
Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Ludwigsau im Ortsteil Reilos "Oberste Landwehr"

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB

Begründung

Stand: erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB

Gelb markiert sind Änderungen, die nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingearbeitet wurden

Erstellt im Auftrag von
Herrn Mark Jacob

Kassel, 25.01.2023

Auftraggeber: **Gemeinde Ludwigsau,**
Schulstraße 1
36251 Ludwigsau OT Friedlos

Herr Mark Jacob,
Brückenstraße 5,
536251 Ludwigsau Reilos ,

Auftragnehmer: **BÖF – natur-kultur**
Büro für angewandte Ökologie und Faunistik GmbH
Hafenstraße 28
34125 Kassel
www.boef-kassel.de

Bearbeiter: Anke Seibert-Schmidt,
Stefan Brinkmann

Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNGEN, ANLASS DER PLANUNG	1
2	VERFAHREN	1
3	PLANUNGSGEBIET	2
3.1	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	2
3.2	AKTUELLE SITUATION / BESTAND	5
3.2.1	Gebietsstruktur und Nutzung.....	5
3.2.2	Eigentumssituation.....	5
3.2.3	Erschließung.....	5
3.2.4	Biotoptypen.....	5
3.2.5	Fauna.....	7
3.2.6	Geologie und Boden	7
3.2.7	Wasser.....	9
3.2.8	Altlasten	10
3.3	IMMISSIONEN	10
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	11
4.1	REGIONALPLANUNG	11
4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	12
4.3	SCHUTZGEBIETE NATURSCHUTZ UND GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE	13
4.4	WASSERSCHUTZGEBIETE	14
5	PLANUNG	15
6	ERSCHLIESSUNG	15
6.1	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	15
6.2	VER- UND ENTSORGUNG	15
6.3	FESTSETZUNGEN	16
6.4	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 91 HBO I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB	19
7	LITERATUR UND QUELLEN.....	20

Abbildungsverzeichnis

Abb. 3-1:	Lage des Plangebiets, Übersicht (Quelle Geoportal Hessen, 2023)	3
Abb. 3-2:	Lage im Luftbild (Quelle Geoportal Hessen, 2023)	4
Abb. 3-3:	Grundstück im Luftbild (Quelle Geoportal Hessen, 2023)	4
Abb. 3-4:	Blick von Osten auf den Ortsrand und das Grundstück des Geltungsbereichs	6

Abb. 3-5: Blick vom Ortsrand nach Osten, rechts im Bild die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße	6
Abb. 3-6: Blick von der Straße auf das Grundstück	7
Abb. 3-7: In der Liegenschaftskarte des Geoportals Hessen ist das Flurstück 126 als Gewässer parzelle dargestellt	9
Abb. 4-1: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009	11
Abb. 4-2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ludwigsau mit Markierung der Fläche des Geltungsbereichs.....	13
Abb. 4-3: Auszug aus dem Natureg-Viewer: recht der B27 das Vogelschutzgebiet 5024-501 "Auenwiesen von Fulda, Rohrbach und Solz " (diagonale blaue Schraffur) und das FFH-Gebiet 5024-305 "Fuldatal zwischen Rotenburg und Niederaula" (diagonale grüne Schraffur), links der B27 der Naturpark Knüll (waagrechte lila Schraffur) Quelle HLNUG 2021	14
Abb. 4-4: Abgrenzung der quantitativen Schutzzone B des im Neufestsetzungsverfahren befindlichen Heilquellenschutzgebiets "Lullusbrunnen & Vitalisbrunnen" und Markierung der Lage des Plangebiets (Quelle: Gruschuvier Hessen, www. gruschu.hessen.de)	14

Anlage:

TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH (2023): Gutachten Nr. T 4244-1:
zum einwirkenden Geräuschpegel auf ein geplantes Wohnhaus innerhalb des Geltungsbereichs des geplanten B-Plans Nr. 24 in Ludwigsau Reilos
Untersuchung des Sportlärms vom Sportbetrieb des TSV Reilos 1956 und des Gewerbelärms durch die Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses und des Gebäudes der Freiwilligen Feuerwehr Reilos

1 VORBEMERKUNGEN, ANLASS DER PLANUNG

Der Geltungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Reilos, einem Ortsteil der Gemeinde Ludwigsau. Das Grundstück schließt direkt an das letzte bebaute Grundstück an der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße an. Das dem Geltungsbereich gegenüberliegende Grundstück ist ebenfalls bebaut mit Gebäuden der Feuerwehr.

Die aktuelle Situation für Bauwillige auf der Suche nach einem Bauplatz in der Gemeinde Ludwigsau ist z.Z. sehr angespannt. Zwar gibt es durchaus Baulücken in den verschiedenen Ortsteilen der Gemeinde, doch sind deren Eigentümer nicht verkaufsbereit, so dass Angebot und Nachfrage sehr auseinanderklaffen. Zur angespannten Gesamtsituation hat die Tatsache beigetragen, dass in der 10-jährigen Laufzeit der "Dorferneuerung Ludwigsau" keine Baulandausweisungen stattfinden durften, da die Innenentwicklung gefördert werden sollte. Davon ausgenommen waren nur die Einzelverfahren im Rahmen von Satzungserweiterungen nach § 34 BauGB und objektbezogene Bebauungspläne. Die Folge war, dass von der im gültigen Regionalplan (und ebenfalls in der Fortschreibung bis 2035) ausgewiesenen Bruttowohnsiedlungsfläche von 8 ha durch die Gemeinde Ludwigsau bislang weniger als 1 ha in Anspruch genommen wurde.

2 VERFAHREN

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ludwigsau hat in Ihrer Sitzung am 20.09.2021 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 "Oberste Landwehr" gefasst. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b in Verbindung mit § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), neu gefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728, aufgestellt, da mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung der Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 BauGB nicht wesentlich verändert wird, keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vorliegen.

Das Vorhaben entspricht den Kriterien des § 13b BauGB: Es wird auf einer Fläche, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt, eine Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 10.000 m² festgesetzt. Das Verfahren wird vor dem 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet.

Es handelt sich damit um ein einstufiges Verfahren ohne eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und ohne Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts. Die Umweltbelange werden innerhalb der Begründung dargestellt.

Im Rahmen der Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden Bedenken vorgebracht hinsichtlich der Lärmbelastungen, die vom gegenüberliegenden Sportplatz mit Vereinsheim sowie dem Dorfgemeinschaftshaus ausgehen. Auch die Flutlichtanlage des Sportplatzes könnte zu unzulässiger Beeinträchtigung der geplanten Bebauung

führen. Es wurden Gutachten gefordert, die die Immissionen für die Baugrundstücke prüfen und darlegen. Ein Lärmgutachten wurde erstellt und ist der Begründung als Anlage beigelegt. Zur Vermeidung von Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch die Flutlichtanlage des Sportplatzes wurde eine textliche Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB aufgenommen, die besagt, dass sich in der zur Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße gerichteten Hausfront keine Gebäudeöffnungen schutzwürdiger Räume (z.B. Schlafzimmer) befinden dürfen.

Auf die Ergebnisse des Lärmgutachtens wurde planerisch reagiert, indem die Baugrenze zur Straße hin zurückgesetzt wurde, am westlichen Rand um rund 1,00 m und an der südöstlichen Ecke der überbaubaren Fläche um etwa 8,00 m. Auf das zweite, östliche Grundstück wird verzichtet.

Außerdem wurde die Fläche, die als Ausgleichsmaßnahme ausgewiesen war, verkleinert und mit inhaltlich gleichen Festsetzungen als Fläche für Anpflanzungen ausgewiesen. Damit wurde auf den Einwand der Bauaufsicht reagiert, dass im beschleunigten Verfahren keine Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen sind, da gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Der Pflanzstreifen mit der Obstbaumreihe wurde beibehalten, um der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde nach einer Ortrandeingrünung und der Lage der Ortschaft im Vorranggebiet Regionaler Grünzug Rechnung zu tragen.

Zudem wurden aufgrund von Hinweisen in Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange in der Begründung und im B-Plan Informationen und Hinweise zur Erschließung und zur Wasserver- und -entsorgung sowie zur Lage des Geltungsbereichs innerhalb der quantitativen Schutzzone B des zurzeit im Neufestsetzungsverfahren befindlichen Heilquellenschutzgebietes „Lullusbrunnen & Vitalisbrunnen“ ergänzt.

Aufgrund von Hinweisen des Dezernats für Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel wurden Hinweise zum Bodenschutz in den Kartenteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Gemäß § 4a (3) BauGB erfolgt eine erneute Auslegung und eine Beteiligung der von den Änderungen betroffenen Trägern öffentlicher Belange. Die Auslegung erfolgt verkürzt auf 2 Wochen.

3 PLANUNGSGEBIET

3.1 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst somit das Flurstück 15/3 vollständig sowie das Flurstück 15/2 teilweise und wird begrenzt wie folgt:

- Im Norden durch eine Wegeparzelle (Flurstück 103/3)

- im Osten durch die in ihrer bisherigen Nutzung verbleibende Fläche des Flurstücks Nr. 14/1 das landwirtschaftlich, als Grünland, genutzt wird,
- im Süden durch die Parzelle der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße (Flurstück 104/13)
- im Westen durch eine Gewässerparzelle (Flurstück 104/13), das Gewässer ist verrohrt und durch einen Carport und einen Unterstand, die zur Bebauung auf dem Flurstück 16 gehören, überstellt.

Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von 1.200 m².

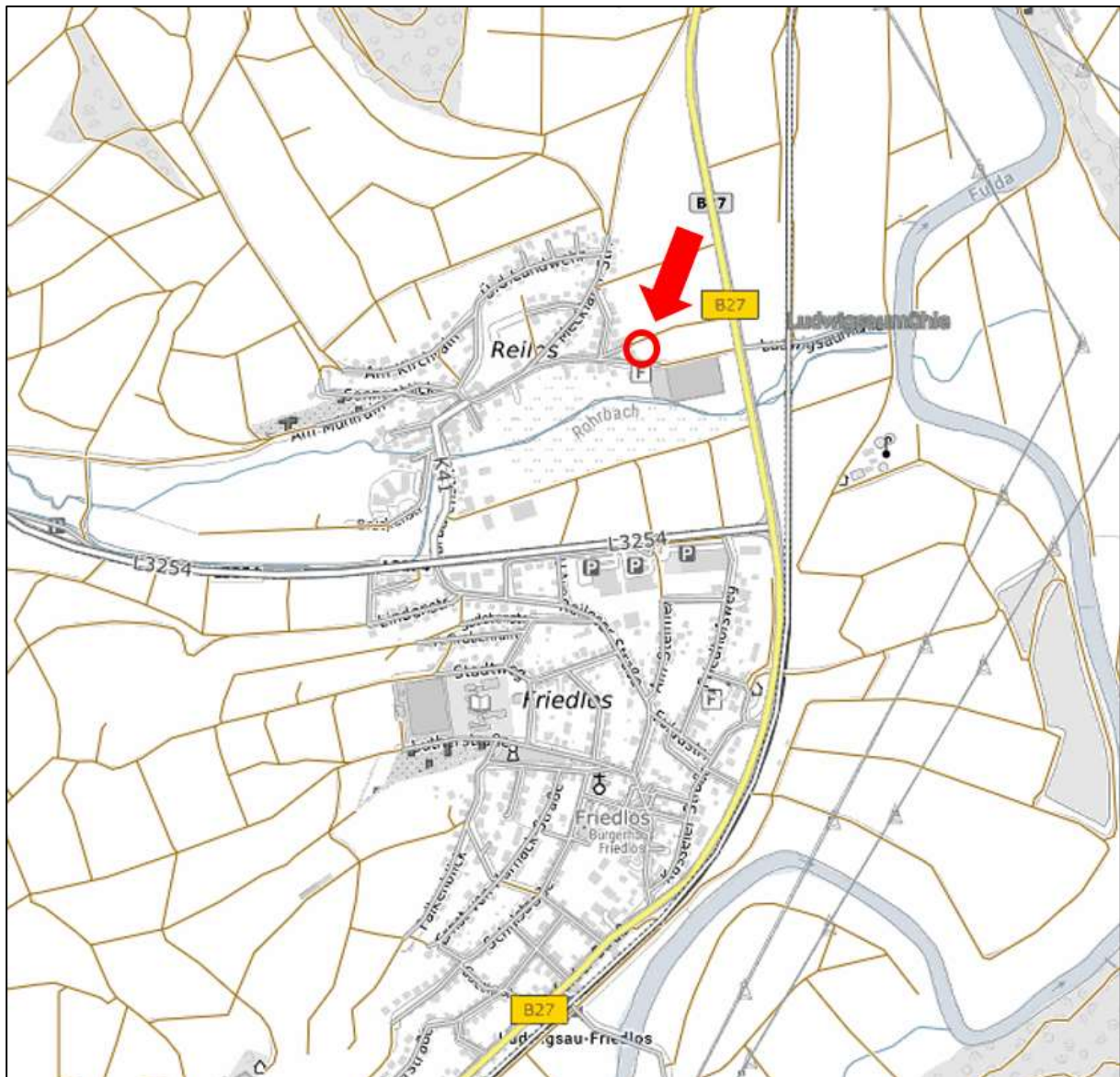


Abb. 3-1: Lage des Plangebiets, Übersicht (Quelle Geoportal Hessen, 2023)



Abb. 3-2: Lage im Luftbild (Quelle Geoportal Hessen, 2023)



Abb. 3-3: Grundstück im Luftbild (Quelle Geoportal Hessen, 2023)

3.2 AKTUELLE SITUATION / BESTAND

3.2.1 Gebietsstruktur und Nutzung

Bei dem Grundstück handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Der Geltungsbereich stellt den westlichen Teilbereich einer größeren Wiese dar, die sich nach Osten hin bis zur Parzelle der B 27 erstreckt. Das Flurstück 15/3 grenzt westlich direkt an die bebaute Ortslage von Reilos. Im Osten grenzt es an die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, die den Geltungsbereich als letztes Grundstück an der Straße erschließt, da auf dem gegenüberliegenden Grundstück die neuen Gebäude der Feuerwehr errichtet wurden. Insofern bot sich das vorliegende Grundstück aufgrund der vorhandenen Erschließung und der gegenüberliegenden Bebauung noch als Baugrundstück an, das die Ortslage nach Osten abrundet.

Direkt an die Flächen der Feuerwehr anschließend befinden sich die Flächen des Sportplatzes mit Vereinsheim sowie das Dorfgemeinschaftshaus.

3.2.2 Eigentumssituation

Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz. Der Eigentümer möchte das Baugrundstück an bauwillige Ludwigsauer veräußern.

3.2.3 Erschließung

Das Grundstück ist vollständig erschlossen über die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße.

3.2.4 Biotoptypen

Da das gesamte Grundstück – ebenso wie die große Fläche im Osten - als Intensiv-Grünland bewirtschaftet wird, wurde keine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Der Bestand ist gemäß Hessischer Kompensationsverordnung 2018 als intensiv genutzte Wirtschaftswiese mit dem Code 06.350 einzustufen.



Abb. 3-4: *Blick von Osten auf den Ortsrand und das Grundstück des Geltungsbereichs*



Abb. 3-5: *Blick vom Ortsrand nach Osten, rechts im Bild die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße*



Abb. 3-6: *Blick von der Straße auf das Grundstück*

3.2.5 Fauna

Aufgrund der geringen Größe, dem direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung, der Lage an der vorhandenen Straße und dem Fehlen jeglicher Habitatstrukturen auf der Fläche ist davon auszugehen, dass die Fläche für die Fauna nicht von Bedeutung ist.

Sofern von einer geringen Funktion für die Fauna auszugehen wäre, wird diese durch den weit überwiegenden Teil der Wiesenfläche der in der bisherigen Form und Nutzung erhalten bleibt, weiterhin erfüllt.

3.2.6 Geologie und Boden

Die BK50 und die damit verbundenen weiteren Informationen können im BodenViewer Hessen (HLNUG) eingesehen werden. Diese gibt einen groben Überblick über das zu untersuchende Gebiet. Im Rahmen der BFD5L (Methoden zur Klassifizierung und Bewertung von Bodenfunktionen auf Basis der Bodenflächendaten 1:5.000 landwirtschaftliche Nutzfläche) werden folgende Bodenfunktionen bewertet und anschließend zu einer Gesamtbewertung aggregiert (HESSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE, Wiesbaden 2012).

Die Daten für das Grundstück des Geltungsbereichs sind nur für die östliche Grundstückshälfte im Bodenviewer dargestellt, die westliche Hälfte wird als Siedlungsfläche behandelt und damit nicht dargestellt. Es ist aber davon auszugehen, dass die dargestellten Daten auf das gesamte Grundstück bezogen werden können.

Bodenteilfunktionen

Lebensraum für Pflanzen

- Kriterien:
- Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften (Biotopentwicklungspotenzial)
 - natürliche Bodenfruchtbarkeit (Ertragspotenzial)

Kriterium	Klasse Erfüllungsgrad des Kriteriums der Bodenteilfunktion	
Biotopentwicklungspotenzial	3	mittel
Ertragspotenzial	4	hoch

Funktion des Bodens im Wasserhaushalt

- Kriterien:
- nutzbare Feldkapazität des Wurzelraums
 - Feldkapazität des Wurzelraums

Kriterium	Klasse Erfüllungsgrad des Kriteriums der Bodenteilfunktion	
nutzbare Feldkapazität des Wurzelraums	3	mittel
Feldkapazität des Wurzelraums	2	gering

Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium

Kriterium	Klasse Erfüllungsgrad des Kriteriums der Bodenteilfunktion	
Nitratrückhaltevermögen	2	gering

Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Zur Funktion als des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte lässt sich aus dem Bodenviewer ableiten, dass es sich nicht um Böden mit geringen Flächenanteilen in Hessen handelt. Auch sonstige Hinweise auf Besonderheiten des Bodens im Geltungsbereich liegen nicht vor.

Zusammenfassung

Bei Aggregation der einzelnen Funktionsbewertung ergibt sich ein mittlerer Bodenfunktionswert.

3.2.7 Wasser

Oberflächengewässer

Im Westen grenzt der Geltungsbereich an eine Gewässerparzelle (Flurstück 126).

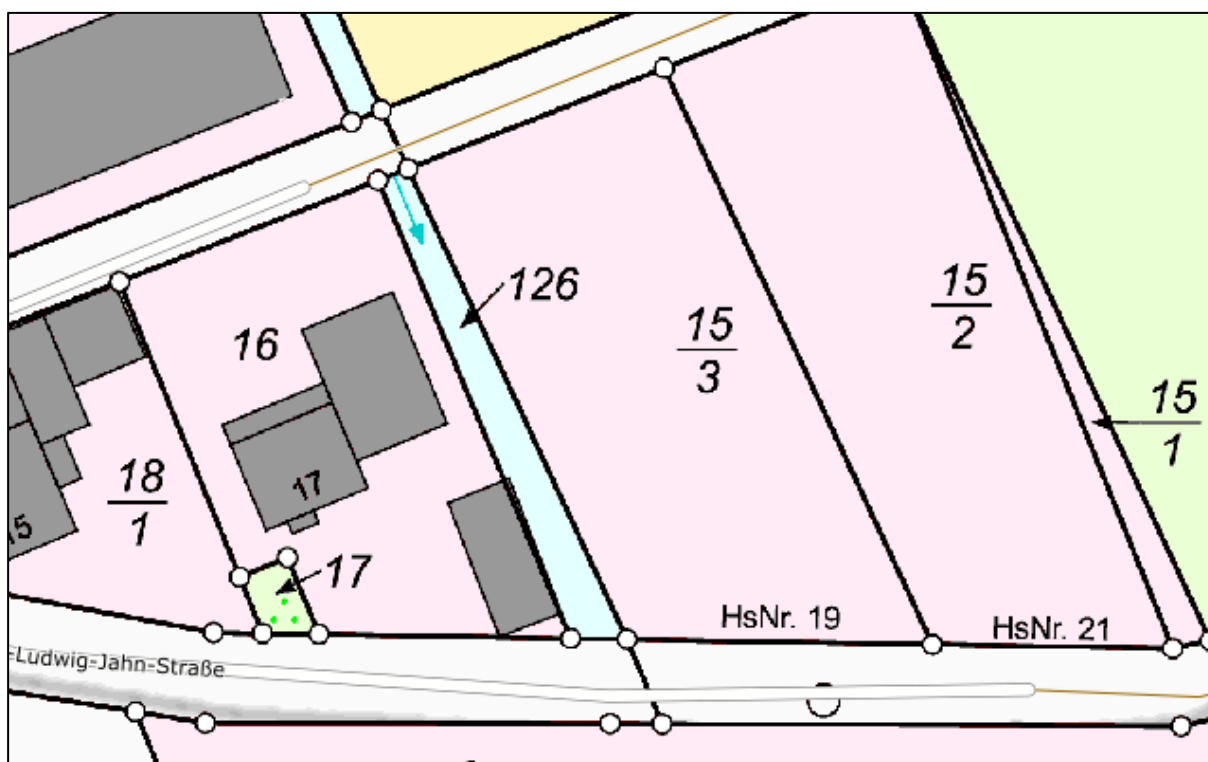


Abb. 3-7: In der Liegenschaftskarte des Geoportals Hessen ist das Flurstück 126 als Gewässerparzelle dargestellt

Es handelt sich um einen verrohrten Graben, der 2013 durch die Eigentümer des Grundstücks Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße 17 mit einem Carport überbaut wurde. Auf Luftbildern ist zu erkennen, dass sich inzwischen auch weitere Anlagen (ein weiterer Carport oder Schuppen) auf der ursprünglichen Gewässerparzelle befinden. (siehe auch Abb. 3-6, dort sind die Carports links im Bild zu sehen)

Grundwasser

Der Geltungsbereich liegt im hydrogeologischen Teilraum Fulda-Werra Bergland und Solling des Raums Mitteldeutscher Buntsandstein des Großraums Mitteldeutsches Bruchschollenland.

Die wasserführenden Schichten bestehen aus sedimentischem Lockergestein mit silikatischem Poren-Grundwasserleiter mit einer mittleren Durchlässigkeit (Klasse 3)

Der Geltungsbereich liegt in der quantitativen Schutzzone B des Heilquellenschutzgebietes des Lullusbrunnen und Vitalisbrunnen. Diese Schutzzone umfasst einen großen Teil der Gemeindefläche von Ludwigsau – ebenso wie Teile von Bad Hersfeld und Haunack. Das Schutzgebiet befindet sich aktuell im Neufestsetzungsverfahren.

3.2.8 Altlasten

Altlasten sind für die betroffenen Flächen nicht bekannt.

3.3 IMMISSIONEN

Von dem schräg gegenüberliegenden Sportplatz sowie dem angeschlossenen Vereinsheim sind Immissionen zu erwarten. Es handelt sich zum einen um Lärmimmissionen, die im Rahmen von Spielen und Training zu erwarten sind (Rufe, Trillerpfeifen), zum anderen um Lichtbelastungen durch die Flutlichtanlage.

Nach Angaben der Gemeinde ist jedoch von einer nicht sehr starken Nutzungsfrequenz auszugehen.

Bei den Nutzern handelt es sich um eine Spielgemeinschaft der Ortsteile Mecklar, Meckbach und Reilos mit Saisonbetrieb. Für die Nutzung der Plätze in den Ortsteilen für Spiele und Training wechseln sich die Ortsteile jeweils ab. Genauso wechselt es zwischen Heimspielen und Auswärtsspielen (im Kreisgebiet). Es kann also dazu kommen, dass zwei bis drei Spiele in einem Monat stattfinden, oder aber, dass zwei Monate gar kein Spiel in einem Ortsteil stattfindet. In der Zeit von November bis März (5 Monate) finden grundsätzlich keine Spiele statt.

Nachdem von Seiten des Immissionsschutzes des Regierungspräsidiums Kassel Bedenken hinsichtlich der Verträglichkeit der vorgesehenen Nutzungen mit den Immissionen des Sportplatzes geäußert worden waren, wurden Gutachten beauftragt, die die Immissionen prognostizieren, die an einer Bebauung, die der Bebauungsplan zulässt, zu erwarten sind.

Berechnet wurden (basierend auf den Informationen zu den aktuellen Nutzungen) die Lärmimmissionen, die vom Sportplatz und vom Dorfgemeinschaftshaus ausgehend auf die geplante Bebauung einwirken.

Das Gutachten, das aufgrund der Forderungen der Immissionsschutzbehörde des Regierungspräsidiums Kassel erstellt wurde, ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch die Flutlichtanlage des Sportplatzes wurde eine textliche Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB aufgenommen, die besagt, dass sich in der zur Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße gerichteten Hausfront keine Gebäudeöffnungen schutzwürdiger Räume (z.B. Schlafzimmer) befinden dürfen.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 REGIONALPLANUNG

Der Regionalplan Nordhessen 2009 stellt die zu beachtende Grundlage für die Planungen der Kommunen dar. Der Geltungsbereich liegt gemäß Darstellung des Regionalplans in einem Bereich mit mehreren überlappenden Ausweisungen:



Abb. 4-1: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

Es handelt sich um Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, Natur und Landschaft, besondere Klimafunktion sowie Vorranggebiet regionaler Grünzug.

Daraus ergibt sich für die Beurteilung die Verpflichtung, ein besonderes Augenmerk auf diese Schwerpunkte zu legen. Zugunsten der Planung ist anzuführen, dass bereits durch die Bebauung des gegenüberliegenden Grundstücks durch die großen Gebäude der Feuerwehr eine Verschiebung der Ortsrandlinie stattgefunden hat, und dass die nun vorgelegte Planung diese neue Linie nicht überschreitet.

Die Ausweisung als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft steht einer Siedlungsentwicklung nicht grundsätzlich entgegen. Der Ausweisung als Vorranggebiet regionaler Grünzug wird durch die Festsetzung für die Anlage einer **Obstbaumreihe** Rechnung getragen. Diese dient der Eingrünung des Ortsrandes, der aktuell nicht als solcher definiert ist. Dies ist besonders gut sichtbar auf den Fotos der Abb. 3-4 und Abb. 3-6. Die Anlage einer Obstbaumreihe erfüllt an dieser Stelle mehrere Funktionen:

- die Ortslage wird optisch in die Umgebung eingebunden,
- es entsteht ein weicher Übergang von Siedlung zu freier Landschaft,
- der Abschluss der Siedlungsentwicklung an dieser Stelle wird verdeutlicht,

Von der ursprünglich geplanten Obstwiese wurde aufgrund der nachdrücklichen Einwände des Fachdienstes Landwirtschaft des Kreises Hersfeld-Rotenburg, der den Entzug weiterer landwirtschaftlicher Flächen als nicht vertretbar beurteilte, Abstand genommen.

Es wurde eine Obstbaumreihe beibehalten, um der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde nach einer Ortrandeingrünung und der Lage der Ortschaft im Vorranggebiet Regionaler Grünzug Rechnung zu tragen.

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Ludwigsau stellt die Fläche des Planungsgebiets als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a bzw. 13b BauGB kann ein kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, gemäß Absatz 2 Nr. 2 auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Korrektur wird im Zuge der vorgesehenen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ludwigsau erfolgen.

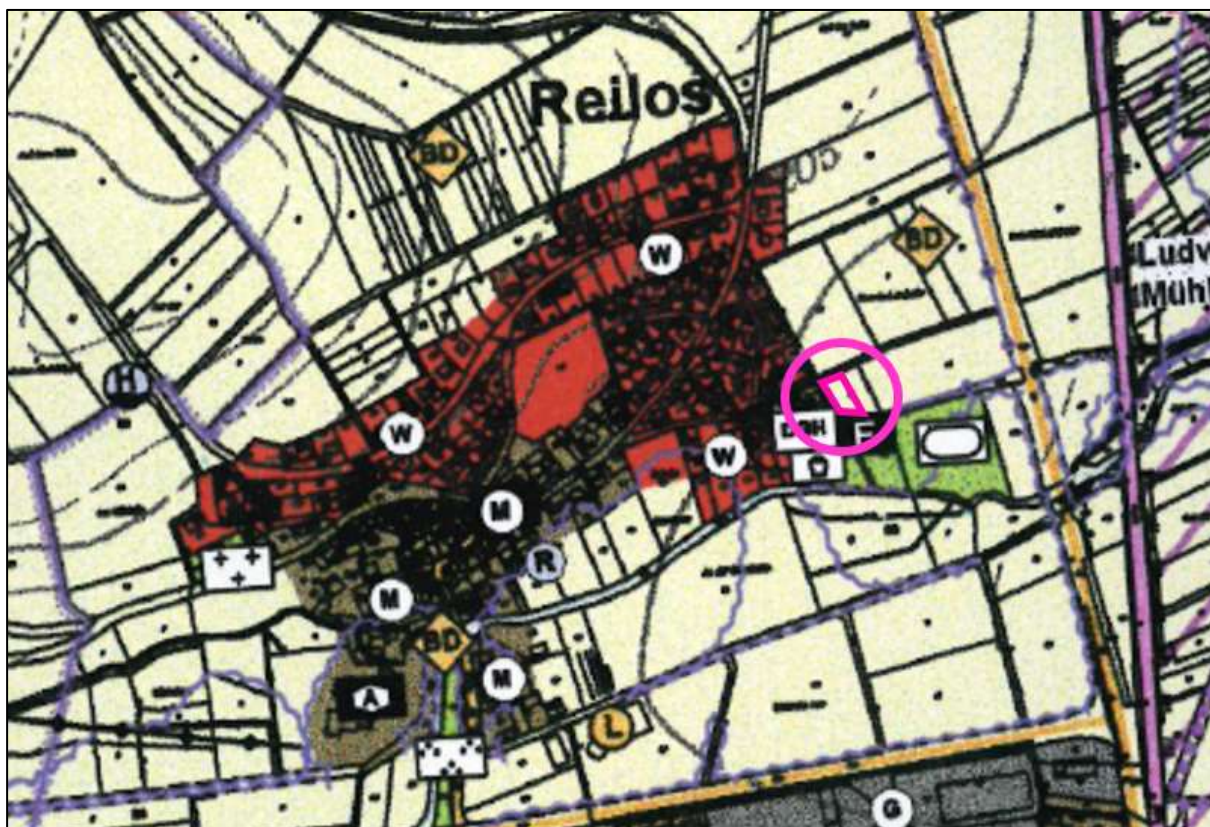


Abb. 4-2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ludwigsau mit Markierung der Fläche des Geltungsbereichs

4.3 SCHUTZGEBIETE NATURSCHUTZ UND GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE

Der Geltungsbereich liegt wie der Großteil des Gemeindegebiets von Ludwigsau am östlichen Rand des Naturparks Knüll, der sich zwischen Homberg/Efze im Norden, Neukirchen/Knüll im Westen, Breitenbach am Herzberg im Süden und bis nach Ludwigsau im Osten erstreckt und eine Größe von circa 83.000 Hektar umfasst.

Östlich der B 27 liegt das nächstgelegene FFH-Gebiet, das Gebiet "Auenwiesen von Fulda, Rohrbach und Solz", das sich östlich der B27 entlang der Fulda erstreckt. Die kürzeste Entfernung zum Geltungsbereich beträgt ca. 0,5 Kilometer. Einflüsse des B-Plan-Gebiets auf das FFH-Gebiet sind jedoch ausgeschlossen, da die B 27 und die Bahntrasse eine deutliche Barriere darstellen.

Mit dem FFH-Gebiet deckt sich in diesem Bereich das Vogelschutzgebiet "Fuldataal zwischen Rotenburg und Niederaula". Bezüglich möglicher Auswirkungen gilt dasselbe wie für das FFH-Gebiet.

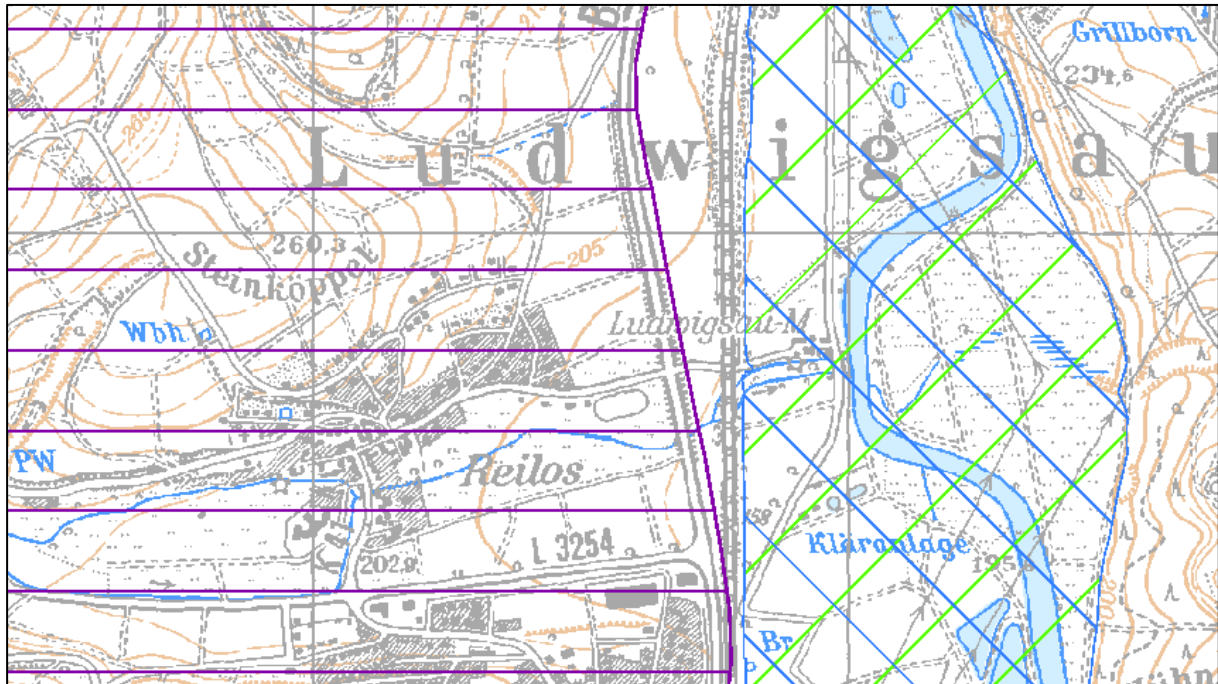


Abb. 4-3: Auszug aus dem Natureg-Viewer: recht der B27 das Vogelschutzgebiet 5024-501 "Auenwiesen von Fulda, Rohrbach und Solz" (diagonale blaue Schraffur) und das FFH-Gebiet 5024-305 "Fuldatal zwischen Rotenburg und Niederaula" (diagonale grüne Schraffur), links der B27 der Naturpark Knüll (waagrechte lila Schraffur) Quelle HLNUG 2021

4.4 WASSERSCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone B des zurzeit im Neufestsetzungsverfahren befindlichen Heilquellenschutzgebietes „Lullusbrunnen & Vitalisbrunnen“.

Der Bebauungsplan erhält einen Hinweis auf die künftige Verordnung des Schutzgebietes, die einzuhalten ist.



Abb. 4-4: Abgrenzung der quantitativen Schutzzone B des im Neufestsetzungsverfahren befindlichen Heilquellenschutzgebietes "Lullusbrunnen & Vitalisbrunnen" und Markierung der Lage des Plangebiets (Quelle: Gruschuvier Hessen, www.grschu.hessen.de)

5 PLANUNG

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von zwei Baugrundstücken im Geltungsbereich schaffen. Eine mögliche Aufteilung der Grundstücke ist im Bebauungsplan dargestellt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der nachbarschaftlichen Bebauung.

Darüber hinaus soll durch **eine Obstbaumreihe** eine ortsrandgerechte Eingrünung erreicht werden.

Der östliche Streifen des Geltungsbereichs ist für die Anpflanzung der Obstbaumreihe vorgesehen. Diese soll zur Markierung des Ortsrandes und als Übergang zur freien Landschaft dienen. Eine entsprechende Anlage wurde bereits am nördlichen Ortsrand umgesetzt. Zwar grenzt die vorliegende Planung nicht direkt an einen vorhandenen Streuobstbestand, dennoch ist sie im Zusammenhang mit den vorhandenen Streuobstwiesen im Westen und Norden als sinnvolle Fortsetzung einer ursprünglich ortstypischen Ortsrandgestaltung zu sehen. **Von der Anlage einer ganzen Obstwiese wurde nach den Einwänden des Fachdiensts ländlicher Raum, Sachgebiet Landwirtschaft und Forsten, abgesehen, In dessen Stellungnahme wurde die Anlage einer Ausgleichsfläche zu Lasten der Landwirtschaft als "keinesfalls vertretbar" beurteilt. Dem wurde in der Weise gefolgt, dass die Obstbaumwiese auf die Anlage einer Obstbaumreihe reduziert wurde. Die Obstbaumreihe wurde beibehalten, um der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde nach einer Ortrandeingrünung und der Lage der Ortschaft im Vorranggebiet Regionaler Grünzug Rechnung zu tragen.**

Zu den Auswirkungen, die durch die B-Plan Änderung vorbereitet werden, gehören neben Versiegelung auch bauzeitliche Auswirkungen durch z.B. Bodenumlagerung, Befahrung/Verdichtung. Um die damit verbundenen negativen Auswirkungen während der Bauzeit zu minimieren und um einen schonenden Umgang mit dem Boden zu gewährleisten, wurde in den textlichen Festsetzungen unter " Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise" ein ergänzender Passus zum Bodenschutz aufgenommen, in dem auf die Anwendung der Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende und „Bodenschutz für Häuslebauer“ des HMUKLV verwiesen wird.

6 ERSCHLIESSUNG

6.1 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße.

6.2 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung kann über die in der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße liegenden Leitungen der Ortskanalisation erfolgen. Die notwendigen Kapazitäten sind vorhanden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Der Planungsbereich befindet sich im Einzugsgebiet der Kläranlage Friedlos/Rohrbachtal (Bemessungsgröße 4.900 EW).

Das Niederschlagswasser wird über das vorhandene Regenüberlaufbecken Reilos in den Rohrbach geleitet bzw. bei stärkeren Regenereignissen gedrosselt in diesen abgegeben. In der Stellungnahme des Landkreises Bad-Hersfeld-Rotenburg (Abwasserableitung und-behandlung) vom 24.05.2022 wurde mitgeteilt, dass in einer aktuell vorliegenden Schmutzfrachtsimulationsberechnung (SMUSI) von April 2022 das Planungsgebiet bereits perspektivisch berücksichtigt wurde. "Das in dieser Berechnung simulierte Trennsystem in Verbindung mit einer nur geringen Siedlungsdichte führte zu keiner quantifizierbaren Mehrbelastung bzw. Zunahme der Nachweisparameter am vorhandenen RUB Reilos."

6.3 FESTSETZUNGEN

Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als zulässige Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO) wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO werden Tankstellen nicht zugelassen. Damit wird der Lage des Gebietes im Heilquellenschutzgebiet Rechnung getragen.

Begründung

Die Art der baulichen Nutzung wird zum an der baulichen Nutzung der nachbarschaftlichen und umliegenden Grundstücke orientiert.

Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die maximale Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt, d.h. eine maximal 30 %ige Überbauung des Grundstücks ist zulässig. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt zwei. Die maximale Geschossflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt, d.h. die gesamte Grundfläche beider Vollgeschosse darf 60% der Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Die überbaubare Fläche wird durch eine Baugrenze definiert, Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Begründung

Auch das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung der umliegenden Grundstücke.

Die Baugrenze soll eine möglichst hohe Flexibilität für die Stellung der Gebäude ermöglichen. Aus diesem Grund werden auch keine weiten Vorgaben zur Bauweise gemacht.

Festsetzung für Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der durch die Baugrenze festgesetzten Baufläche zulässig.

Begründung

Auch diese Festsetzung soll den Bauherren Flexibilität ermöglichen.

Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An der zur Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße weisenden Hausfront dürfen sich keine Gebäudeöffnungen/Fenster befinden, hinter denen sich im Innenraum des Wohngebäudes schutzwürdige Räume des nicht nur vorübergehenden Aufenthaltes befinden.

Begründung

Die Festsetzung dient zum einen dem Schutz künftiger Wohnbebauung vor Beeinträchtigungen durch die Flutlichtanlage des Sportplatzes, zum anderen sollen die Möglichkeiten der Sportplatznutzung nicht in unnötiger Weise eingeschränkt werden.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger gebietsheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang (gemessen in 1m Höhe) von mindestens 14-16 cm zu pflanzen.

Begründung

Auch diese Festsetzung dient der Eingrünung der Grundstücke und trägt damit der Lage am Ortsrand Rechnung.

Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf der festgesetzten Fläche ist eine Obstbaumreihe durch Pflanzung von 7 hochstämmigen (Stammhöhe 1,80 m), standortgerechten Obstbäumen alter lokaler Obstsorten anzulegen und zu erhalten.

Zur Entwicklung von artenreichem 2-3 schürigem Grünland unter den Obstbäumen ist die Wiese zu grubbern mit kräuterreichem Grünlandsaatgut regionaler Herkunft oder durch Mahd-
gutübertragung (Heudrusch) anzusäen. Die künftige Nutzung erfolgt durch 2-3 malige Mahd:

Das Mahdgut ist zur Vermeidung der Nährstoffanreicherung abzutransportieren. Zwischen Oktober bis Mitte März soll keine Bearbeitung stattfinden. Dünger und Pflanzenschutzmittel dürfen nicht verwendet werden.

Die Obstbäume sind durch regelmäßige Schnitte fachgerecht zu pflegen.

Begründung

Durch die Maßnahme sollen die Auswirkungen vor Ort auf das Landschaftsbild minimiert werden. Dies ist in diesem Fall besonders wichtig, da aktuell die vorhandene Ortsrandsituation, was die Einbindung in die Landschaft betrifft, als eher unbefriedigend zu bewerten ist. Somit wird auch der Lage im "Vorranggebiet regionaler Grünzug" Rechnung getragen.

6.4 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 91 HBO I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB

Festsetzung für Gestaltung Baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Im Geltungsbereich sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Mindestneigung von 30° zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind begrünte Dächer.

Begründung

Die Festsetzung soll die Einpassung der Bebauung in das ländliche Erscheinungsbild der Ortslage gewährleisten aber keine ökologische Gestaltung verhindern.

Festsetzung für Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Grundstückseinfriedungen, die an Verkehrsflächen bzw. deren Grünstreifen oder die freie Landschaft angrenzen, sind als Laubgehölzhecken gebietsheimischer und standortgerechter Arten anzulegen und zu erhalten. Einfriedungen aus anderen Materialien sind nur in Verbindung mit Laubgehölzhecken zulässig.

Mindestens 40% der Grundstücksfläche sind als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu erhalten. Zu diesen Flächen zählen alle unversiegelten Flächen mit Oberboden und Vegetation.

Begründung

Die Festsetzung dient der Eingrünung des Ortsrandes und dem weichen Übergang von der Siedlung zur freien Landschaft. Die Eingrünung soll durch gebietsheimische Gehölze erfolgen, da die Gärten an die freie Landschaft grenzen.

Kassel, 25.01.2023

BÖF-naturkultur, Büro für angewandte Ökologie und Faunistik

7 LITERATUR UND QUELLEN

REGIONALVERSAMMLUNG NORDHESSEN (2009): Regionalplan Nordhessen 2009

GEMEINDE LUDWIGSAU: Flächennutzungsplan

TÜV TECHNISCHE ÜBERWACHUNG HESSEN GMBH (2023): Gutachten Nr. T 4244: zum einwirkenden Geräuschpegel auf ein geplantes Wohnhaus innerhalb des Geltungsbereichs des geplanten B-Plans Nr. 24 in Ludwigsau Reilos, Untersuchung des Sportlärms vom Sportbetrieb des TSV Reilos 1956 und des Gewerbelärms durch die Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses und des Gebäudes der Freiwilligen Feuerwehr Reilos

Internetseiten

HLNUG: BodenViewer Hessen (www.bodenviewer.hessen.de)

HLNUG: GruschuViewer Hessen (www.gruschu.hessen.de)

HMUKLV: NaturegViewer Hessen (www.natureg.hessen.de)

Gesetze und Verordnungen

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)

Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV – vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644)