

Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Reichlos

Begründung

Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB

„Westliche Höhenstraße“

Entwurf

Planstand: 26.08.2025

Projektnummer: 24-2966

Projektleitung: Wolf / Caetano

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

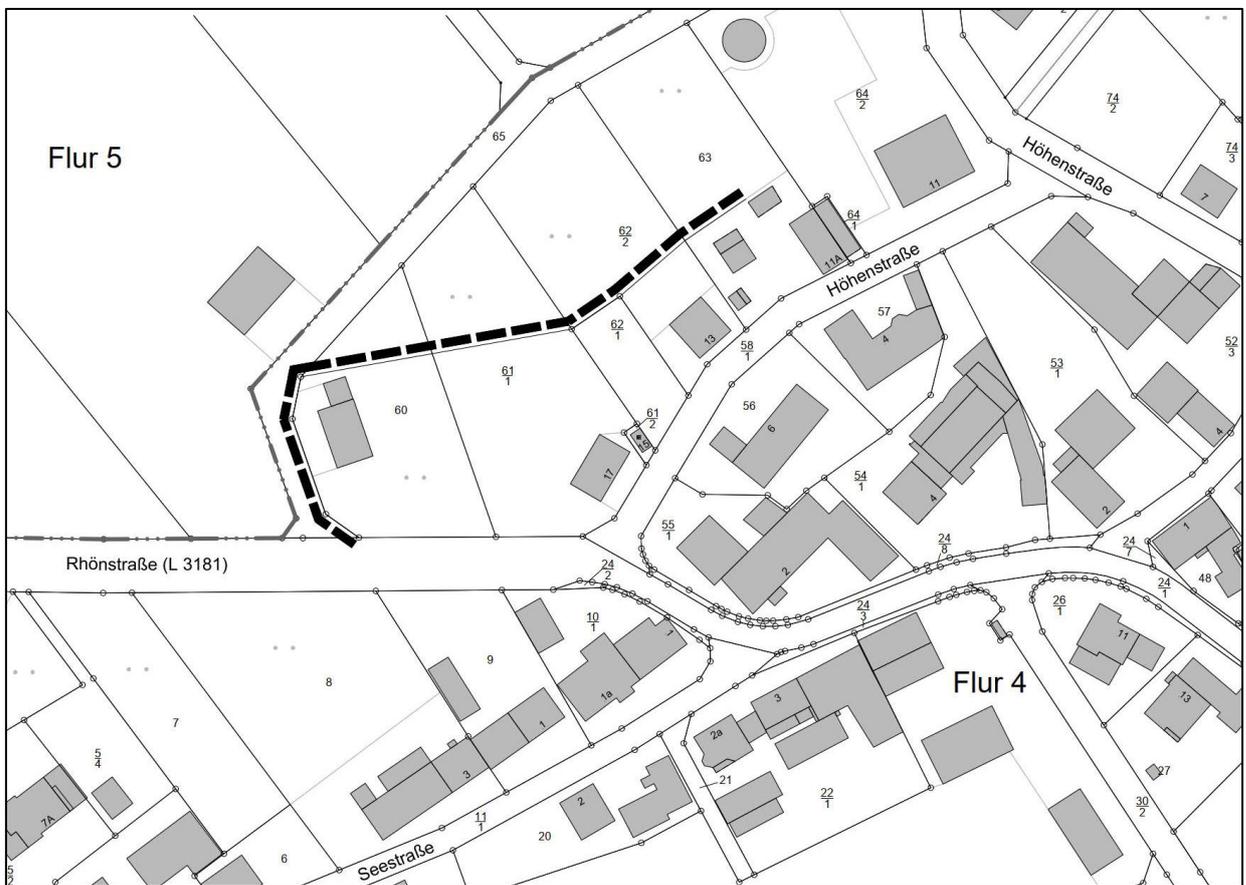
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Planerfordernis und -ziel	4
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.2 Regionalplanung	6
1.3 Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	8
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.6 Verfahrensart und -stand	10
2. Städtebauliche Konzeption	12
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	13
4. Inhalt und Festsetzungen	13
4.1 Art der baulichen Nutzung	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung	14
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
5. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen	15
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	15
5.2 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen	16
5.3 Tiere und artenschutzrechtliche Belange	19
5.4 Boden und Fläche	19
5.5 Wasser	23
5.6 Luft und Klima	24
5.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen	27
5.8 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete	27
5.8.1 Natura 2000-Gebiete	27
5.8.2 Sonstige Schutzgebiete	34
5.9 Landschaft	35
5.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität	35
5.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz	36
5.12 Eingriffsregelungen und Ausgleichsplanung	36
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	36
6.1 Hochwasserschutz	36
6.2 Wasserversorgung	37
6.3 Grundwasserschutz	37
6.4 Schutz oberirdischer Gewässer	38
6.5 Abwasserbeseitigung	39

6.6	Abflussregelung	40
7.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	41
8.	Kampfmittel	42
9.	Immissionsschutz	42
10.	Denkmalschutz	43
11.	Bodenordnung	43
12.	Flächenbilanz	43

Abb. 1: Übersichtskarte des Plangebietes



1. Planerfordernis und -ziel

Die Ortslage Reichlos wird durch landwirtschaftliche Betriebe, Handwerksbetriebe und Wohngebäude geprägt. Vor allem die Ortsränder werden durch landwirtschaftliche Nebengebäude wie Scheunen, Ställe, Reitanlagen sowie landwirtschaftliche Lagerflächen dominiert. Siedlungsstrukturell ist der heutige Ortsrand als heterogen zu beurteilen.

Am nordwestlichen Ortsrand von Reichlos ist nun die bauliche Entwicklung zweier Grundstücke vorgesehen. Ein ortsansässiger Tischlermeister plant die Erweiterung des Familienbetriebes durch den Bau einer neuen Werkstatthalle, die zum Teil doppelstöckig genutzt werden. Die bestehenden Räumlichkeiten im Ortskern sind erschöpft, so dass der Neubau im vorliegenden Plangebiet am Ortsrand errichtet werden soll. Zwischenzeitlich ist ein zweiter Interessent an die Gemeindeverwaltung herangetreten; der sich dem Bauvorhaben der Tischlerei anschließen möchte und die Errichtung eines weiteren Gebäudes/ einer Halle plant. Das geplante Gebäude soll für die Unterstellung von Maschinen aller Art sowie für Schalungsmaterial wie Stützen, Holzschalungsträger und Bohlen etc. zur Verfügung stehen. Beide Betriebe sind in der Ortslage Reichlos „verwurzelt“ und streben deshalb auch die Ansiedlung der neuen Nutzungen innerhalb der Ortslage beziehungsweise am Ortsrand an.

Die Gemeindeverwaltung hat zusammen mit den beiden Interessenten die Örtlichkeiten und Grundstücksverfügbarkeiten in der Ortslage überprüft und hat sich auf den jetzigen durch bauliche Anlagen vorgeprägten Standort nördlich der Höhenstraße am nordwestlichen Ortsrand fokussiert.

Abb. 2: Räumliche Verortung des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 02/2025), bearbeitet

Wie auf den Abbildungen 2 und 3 zur erkennen ist, befindet sich das Plangebiet in der nordwestlichen Ortslage und ist bereits innerhalb des Gebietes sowie unmittelbar angrenzend durch mehrere bauliche Anlagen vorgeprägt.

Geplant ist die Abgrenzung und Festlegung des bebauten Ortsteils im Bereich Höhenstraße mittels einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB, da die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen entsprechend geprägt und durch die bestehende *Rhönstraße* bereits erschlossen ist. Das Gebiet ist durch Bebauungsstrukturen durch Hallen bereits baulich vorgeprägt. Eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsrandes bietet sich demnach als Lückenschluss und Vervollständigung am Ortsrand an.

Abb. 3: Räumliche Verortung des Plangebietes im Luftbild



Quelle: HLNUG Natureg Viewer, Abruf 23.08.2025, bearbeitet

Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu beurteilen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freiensteinau hat daher am 24.10.2024 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Westliche Höhenstraße“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Ortsteil Reichlos beschlossen.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Reichlos westlich der Höhenstraße. Von der Planung ist in der Gemarkung Reichlos in der Flur 4 die Flurstücke 60tlw., 61/1tlw., 61/2, 62/1, 62/2tlw. und 63tlw. betroffen.

Gegenwärtig wird das Plangebiet als Grünland, Garten mit Holzlagerunterständen, Scheune mit geschotterter Hoffläche, Gewerbehalle, Trafostation und Nebengebäuden genutzt. Das Gebiet wird ausgehend der *Höhenstraße* sowie der *Rhönstraße* erschlossen und ist östlich sowie südlich durch die angrenzende Wohnbebauung mit Hausgärten, lw. Nebenerwerbsstellen, darüber hinaus im Südosten durch Hofanlagen und Nordwesten durch eine lw. Halle / Gewerbehalle mit Nebenanlagen geprägt. Das Gebiet ist östlich, südlich und westlich durch die Straßen- und Wegeparzellen eingerahmt.

Abb. 4 + Abb. 5: Westliches Plangebiet

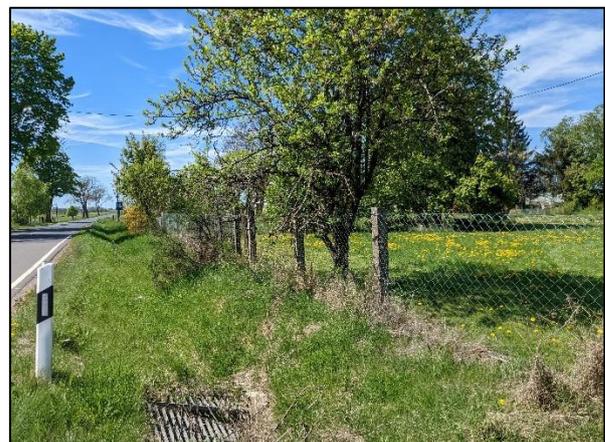


Abb. 6 + Abb. 7: Nördliches Plangebiet



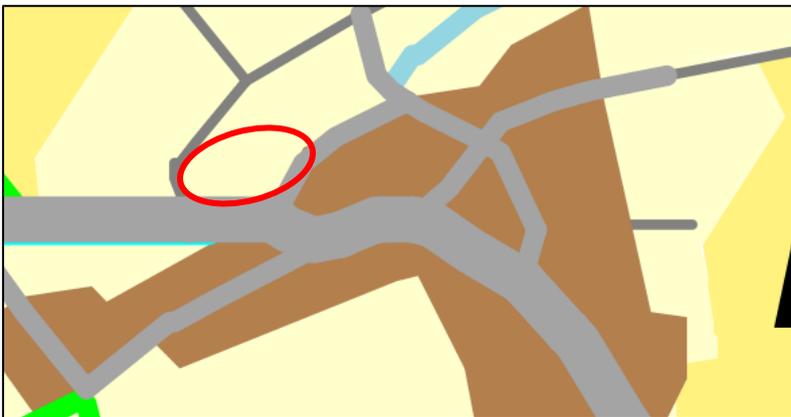
(Quelle: Eigenes Archiv, 2025)

Neben der wohnbaulichen Prägung im Südwesten, befinden sich in der übrigen Ortslage Richtung zahlreiche lw. Nebenerwerbsbetriebe und Handwerksbetriebe. Im Westen und Norden grenzen an das Plangebiet landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland/Acker) an, welche durch einen landwirtschaftlichen Weg vom Plangebiet getrennt sind.

1.2 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) dar.

Abb. 8: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitt Reichlos, Karte genordet, ohne Maßstab

6.3-2 (G) (K)

Durch die Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Diese Gebiete dienen insbesondere der landwirtschaftlichen Nutzung. Gemäß dem Ziel 5.2-4 des Regionalplanes ist für die einzelnen Ortsteile, für die kein Vorranggebiet Siedlung Planung ausgewiesen wird, die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Dies

wird vorliegend erfüllt, da durch die Planung eine langfristige Sicherung des Erhalts zweier ortsansässigen Betriebe erfolgt.

Weiterhin wird durch die Zielvorgabe 5.2-4 besagt, dass soweit keine Flächen in den Vorranggebieten Siedlung Bestand zur Verfügung stehen, die Siedlungsentwicklung bis zu maximal 5 ha zu Lasten von Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft in den Ortsrandlagen zulässig ist. Es wurden verschiedene Alternativen von bebaubaren Grundstücken in Reichlos überprüft. Es besteht jedoch keine Verfügbarkeit oder bestehende Nutzungen, wie lw. Betriebe, würden durch die geplante Nutzung eingeschränkt. Das vorliegende Plangebiet bleibt in seiner Gesamtgröße deutlich unter dem Maximalwert von 5 ha. Hinsichtlich der Alternativenprüfung im Innenbereich wird darüber hinaus auf das Kapitel 1.5 verwiesen.

Im Ziel 5.2-5 des Regionalplans Mittelhessen 2010 wird formuliert, dass unmittelbar vor der Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm und während der Laufzeit dessen den betroffenen Gemeinden die Ausweisung von mit den Zielen der Dorferneuerung konkurrierenden Baugebieten nicht zulässig ist. Im Juli 2020 wurde Freiensteinau als Förderschwerpunkt im Hessischen Dorfentwicklungsprogramm für die Jahre 2020 bis 2027 aufgenommen. Für das Förderprogramm wird das „Integrierte kommunale Entwicklungskonzept“ (IKEK) erstellt. Eine wesentliche Zielsetzung der Dorfentwicklung ist es, die Innenentwicklung zu stärken und paralleles Wachstumsvorhaben im Außenbereich nur dann zu zulassen, wenn Neubaugebiete nicht in Konkurrenz zur innerörtlichen Entwicklung stehen. Vorliegend werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Standort geschaffen, der durch bauliche Anlagen geprägt und durch zwei weitere Betriebe ergänzt werden soll. Auch die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im ländlichen Raum ist eine raumordnerische Vorgabe bzw. des IKEK's für die Gemeinde Freiensteinau. Der Bereich der kleinflächigen Erweiterung des Ortsrandes wird im Bestand bereits durch Hallen mit Lagerfläche und als Garten und Grundstücksfreifläche genutzt und ist optisch der Bestandsbebauung zugehörig. Jedoch sind die Flächen teilweise dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zuzuordnen. Folglich wird vorliegend nur sehr kleinflächig die Inanspruchnahme von bisherigen planungsrechtlichen Außenbereichsflächen vorbereitet, sodass von keiner der Innenentwicklung konkurrierenden Entwicklung ausgegangen wird. Ergänzend wird auf die Alternativenprüfung in Kapitel 1.5 verwiesen.

Auch in der Darstellung der Fortschreibung des Regionalplanes Mittelhessen 2025 wird das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt.

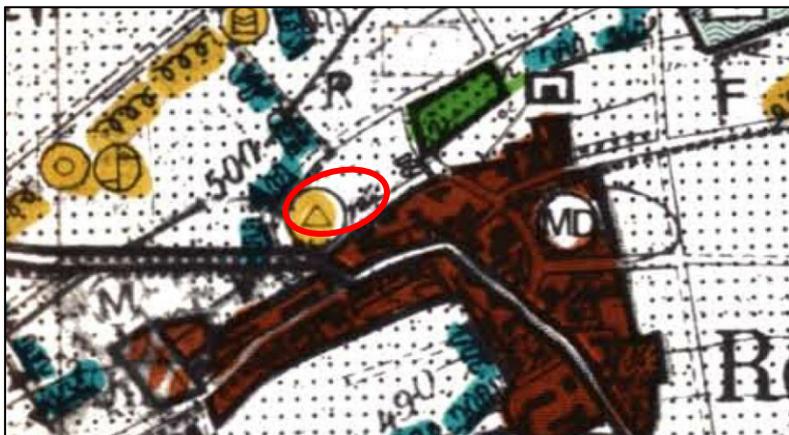
Insgesamt wird daher davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

1.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Freiensteinau aus dem Jahr 1987 stellt für das Plangebiet Flächen für Landwirtschaft dar, ergänzend eine Umformerstation am Kreuzungsbereich der Höhenstraße und Rhönstraße (siehe Abb. 6). Es ist auf den Stand von 1987 der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes hinzuweisen. Dabei ist anzuführen, dass auch die nordöstlich angrenzende bestehende Bebauung noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird.

Aufgrund der nicht gegebenen Aktualität des FNP's sowie der Kleinflächigkeit der Planung wird davon ausgegangen, dass die Darstellung der vorliegenden Planung nicht entgegensteht. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist bei der nächsten Gesamtfortschreibung an die vorliegende Planung anzupassen.

Abb. 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Freiensteinau (1987)



1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Das Gebiet befindet sich aktuell gemäß § 35 BauGB im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Im Rahmen des IKEK (integriertes Kommunales Entwicklungskonzept) wurden für die einzelnen Ortsteile Freiensteinaus Entwicklungspotenziale herausgearbeitet. 2020 wurde hierfür ein Leerstands-/Baulückenkataster erstellt, welches nachfolgend für den Ortsteil Reichlos abgebildet wird. Im Zuge dessen wurden die entsprechenden Eigentümer*innen von der Gemeinde kontaktiert und die jeweilige Bauabsicht/Verwertungsabsicht abgefragt. Hierin ist zum damaligen Zeitpunkt eine Baulücke, sowie eine unbebaute Fläche innerhalb der bebauten Ortslage aufgezeigt. Bei keiner der Flächen Bestand Verkaufsbereitschaft (aktuell ebenfalls keine Verkaufsbereitschaft).

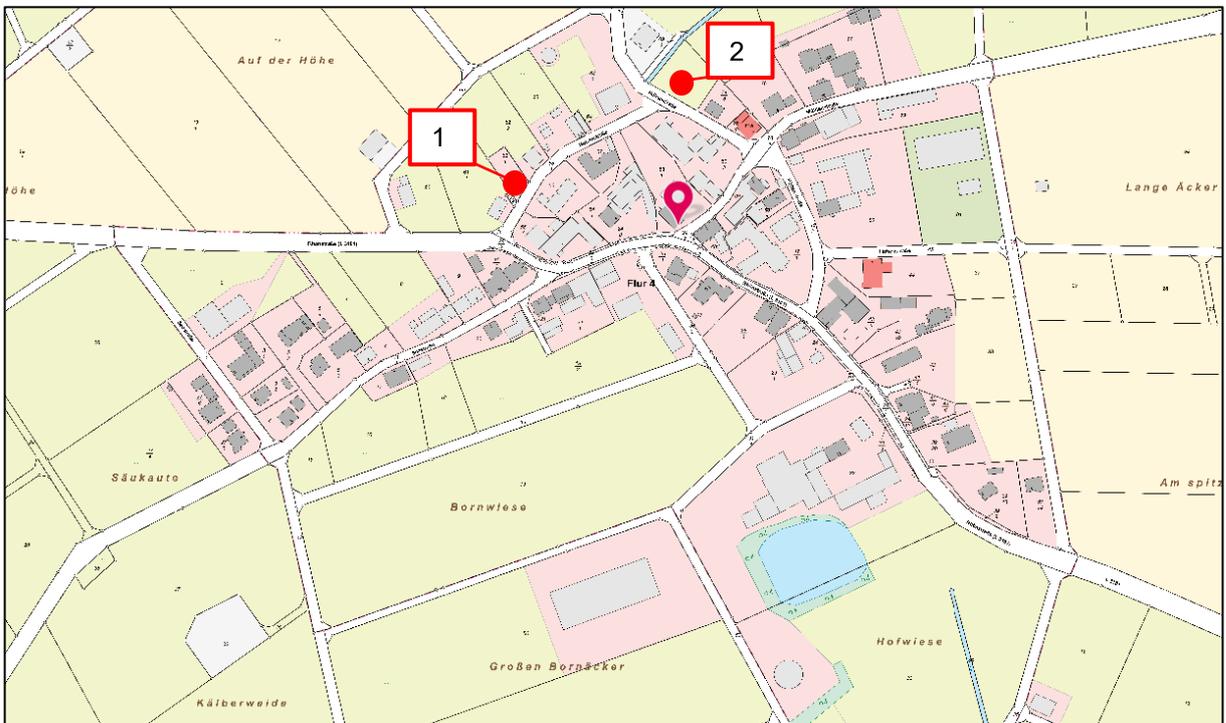
Abb. 10: IKEK Freiensteinau



Quelle: IKEK Freiensteinau

Ergänzend zum IKEK wurde vorliegend der Ortsteil Reichlos betrachtet und die aktuell bestehenden Baulücken herausgearbeitet. Diese sind in der nachfolgenden Übersicht aufgeführt.

Abb. 11: Alternativenprüfung Reichlos



(Quelle: Natureg Viewer, Eigene Bearbeitung)

Die Baulücken 1 und 2 sind bereits über bestehende Straßen erschlossen und von bestehender Bebauung umgeben. Die Baulücke 1 wird durch die vorliegende Ergänzungssatzung als Baufläche erfasst,

hier besteht jedoch keine Veräußerungsbereitschaft und die Fläche ist zu klein (für die geplanten Hallenbebauungen).

Die Baulücke 2 ist größer und grenzt mehr an den Außenbereich an. Die Fläche stellt aber die Entwicklungsfläche für die angrenzenden teils lw. Nutzungen dar und steht ebenfalls nicht zur Verfügung. Für beide Betriebe wäre die Baulücke auch vom Umfang her zu klein und es grenzen unmittelbar Wohnhäuser an die Flächen. Die übrigen Flächen, die für eine Ansiedelung der Gewerbebetriebe in Frage kommen könnten, sind entweder nicht erschlossen (Straße/Infrastruktur), beeinträchtigen lw. Betriebe (im Süden und Nordosten), sind nicht kompatibel mit der Wohnnutzung (im Westen) oder treffen auf Bereiche, die ökologisch deutlich wertvoller sind (im Südosten).

Auf der Homepage der Gemeinde werden zudem zum Verkauf stehenden Baugrundstücke gelistet (<https://www.freiensteinau.de/bauen-gewerbe-wirtschaft/baugrundstuecke.html>). Für den Ortsteil Reichlos ist kein Grundstück gelistet (Stand 04.09.2025).

Es wurde vorliegend eine Prüfung potenzieller Alternativen im Innenbereich durchgeführt, welche im Ergebnis keine geeigneten und/oder keine verfügbaren Potenzialflächen ergab. Demnach wird vorliegend an der kleinflächigen Ergänzung des nordwestlichen Ortsrandes durch die vorliegende Planung festgehalten. Der Bereich wird optisch durch die einrahmende Wegeführung dem Ortsteil zugeordnet, sodass ein kleinflächiger Lückenschluss vorbereitet wird.

1.6 Verfahrensart und -stand

Es handelt sich vorliegend um eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Dabei gilt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB, dass bei der Aufstellung der Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	05.11.2024 Bekanntmachung: 10.09.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	15.09.2025 – 17.10.2025 Bekanntmachung:10.09.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 10.09.2025 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	_____.____.

Die Bekanntmachungen erfolgen im *Freiensteinauer Mitteilungsblatt* als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Freiensteinau.

Die Kommunen können durch Satzungen einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Dies ist vorliegend der Fall.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3, dass:

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind.
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird.
3. und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien werden vorliegend als erfüllt betrachtet: Durch die vorliegende Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um auf einem kleinen vorgeprägten Bereich den Neubau für zwei ortsansässigen Betriebe mit gewerblicher Nutzung zu verwirklichen. Folglich wird eine Fortführung der südöstlich angrenzenden dörflichen Nutzung vorbereitet. Das vorliegende Plangebiet ist durch die südlich (Landesstraße L 3181), südöstlich (Höhenstraße) und nordwestlich verlaufende Wegeführung (gut ausgebaute Feldweg) eingerahmt. Optisch wirkt das Grundstück bereits in seiner gegenwärtigen Nutzung dem Ortsteil zugehörig. Demnach wird durch die vorliegende Planung eine ergänzende Bebauung vorbereitet, die dem städtebaulichen Gefüge des Ortsteiles als Ergänzung zuzuordnen ist. Es erfolgt ein Lückenschluss des durch die Wegeführung eingerahmten Bereiches am nordwestlichen Ortsrand. Somit steht die Ergänzungssatzung im Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Eine Satzung nach § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) erlaubt es der Gemeinde vor diesem Hintergrund, einzelne Außenbereichsgrundstücke städtebaulich angemessen in die Ortsteile nach § 34 BauGB einzubeziehen. Voraussetzung ist, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile angrenzen. Es kommt nicht auf eine „Abrundung“ an, sondern vielmehr darauf, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Zudem muss die städtebauliche Situation so sein, dass sich aus der vorhandenen Bebauung des Innenbereiches die Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen nach Art und Maß ergibt. Dies ist vorliegend gegeben, da die Fläche unmittelbar nordöstlich, südöstlich und südlich an Bebauung des Ortsteiles angrenzt und entsprechend geprägt wird. Es bestehen direkte Sichtbeziehungen zu mehreren angrenzenden Wohngebäuden sowie einer Halle und Hofanlage. Die Erschließung erfolgt im Anschluss an die ausgebaute *Höhenstraße* sowie der *Rhönstraße*. Von der ursprünglichen Planungsabsicht, das Gebiet bzw. die Grundstücke bis zum nördlich angrenzenden Feldweg Flst. 65 zu entwickeln, wurde aus infrastrukturellen Gründen wieder zurückgenommen, da der Erschließungsaufwand und damit die Wirtschaftlichkeit sich für die Firmen nicht hätte abbilden lassen.

Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor. Auch sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erkennbar.

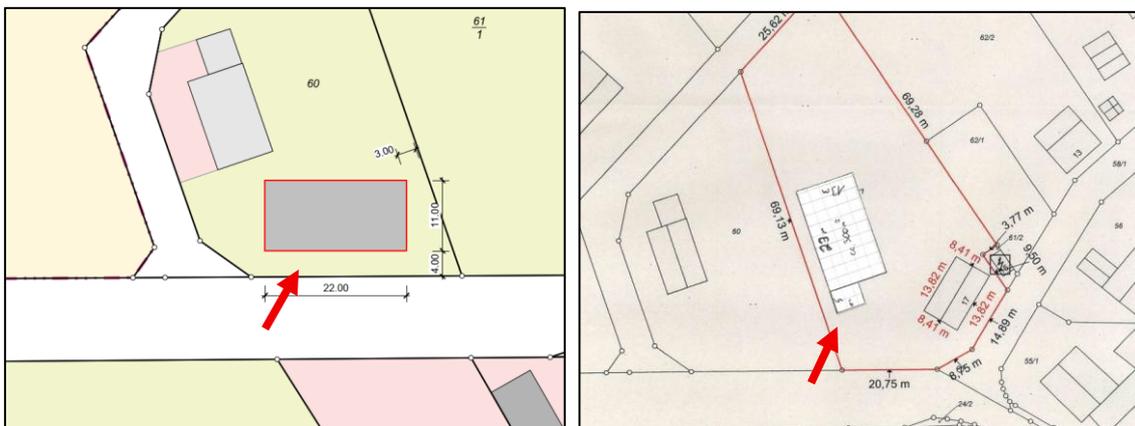
Bei der Aufstellung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung

eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Dennoch müssen die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden (vgl. hierzu die Ausführungen im Kapitel 5).

2. Städtebauliche Konzeption

Vorliegend sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Werkstatthalle mit Büro und Sozialräumen für eine Tischlerei (rechte Skizze) sowie ein Bürogebäude mit Gewerbehalle (linke Skizze) auf einer bislang als Garten- und Grünfläche mit bereits bestehenden Hallen und Lagerflächen genutzten Bereichen am nordwestlichen Ortsrand von Reichlos geschaffen werden.

Abb. 12: Erste Plankonzeptionen (unverbindlich)



Das Bürogebäude mit Gewerbehalle soll direkt von der *Rhönstraße* aus erschlossen und in einer West-Ost-Richtung parallel zur Landesstraße errichtet werden. Im Zusammenhang mit der zur Landesstraße bestehenden Bauverbotszone gab es bereits Gespräche mit Hessen Mobil, die eine Verlagerung der Ortsdurchfahrtsgrenze¹ nach Westen in Aussicht gestellt haben, sodass die Baugrenze bis auf 3 Meter an die Straßenparzelle der Landesstraße herangerückt werden kann.

Die Halle für die Tischlerei kann sowohl über die *Rhönstraße* wie auch über die *Höhenstraße* erschlossen werden. Aufgrund der Grundstückszuschnitte soll das Gebäude parallel zu dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück 60 gestellt werden. Somit kann die nördlich angedachte Bauflucht der Ergänzungssatzung zwischen dem Gebäude auf dem Flurstück 60 sowie den Gebäuden im Bereich der *Höhenstraße* Parzelle 63 eingehalten werden.

Die bestehende Infrastruktur im Bereich der *Höhenstraße* sowie im Bereich der *Rhönstraße* muss somit nur noch über einen entsprechenden Hausanschluss erschlossen werden. Für den Bereich der Ergänzungssatzung wird bis auf die zeichnerischen Festsetzungen nur eine textliche Festsetzung vorgegeben (Bezugspunkt für die Oberkante der Gebäude). Ansonsten werden keine weiteren Vorgaben aufgeführt, sodass sich die künftigen Vorhaben nach den Vorgaben des § 34 BauGB richten müssen. Ziel der vorliegenden Festsetzungen ist die Bewahrung des örtlichen Gebietscharakters. Zum einen wird ein Dorfgebiet (im Sinne des § 5 BauNVO) für den Bereich der Ergänzungssatzung festgesetzt, zum anderen wird durch die Höhenfestsetzung mit 2 Vollgeschossen und einer maximalen Oberkante von 10 Metern die künftige Höhenentwicklung des Ortsrandes analog den angrenzenden Gebäuden vorgegeben, sodass sich die künftigen Gewerbebetriebe in die Umgebung einfügen können.

¹ Die heutige OD-Grenze ist in der Plankarte eingetragen.

Das vorliegende Plangebiet ist durch die südlich, östlich und westlich verlaufende Wegeführung eingeraht und wirkt optisch im Bestand bereits dem angrenzenden Siedlungsgefüge zugehörig.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Reichlos und wird ausgehend der *Höhenstraße*, südöstlich angrenzend, sowie der *Rhönstraße*, südwestlich angrenzend, erschlossen. Über die Landesstraße wird der Ort an die umliegenden Ortschaften angebunden ist.

Im Zusammenhang mit der zur Landesstraße bestehenden Bauverbotszone an der freien Strecke gab es bereits Gespräche mit Hessen Mobil, so dass eine Verlagerung der Ortsdurchfahrtsgrenze² nach Westen um ca. 25m bis zum von Norden her einmündenden Feldweg möglich ist, sodass die Baugrenze bis auf 3 Meter an die Straßenparzelle der Landesstraße herangerückt werden kann. Die Verschiebung ist auch möglich und begründbar, da südlich angrenzend zur *Rhönstraße* die Bebauung an der *Seestraße* ebenfalls nach Westen hin herausragt und somit der optische Eindruck eines Siedlungsbandes entsteht. Die Gemeinde wird parallel zur Entwurfsoffenlage des Bebauungsplanes die Versetzung der OD-Grenze bei Hessen Mobil beantragen.

Das Plangebiet ist südöstlich in 100m Entfernung an den ÖPNV angeschlossen. Dort befindet sich die Bushaltestelle „Freiensteinau-Reichlos“.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen werden in der vorliegenden Ergänzungssatzung einzelne zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen³.

Für den räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gilt: Die weitere planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich neben den unten aufgeführten Festsetzungen nach § 34 BauGB.

² Die heutige OD-Grenze ist in der Plankarte eingetragen.

³ gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB sind in einer Satzung nach Abs. 4 Satz 1 Nummer 3 auch einzelne Festsetzung nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 zulässig. Mehr als nur wenige Festsetzungen sind dagegen unzulässig. In materieller Hinsicht sind die Anforderungen, die an Festsetzungen im Sinne des Abs. 5 Satz 2 zu stellen sind, inhaltsgleich mit den sich aus § 1 für den Bebauungsplan ergebenden Anforderungen. Dies bezieht sich insbesondere auf die Aufgabe solcher Festsetzungen, die zur geordneten städtebaulichen Entwicklung beitragen und regulieren. Die Festsetzungen dienen ausschließlich der Ergänzung der Satzungsbestimmung im Rahmen des von § 34 BauGB allgemein vorgegebenen Gebietscharakters. Sie haben insbesondere die Aufgabe, aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung die Zulässigkeitsvoraussetzungen im Sinne des Abs.1 zu präzisieren. (Aspekt des Einfügens bei Art und Maß der baulichen Nutzung) oder nach den Vorstellungen der Gemeinde (§ 1 Abs. 3 S.1) zu ergänzen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 zugelassen werden.

Die Ausweisung des Dorfgebietes erfolgt in Anlehnung und Fortführung an die südöstliche Bestandsbebauung bzw. Nutzung. So können vorliegend die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Werkstatt (Tischlerei) sowie ein weiterer gewerblicher Betrieb geschaffen werden. In der Gesamtbetrachtung muss der gesamte Ortsteil als Dorfgebiet bewertet werden. Ausnahme: Das Neubaugebiet an der westlichen Seestraße. Der vorliegende Gebietscharakter ergibt sich im Kontext der näheren Umgebung.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Dorfgebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farblich gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze dargestellt und eingegrenzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung wird lediglich die Zahl der Vollgeschosse und eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes aufgenommen. Die weiteren Maße der baulichen Nutzung sind nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im

Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagentages sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Vorliegend wird für das Dorfgebiet die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** festgesetzt, sodass eine für die Lage des Plangebietes, der Topografie sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann. Dies entspricht zudem der südöstlich und südwestlich unmittelbar angrenzenden Umgebungsbebauung.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortsrand verträglich dimensioniert ist.

Für das Dorfgebiet wird daher die maximal zulässige Gebäudeoberkante auf ein Maß von **OK-Geb. = 10,0 m** festgesetzt. Es gilt als unterer Bezugspunkt für die Oberkante der Gebäude die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB). Aufgrund der eher flachen Topographie und geplanten Nutzung wird sich die Höhenentwicklung am bestehenden Gelände orientieren. Allerdings stehen zum jetzigen Planungszeitpunkt die konkreten Details für den Eingriff in den Boden durch die Bodenplatte oder auch das Niveau der künftigen Betriebsfläche noch nicht fest. Damit der Bezugspunkt während der Bauphasen jederzeit nachvollziehbar ist, wurde die o.g. Definition gewählt. Durch die Festsetzung wird eine abschließende Höhenentwicklung gesteuert, die der Umgebungsbebauung und der Ortsrandlage Rechnung trägt.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß Plankarte werden Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Vorliegend wird das Baufenster großzügig festgesetzt, sodass eine effektive Nutzung und Nachverdichtung sowie eine flexible Anordnung der Bebauung vorbereitet wird.

5. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Begründung nachfolgend berücksichtigt.

5.2 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Plangebietes wurden Ende April sowie Ende August Geländebegehungen durchgeführt. Die zum Aufnahmezeitpunkt vorhandenen und erkennbaren Biotop- und Nutzungstypen werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Siedlungsfläche des Ortsteils Reichlos der Gemeinde Freiensteinau. Naturräumlich liegt das Plangebiet im Naturraum 351.1 „Östlicher Hoher Vogelsberg“ (Haupteinheit: 351 „Hoher Vogelsberg“ (mit Oberwald) im „Osthessischen Bergland“. Das Plangebiet liegt auf einer planaren Ebene von rd. 500 m ü NHN. Südlich grenzt die Straßenverkehrsfläche *Rhönstraße* und südöstlich die Straßenverkehrsfläche *Höhenstraße* an das Plangebiet an. Weiter südlich erstreckt sich die Siedlungsfläche des Ortsteils Reichlos. Nördlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Der westliche Bereich des Plangebietes ist von versiegelter Fläche (Asphalt, Pflaster, Gebäudestrukturen) sowie einem großkronigen Walnussbaum und einer Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität geprägt. Zudem wurden im westlichen Bereich des Plangebietes mehrere Laub- und Obstbäume sowie ein kleiner verwilderter Bereich, der Ruderalvegetation und aufkommende Gehölze aufweist, erfasst. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft eine zum Aufnahmezeitpunkt trockene Entwässerungsmulde. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes schließen sich Gebäudestrukturen, Asphalt, gärtnerisch gepflegte Anlagen sowie Laubbäume an die *Höhenstraße* an. Der nördliche Bereich des Plangebietes umfasst Vielschnittrasen und Weiden (mit Pferden).

Folgende Arten wurden auf der Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität erfasst:

Art	Deutscher Name
<i>Aegopodium podagraria</i>	Gewöhnlicher Giersch
<i>Ajuga reptans</i>	Kriechende Günsel
<i>Alchemilla spec.</i>	Frauenmantel
<i>Alchemilla vulgaris</i>	Gewöhnlicher Frauenmantel
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Cardamine pratensis</i>	Wiesen- Schaumkraut
<i>Ficaria verna</i>	Scharbockskraut
<i>Galium mollugo</i> agg.	Wiesen-Labkraut
<i>Glechoma hederacea</i>	Gewöhnlicher Gundermann
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauer-Ampfer
<i>Sonchus asper</i>	Raue Gänsedistel
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesenklee
<i>Veronica spec.</i>	Ehrenpreis
<i>Vicia spec.</i>	Wicke

Die Gehölzbestände und deren Unterwuchs umfassten folgende Arten:

Art	Deutscher Name
------------	-----------------------

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn (Jungwuchs)
<i>Aegopodium podagraria</i>	Gewöhnlicher Giersch
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Gewöhnliche Rosskastanie
<i>Forsythia × intermedia</i>	Forsythie
<i>Galium mollugo</i> agg.	Wiesen-Labkraut
<i>Glechoma hederacea</i>	Gewöhnlicher Gundermann
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus domestica</i>	Apfel
<i>Prunus avium</i>	Kirschbaum
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Pyrus communis</i>	Birne
<i>Rubus</i> spec.	Brombeerstrauch
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Tilia</i> spec.	Linde
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesenklee
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Der Vielschnittrasen im Bereich der gärtnerisch gepflegten Anlagen setzte sich aus folgenden Arten zusammen:

Art	Deutscher Name
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Cardamine pratensis</i>	Wiesen- Schaumkraut
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut
<i>Pilosella</i>	Mausohrhabichtskraut
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Polygonum aviculare</i>	Echter Vogelknöterich
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfbblätteriger Ampfer
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesenklee

Im Bereich der zum Aufnahmezeitpunkt trockenen Entwässerungsmulde wurden folgende Arten festgestellt:

Art	Deutscher Name
<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Galium mollugo</i> agg.	Wiesen-Labkraut
<i>Glechoma hederacea</i>	Gewöhnlicher Gundermann
<i>Hypericum ×desetangsii</i>	Des Étangs' Johanniskraut
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Polygonum aviculare</i>	Echter Vogelknöterich

Ranunculus repens

Kriechender Hahnenfuß

Taraxacum sect. Ruderalia

Gewöhnlicher Löwenzahn



Abb. 13: Gebäudestrukturen, gärtnerisch gepflegte Anlagen und ein Laubbaum im südöstlichen Bereich des Plangebietes (eigene Aufnahme, 04/2025)



Abb. 14: Weidefläche und Laubbäume innerhalb des Plangebietes (eigene Aufnahme, 04/2025)



Abb. 15: Gebäude, Pflaster, Asphalt, ein Walnussbaum und eine Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität im östlichen Bereich (eigene Aufnahme, 04/2025)



Abb. 16: Blick auf die Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität im nördlichen Bereich mit Blick von Westen nach Osten (eigene Aufnahme, 04/2025)



Abb. 17: Vielschnittrasen, Bäume und Gebäude innerhalb des Plangebietes mit Blick von Nordwesten nach Südosten (eigene Aufnahme, 08/2025)



Abb. 18: Entwässerungsmulde im westlichen Randbereich des Plangebietes (eigene Aufnahme, 08/2025)

Bestands- und Eingriffsbewertung

Das Plangebiet weist überwiegend Biotoptypen geringer (Asphalt, Pflaster, Gebäude, gärtnerisch gepflegte Anlagen) bis mittlerer (Weide, Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität, Obst- und Laubbäume,

Entwässerungsmulde, Ruderalvegetation) ökologischer Wertigkeit auf. Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zur vollständigen Überplanung der derzeit vorhandenen Biotoptypen. Da es sich um Biotoptypen geringer bis mittlerer Wertigkeit handelt, entsteht durch die Umsetzung des Bebauungsplans in Anbetracht der Größe des Plangebietes insgesamt ein mittleres Konfliktpotenzial hinsichtlich der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen.

5.3 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Es wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich ausgeschlossen werden. Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Hinweise

- Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glasarten oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Vogelschutzglas oder -folie) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig. Zudem sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig

5.4 Boden und Fläche

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAItBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und

2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV 2011). Die Datengrundlage für die Bodenbewertung wurde dem *Boden Viewer Hessen* (HLNUG 2020A) entnommen. Während der Geländebegehung wurden gegebenenfalls einzelne Daten gegengeprüft (z.B. Erosionserscheinungen, Vorbelastung, etc.).

Bodenbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 0,5 ha. Für das Plangebiet liegen laut BodenViewer Hessen keine Angaben zur Bodenhauptgruppe vor. Die Böden im näheren Umfeld zum Plangebiet werden überwiegend den Bodenhauptgruppen „Böden aus solifluidalen Sedimenten“ (Bodeneinheit: Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden und Braunerden) zugeordnet. Für das Plangebiet ist Lehm als Bodenart angegeben.

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen) verschiedener Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Das Plangebiet wurde mit einem geringen Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet (**Abb. 19**). Im Einzelnen wurde das Ertragspotenzial mit mittel und die Feldkapazität sowie das Nitratrückhaltevermögen mit gering bewertet. Die Böden des Plangebietes wurden mit einer Acker-/Grünlandzahl von > 40 bis ≤ 45 bewertet.

In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Die Böden innerhalb des Plangebietes werden mit einem K-Faktor von > 0,4 bis - 0,5 bewertet und weisen demnach eine hohe Erosionsanfälligkeit auf. Gemäß Erosionsatlas weisen die Böden innerhalb des Plangebietes eine hohe bis extrem hohe natürliche Erosionsgefährdung auf (**Abb. 20**).



Abb. 19: Bodenfunktionale Gesamtbewertungen im Bereich des Plangebietes (Quelle: BodenViewer, Zugriffsdatum: 02/2025, eigene Bearbeitung).

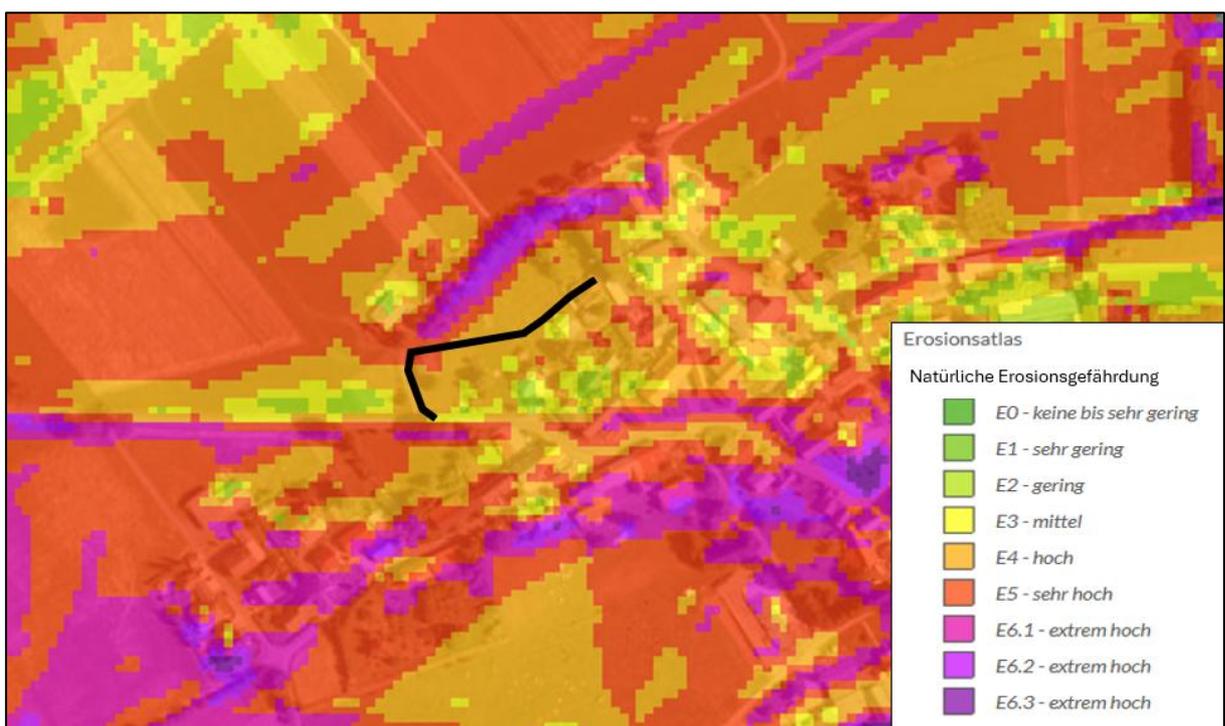


Abb. 20: Natürliche Erosionsgefährdung der Böden im Bereich des Plangebietes (Quelle: BodenViewer, Zugriffsdatum: 02/2025 eigene Bearbeitung).

Bodenentwicklungsprognose

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens werden die derzeit vorherrschenden Nutzungen (Grünland, Gehölze) voraussichtlich weiterhin bestehen bleiben und je nach Intensität der Nutzung in ihrer ökologischen Wertigkeit variieren.

Bei Durchführung der Planung wird es für die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen (Grünland) eine Umnutzung geben. Die wertvollen Bodeneigenschaften für die Landwirtschaft werden durch die Umnutzung im Gesamten nachteilig verändert.

In Folge der Umsetzung des Bebauungsplans kommt es großflächig zu Neuversiegelung, Bodenverdichtung, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung. Davon betroffen sind primär die Bodenfunktionen:

- Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt
- Archiv der Natur- und Kulturlandschaft

Je nach Intensität des Bodeneingriffes sind weitere Funktionen betroffen:

- Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (Puffer-, Filter- u. Umwandlungsfunktion)

Altlasten und Bodenbelastungen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAItBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt (HMLU) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMLU 2024)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMLU 2024)

Eingriffsbewertung

Das Plangebiet setzt sich sowohl aus bereits versiegelter Fläche (Gebäudestrukturen, Pflaster, Asphalt) sowie noch unversiegelter Fläche (Grünland mit Obst- und Laubbäumen) zusammen. Ein Großteil der Böden (Grünland) besitzt aufgrund der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung überwiegend nur eine geringe Vorbelastung, wodurch ihre Funktionen im Naturhaushalt weitestgehend ungestört sind. Durch die vorliegende Planung entstehen verschiedene Wirkfaktoren, die sich bei einer Bebauung auf die Bodenfunktion bzw. Bodenteilfunktion auswirken. Durch den Bau kommt es unter anderem zu Flächenversiegelungen, Verdichtung sowie Auftrag und Überdeckung. Dadurch ist von einem vollständigen Verlust der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit der Böden, der Flora, der Funktion des Wasserhaushaltes und der Archivfunktion auszugehen. Der Boden ist mit einer Acker-/ Grünlandzahl von > 40 bis ≤ 45 weder als besonders mager noch als besonders ertragreich anzusprechen. Die Böden im Bereich der versiegelten Bereiche weisen keine natürlichen Bodenfunktionen mehr auf. Die vorwiegend hohe Erosionsgefährdung der Böden innerhalb des Plangebietes ist bei Durchführung der Planung zu berücksichtigen. Insgesamt ist die Eingriffsbewertung für das Schutzgut Boden als mittel zu bewerten.

5.5 Wasser

Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer, Quellen oder quelligen Bereiche. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Br. Reichlos II“ (WSG-ID 535-028) (**Abb. 21**). Westlich und teils nördlich angrenzend befindet sich die Zone II des Brunnens. Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet. Im westlichen Randbereich verläuft eine Entwässerungsmulde. Östlich des Plangebietes verläuft der Bach Kemmete.

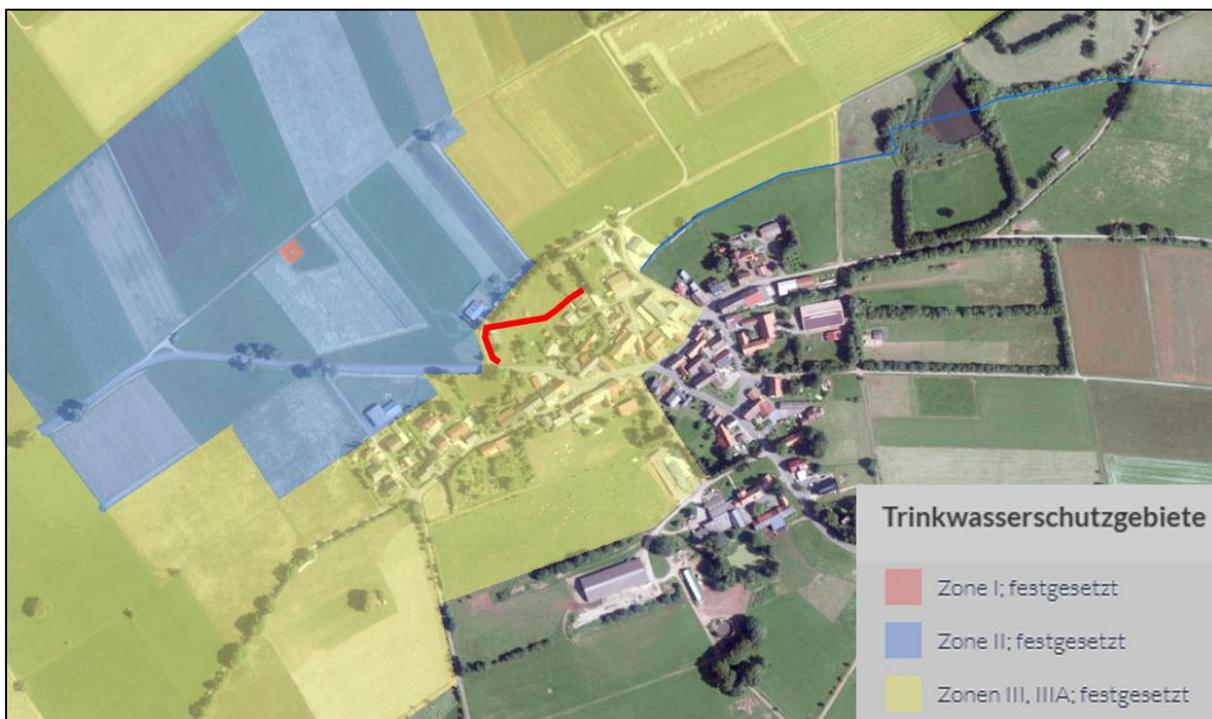


Abb. 21: Lage des Plangebietes (rot umrandet) zu verzeichneten Wasserschutzgebieten und Gewässern (Quelle: Wrrl-Viewer, Zugriffsdatum: 02/2025, eigene Bearbeitung).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebietes sind zu beachten. Zur Minderung der negativen Effekten hinsichtlich des Wasserhaushalts beinhaltet der Bebauungsplan darüber hinaus folgende Hinweise:

- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, so weit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, insofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

Eingriffsbewertung

Das Plangebiet setzt sich sowohl aus bereits versiegelter Fläche sowie noch unversiegelter Fläche zusammen. Im unbebauten Bereich (Weide, gärtnerisch gepflegte Anlagen, Frischwiese) wird von einem teilflächig noch funktionsfähigen Wasserhaushalt (Infiltrationsvermögen, Grundwasserneubildung, Pufferung von Hochwasserspitzen, Wasserspeicherkapazität etc.) ausgegangen. Die mit dem Vorhaben

verbundene Bodenversiegelung wird zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Niederschlagswasser führen, Niedrigwasserphasen verstärken als auch zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung beitragen. Insbesondere die Umsetzung der angegebenen Minimierungsmaßnahmen kann diesen nachteiligen Effekten entgegenwirken. Da das Plangebiet innerhalb der Schutzzone III des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Br. Reichlos II“ (WSG-ID 535-028) liegt, sind die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebietes zu beachten. Im Zuge des Bauantrages haben sich die Antragssteller mit der Unteren Wasserbehörde des Vogelsbergkreises in Verbindung zu setzen und das Vorhaben z.B. in Sachen Versickerung von Niederschlagswasser oder die Lagerung von Materialien auf dem Gelände abzustimmen. Aufgrund der relativ geringen räumlichen Ausdehnung des Vorhabens ist die Eingriffswirkung auf den Wasserhaushalt als gering bis mittel zu bewerten.

5.6 Luft und Klima

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß BauGB § 1 Absatz 6 Ziffer 7 die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft“ und „Klima“ zu berücksichtigen. Zudem sind bei Bauleitplänen Maßnahmen anzuwenden, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie die der Anpassung an den Klimawandel dienen (gemäß BauGB § 1a Absatz 5).

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“ (HLNUG – Fachzentrum Klimawandel und Anpassung 2019). Hierbei wurde der Fokus auf die Bewertung von klimatischen Belastungs- und Ausgleichsräumen und auf die Bewertung von Entstehungsflächen für Kalt- und Frischluft sowie deren Abflussbahnen gelegt. Die Herangehensweise zur Beurteilung dieser Klimatelemente wurde anhand der Topografie, der vorhandenen Bebauungsstrukturen, der Flächennutzungen und der daraus abgeleiteten „Klimatope“ im Planungsraum durchgeführt.

Bestandsaufnahme

Als **klimatische Belastungsräume** zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad führt tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte. Eine solche Wärmeinsel bildet vor allem die südöstlich des Plangebietes liegende Siedlungsfläche des Ortsteils Reichlos sowie in geringem Umfang das Plangebiet selbst. Ein Großteil des Plangebietes sowie die das Siedlungsgebiet umgebenden Freiflächen bilden **Klimatische Ausgleichsflächen**. Diese weisen einen extremen Tages- und Jahrgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Kaltluft entsteht in erster Linie auf Freiflächen (z.B. Acker, Grünland, Gehölzarme Parkanlagen), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Der Abfluss der Kaltluftbahnen folgt im Groben der Geländeneigung entsprechend von den Höhen ins Tal. Im Planungsraum erfolgt der Abfluss der Kaltluft aus Norden und Süden Richtung Siedlungsfläche von Reichlos (**Abb. 22**).

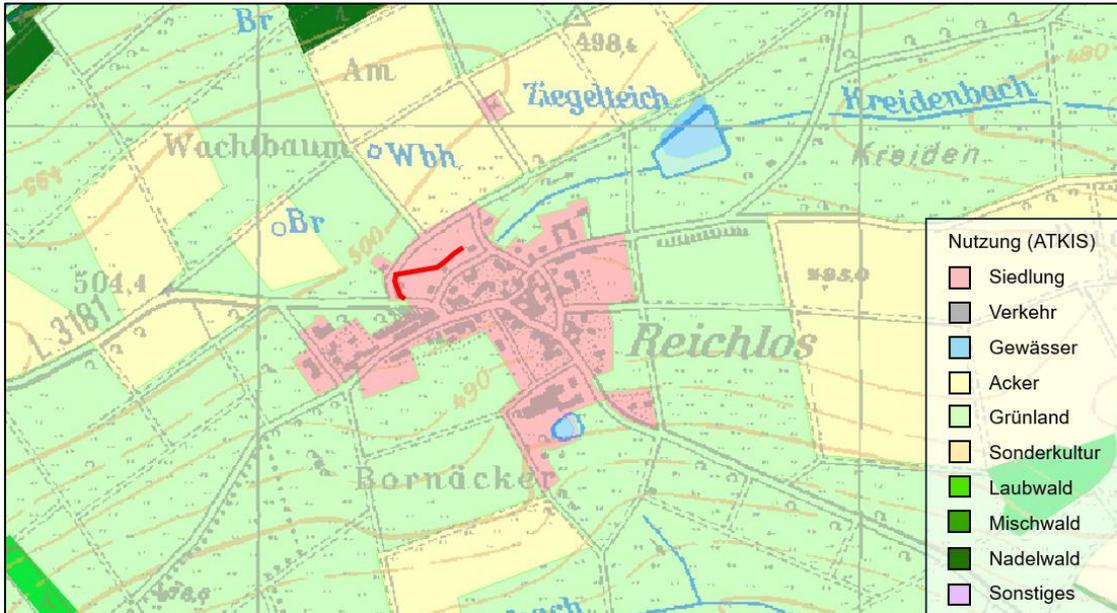


Abb. 22: Nutzungstypen im Bereich des Plangebietes (rot umrandet). Die Siedlungsbereiche und die Verkehrsflächen bilden klimatische Belastungsräume. Die Freiflächen (Grünland, Acker) bilden klimatische Ausgleichsflächen. Der potenzielle Abfluss der Kaltluft folgt der Topografie entsprechend von den Höhen ins Tal. (Quelle: GruSchu Hessen, Zugriffsdatum: 02/2025, eigene Bearbeitung)

Starkregenereignisse

Im Hinblick auf die teilweise extrem hohe Erosionsgefährdung innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes werden nachfolgend potenzielle Starkregenereignisse im Bereich des Plangebietes näher betrachtet. Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) vermittelt eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Sie soll Kommunen dabei unterstützen, ihre eigene Situation besser einschätzen zu können. Die Karte basiert auf Beobachtungen von Niederschlag, Topografie und Versiegelungsgrad. Zusätzlich ist die Vulnerabilität (kritische Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr) enthalten.

Für das Plangebiet und dessen Umfeld besteht ein hoher Starkregen-Index. Der Vulnerabilitäts-Index wird als nicht erhöht eingestuft (**Abb. 23**).



Abb. 23: Starkregen-Hinweiskarte im Bereich des Plangebietes (schwarz umrandet). (Quelle: StarkregenViewer Hessen (HLNUG), Stand 2024, eigene Bearbeitung)

Kommunale Fließpfadkarten eignen sich für kleinere Ortschaften oder Ortsteile, besonders im ländlichen Raum. Sie zeigen (in einer Auflösung von 1 m²) eine erste Übersicht der potenziellen Fließpfade, die das Regenwasser bei einem Starkregenereignis nehmen würde. Innerhalb des Plangebietes werden im Bereich der *Rhönstraße* sowie im Bereich der Gebäude südlich der *Höhenstraße* Fließpfade dargestellt. Die Gebäude liegen innerhalb des Gefährdungsbereichs (5-10 m). Zudem stellt die Fließpfadkarte die landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland) mit einer Hangneigung von 5-10 % als nicht gefährdet da. Abfließendes Wasser verläuft von den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden Richtung versiegelte Flächen im Süden und Südosten des Plangebietes (**Abb. 24**).

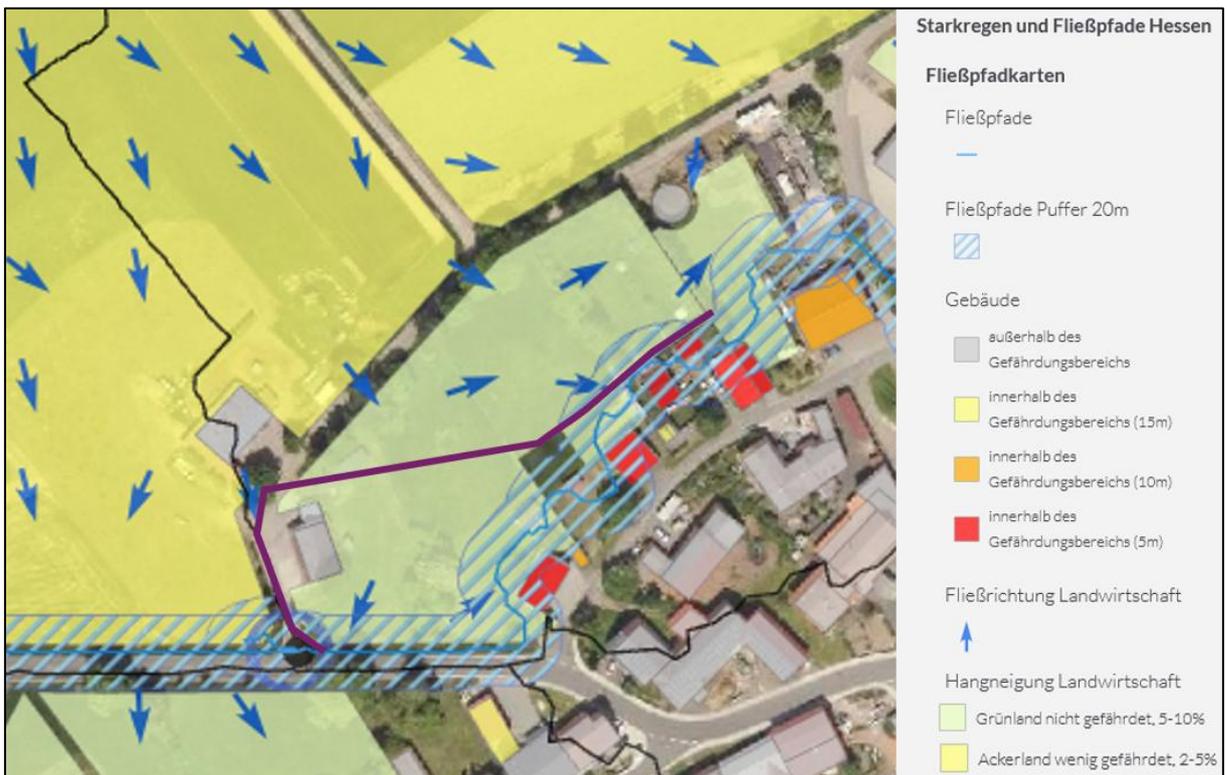


Abb. 24: Fließpfadkarte im Bereich des Plangebietes (schwarz umrandet). (Quelle: StarkregenViewer Hessen (HLNUG), Stand 2024, eigene Bearbeitung)

Eingriffsbewertung

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden sich aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung des Vorhabens bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Die geplante Weiterentwicklung am Rande der Siedlungsfläche von Reichlos wird der Entstehung und dem Transport von Frisch- und Kaltluft grundsätzlich nicht entgegenstehen, daher ist eine erhebliche Beeinträchtigung klimatischer Funktionen im Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung nicht zu erwarten. Im Umfeld des Plangebietes stehen weitläufige landwirtschaftlich genutzte Flächen, die Kaltluftentstehungsquellen darstellen, zur Verfügung.

In Hinblick auf die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels sind mögliche Auswirkungen hinsichtlich potenziell zukünftiger Starkregenereignisse von mittlerer Relevanz, da für das Plangebiet sowie die umliegenden Bereiche ein hohes Starkregen-Gefahrenpotential sowie eine geringe Vulnerabilität besteht. Zudem sind potentielle Fließpfade bei Starkregenereignisse im südlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes zu beachten.

Die geplante Bebauung und Nutzung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen

erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

5.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Die Regelung des § 30 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie § 13 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) schützen bestimmte Biotoptypen, welche aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll einzustufen sind. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten.

Bestandsbeschreibung

Gemäß dem NatureViewer Hessens sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet vorhanden. Ebenso konnten bei den Geländebegehungen keine gesetzlich geschützten Biotope festgestellt werden.

Eingriffsbewertung

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch die Umsetzung der Planung weder gesetzlich geschützten Biotope noch Flächen mit rechtlichen Bindungen tangiert bzw. beeinträchtigt.

5.8 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

5.8.1 Natura 2000-Gebiete

In rd. 130 m westlicher Entfernung zum Plangebiet liegt das Vogelschutzgebiet Nr. 5421-401 „Vogelsberg“. In rd. 200 m südwestlicher Entfernung zum Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 5522-304 „Vogelsbergteiche und Lüderaue bei Grebenhain“ (**Abb. 25**).



Abb. 25: Lage des Plangebietes (rot) zu Natura 2000-Gebieten (Quelle: NatureViewer Hessen, Zugriff: 02/2025, eigene Bearbeitung).

5.8.1.1 FFH-Gebiet Nr. 5522-304 „Vogelsbergteiche und Lüderau bei Grebenhain“

Kurzcharakteristik des FFH-Gebietes

Das FFH-Gebiet „Vogelsbergteiche und Lüderau bei Grebenhain“ (Nr. 5522-304) liegt im Vogelsbergkreis in Hessen und umfasst eine Fläche von 500,79 ha. Es besteht aus zwei Teilgebieten:

- Vogelsbergteiche: Dazu gehören der Ober-Mooser Teich, Rothenbachtteich, Reichloser Teich und die Mühlwiesen.
- Lüderau bei Grebenhain: Mit angrenzenden Grünlandflächen und dem Gebiet „Duttelswiesen“

Schutzgründe

- Vorkommen von FFH-Anhang II-Arten: Groppe, Bachneunauge, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling.
- FFH-Anhang V-Art: Arnika.
- Bedeutender Lebensraum für Wiesenbrüter und Vogelarten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie wie Rohrweihe, Neuntöter, Schwarzspecht, Rotmilan und Raubwürger

Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie

Groppe (*Cottus gobio*)

- Lebensraum: Struktureiche Fließgewässer mit steiniger oder kiesiger Sohle und gehölzreichen Ufern.
- Erhaltungsziele:
 - Sicherstellung der linearen Durchgängigkeit der Gewässer.
 - Erhaltung eines guten ökologischen und chemischen Zustands.
 - Förderung von Substratdiversität (Laich: große Steine, Jungtiere: Feinkies, Adulte: grobsteiniges Substrat).
 - Rückbau von Gewässerverbauungen und Wanderhindernissen.

Bachneunauge (*Lampetra planeri*)

- Lebensraum: Kiesig-steinige Fließgewässer mit ruhigen Schlammzonen.
- Erhaltungsziele:
 - Durchgängigkeit der Gewässer.
 - Erhaltung geeigneter Laich- und Larvalhabitate.
 - Förderung der Gewässerdynamik und Substratvielfalt.
 - Verbesserung der Wasserqualität.

Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*)

- Lebensraum: Feuchte bis wechselfeuchte, magere Wiesen mit Vorkommen des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) und der Wirtsameise *Myrmica rubra*.
- Erhaltungsziele:
 - Stabilisierung der Teilpopulationen.
 - Optimierung der Habitatstrukturen.
 - Verzicht auf Düngung.
 - Förderung von Saumstrukturen und Vernetzungsflächen.
 - Belassen und Pflege von Mahdstreifen.

- Anlage von Holzzäunen zur Erhaltung der Saumstreifen.

Art nach Anhang V FFH-Richtlinie

Arnika (Arnica montana)

- Lebensraum: Magerwiesen, Magerweiden und Zwergstrauchheiden auf nährstoffarmen, sauren und feuchten Lehmböden.
- Erhaltungsziele:
 - Regelmäßige und langfristige Pflege der Flächen.
 - Vermeidung von Beeinträchtigungen (z. B. Düngung).
 - Förderung der natürlichen Verbreitung durch Offenbodenstellen.
 - Pflege durch Mahd oder Beweidung.
 - Maßnahmen wie Striegeln oder Vertikutieren zur Reduktion von Moosverfilzung.

Lebensraumtypen

- Oligo- bis mesotrophe stehende Gewässer mit Vegetation der Littorelletalia (LRT 3131)
- Oligo- bis mesotrophe stehende Gewässer mit Vegetation der Isoëto-Nanojuncetea (LRT 3132)
- Natürliche eutrophe Seen mit Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions (LRT 3150)
- Flüsse der planaren bis montanen Stufe (LRT 3260)
- Trockene europäische Heiden (LRT 4030)
- Submediterrane Halbtrockenrasen (LRT 6212)
- Artenreiche montane Borstgrasrasen auf Silikatböden (LRT 6230, prioritäre Ausprägung)
- Feuchte Hochstaudenfluren (LRT 6430)
- Magere Flachland-Mähwiesen (LRT 6510)
- Berg-Mähwiesen (LRT 6520)
- Erlen-Eschenwälder und Weichholzaunenwälder an Fließgewässern (LRT 91E0, prioritäre Ausprägung)
- Waldmeister-Buchenwald (LRT 9130)

Diese Lebensraumtypen sind laut Maßnahmenplan besonders schutzwürdig und machen etwa 30 % der Gesamtfläche des FFH-Gebiets aus.

Eingriffsbewertung

Für die Schutzwürdigkeit des FFH-Gebietes ist das Vorkommen der FFH-Anhang II-Arten Groppe, Bachneunauge und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling von Bedeutung. Das Plangebiet weist weder Fließgewässer noch Bestände des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) und somit keine Habitatansprüche auf, welche für die Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie von Bedeutung sind. Zudem weist das Plangebiet weder Lebensraumtypen noch floristisch wertvolle Arten auf. Darüber hinaus ist das Plangebiet räumlich durch bereits bestehende Bebauung des Ortsteils Reichlos vom FFH-Gebiet getrennt. Insgesamt ist nach aktuellem Wissensstand davon auszugehen, dass die vorliegende Planung aufgrund fehlender räumlicher und funktionaler Zusammenhänge von Plangebiet und FFH-Gebiet keine negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet Nr. 5522-304 „Vogelsbergteiche und Lüderaue bei Grebenhain“ haben wird.

5.8.1.2 Vogelschutzgebiet Nr. 5421-401 „Vogelsberg“

Kurzcharakteristik

Das Vogelschutzgebiet „Vogelsberg“ in Hessen umfasst eine Fläche von 63.671 ha und wurde 2008 als Teil des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 ausgewiesen. Die Höhenlage des Schutzgebietes bewegt sich zwischen 100 – 180 m über NHN. Das Schutzgebiet umfasst das Mittelgebirgslandschaft des Vogelsberges auf Basaltschild, bei dem die Hochlagen von großen, weitgehend geschlossenen Wäldern bestimmt werden, die teils von Fichtenwald, teils von Buchenwäldern gebildet werden. Eingestreut liegen stellenweise heckenreiche Bergwiesen und Bergweiden, Vermoorungen, Quellfluren und Bäche. Das Schutzgebiet liegt zudem innerhalb der Naturräumen D 46 Westhessisches Bergland mit Untereinheit 349 Vorderer Vogelsberg sowie D 47 Osthessisches Bergland, Vogelsberg und Rhön mit Untereinheiten 350 Unterer Vogelsberg und 351 Hoher Vogelsberg (mit Oberwald). Das VSG ist geprägt durch das Vorhandensein von großen, geschlossenen und weitgehend zusammenhängenden Wäldern, eingebunden in reich strukturiertes Offenland, welches in seiner Gesamtheit kleinräumig durch eine Vielzahl an naturnahen Fließ- und Stillgewässer durchsetzt ist, die in dieser Form für alle maßgeblichen Vogelarten des VSG geeignete Lebensräume im ausreichenden Maße zur Verfügung stellt.

Die Wälder werden in erster Linie von naturnahen strukturreichen und in ihren zentralen Bereichen störungsarmen Buchenwäldern mit einem hohen Anteil an Alt- und Totholz dominiert und werden standortabhängig von weiteren naturnahen Laub- und Laubmischwäldern, unter besonderer Bedeutung der Eiche, in klimatisch begünstigten Standorten arrondiert. Das Offenland stellt ein Konglomerat aus reich strukturiertem Halboffenland und weiträumigem Offenland unter besonderer Bedeutung von extensiv genutztem Frisch- und Feuchtgrünland dar. Die vielfältigen Gewässer (Bäche, Fließgewässer, Weiher, Teiche, Quellen und Quellmoore) und ihre Auen sind insbesondere im Wald, entsprechend der Struktur und dem Gewässerchemismus, naturnah bis natürlich ausgebildet, im angrenzenden Offenland soweit möglich naturnah ausgeprägt, wobei dem „Mooser Teichgebiet“ (= Vogelsbergteiche) eine besonders hohe Bedeutung zukommt.

Erhaltungsziele

Die Erhaltungsziele sind durch die VO vom 16.01.2008 vorgegeben und dieser direkt entnommen worden. Sie werden wie dort artspezifisch, getrennt nach Brut- und Rastvogelart (= Gastvogelarten) dargestellt. Dabei werden zuerst alle Arten nach Anhang I der VSRL, danach alle Arten nach Art. 4 Abs. 2 der VSRL aufgelistet.

Im Folgenden sind ausschließlich Vogelarten aufgeführt, die potenziell im Plangebiet vorkommen könnten. Aufgrund der Lage des Gebiets innerhalb einer Siedlungsfläche sowie der vorhandenen Grünlandbereiche handelt es sich dabei vorwiegend um Arten, die als Stadt- und Kulturfolger sowie als Feld- und Wiesenvogel angesprochen werden. Da innerhalb sowie angrenzend an das Plangebiet weder Gewässerstrukturen noch Waldbestände vorhanden sind, kann das Vorkommen von Wasser- und Waldvögeln ausgeschlossen werden. Diese Vogelarten sind daher in der folgenden Auflistung nicht berücksichtigt.

Erhaltungsziele der Brutvogelarten nach Anhang I VS-Richtlinie Brutvogel (B)

*Neuntöter (*Lanius collurio*)*

- Erhaltung einer strukturreichen Agrarlandschaft mit Hecken, Feldgehölzen, Streuobstwiesen, Rainen, Ackersäumen, Brachen und Graswegen
- Erhaltung von Grünlandhabitaten sowie von großflächigen Magerrasenflächen mit einem für die Art günstigen Nährstoffhaushalt und einer die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung zur Vermeidung von Verbrachung und Verbuschung

- Erhaltung trockener Ödland-, Heide- und Brachflächen mit eingestreuten alten Obstbäumen, Sträuchern und Gebüschgruppen
- Erhaltung von naturnahen, gestuften Waldrändern

Rotmilan (*Milvus milvus*)

- Erhaltung von naturnahen strukturreichen Laub- und Laubmischwaldbeständen mit
- Altholz und Totholz
- Erhaltung von Horstbäumen insbesondere an Waldrändern, einschließlich eines während der Fortpflanzungszeit störungsarmen Umfeldes
- Erhaltung einer weiträumig offenen Agrarlandschaft mit ihren naturnahen Elementen wie Hecken, Feldgehölzen, Streuobstwiesen, Rainen, Ackersäumen, Brachen und Graswegen

Schwarzmilan (*Milvus migrans*) („Population nicht signifikant“)

- Erhaltung von naturnahen und strukturreichen Laub- und Laubmischwäldern und Auwäldern in ihren verschiedenen Entwicklungsphasen mit Horstbäumen in einem zumindest störungsarmen Umfeld während der Fortpflanzungszeit
- Erhaltung von Rastgebieten in weiträumigen Agrarlandschaften

Erhaltungsziele der Brutvogelarten nach Anhang I VS-Richtlinie Zug- (Z) u. Rastvogel (R)

Kornweihe (*Circus cyaneus*)

- Erhaltung von Rastgebieten in weiträumigen Agrarlandschaften

Neuntöter (*Lanius collurio*) („Population nicht signifikant“)

- Erhaltung einer strukturreichen Agrarlandschaft mit Hecken, Feldgehölzen, Streuobstwiesen, Rainen, Ackersäumen, Brachen und Graswegen
- Erhaltung von Grünlandhabitaten sowie von großflächigen Magerrasenflächen mit einem für die Art günstigen Nährstoffhaushalt und einer die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung zur Vermeidung von Verbrachung und Verbuschung
- Erhaltung trockener Ödland-, Heide- und Brachflächen mit eingestreuten alten Obstbäumen, Sträuchern und Gebüschgruppen
- Erhaltung von naturnahen, gestuften Waldrändern

Rotmilan (*Milvus milvus*) („Population nicht signifikant“)

- Erhaltung von naturnahen strukturreichen Laub- und Laubmischwaldbeständen mit
- Altholz und Totholz
- Erhaltung von Horstbäumen insbesondere an Waldrändern, einschließlich eines während der Fortpflanzungszeit störungsarmen Umfeldes
- Erhaltung einer weiträumig offenen Agrarlandschaft mit ihren naturnahen Elementen wie Hecken, Feldgehölzen, Streuobstwiesen, Rainen, Ackersäumen, Brachen und Graswegen

Schwarzmilan (*Milvus migrans*) („Population nicht signifikant“)

- Erhaltung von naturnahen und strukturreichen Laub- und Laubmischwäldern und Auwäldern in ihren verschiedenen Entwicklungsphasen mit Horstbäumen in einem zumindest störungsarmen Umfeld während der Fortpflanzungszeit
- Erhaltung von Rastgebieten in weiträumigen Agrarlandschaften

Erhaltungsziele der Arten nach Art. 4 Abs. 2 VS-Richtlinie Brutvogel (B)

Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*)

- Erhaltung großräumiger, strukturreicher Grünlandhabitats durch Beibehaltung oder Wiedereinführung einer artgerechten Bewirtschaftung
- Erhaltung strukturierter Brut- und Nahrungshabitats mit Wiesen, Weiden, Brachen, ruderalisiertem Grünland sowie mit Gräben, Wegen und Ansitzwarten (Zaunpfähle, Hochstauden)

Dohle (*Coloeus monedula* = *Corvus monedula*)

- Erhaltung von strukturreichen Laubwald- und Laubmischwäldern in ihren verschiedenen Entwicklungsphasen mit Horst- und Höhlenbäumen und Alt- und Totholzanzwärttern
- Erhaltung einer strukturreichen Agrarlandschaft mit Hecken, Feldgehölzen, Streuobstwiesen, Rainen, Ackersäumen, Brachen, Graswegen und weiteren kleinräumigen
- Strukturelementen der Kulturlandschaft

Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*)

- Erhaltung von naturnahen, strukturreichen Laubwaldbeständen mit kleinräumigem Nebeneinander der verschiedenen Entwicklungsstufen und Altersphasen einschließlich der Waldränder
- Erhaltung von Streuobstwiesen

Raubwürger (*Lanius excubitor*)

- Erhaltung großflächiger, nährstoffarmer Grünlandhabitats und Magerrasenflächen, deren Bewirtschaftung sich an traditionellen Nutzungsformen orientiert
- Erhaltung einer strukturreichen, kleinparzelligen Agrarlandschaft mit naturnahen Elementen wie Hecken, Feldgehölzen, Streuobstwiesen, Rainen, Ackersäumen, Brachen und Graswegen
- Erhaltung von trockenen Ödland-, Heide- und Brachflächen mit den eingestreuten alten Obstbäumen, Sträuchern und Gebüschgruppen

Wendehals (*Jynx torquilla*)

- Erhaltung großflächiger Magerrasenflächen mit einer die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung
- Erhaltung trockener Ödland-, Heide- und Brachflächen mit eingestreuten alten Obstbäumen, Sträuchern und Gebüschgruppen
- Erhaltung von Streuobstwiesen

Erhaltungsziele der Arten nach Art. 4 Abs. 2 VS-Richtlinie Zug- (Z) u. Rastvogel (R)

Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*) („Population nicht signifikant“)

- Erhaltung großräumiger, strukturreicher Grünlandhabitats durch Beibehaltung oder Wiedereinführung einer artgerechten Bewirtschaftung
- Erhaltung strukturierter Brut- und Nahrungshabitats mit Wiesen, Weiden, Brachen, ruderalisiertem Grünland sowie mit Gräben, Wegen und Ansitzwarten (Zaunpfähle, Hochstauden)

Dohle (*Corvus monedula*) („Population nicht signifikant“)

- Erhaltung von strukturreichen Laubwald- und Laubmischwäldern in ihren verschiedenen Entwicklungsphasen mit Horst- und Höhlenbäumen und Alt- und Totholzanzwärttern
- Erhaltung einer strukturreichen Agrarlandschaft mit Hecken, Feldgehölzen, Streuobstwiesen, Rainen, Ackersäumen, Brachen, Graswegen und weiteren kleinräumigen
- Strukturelementen der Kulturlandschaft

Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) („Population nicht signifikant“)

- Erhaltung von naturnahen, strukturreichen Laubwaldbeständen mit kleinräumigem Nebeneinander der verschiedenen Entwicklungsstufen und Altersphasen einschließlich der Waldränder
- Erhaltung von Streuobstwiesen

Raubwürger (*Lanius excubitor*)

- Erhaltung großflächiger, nährstoffarmer Grünlandhabitats und Magerrasenflächen, deren Bewirtschaftung sich an traditionellen Nutzungsformen orientiert
- Erhaltung einer strukturreichen, kleinparzelligen Agrarlandschaft mit naturnahen Elementen wie Hecken, Feldgehölzen, Streuobstwiesen, Rainen, Ackersäumen, Brachen und Graswegen
- Erhaltung von trockenen Ödland-, Heide- und Brachflächen mit den eingestreuten alten Obstbäumen, Sträuchern und Gebüschgruppen

Wendehals (*Jynx torquilla*) („Population nicht signifikant“)

- Erhaltung großflächiger Magerrasenflächen mit einer die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung
- Erhaltung trockener Ödland-, Heide- und Brachflächen mit eingestreuten alten Obstbäumen, Sträuchern und Gebüschgruppen
- Erhaltung von Streuobstwiesen

Eingriffsbewertung

Die Durchführung der geplanten Nachverdichtung am Siedlungsrand des Ortsteils Reichlos der Gemeinde Freiensteinau führt potentiell zu einem lokalen Verlust von Habitatstrukturen, die für mehrere im Vogelschutzgebiet „Vogelsberg“ geschützte Arten relevant sind. Besonders betroffen sind allgemein häufige Kulturfolger und besonders Arten der Siedlungsbereiche, deren Lebensraumsprüche im Plangebiet zumindest teilweise erfüllt werden. Im Umfeld des Plangebietes stehen jedoch weitreichende landwirtschaftliche Flächen sowie Gehölzstrukturen als Ersatzhabitats zur Verfügung. Zusätzliche Lärmemissionen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich abseits von bedeutenden Rast-, Brut- sowie Horstgebieten der Anhang I und Art. 4.2 Vogelarten und weiterer wertgebender Vogelarten. Zudem befindet sich das Plangebiet außerhalb des

Vogelschutzgebietes. Insgesamt sind bei Umsetzung der Planung nach derzeitigem Wissensstand keine erheblichen Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet Nr. 5421-401 „Vogelsberg“ zu erwarten.

5.8.2 Sonstige Schutzgebiete

Das Naturschutzgebiet „Reichloser Teich“ liegt in rd. 350 m südwestlicher Entfernung zum Plangebiet und überschneidet sich flächenmäßig mit dem FFH-Gebiet Nr. 5522-304 „Vogelsbergteiche und Lüderau bei Grebenhain“. Zudem liegt das Plangebiet vollständig innerhalb des Naturparks „Hoher Vogelsberg“ (Abb. 26).

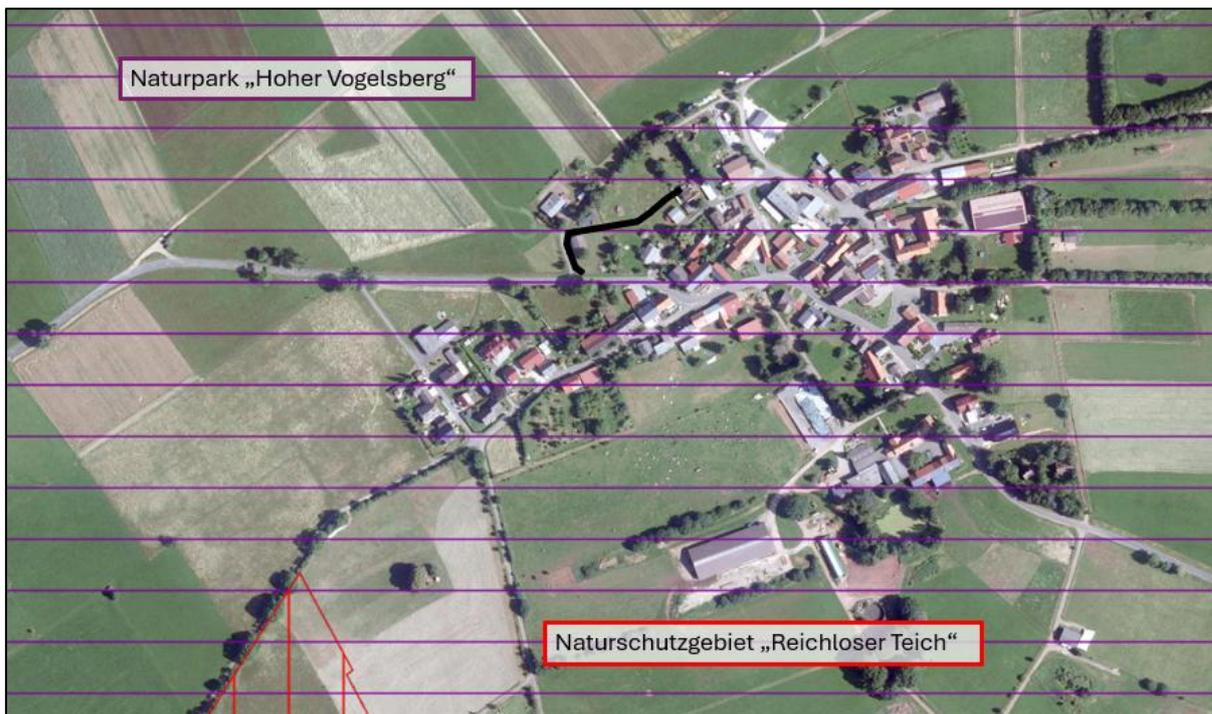


Abb. 26: Lage des Plangebietes (schwarz) innerhalb des Naturparks „Hoher Vogelsberg“ und zum Naturschutzgebiet „Reichloser Teich“ (Quelle: NaturegViewer Hessen, Zugriff: 02/2025, eigene Bearbeitung).

5.8.2.1 Naturschutzgebiet „Reichloser Teich“

Kurzcharakteristik

Der „Reichloser Teich“ ist Teil der Teichlandschaft des Hohen Vogelsberges und umfasst das Gewässer sowie die umliegenden Grünlandflächen. Der Teich, welcher bereits seit über 300 Jahren bewirtschaftet wird, weist eine breite, gut entwickelte und periodisch trockenfallende Ufervegetation aus Röhricht- und Seggen-Gesellschaften auf. Begleitet werden diese von besonders schützenswerten Borstgrasrasen mit seltenen Pflanzenarten, Feuchtwiesen und Weidegrünland sowie struktureichen Hecken. Das kleinräumige Mosaik aus den verschiedenen Biotoptypen bietet vielen, teils seltenen Tieren und Pflanzen wertvolle Rückzugsräume. Von besonderer und überregionaler Bedeutung ist der „Reichloser Teich“ für die Vogelwelt. Alljährlich kommen zahlreiche, teils bestandsbedrohte Vögel zum Brüten, zur Nahrungssuche, zum Mausern oder für einen Zwischenstopp auf dem Weg in die Sommer- und Winterquartiere ins Naturschutzgebiet.

- Seltene Pflanzenarten: Arnika, Breitblättriges Knabenkraut, Wald-Läusekraut, Grünliche Waldhyazinthe, Sumpf-Blutauge, Sumpf-Weidenröschen, Sumpf-Veilchen, Grau- und Blasen-Segge, Faden-Binse
- Seltene Tierarten: Bekassine, Wiesenpieper, Zwergtauchen, Reiher- und Tafelente sowie große Bestände des Moderlieschens (Fisch)

Eingriffsbewertung

Aufgrund der räumlichen Entfernung und der funktionalen Unterschiede zwischen Plangebiet und Naturschutzgebiet „Reichloser Teich“ sind keine negativen Beeinträchtigungen auf das Naturschutzgebiet zu erwarten.

5.8.2.2 Naturpark „Hoher Vogelsberg“

Nach § 27 BNatSchG gilt für Naturparks Folgendes:

(1) Naturparke sind einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die

1. großräumig sind,
2. überwiegend Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind,
3. sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird,
4. nach den Erfordernissen der Raumordnung für Erholung vorgesehen sind,
5. der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt dienen und in denen zu diesem Zweck eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt wird und
6. besonders dazu geeignet sind, eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern.

(2) Naturparke sollen auch der Bildung für nachhaltige Entwicklung dienen.

(3) Naturparke sollen entsprechend ihren in Absatz 1 beschriebenen Zwecken unter Beachtung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege geplant, gegliedert, erschlossen und weiterentwickelt werden.

Eingriffsbewertung

Das Plangebiet liegt abseits touristisch erschlossener Bereiche. Daher ist bei Umsetzung der Planung mit keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Erholungswert im Bereich des Naturparks „Hoher Vogelsberg“ zu rechnen.

5.9 Landschaft

Das Plangebiet befindet sich vorwiegend in Nachbarschaft zu Wohnbebauung, gärtnerisch gepflegten Anlagen und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine kleinflächige Bebauung am Rande der Siedlungsfläche von Reichlos. Demnach wird sich die geplante Bebauung aller Voraussicht nach in die bereits vorherrschenden Nutzungen einfügen.

Eingriffsbewertung

Insgesamt sind bei Durchführung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die über das bereits vorhandene Ausmaß hinausgehen, zu erwarten.

5.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in Nachbarschaft zu Wohnbebauung, gärtnerisch gepflegten Anlagen und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Aktuell werden die landwirtschaftlichen Flächen des Plangebietes als Koppel und gärtnerisch gepflegte Anlage genutzt, die durch Bebauung von der Straße räumlich getrennt sind. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass das Plangebiet keine bedeutende Erholungsmöglichkeiten für Spaziergänger bietet.

Eingriffsbewertung

Insgesamt ergeben sich bei Umsetzung der vorliegenden Planung jedoch keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, einschließlich der Wohn- und Erholungsqualität, zum derzeitigen Kenntnisstand.

5.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

5.12 Eingriffsregelungen und Ausgleichsplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der erforderliche Ausgleich erfolgt über die Zuordnung und Aufwertung von Flächen, die von den Vorhabenträgern bereitgestellt werden. Diese werden vor Satzungsbeschluss über einen städtebaulichen Vertrag gesichert, welcher der Verfahrensakte beigelegt wird.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Oktober 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung des Grundwasserhaushaltes, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

6.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 WHG)

Vorliegend nicht zutreffend.

6.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht voraussichtlich Wasserbedarf für eine Tischlereiwerkstatt sowie eine gewerbliche Nutzung (Büro und Halle). Der Bedarf kann auf der vorliegenden Planungsebene nicht abschließend quantifiziert werden, es wird auf die nachfolgenden Planungsebenen entsprechend verwiesen.

Wassersparnachweis

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen sowie der Bauausführung zum Wassersparen beigetragen werden kann. Dies kann beispielsweise durch den Bau von Zisternen und eine Brauchwassernutzung erfolgen.

Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich sowie der Kleinflächigkeit des Plangebietes geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen neu zu verlegen (Hausanschlüsse).

Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfen der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene der Erschließungsplanung. Aufgrund der Lage des Plangebietes im bebauten Innenbereich geht die Kommune davon aus, dass die Wasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann.

6.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen sowie der Bauausführung zum Schutz des Grundwassers beigetragen werden kann. Beispielsweise können Befestigungen der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise erfolgen. So kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes Zone III. WSG-ID: 535-028, WSG Brunnen Reichlos II, veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 48/1989, S. 2428.

Westlich und teils nördlich angrenzend befindet sich die Zone II des Brunnens. Im Zuge des Bauantrages haben sich die Antragssteller mit der Unteren Wasserbehörde des Vogelsbergkreises in Verbindung zu setzen und das Vorhaben z.B. in Sachen Versickerung von Niederschlagswasser oder die Lagerung von Materialien auf dem Gelände abzustimmen.

Laut den Vorgaben des GruSchu Hessen des HLNUG ist das Gebiet hydrogeologisch als ungünstig zu bewerten. Die Ursache dafür wird mit Gebiete mit hoher Wasserdurchlässigkeit der Grundwasserleiter angegeben; Gebiete mit besonders schützenswerten Grund-, Mineral- oder Heilwasservorkommen; Gebiete mit einer wesentlichen, d.h. weiträumigen Grundwasserstockwerksgliederung.

Die Ge- und Verbote des Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Siehe auch Ausführungen unter 6.3.2.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen sowie der Bauausführung zum Schutz des Grundwassers beigetragen werden kann. Beispielsweise können Befestigungen der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise erfolgen. So kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen der Gemeinde zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Im Geltungsbereich befinden sich keine Grundwassermessstellen des Hessischen Landesgrundwassermessdienstes. Allerdings befindet sich in 260m nordwestlich des Geltungsbereiches eine Messstelle: Brunnen Reichlos (0310007) zur Rohrwasseruntersuchungsverordnung.

6.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen

Eine eigenständige Gewässerparzelle befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Gewässerentwicklungsflächen

Es liegen keine Erkenntnisse über Gewässerentwicklungsflächen im Plangebiet vor.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässerparzellen innerhalb des Geltungsbereiches.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine Anlagen im Planungsgebiet.

6.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Das Plangebiet ist zum Teil im Bestand bereits erschlossen, weshalb an dieser Stelle von einer gesicherten Erschließung ausgegangen wird. Es besteht Anschlussmöglichkeit an die in der *Höhenstraße* und *Rhönstraße* verlaufenden Kanäle.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Es wird auf die nachfolgende Planungsebene der Erschließungsplanung entsprechend verwiesen. Aufgrund der Örtlichkeiten geht die Gemeinde davon aus, dass die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung erfüllt werden können.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Aufgrund des Bestandes der Abwasseranlagen in den Straßenzügen, der Kapazität der Kläranlage und dem geplanten Vorhaben der Ansiedelung zweier Gewerbebetriebe geht die Gemeinde davon aus, dass die Leistungsfähigkeit ausreichend ist. Es wird auf die nachfolgende Planungsebene der Erschließungsplanung entsprechend verwiesen.

Reduzierung der Abwassermenge

Hinweis: Zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen.

Versickerung des Niederschlagswassers

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen sowie der Bauausführung zum Schutz des Grundwassers beigetragen werden kann. Beispielsweise können Befestigungen der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise erfolgen. So kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Es wird auf die Ausführungen 6.3.2 verwiesen.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im vorhandenen Mischsystem.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

6.6 Abflussregelung

Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, sodass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt-

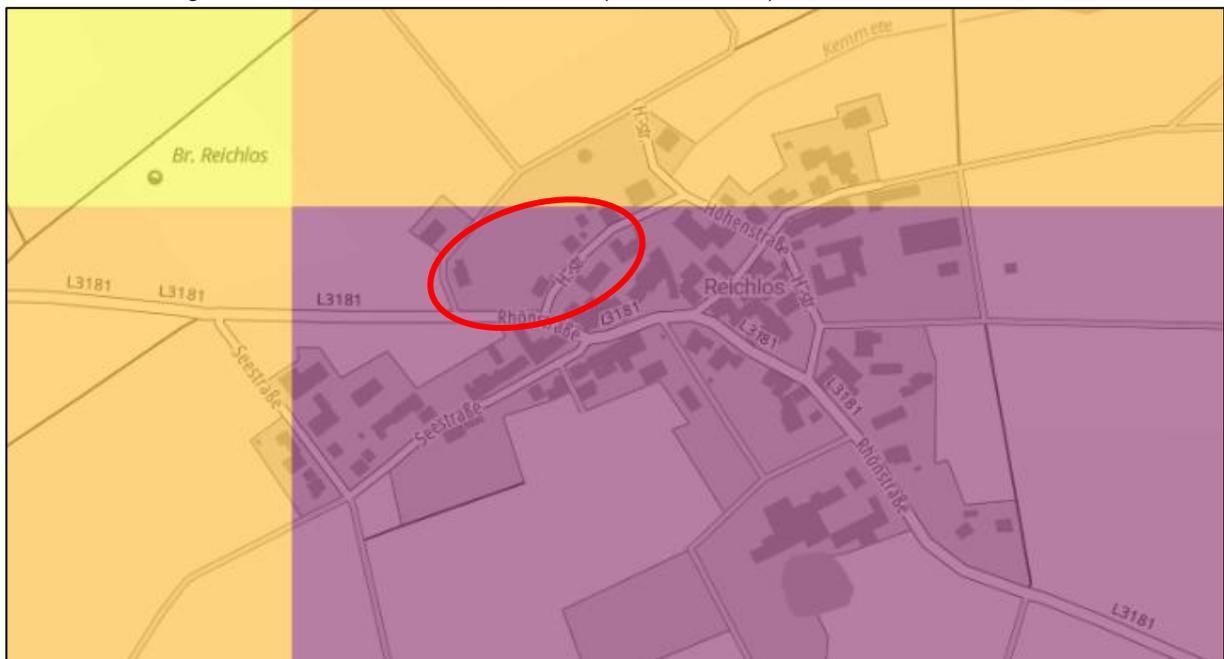
Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

Starkregen

In der Starkregenhinweiskarte des Landes Hessen ist der vorliegende Bereich des Plangebietes im Index als *hoch* bewertet. Im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als *nicht erhöht* gekennzeichnet.

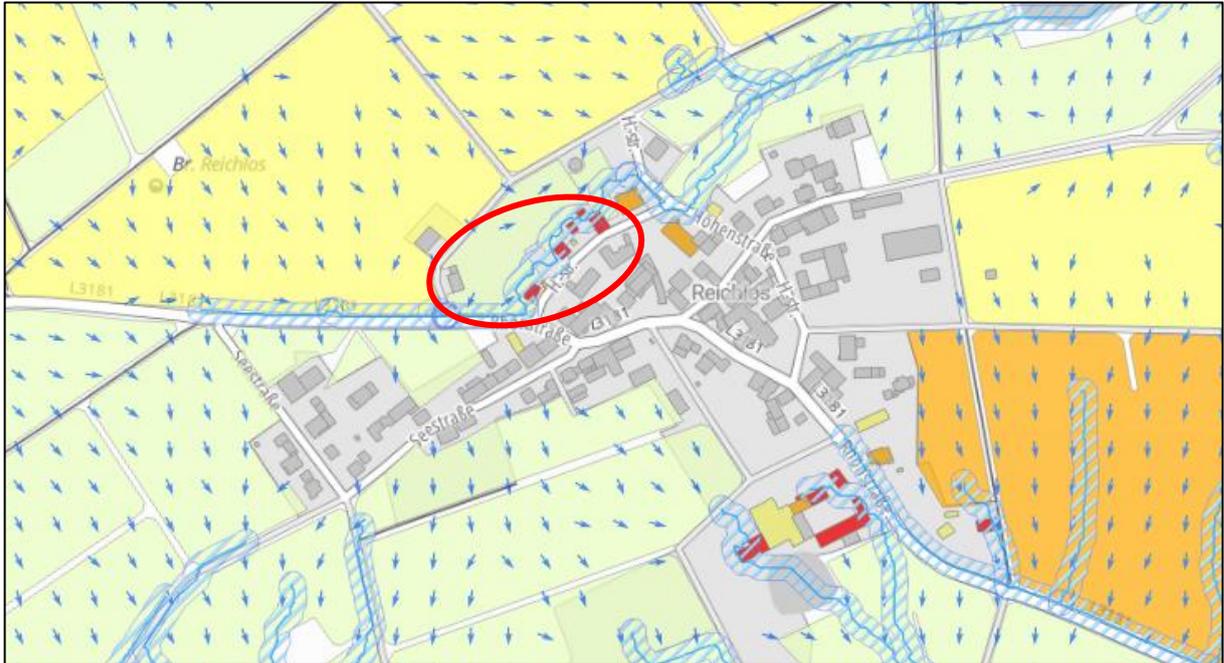
Abb. 27: Starkregen-Hinweiskarte für Hessen, HLNUG (Abruf: 02/2025)



Das Plangebiet wird durch Fließpfade im Norden der Bestandsbebauung geprägt. Die Fließrichtung auf landwirtschaftlicher Fläche verläuft Richtung Rhönstraße sowie dem östlichen Bereich der Höhenstraße. Bei einer Bebauung des Plangebietes ist aufgrund dieser Vorgaben auf die mögliche Fließrichtung bei Starkregenereignissen zu achten und die Freiflächengestaltung entsprechend auszurichten.

Auch im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Infrastrukturplanung sind auf die oben genannten Parameter beziehungsweise Kartendarstellungen zu achten. Hier kommt besonders dem Entwässerungskonzept im Rahmen der einzelnen Bauanträge eine besondere Bedeutung zu.

Abb. 28: Starkregenvierwer Hessen, HLNUG (Abruf: 02/2025)



Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen keine Informationen über Altlasten im Plangebiet vor.

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).

3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrronatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfswise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

8. Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

9. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die Ortslage, sowie die Bestandsbebauung im und um das Plangebiet, ist durch Landwirtschaft, Wohnbebauung und Gärten sowie Hofanlagen geprägt. Analog der angrenzenden Nutzungen wird als Art der

baulichen Nutzung ein Dorfgebiet i.S.d. § 5 BauNVO festgesetzt. Demnach wird vorliegend von keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikten i.S.d. § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz ausgegangen.

10. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

11. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

12. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich	5.101 m²
Dorfgebiet	5.101m ²

Planstand: 26.08.2025

Projektnummer: 24-2966

Projektleitung: M. Wolf / Dipl. Geograf / Stadtplaner (AKH/SRL)
M. Caetano / B. Sc. Stadt- und Regionalplanung)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettengel
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de