltbericht bezieht sich auf den Vorentwurf des Bebauungsplanes RH 43. Der Umweltbericht ist im Laufe des Verfahrens fortzuschreiben.

B KURZDARSTELLUNG DER PLANUNG

Das Plangebiet ist ca. 1,0 ha groß und umfasst derzeit Wohn- und gewerbliche Nutzungen, als auch Grünflächen, von denen ein Teilbestand gemäß der Baugenehmigung einer privaten Zufahrt als Ausgleichsfläche bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind.

Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Zur Begrenzung der Gebäudehöhen werden maximale Firsthöhen in Meter über NN festgesetzt. Die Erschließung erfolgt von der Straße „Im Oberdorf“ über eine private Zufahrt zum gewerblichen Grundstück. Stellplätze und Nebenanlagen sind auf dem gesamten Baugrundstück, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zulässig. Ferner erfolgten Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen sowie Dachbegrünungen.

Durch den Bebauungsplan RH 43 „Rohrbach“ wird kein Kompensationsbedarf ausgelöst. Jedoch werden Flächen im Umfang von 979 m² für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit entsprechenden Entwicklungszielen festgesetzt, um die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die genehmigte Zufahrt zum Betriebsgelände zu sichern.

C ZIELE DES UMWELTSCHUTZES FÜR DAS PLANGEBIET

Gemäß Regionalplan Südhessen 2010 liegt das Plangebiet in einem Vorranggebiet und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Zudem wird das Plangebiet von einem Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz überlagert.

In Vorbehaltsgebieten für Grundwasserschutz hat der Schutz des Grundwassers einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können, da sie neben bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung darstellen (G6.1.7).

Im Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000 (Regierungspräsidium Darmstadt) ist der Geltungsbereich und die umliegenden Flächen als „Bereiche zum Schutz erosionsgefährdeter

Böden“ dargestellt. Weitere Hinweise für den Geltungsbereich sind nicht enthalten.

Gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Reichelsheim (2018) liegt das Plangebiet in den Leitbildräumen „Bachauen im Wald“ sowie der „Vielfältig gegliederten, reliefierten und strukturreichen Offenlandbereiche“ im Sandsteinodenwald (Karte Nr. 17 Leitbild). Nach der Karte Nr. 6 „Biotop- und Artenschutz“ wird der Geltungsbereich als Standort mit potenziell sehr starkem bis starkem Stauwassereinfluss und daher möglichem Entwicklungspotenzial für den Biotop- und Artenschutz gekennzeichnet.

Nach Karte Nr. 9 „Erlebnis- und Erholungspotential“ liegt der Geltungsbereich im Erlebnisraum Offenland mit einer sehr hohen Erholungseignung, in denen folgende Entwicklung angestrebt wird:

- Sicherung und Weiterentwicklung der vielfältig gegliederten, für den Naturraum charakteristischen Landschaftsräume für die naturbezogene, stille Erholung unter Berücksichtigung des Biotop- und Artenschutzes
- Sicherung und Wiederherstellung strukturreicher Übergänge von den Ortslagen in die freie Landschaft

Da der Geltungsbereich bereits durch verschiedene Nutzungen versiegelt ist, liegen keine strukturreichen Offenlandbereiche vor, die zur Erhaltung, Sicherung oder Weiterentwicklung festgesetzt werden könnten. Umliegende Offenlandbereiche werden von der Planung nicht berührt.

D BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER

1. Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans RH 43 „Rohrbach“ liegt überwiegend im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB und nur teils im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 1,0 ha und ist derzeit durch Bestandsgebäude und Lagerflächen des gewerblichen Betriebs, Wohnnutzungen, einer Zufahrt und teils gärtnerisch gepflegten Grünflächen geprägt. Das Plangebiet ist somit schon vollständig genutzt.

Im Anschluss an das Plangebiet befinden sich land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden und im Süden. Westlich verläuft die Straße „Im Oberdorf“ und Siedlungsflächen.

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Fläche wird aufgrund schon bestehender Nutzungen als gering eingestuft.

2. Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund im Plangebiet besteht aus Schieferletten unter Schutt des mittleren Buntsandsteins beziehungsweise unter schuttreicher Lehmdecke des unteren Buntsandsteins (su) (Geologische Karte 6319 Erbach). Gemäß Bodenkarte (L 6318 Erbach) dominieren im Plangebiet als Bodentyp Pseudogley-Parabraunerden aus Fließerde (Hauptlage) über Fließschutt (Basislage) mit Sand- bis Tonstein (Buntsandstein). Diese sind lösslehmreich mit basenarmen bis sauren Gesteinsanteilen. Die Böden können je nach Zusammensetzung wasserstauende Eigenschaften besitzen.

Dem Boden wird eine sehr starke Erosionsgefährdung zugeordnet (Standortkarte von Hessen – Gefahrenstufenkarte Bodenerosion durch Wasser, L6318 Erbach).

Der Großteil der Böden im Plangebiet ist bereits überbaut oder versiegelt und damit nachhaltig verändert. Bis auf die verbleibenden Grünflächen, liegen im Geltungsbereich hauptsächlich

gestörte bzw. zerstörte Bodenfunktionen (u.a. hinsichtlich Lebensraumfunktion, Regulierung Wasser- und Nährstoffkreislauf) vor.

Die Bodenfunktionen der verbleibenden und angrenzenden Frei- und Grünflächen werden auf Basis der Bodenkarte von 1 : 5.000 (vgl. BodenViewer Hessen) wie folgt bewertet:

Tabelle 1: Bewertung der Bodenfunktionen im Geltungsbereich (gemäß BODENVIEWER HESSEN)

Bodenfunktionen	Bewertung
Ertragspotential	(sehr gering bis)* mittel
mittlere Feldkapazität	gering
Nitratrückhaltevermögen	gering
Standorttypisierung	mittel (bis sehr hoch)*

* nur kleine Teilflächen

Die Bodenfunktionen sind somit insgesamt als gering bis mittel zu bewerten. Lediglich ein kleinflächiger Teil im Osten weist eine sehr hohe Standorttypisierung auf. Auch auf den benachbarten Grundstücken werden die Bodenfunktionen in der Gesamtbetrachtung überwiegend als gering bewertet.

Altlasten oder Altablagerungen sind im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes und im näheren Umfeld nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebiets für das Schutzgut Boden wird als gering eingestuft.

3. Schutzgut Wasser

Natürliche Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete oder überschwemmungsgefährdete Bereiche kommen im Plangebiet nicht vor.

Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes WSG Quelle „Im Fürstengrund, Rohrbach“ (437-070, Verordnung vom 22.12.1967, StAnz 1968/14), in dem der Schutz des Grundwassers eine besondere Bedeutung hat. Der Fassungsbereich (Schutzzone I) liegt ca. 150 m nordöstlich vom Geltungsbereich entfernt.

Das nächstgelegene natürliche Fließgewässer ist der ca. 200 m nördlich vom Geltungsbereich gelegene Seitenbach östlich der Ortslage von Rohrbach. Der Rohrbach selbst, der von Rohrbach in Richtung Norden verläuft, liegt ca. 550 m vom Plangebiet entfernt.

Angaben zu den Grundwasserständen liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Aufgrund der Topografie wird hier aber kein oberflächennah anstehendes Grundwasser erwartet. In der Bodenkarte L 6318 Erbach („Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“) wird das Plangebiet, zumindest was den früher unbebauten Teil anbelangt, als Standort mit potenziell sehr starkem Stauwassereinfluss gekennzeichnet.

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Wasser wäre aufgrund der Lage in einem Trinkwasserschutzgebiet als hoch einzustufen, angesichts der bereits bestehenden Versiegelung besteht aber nur eine mittlere Bedeutung.

4. Schutzgut Klima/Luft

Das Klima in Reichelsheim kann als gemäßigt ozeanisch bezeichnet werden. Es ist gekennzeichnet durch mäßig warme Sommer und nicht allzu kalte Winter. Die mittlere Tagesmittel-

temperatur liegt im Bereich von 9,5 °C. In den letzten Jahrzehnten ist bedingt durch den Klimawandel ein Temperaturanstieg zu verzeichnen, der zu einer Zunahme der mittleren Tagesmitteltemperatur geführt hat (vgl. Klimaportal Hessen).

Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge im Zeitraum 1981 bis 2010 beträgt zwischen 1.000 und 1.200 mm/Jahr. Die Vegetationsperiode (entspricht einem Tagesmittel der Lufttemperatur von mindestens + 5 °C) dauert etwa 230 Tage an, was den vorherrschenden Verhältnissen im Odenwald entspricht (Klimaatlas Hessen). Aufgrund der Nordhanglage hat das Plangebiet hier aber eine gewisse Ungunst.

Die unversiegelten Grünflächen stellen Flächen für die Kaltluftproduktion dar, die an die umliegenden Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete angrenzen. Nach dem Wind-Atlas von Hessen fließt die Kalt- und Frischluft entsprechend dem Hang von Südosten in Richtung Nordwesten nach Rohrbach ab. Das Gebiet ist aufgrund seiner Lage gut durchlüftet und nicht überwärmt.

Ein Vorliegen nennenswerter Luftbelastungen ist aufgrund der Durchlüftung und der umliegenden Offenland- und Waldflächen nicht zu erwarten.

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Klima/Luft wird als gering eingestuft.

5. Schutzgut Pflanzen

Eine Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen erfolgte am 30.05.2023. Geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 HENatG n.F. oder geschützte, seltene und gefährdete Pflanzenarten konnten im Geltungsbereich nicht nachgewiesen werden.

Der Großteil des Geltungsbereichs ist schon durch die vorhandene Bebauung überprägt. Die verbleibenden Grünflächen stellen Garten oder Rasen- bzw. Wiesenflächen vor und sind teils mit Hecken und einzelnen Laub- und Obstbäumen bestanden. Aufgrund der Hangneigung liegen entsprechende Böschungen am südlichen Waldrand mit ruderalisierter Vegetation und als Gartenbereiche mit Trockenmauern und Kirschlorbeerhecken vor.

Der nördliche Geltungsbereich wurde bis 2020/2021 von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche mit einzelnen Obstbäumen geprägt, die teilweise für den Bau einer Zufahrt in Anspruch genommen wurden. Zwischen der nördlich gelegenen Zufahrt und dem gewerblichen Betrieb im Süden liegt die Ausgleichsfläche, die an die Gartenbereiche angrenzt. Hier kommen derzeit noch häufige Arten wie Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) oder Rot-Klee (*Trifolium pratense*) vor, da die Entwicklungszeit noch zu kurz war. Der Bereich nördlich der Zufahrt wird noch intensiv als Rinderweide genutzt. Hier tritt neben Arten wie Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) ganz vereinzelt auch Flatter-Binse (*Juncus effusus*) auf, die die Staunässeigung des Bodens aufzeigt. Typische Feuchvegetation ist aber nicht vorhanden. Weiter in Richtung Nordosten wird die Wiese artenreicher.

Einzelbäume im Planbereich befinden sich entlang der Randbereiche im Osten, Süden und Westen und setzen sich aus Sal-Weiden (*Salix caprea*), Walnuss (*Juglans regia*), Süßkirsche (*Prunus avium*), Hasel (*Corylus avellana*), Kugel-Ahorn (*Acer platanoides*, *Globosum*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*) zusammen. Entlang von Grundstücksgrenzen und bebauten Randbereichen kommen Hecken aus Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*), Weiden (*Salix spec.*) oder Thuja (*Thuja occidentalis*) vor. Entlang der neuen Zufahrt wurden fünf Feld-Ahorn (*Acer campestre*) im Frühjahr 2023 gepflanzt.

Nördlich und östlich befinden sich außerhalb des Plangebietes landwirtschaftliche Flächen, die als Weide genutzt werden, und auf denen eine Reihe alter Obstbäume steht. Dort befindet sich auch das Biotop Streuobst südlich Rohrbach.

Im Süden grenzt ein Buchenmischwald an, dem u.a. Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Hänge-Birke (*Betula pendula*) beigemischt sind.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Pflanzen ist als gering zu bewerten.

6. Schutzgut Tiere

Detaillierte Erfassungen der Tierwelt im Geltungsbereich erfolgten nicht, da die potenziell vorkommenden Arten gut anhand der Lebensraumausstattung abgeschätzt werden können. Hierzu erfolgte eine Begehung am 30.05.2023, bei der das Lebensraumpotenzial und auch ggf. vorhandene Biotop- und Höhlenbäume erfasst wurden. Dabei wurden aber entsprechende Beobachtungen mit dokumentiert. Ferner wurden für das Plangebiet und dessen Umgriff in der natis-Artendatenbank oder anderen verfügbaren Datensammlungen (z.B. naturgucker.de) dokumentierte Artnachweise ausgewertet. Insgesamt sind allgemein häufige Arten der Siedlungsgebiete und Übergangsbereiche von Offenland zu Wald zu erwarten, die in der Gemeinde Reichelsheim weit verbreitet sind und keine besonderen Habitatansprüche aufweisen.

Bedeutende oder wertvolle Habitats sind im Geltungsbereich nur in Form von Trockenmauern in Verbindung mit Böschungsbereichen, Erdablagerungen und Holzablagerungen vorhanden, die aufgrund der Topographie allerdings allesamt nordexponiert sind. Die bebauten und versiegelten Bereiche sind nur bedingt für bestimmte Arten als Lebensraum geeignet und können für Kleintiere sogar eine Barriere darstellen.

Die Gebäude im Geltungsbereich stellen grundsätzlich Lebensstätten von gebäudebrütenden Vogelarten (wie z.B. Bachstelze, Haussperling, Hausrotschwanz oder Schwalben) und von Fledermäusen dar. Gerade die vielen Nebengebäude im Plangebiet, aber auch im dörflichen Umfeld, bieten hier unterschiedlichste Brutmöglichkeiten. Im Frühling 2023 konnte im Plangebiet Bruterfolg für Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) und Haussperling (*Passer domesticus*) dokumentiert werden. Für baum- und heckenbrütende Vogelarten sind die Randbereiche interessant, es fehlen aber z.B. Höhlenbäume im Plangebiet. Entsprechend treten auch hier nur häufige Arten auf.

Nachweise von Fledermäusen wurden im Plangebiet bisher nicht dokumentiert. Gerade aufgrund der Waldrandlage besteht hier aber ein hohes Potenzial als Jagdhabitat für diese Artengruppe.

Die ruderalisierten Böschungen und die Wiesenflächen lassen das normale Arteninventar dieser Lebensräume erwarten. Die Gärten und Straßenränder sind von untergeordneter Bedeutung, aber für die typischen Kulturfolger interessant.

Aufgrund der ruderalisierten Randbereiche und der Trockenmauern sind grundsätzlich für die Artengruppe der Reptilien relevante Lebensraumstrukturen vorhanden. Aufgrund der überwiegend nach Norden exponierten Lage, können aber insbesondere die planungsrelevanten Arten wie die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) für große Teile des Plangebietes ausgeschlossen werden. Selbst Vorkommen von Blindschleiche (*Anguis fragilis*) oder Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) sind hier nicht allzu wahrscheinlich. Ganz im Osten des Plangebietes konnte an der nordostexponierten, teils gehölzbestandenen Böschung aber die Zauneidechse mit einem adulten Männchen nachgewiesen werden. Aufgrund des Lebensraumpotenzials ist hier keine große Population zu erwarten.

Besondere Vorkommen von Amphibien können aufgrund fehlender Lebensräume und Lebensraumstrukturen (z.B. fehlende Laichgewässer) im Plangebiet ausgeschlossen werden. Es bestehen auch keine besonderen Wanderbeziehungen zwischen dem Rohrbach oder dessen Nebenbach und dem südlich vom Plangebiet gelegenen Wald.

Die Vorkommen von Wirbellosen beschränken sich auf allgemein häufige Arten. Vorkommen von besonders spezialisierten Arten (z.B. der Libellen, Heuschrecken oder Tagfalter) können ausgeschlossen werden.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Tiere wird als gering bis mittel eingestuft.

7. Schutzgut Biologische Vielfalt

Wesentlicher Gegenstand der Betrachtung für das Schutzgut Biologische Vielfalt ist der Erhaltungszustand der Artenvielfalt. Dabei korreliert die Bewertung stark mit derer der Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Weiterer Bestandteil der Betrachtung stellt des Weiteren u.a. die vorgefundene Strukturdiversität (Landschaftsbild) dar.

Das Plangebiet wurde für das Schutzgut Pflanzen als gering und für das Schutzgut Tiere als gering bis mittel eingestuft. Strukturegebende Elemente sind in Form der Trockenmauern und durch den Waldrand vorhanden, womit der Geltungsbereich und sein Umfeld als mäßig strukturreich beschrieben werden kann, sodass auch eine mittlere biologische Vielfalt vorliegt.

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Biologische Vielfalt wird als mittel eingestuft.

8. Schutzgut Mensch

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Mensch bilden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (mit Lärmschutz, Luftreinhaltung und dem Schutz vor elektromagnetischen Feldern) sowie die Erholungseignung des Gebiets.

Nach dem Landschaftsplan Reichelsheim liegt der Geltungsbereich im Erlebnisraum Offenland mit einer sehr hohen Erholungseignung (Karte Nr. 9 „Erlebnis- und Erholungspotential“). Zudem ist Rohrbach Teil des UNESCO Geo-Naturparks Bergstraße-Odenwald. Der Geopark-Lehrpfad zur Bergbaulandschaft und weitere Wanderwege verlaufen im Umkreis (z.B. Hasenholz-Weg, Lärmfeuer-Weg und Hoschbach-Weg). Da das Plangebiet selbst aber durch die bestehende Bebauung und Nutzung geprägt ist, besitzt dieses keine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung.

Immissionen sind derzeit nicht über das örtliche Maß hinaus gegeben. Es sind die in einem Dorfgebiet typischen Geräuschäußerungen der Wohnnutzen, land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen/Betriebe und gewerbliche Nutzungen zu erwarten. Lärmimmissionen von der Anliegerstraße „Im Oberdorf“ und der Kreisstraße K 51 treten nicht im planungsrelevantem Umfang auf.

Von dem im Plangebiet bestehenden Bauunternehmen können auch Gewerbelärmimmissionen ausgehen. Lärm wird hier durch die An- und Abfahrten sowie das Be- und Entladen der Fahrzeuge verursacht. Es ist aber aufgrund der Größe des Betriebes davon auszugehen, dass es sich hierbei um ein innerhalb eines Mischgebietes verträgliches bzw. hinzunehmendes Maß an Lärmemissionen handelt.

Weitere Emissionsquellen (Schadstoffe, Gerüche) im näheren Umfeld sind nicht bekannt. Auch Belastungen durch elektrische Felder sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Mensch ist als gering einzustufen.

9. Schutzgut Landschaft

Naturräumlich ist das Plangebiet der naturräumlichen Untereinheit des „Wegscheidekamms“ (144.65) der naturräumlichen Haupteinheit des Sandsteinodenwaldes (144) zuzuordnen.

Das charakteristische Bild der Mittelgebirgslandschaft aus einem kleinteiligen Mosaik aus Wirtschaftswiesen, Gehölzgruppen, Wäldern und Siedlungsflächen mit alten Höfen und Fachwerkbauwerken ist im Ortsteil Rohrbach gut ausgeprägt.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Reichelsheim wird der gesamte Bereich um Rohrbach zwar als Bereich mit sehr hoher Bewertung der Landschaftsbildqualität und der Erholungseignung (Karte 8) eingestuft, dies kann aber rein auf das Plangebiet nicht direkt übertragen werden. Das Plangebiet selbst ist durch vorhandene Bebauung und Nutzungen bereits stark überprägt. Die Bebauung wird durch die angrenzende Streuobstbestände und den Waldbestand im Süden eingegrünt. Die Topographie ist im Plangebiet von Südosten nach Nordwesten geneigt.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Landschaft ist trotz der hohen Bewertung im Landschaftsplan nur als mittel zu bewerten.

10. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet ist das Fachwerkgebäude „Im Oberdorf 26“ als einstöckiges Wohnstallhaus einer kleinen Hofreite des 18. Jahrhunderts als Einzelkulturdenkmal geschützt. Das Gebäude ist insbesondere von sozialgeschichtlichem Interesse, es erfolgten aber bereits Anbauten jüngerer Datums an das Gebäude.

Direkt nordwestlich des Geltungsbereichs steht zudem ein Kleingehöft in dreiflügeliger Anlage ebenfalls unter Denkmalschutz.

Bodendenkmale oder archäologische Funde sind nicht bekannt.

Als Sachgüter befinden sich im Plangebiet die vorhandenen Bestandsgebäude, Lager- und Stellplatzflächen, Wege und Zufahrten sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist aufgrund des Einzelkulturdenkmals im Geltungsbereich als mittel einzustufen.

11. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Schutzgütern können grundsätzlich verschiedene Wechselwirkungen bestehen. Insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Boden/Wasser bestehen allgemeine Wechselwirkungen. Die klimatischen Bedingungen stehen lokal in Abhängigkeit von Vegetation und Relief und haben ihrerseits wieder Auswirkungen auf die Lebensräume von Tieren und Pflanzen. Das Schutzgut menschliche Gesundheit wird ebenfalls von nahezu allen übrigen Schutzgütern in unterschiedlichem Maße beeinflusst.

Nähere Ausführungen zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind i.d.R. bereits bei den einzelnen Schutzgütern abgehandelt.

Die Bedeutung von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist im Geltungsbereich als gering zu betrachten.

E AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Das Plangebiet liegt zwar teilweise im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, die festgesetzten Bauflächen beschränken sich jedoch auf den Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im Plangebiet wird kein neues Baurecht geschaffen, sondern lediglich die bestehenden Bestandsgebäude und genehmigten Nutzungen planungsrechtlich gesichert.

Eine ausdrückliche Unterscheidung zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange erfolgt, soweit eine Unterscheidung möglich ist.

1. Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Sowohl nach dem Baugesetzbuch, als auch nach dem Bundesnaturschutzgesetz hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Dabei sollen nach § 1a Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten der Wiedernutzung von Brachflächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden. Besonders landwirtschaftliche Flächen, Wald oder zu Wohnzwecken genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für eine Nutzungsänderung umgewandelt und die Notwendigkeit der Umwandlung begründet werden.

Durch den Bebauungsplan RH 43 werden keine neuen Nutzungen begründet, sondern bestehendes Baurecht planungsrechtlich gesichert. Es kommt damit zu keiner erstmaligen Inanspruchnahme von Fläche. Selbst die derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Baulücke auf Flst. Nr. 69/8 besitzt bereits Baurecht.

Da es aufgrund der bestehenden Nutzungen im Plangebiet nicht zu einer neuen Inanspruchnahme von Fläche kommt, hat die Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

2. Schutzgut Boden

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 (§ 1 Satz 3 BBodSchG).

Der Großteil der Böden ist im Plangebiet durch die vorhandene Bebauung und Nutzung bereits (teil-)versiegelt. Es kann zwar zukünftig zu weiteren Versiegelungen kommen, z.B. die Bebauung der bestehenden Baulücke, was aber schon mit jetzigem Baurecht möglich ist. Zudem werden keine hochwertigen Böden oder welche mit besonderen Bodenfunktionen beeinträchtigt.

Baubedingt sind Beeinträchtigungen durch Befahren sowie Baustelleneinrichtungen denkbar. Es gelten die einschlägigen Vorschriften zum Schutz des Bodens. Aufgrund der schon vorhandenen Beeinträchtigungen, werden hier keine neuen Auswirkungen in relevantem Umfang gesehen.

Die Planung führt aufgrund schon vorhandener Bebauung und Baurechts zu keinen erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

3. Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist durch die mögliche Zunahme von Versiegelung bisher unversiegelter Bodenflächen nachteilig betroffen, allerdings ist dies auch ohne die Planung möglich (z.B. Bebauung Baulücke). Durch die bestehende Versiegelung im Geltungsbereich ist der Wasserhaushalt (Versickerung und Grundwasserneubildung) aber bereits nachteilig gestört bzw. beeinträchtigt. Es wird aber angestrebt, anfallendes Niederschlagswasser im möglichst großen Umfang im Geltungsbereich auf bestimmten Teilflächen versickern zu lassen, soweit dies wasserwirtschaftlichen Belangen genügt. Aufgrund der möglichen beschränkten Versickerungseigenschaften der Böden, ist dies evtl. nicht überall oder nur in beschränktem Umfang möglich.

Durch den Bebauungsplan ist keine Erhöhung des Gefährdungspotenzials des Grundwassers im Hinblick auf Schad- oder Nährstoffeinträge im Vergleich zum derzeitigen Zustand zu erwarten. Während der Bauzeiten besteht ein grundsätzliches Risiko der Grundwassergefährdung durch Betriebs- und Schmierstoffe der eingesetzten Maschinen und Geräte, was aber durch die einschlägigen, einzuhaltenden Vorschriften und Regeln der Technik minimiert ist. Es sind zudem die wasserrechtlichen Vorschriften und die Verordnung des Trinkwasserschutzgebietes „Im Fürstengrund“ zu beachten.

Da durch die Planung kein neues Baurecht geschaffen wird, ist von keinen erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

4. Schutzgut Klima/Luft

Wesentliche Effekte auf das Lokalklima wie eine Temperaturerhöhung durch versiegelte Bodenpartien sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Geltungsbereiches und schon vorhandener Bebauung und Versiegelung nicht in relevantem Ausmaß zu erwarten. Aufgrund der umliegenden Offenlandflächen und dem Waldbestand im Süden ist auch zukünftig noch ein ausreichender Luftaustausch möglich und auch keine nennenswerten Luftbelastungen zu erwarten.

Veränderungen des örtlichen Klimas wirken sich auch auf das Schutzgut „Mensch“ und seine Gesundheit aus. Besondere Auswirkungen der Planung im Hinblick auf die Folgen des Klimawandels sind aber nicht zu besorgen, da mit geeigneten Maßnahmen (Dachbegrünung, Regenwasserrückhalt) versucht wird, diese Auswirkungen zu minimieren.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft werden aufgrund der günstigen Rahmenbedingungen um das Plangebiet als nicht erheblich nachteilig für das Schutzgut bewertet.

5. Schutzgut Pflanzen

Geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG bzw. § 25 HENatG n.F. oder seltene oder gefährdeten Pflanzenarten wurden im Plangebiet keine festgestellt.

Durch den Bebauungsplan wird die Bebauung der Baulücke und somit eine Änderung der Biotopausstattung der bestehenden Grünfläche ermöglicht, aufgrund der bisherigen Lage innerhalb des planungsrechtlichen Innenbereichs nach § 34 BauGB wäre dies aber schon jetzt möglich gewesen. Auf den bereits bebauten Flächen sind keine Änderungen am vorhandenen Vegetationsbestand vorgesehen.

Es sind grünordnerische Festsetzungen für eine Begrünung der Fläche vorgesehen, sodass zum Teil auch neue Strukturen geschaffen werden.

Für das Schutzgut Pflanzen resultieren insgesamt keine erheblich nachteiligen Auswirkungen durch die Planung.

6. Schutzgut Tiere

Da es sich größtenteils um eine Bestandssicherung handelt und nicht in wertvolle Lebensräume (z.B. Waldrand) neu eingegriffen wird, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Lebensräume besonders spezialisierter Tierarten werden nicht in Anspruch genommen. So tritt z.B. die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nur im äußersten Osten des Plangebiets auf, wo keine Eingriffe vorgesehen sind (Pflanzbindung festgesetzt). Da im direkten räumlichen

Zusammenhang noch weitere Lebensräume vorhanden sind, können ggf. im Plangebiet verloren gehende ökologische Funktionen auch dort übernommen werden (z.B. neu entstandene Böschung entlang der Zufahrt). Durch die Maßnahmen zur Eingrünung können zum Teil auch neue Lebensräume geschaffen werden.

Während der Bauphase kann es durch Lärm, Vibrationen und Beleuchtung zu Störungen der Tierwelt kommen. Durch die bereits bestehenden, betriebsbedingten Nutzungen sind entsprechende Einflüsse teilweise schon jetzt vorhanden und daher nicht mit neuen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes wird auf die Ausführungen in Kap. M des Umweltberichtes verwiesen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere werden als nicht erheblich nachteilig bewertet.

7. Schutzgut Biologische Vielfalt

Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, sowie ihrer natürlichen Lebensräume, ggf. auch in Bezug auf das Schutzgut Landschaft gegeben.

Weder für das Schutzgut Pflanzen noch Tiere konnten erheblich nachteilige Auswirkungen festgestellt werden. Dadurch können die Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt ebenfalls als nicht erheblich nachteilig bewertet werden.

8. Schutzgut Mensch

Eine Beeinträchtigung der landschaftsgebundenen Erholung des Menschen ist durch den Bebauungsplan in der Gesamtbetrachtung nicht erkennbar, da das Plangebiet bereits zum derzeitigen Stand durch die bestehende Bebauung und Nutzung überprägt ist.

Die visuelle Wahrnehmung wird auch zukünftig nicht wesentlich verändert, da sowohl im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche und die Gebäudehöhen im Wesentlichen das bisherige Maß und der bisherige Charakter gewahrt bleiben.

Es kommt auch hinsichtlich der anderen für das Schutzgut relevanten Aspekte (z.B. durch Lärmimmissionen) zu keinen absehbaren Beeinträchtigungen des Schutzgutes. Von dem im Plangebiet bestehenden Bauunternehmen ausgehende Gewerbelärmimmissionen sind bereits im Bestand vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass es sich hierbei um ein innerhalb eines Mischgebietes verträgliches Maß an Lärmemissionen handelt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als nicht erheblich nachteilig bewertet.

9. Schutzgut Landschaft

Durch die zukünftige Bebauung der Baulücke wird der Planbereich weiter anthropogen überprägt. Das Landschaftsbild ändert sich aufgrund der bereits bestehenden Überprägung und Kleinflächigkeit der Baulücke nur marginal, da sich neue Bebauung dem Gesamtbild voraussichtlich unter- bzw. einordnen wird.

Durch die grünordnerische Festsetzungen zur Eingrünung des Planbereiches werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zudem minimiert und ggf. sogar verbessert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden als nicht erheblich nachteilig bewertet.

10. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Sachgüter und geschützte Kulturgüter sind im Geltungsbereich vorhanden, werden aber in der Planung berücksichtigt und in diese integriert. Das denkmalgeschützte Gebäude im Geltungsbereich wird in seiner Erscheinung nicht weiter beeinträchtigt.

Bodendenkmäler oder archäologische Funde sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt. Bei Bodeneingriffen muss aber auch außerhalb von bekannten Bodendenkmälern grundsätzlich mit archäologischen Funden gerechnet werden.

Die Auswirkungen der Planung werden als nicht erheblich nachteilig auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter bewertet.

11. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter berücksichtigen i.d.R. bereits das Wirkungs-/Prozessgefüge zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes. Relevante Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern (z.B. Auswirkungen einer Grundwasserabsenkung auf davon abhängige Landökosysteme) treten nicht auf. Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen wird im Plangebiet ebenfalls nicht gesehen.

Die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern werden durch die Planung nicht erheblich nachteilig beeinflusst.

F SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN

Durch die bereits bestehenden Nutzungen entstehen bereits betriebsbedingte und Abfälle und Wertstoffe. Es handelt sich zum einen um Hausmüll bzw. hausmüllähnliche Abfälle, zudem können auch gewerbliche Abfälle des Bauunternehmens hinzukommen. Da hier keine Produktion stattfindet, kann es sich z.B. um Restmengen von Baustoffen oder Verpackungsmüll handeln.

Der Umfang der entstehenden Abfälle wird im Wesentlichen dem bisherigen Anfall entsprechen. Die verschiedenen Fraktionen innerhalb der Müllarten sind sachgemäß zu trennen sowie einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwertung nach den einschlägigen Bestimmungen zuzuführen.

Bei Umnutzungen kann es zur Entstehung von Abfällen aus Gebäudeabbruch kommen. Auch hier sind die einzelnen Wert- oder Schadstofffraktionen (z.B. Dämmmaterialien aus künstlichen Mineralfasern) getrennt zu erfassen und zu entsorgen.

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser soll im möglichst großen Umfang im Geltungsbereich versickert werden oder ist soweit erforderlich vorzubehandeln und der Kanalisation im Mischsystem zuzuführen. Auch Schmutzwasser wird im Mischsystem zur kommunalen Kläranlage abgeleitet. Da das Plangebiet nur schon erschlossene und bebaute Bereiche umfasst, sind die Kapazitäten der kommunalen Kläranlage hierfür ausreichend.

G NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN SOWIE SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIE

Durch die Festsetzungen wird eine Nutzung erneuerbarer Energien im Hinblick auf eine Anbringung von Solaranlagen auf den zulässigen Dächern ermöglicht, aber nicht zwingend vorgeschrieben. Auf die erforderliche Kombination mit Dachbegrünung ist zu achten. Einschränkungen von Sonnenkollektoren und Photovoltaik aus Gründen des Denkmalschutzes bestehen aber bereits aufgrund denkmalrechtlicher Forderungen und sind nicht neu durch die Planung begründet.

Vorgaben zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energien wurden nicht explizit getroffen. Es sind ohnehin die einschlägigen Vorgaben im Hochbau einzuhalten (z.B. Gebäudeenergiegesetz GEG).

H ALTERNATIVEN UND NULLVARIANTE

Standortalternativen wurden nicht geprüft, da nur bestehende baulichen Anlagen und Nutzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung abschließend gesichert werden sollen.

Innerhalb der Planung gab es unterschiedliche Ansätze bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung. Die Baugrenzen beschränken sich stark auf die bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen und ermöglichen nur kleinere Erweiterungsmöglichkeiten. Auf großzügigere Baufenster wurden zum einen aus Gründen des Ortsbildes verzichtet, zum anderen sollte damit kein weiterer Konflikt mit der Baumfallzone erzeugt werden.

In der Nullvariante, also bei Verzicht auf die Planung, könnten die derzeitigen Nutzungen weitgehend fortgeführt werden. Im Nullfall sind keine Veränderungen zum aktuellen Zustand zu erwarten. Neue Eingriffe würden nur in geringem Umfang entfallen.

I MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sollen durch folgende Maßnahmen im Gebiet vermieden bzw. verringert werden (in Klammern Schutzgüter, für die die Maßnahme positive Effekte hat):

- Gestalterische Festsetzungen und Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen (Landschaftsbild)
- Festsetzung zu maximal zulässigen Neuversiegelungen (Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt)
- Festsetzungen zum Wasserabfluss und Versickerung von Niederschlagswasser (Wasser)
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Errichtung von Stellplätzen (Boden, Wasser, Pflanzen)
- Festsetzungen von Anpflanzungen sowie Dachbegrünung (Wasser, Klima/Luft, Tiere, Pflanzen, Landschaftsbild)
- Festsetzung von umweltschonender Außenbeleuchtung (Tiere, Mensch)

J EINGRIFFSREGELUNG UND AUSGLEICH

Für den vorliegenden Bebauungsplan RH 43 „Rohrbach“ wird kein Kompensationsbedarf ausgelöst, da sich die Festsetzung des Mischgebietes auf die bereits genutzten Flächen beschränkt, bzw. genehmigte Nutzungen übernommen werden. Damit kommt es auch nicht zu Minderungen des naturschutzfachlichen Wertes im Plangebiet. Eine Eingriffsbilanzierung

auf Basis der Kompensationsverordnung (KV) ist daher entbehrlich. Es muss auch kein naturschutzfachlicher Ausgleich erbracht werden.

- Im Bebauungsplan werden dennoch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, um die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die genehmigte Zufahrt zum Betriebsgelände zu sichern.

K KUMULATIVE AUSWIRKUNGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplans RH 43 „Rohrbach“ ist nicht isoliert, sondern in Zusammenhang mit ggf. weiteren Planungen im Umfeld, die zu kumulativen Auswirkungen führen könnten, zu betrachten. Nicht auszuschließen ist, dass sich Auswirkungen der einzelnen Plangebiete gegenseitig beeinflussen. Die Wirkungen können sich dabei auch steigern bzw. verstärken.

Andere Planungen im räumlichen Umfeld des Änderungsbereiches mit denen kumulative Wirkungen auftreten könnten sind derzeit aber nicht bekannt oder vorgesehen.

L BETROFFENHEIT VON NATURA 2000-GEBIETEN

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) oder Artvorkommen und Lebensräume bekannt, die eine Ausweisung als eines dieser Gebiete nach Art. 3 FFH-Richtlinie rechtfertigen. Ebenso befinden sich hier keine „Europäischen Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie, auch nicht im weiteren Umkreis.

Knapp 500 m westlich des Planungsgebietes befindet sich aber das FFH-Gebiet 6319-302 „Oberläufe der Gersprenz“ entlang des Rohrbaches. Die genauen Gebietsgrenzen des FFH-Gebiets sind in der Verordnung über die NATURA 2000-Gebiete im Regierungsbezirk Darmstadt wiedergegeben und es umfasst insg. ca. 67,1 ha.

Als Erhaltungsziele der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie nennt die NATURA 2000-VO:

3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculion fluitantis* und des *Callitricho-Batrachion*

- Erhaltung der Gewässerqualität und einer natürlichen oder naturnahen Fließgewässerdynamik
- Erhaltung der Durchgängigkeit für Gewässerorganismen
- Erhaltung eines funktionalen Zusammenhangs mit auetypischen Kontaktlebensräumen

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

- Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen
- Erhaltung einer bestandsprägenden Gewässerdynamik
- Erhaltung eines funktionalen Zusammenhangs mit den auetypischen Kontaktlebensräumen

Als Erhaltungsziele nach Anhang II der FFH-Richtlinie nennt die NATURA 2000-VO:

- Steinkrebs (*Austropotamobius torrentium*)
- Groppe (*Cottus gobio*)
- Bachneunauge (*Lampetra planeri*)

Es handelt sich hier um Fließgewässer-Lebensräume und -Organismen bzw. um Lebensräume wassergeprägter Standorte. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zum Rohrbach, der Barrieren durch Siedlungsbereiche und landwirtschaftlich genutzten Flächen sind keine direkten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung DE-6319-302 „Oberläufe der Gersprenz“ durch den Bebauungsplan zu erwarten.

Derzeit können Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele des Netzes NATURA 2000 sicher ausgeschlossen werden.

M PRÜFUNG ARTENSCHUTZRECHTLICHER BELANGE

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Ein Bebauungsplan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen. Es ist zu prüfen, ob durch die Umsetzung des Bebauungsplans eventuell Auswirkungen auf geschützte Arten zu erwarten sind, was entsprechende Verbotstatbestände nach sich ziehen könnte. Durch den Bebauungsplan wird weitgehend nur bestehendes Baurecht gesichert. Schon jetzt sind auf Vorhabenebene die artenschutzrechtlichen Bestimmungen verbindlich.

Daher wurden keine konkreten Erfassungen zu planungsrelevanten Artgruppen durchgeführt, aber im Zusammenhang mit der Erfassung der Biotop-/Nutzungstypen am 30.05.2023 auch Beibeobachtungen gemacht. Derzeit ist aufgrund der vorgefundenen Lebensraumausstattung eine ausreichende Bewertung möglich, so dass auf weitere detaillierte Untersuchungen verzichtet werden kann.

Die Abgrenzung von Baufenstern im Bebauungsplan orientiert sich stark am Gebäudebestand, so dass keine mit Gehölzen bestandenen Flächen neu überbaut werden. Es erfolgt vielmehr die Sicherung von Beständen bzw. die Aufnahme von Pflanzbindungen. Durch die enge Abgrenzung der Baufenster ist ohnehin kaum eine bauliche Erweiterung denkbar.

Eine Betroffenheit von geschützten Tierarten kann hier für die Artengruppen der Vögel und der Fledermäuse auftreten. Zum einen können Vögel der ökologischen Gilde der „Hecken- und Baumbrüter“ in vorhandenem Gehölzbestand brüten. Aufgrund der bestehenden Nutzungen ist hier aber nur mit vergleichsweise häufigen und störungstoleranten Arten des Siedlungsbereichs (sog. Ubiquisten) zu rechnen. Ferner ist mit gebäudebrütenden Vogelarten (wie z.B. Mehlschwalben, Haussperlingen oder Hausrotschwänzen) zu rechnen.

Für Fledermäuse stellen die Gebäude im Geltungsbereich verschiedene Quartiermöglichkeiten zur Verfügung. Baumquartiere sind dort nicht bekannt, da es keine Höhlenbäume im Plangebiet gibt. Die Bedeutung als Jagdhabitat ist aufgrund des angrenzenden Waldrandes sehr hoch.

Vorkommen von planungsrelevanten Reptilienarten im Plangebiet können aufgrund der ungünstigen mikroklimatischen Bedingungen (Nordhang, Beschattung durch Wald) in großen Teilen des Plangebietes ausgeschlossen werden. Im Böschungsbereich im Osten existiert aber ein kleines Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*), das sich derzeit hierauf beschränkt. Zukünftig ist hier ggf. sogar eine Ausweitung auf die neu entstandene Böschung entlang der Zufahrt und die Ausgleichsflächen denkbar.

Das Schädigungsverbot für Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt ein, wenn Quartiere und Brutstätten der genannten Artengruppen beseitigt oder entwertet werden, was bei Rodung von Gehölzen oder bei Abriss sowie Um- und Anbaumaßnahmen von Gebäuden (z.B. allein schon durch Verstellen von Brutplätzen mit Baugerüsten) auftreten kann. Eingriffe in Lebensräume der Zauneidechse werden derzeit nicht gesehen, da die Böschungsbereich außerhalb des eigentlichen Betriebsgeländes sind. Dort sind auch Pflanzbindungen festgesetzt, die in diesem Umfang auch mit den Lebensraumansprüchen der Art noch vereinbar sind, da sie ja auch immer Deckung benötigt und schon jetzt am Rand von Gehölzen dort auftritt. Vorlaufende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden daher aktuell für die Zauneidechse nicht für erforderlich gehalten.

Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, also ein erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten ist i.d.R. nicht zu erwarten, da Vorbelastungen vorliegen (siehe oben) und daher keine Auswirkungen auf die lokalen Populationen zu erwarten sind. Es könnte aber zum Beispiel relevant sein bei Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden, in denen Fledermausvorkommen (v.a. Wochenstuben) wären.

Die Tötungs- und Verletzungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG lassen sich durch umsichtige Vorgehensweisen und eine Abstimmung der Bauzeiten umgehen. So sind Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit von Oktober bis Februar durchzuführen um keine Brutvögel, Gelege oder Jungvögel zu verletzen oder zu töten. Ein dezidiertes Vorgehen ist bei Gebäuden erforderlich: Für Brutvögel gilt auch hier, dass Eingriffe an Gebäuden mit Vogelbruten nur im Winterhalbjahr durchzuführen sind. Bei Fledermäusen kann diese pauschale Aussage nicht getroffen werden, da manche Fledermausarten auch in und an Gebäuden überwintern. Hinsichtlich der Zauneidechse könnte eine Abtrennung der genutzten Habitate von den Baufeldern durch einen durch Eidechsen nicht überkletterbaren Zaun (50 cm hoch und zusätzlich 20 cm in Erdreich eingebunden, glattes Material) erforderlich werden, um ein Einwandern in diese Bereiche zu verhindern.

Die Prüfung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten oder nicht, kann abschließend daher nur auf Vorhabenebene entschieden werden, nicht schon zum jetzigen Zeitpunkt auf Ebene des Bebauungsplanes. Gerade bei nicht genehmigungspflichtigen Vorhaben (z.B. energetische Sanierungen) sind Prüfungen von Seiten der Bauherren zu veranlassen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften des Naturschutzrechts (§§ 69 und 71a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten kontrolliert werden. Bei einer Betroffenheit von Tierarten sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (wie z.B. Festlegung konfliktfreier Ausführungszeiten) festzulegen. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte dann von einer „ökologischen Baubegleitung“ betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) sollte der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden. Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z.B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls bedarf es als Voraussetzung für die Durchführung der baulichen Maßnahmen einer artenschutzrechtlichen Genehmigung (z.B. bei Zerstörung von Lebensstätten), die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises zu beantragen ist.

Grundsätzlich ist der Bebauungsplan aber vollziehbar, da mit geeigneten Maßnahmen Verbotstatbestände vermieden werden können. Durch vorlaufende Schaffung von Ersatzquartieren oder -brutstätten (sog. CEF-Maßnahmen) kann auch im Fall einer ggf. erforderlichen Beseitigung von Lebensstätten eine Kompensation erfolgen. Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote wurde daher auf dem Planblatt angebracht.

Eine Betroffenheit anderer Artengruppen (Amphibien, Wirbellose) durch den Bebauungsplan konnte aufgrund fehlender Lebensräume und Lebensraumstrukturen bzw. nicht bekannter Vorkommen ausgeschlossen werden.

Andere Arten/Artengruppen (Vögel, Amphibien, Wirbellose) können aufgrund fehlender Lebensräume bzw. Lebensraumstrukturen ausgeschlossen werden oder sind nicht in

N VERBLEIBENDE AUSWIRKUNGEN SOWIE RISIKEN IM FALL VON UNFÄLLEN UND KATASTROPHEN

Ein besonderes Unfallrisiko bei den im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen besteht nicht. Es besteht auch kein Unfallrisiko „auf“ das Plangebiet. Das Plangebiet befindet sich auch nicht innerhalb des Achtungsabstandes (KAS-18) bzw. des angemessenen Sicherheitsabstandes (§ 3 Abs. 5c BImSchG) von Störfallbetrieben (Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG). Durch die Planungen sind Belange der bauplanrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen.

Georisiken sind für das Plangebiet keine bekannt. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Flächen. Dem Boden wird aber eine sehr starke Erosionsgefährdung zugeordnet (Standortkarte von Hessen – Gefahrenstufenkarte Bodenerosion durch Wasser, L6318 Erbach), was im Wesentlichen auf die Topographie zurückzuführen ist und daher im bebauten Bereich keine Relevanz mehr besitzt. Aufgrund der vorhandenen Geländeneigung ist zudem mit abfließendem Hangwasser von Süden zu rechnen. Die Bestockung mit Wald reduziert aber auch hier das Risiko.

Nach § 4 Abs. 3 BauGB wird die Gemeinde nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes durch die Behörden unterrichtet, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen auf die Umwelt hat.

O ÜBERWACHUNG/MONITORING

Nach § 4c BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Erhebliche – überwachungsbedürftige – Umweltauswirkungen des Bebauungsplans sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

P METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Der Umweltbericht gemäß Anlage 1 des BauGB soll den aktuellen Zustand innerhalb des Plangebietes (Ausgangszustand) und die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschreiben und bewerten. Im Regelverfahren wird daher grundsätzlich eine Umweltprüfung durchgeführt, welche Ziele, Zwecke sowie voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf die Belange der Umwelt ermittelt und bewertet.

Die Umweltprüfung bezieht sich räumlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes RH 43 sowie auf das unmittelbare Umfeld, soweit dies gutachterlich für erforderlich gehalten wurde. Inhaltlich erfolgte eine Betrachtung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten Belange, namentlich der Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft und das Wirkungsgefüge sowie Landschaft, biologische Vielfalt und Kultur- und sonstige Sachgüter.

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ für das jeweilige Schutzgut. Dabei ist bei der Bewertung der Erheblichkeit, hinsichtlich der Eingriffe die durch

die Planung hervorgerufen werden, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Grundsätzlich tritt bei nicht ausgleichbaren Auswirkungen eine Erheblichkeit ein.

Für die meisten abiotischen Schutzgüter lagen ausreichende Grundlageninformationen vor, die eine Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung ermöglichten. Neben dem vorliegenden FNP/LP der Gemeinde Reichelsheim, wurden ferner entsprechende Datensammlungen für den Bereich des Geltungsbereiches und dessen Umfeld ausgewertet (u.a. Biotopkartierung, nativ-Datenbank).

Kenntnislücken bestehen zu der derzeitigen Luft- und Lärmbelastung im Plangebiet; genaue Messungen liegen hierfür nicht vor. Da aber eine gute Durchlüftung des Gebietes besteht, sind diese Daten für die ordnungsgemäße Erstellung dieses Umweltberichtes entbehrlich.

Eine detaillierte Boden-, Grundwasser- oder Altlastenuntersuchung wurde ebenfalls nicht durchgeführt. Sie werden ebenfalls nicht als erforderlich erachtet, da auf die allgemein vorliegenden Daten zurückgegriffen werden konnte und das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist.

Eine faunistische Erfassung im Detail ist ebenfalls nicht erfolgt, allerdings wird die Erfassung des Lebensraumpotenzials im Frühjahr 2023 mit entsprechenden Beibeobachtungen hier für ausreichend erachtet.

Q ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Reichelsheim plant im Südosten des Ortsteiles Rohrbach die Aufstellung des Bebauungsplans RH 43 „Rohrbach“ im Regelverfahren. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von knapp 1 ha. Ziel der Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen sowie die Klarstellung einer bestehenden Baulücke.

Es erfolgt die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt und das Maß der baulichen Nutzung über weitere Festsetzungen eingeschränkt. Die Erschließung erfolgt von der Straße „Im Oberdorf“ sowie eine private Zufahrt zum gewerblich genutzten Grundstück. Ferner erfolgten grünordnerische Festsetzungen.

Im Plangebiet des Bebauungsplans liegen größtenteils schon bebaute Bereiche (Wohngebäude, Gewerbebetrieb, Lagerflächen, Zufahrt) sowie intensiv genutztes Grünland.

Mit der Umweltprüfung ist eine Bewertung des Plangebiets hinsichtlich seiner bestehenden Bedeutung für die Schutzgüter sowie der Auswirkungen der Planung auf diese erfolgt, die zusammenfassend in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben wird.

Tabelle 2: Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Umweltbelange/ Schutzgut	Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen der Planung
Fläche	gering	nicht erheblich nachteilig
Boden	gering	nicht erheblich nachteilig
Wasser	mittel	nicht erheblich nachteilig
Klima und Luft	gering	nicht erheblich nachteilig
Pflanzen	gering	nicht erheblich nachteilig
Tiere	gering - mittel	nicht erheblich nachteilig
Biologische Vielfalt	mittel	nicht erheblich nachteilig
Mensch	gering	nicht erheblich nachteilig
Landschaft	mittel	nicht erheblich nachteilig
Kultur- und Sachgüter	mittel	nicht erheblich nachteilig
Wechselwirkungen	gering	nicht erheblich nachteilig

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind gering, da sich die Planung auf die Bestandsicherung beschränkt. Eine zusätzliche Versiegelung der Böden und damit auch Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser wären schon im derzeitigen Zustand möglich. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können aber durch Festsetzungen zur Dachbegrünung und der vorgesehenen Versickerung minimiert werden.

Durch den Bebauungsplan RH 43 „Rohrbach“ wird kein Kompensationsbedarf ausgelöst, da kein neues Baurecht geschaffen wird. Damit kommt es auch nicht zu erheblichen Auswirkungen auf andere Schutzgüter und zu keinen Minderungen des naturschutzfachlichen Wertes im Geltungsbereich.

Im Bebauungsplan werden dennoch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, um die bereits festgesetzten Aus-

gleichsmaßnahmen für die genehmigte Zufahrt zum Betriebsgelände zu sichern, wodurch z.B. neue Lebensräume z.B. für gehölzbrütende Vogelarten geschaffen werden.

Andere Schutzgebiete oder -objekte nach dem Naturschutzrecht, insbesondere geschützte Lebensräume nach § 25 HENatG i.V.m. § 30 BNatSchG, sind nicht vorhanden bzw. werden nicht beeinträchtigt. Aufgrund der Lage des Plangebietes sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf Gebiete des Netzes NATURA 2000 - insbesondere auf das FFH-Gebiet DE-6319-302 „Oberläufe der Gersprenz“ –zu erwarten.

Bei Ergreifung von Vermeidungsmaßnahmen werden mögliche artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht einschlägig. Vorlaufende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Alternative Standorte und grundsätzliche Planungsalternativen sind nicht vorhanden, da die bestehenden Nutzungen lediglich gesichert werden. Es wurden aber Festsetzungen gewählt, die weitgehend nur der Bestandssicherung dienen. Beim Verzicht auf die Planung würde die bisherige Nutzung im Gebiet beibehalten werden.

Kumulative Auswirkungen des Bebauungsplanes mit anderen Plänen oder Vorhaben konnten nicht erkannt werden.

III. PFLANZEMPFEHLUNG

Pflanzempfehlung für standortgerechte Gehölze (Sorten möglich)

Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume)

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Castanea sativa</i>	Ess-Kastanie
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus Petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Bäume II. Ordnung (klein- und mittelkronige Bäume) für kleinere Freiflächen, Pflanzungen zwischen Gebäuden etc.

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Holz-Birne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Obstbäume

<i>Malus domestica</i>	Kultur-Apfel
z.B. 'Brettacher'	
'Jakob Fischer'	
'Goldparmäne'	
'Wöbers Rambour'	
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne
z.B. 'Gute Graue'	
'Highland'	
'Pastorenbirne'	
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge
z.B. 'Bühler Frühzwetsche'	
'Große Grüne Reneklode'	
'Hauszwetsche' in Typen	

Groß- und Kleinsträucher für Hecken, Anpflanzungen, Rahmenpflanzungen etc.

<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Folgende Qualitäten und Mindestgrößen werden empfohlen:

Mindestgrößen und Qualitäten: Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

Bäume/Hochstämme : mind. 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 (Obstbäume 12-14)

Sträucher: Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt, 1 Stück pro 1,5 m²