

reinheim



LEBENDIG. OFFEN. LEBENSWERT.

STADT REINHEIM

Begründung

zum

„Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Reinheim 17. Änderung“

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Reinheim - 17. Änderung

Projekt-Nr.

1933

Bearbeiter

Dipl.-Ing. D. Walter

Interne Prüfung: PS, 28.02.2022

Datum

27.06.2022



**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
2. 1.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs	1
3. Übergeordnete Vorgaben	2
3.1 Regionalplanung.....	2
3.2 Flächennutzungsplan.....	4
3.3 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	5
4. Gegenstand der 17. Änderung	6
5. Umweltbericht gem. Anlage 1 BauGB	7
5.1 Beschreibung und Bewertung des FNP-Änderungsbereiches	8
5.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung	14
6. Literaturverzeichnis	15

Abbildungsverzeichnis	Seite
Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.	2
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan.....	3
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich B-Plan.....	4
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich FNP.	5
Abb. 5: Vergleich rechtskräftiger FNP und 17. Änderung.	6
Abb. 6: Gebiet der FNP-Änderung im Bereich Nordwest III (rot markiert).	8
Abb. 7: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan	9
Abb. 8: Inhalte der 17. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Nordwest III“	9

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Steckbrief Umweltprüfung zur 17. FNP-Änderung.	10
---	----

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Stadt Reinheim besteht Bedarf an Wohnraum. Weiterhin plant ein innerstädtisch gelegener Baustoffhandel eine Erweiterung seines Betriebs, was eine Verlagerung aus dem Ort heraus notwendig macht, da vor Ort keine Flächen vorhanden sind.

Daher plant die Stadt an ihrem westlichen Rand die Ausweisung eines neuen Baugebietes, welches sowohl den Baustoffhandel ermöglicht, als auch Flächen zur Deckung des Wohnraumbedarfes bereitstellt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes „Nordwest III“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen.

Mit der Bebauungsplanung soll ein Baugebiet entwickelt werden, welches im nördlichen Teil eine gewerbliche Nutzung und im südlichen Teil eine Wohnnutzung vorsieht.

Ein großer Teil der gewerblichen Nutzung umfasst hierbei die geplante Umsiedlung eines Baustoffhandels aus der Innenstadt heraus in das vorliegende Gebiet. Für diesen wird ein Sondergebiet ausgewiesen.

So wird, um einen sinnvollen Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe zu schaffen, zwischen diesen beiden Nutzungen ein Mischgebiet ausgewiesen, welches den notwendigen Platz für kleineres weniger störendes Gewerbe schafft, welches mit Wohnnutzungen harmonisiert.

Um keine Konflikte zwischen den gewerblichen und den Wohnnutzungen zu schaffen, wurde ein Schallgutachten erstellt, welche die bestehenden und zukünftigen Immissionen bewertet und Festsetzungsvorschläge definiert, welche in den Bebauungsplan einfließen.

Der geltende Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich im Westen landwirtschaftliche Fläche und im Osten Wohnbaufläche dar. Weiterhin wird im Osten ein Bereich tangiert, der Grünfläche und Maßnahmenfläche ausweist. Dies deckt sich nur teilweise mit den geplanten Flächenausweisungen des B-Planes „Nordwest III“.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Da der Bebauungsplan nicht vollständig aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren dahingehend geändert werden, dass er dem Inhalt des Bebauungsplanes entspricht.

2. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Stadt Reinheim südlich der Engelbert-Wörz-Straße, zwischen der Anne-Frank-Straße im Osten und der Bundesstraße B 38 im Westen. Er umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Nordwest III“, sondern nur den Teil, welcher nicht aus dem geltenden FNP entwickelt werden kann.



Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst die folgenden Flurstücke mit einer Fläche von ca. 4,4 ha:

Gemarkung Spachbrücken, Flur 6: 128 (t), 129 (t), 130/1, 130/2, 131, 132, 133, 134, 135, 310/3, 311/2 (t),

Gemarkung Reinheim Flur 9: 10 (t), 11/1 (t), 11/2 (t), 12 (t), 13 (t), 14 (t), 24/1 (t), 24/2 (t), 25/1 (t), 25/2 (t), 95/1 (t), 96/1 (t), 97/1, 97/2 (t),

[(t) = teilweise Betroffenheit]

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

Im Regionalplan Südhessen von 2010 ist der Geltungsbereich als Vorranggebiet Siedlung ausgewiesen. Die raumordnerischen Vorgaben des Regionalplanes stehen der Planung nicht entgegen.

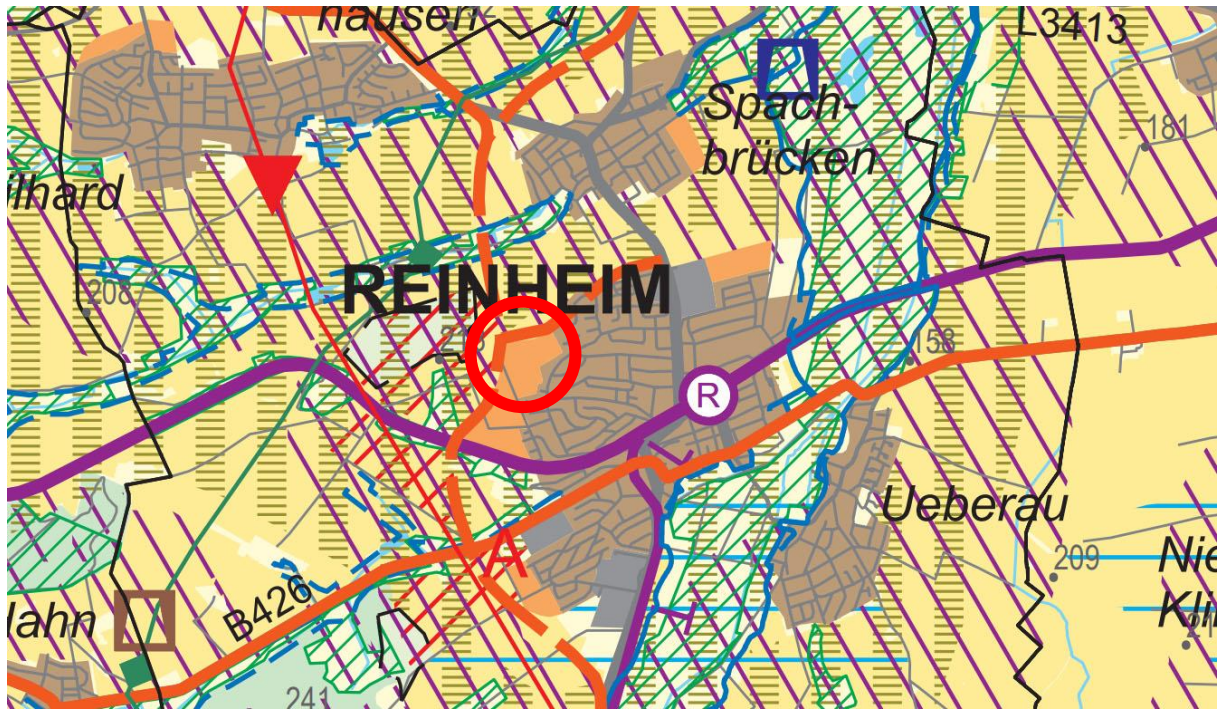


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan.
(Quelle: Landesplanung Hessen, 2010)

3.2 Flächennutzungsplan



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich B-Plan.
(Quelle: Stadt Reinheim, Stand 2020)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften im Westen landwirtschaftliche Fläche und im Osten Wohnbaufläche dar. Weiterhin wird im Osten ein kleiner Bereich tangiert, der Grünfläche und Maßnahmenfläche ausweist.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Da der Bebauungsplan nicht vollständig aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan in jenen Bereichen, in denen der B-Plan nicht aus dem FNP entwickelt ist, gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren dahingehend geändert, dass er dem Inhalt des Bebauungsplanes entspricht.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich FNP.
(Quelle: Stadt Reinheim, Stand 2020)

3.3 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Schutzgebietes „WSG Brunnen I-XIII, ZV Dieburg“ (WSG-Nr-432-096) in der Schutzzone IIIB. Da sich dieses Wasserschutzgebiet noch im Festsetzungsverfahren befindet, sind die Verbote in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

Gemäß Landschaftsplan sind im südlichen angrenzenden Gebiet 5 geschützte Biotope vorgesehen. Gemäß einer archäologischen Untersuchung aus dem Jahr 2009 sind im Gebiet B38 Ortsumgebung Nord und Bauleitplanung Nordwest II, welches in den nördlichen Geltungsbereich rein ragt, bronzezeitliche und römische Lesefunde bekannt. Dies ist während der Bauarbeiten im Zuge des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Weitere Schutzgebiete sowie schützenswerte Naturdenkmäler und Geotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden bzw. bekannt.

4. Gegenstand der 17. Änderung

Die bisherige Flächenverteilung im Geltungsbereich der 17. Änderung umfasst ca. 37.615 m² landwirtschaftliche Flächen, ca. 5.584 m² Wohnbauflächen, ca. 2.640 m² Maßnahmenflächen und ca. 505 m² Verkehrsflächen mit anliegenden Maßnahmenflächen.

Entsprechend der Flächenausweisungen des B-Plans „Nordwest III“ sollen die Flächenverteilung so angepasst werden, dass sich insgesamt ca. 8.130 m² Wohnbauflächen, ca. 6.454 m² gemischte Bauflächen, ca. 9.228 gewerbliche Bauflächen, ca. 16.996 Sonderbauflächen, ca. 5.507 m² Verkehrsflächen und ca. 33 m² Versorgungsflächen ausgewiesen werden.

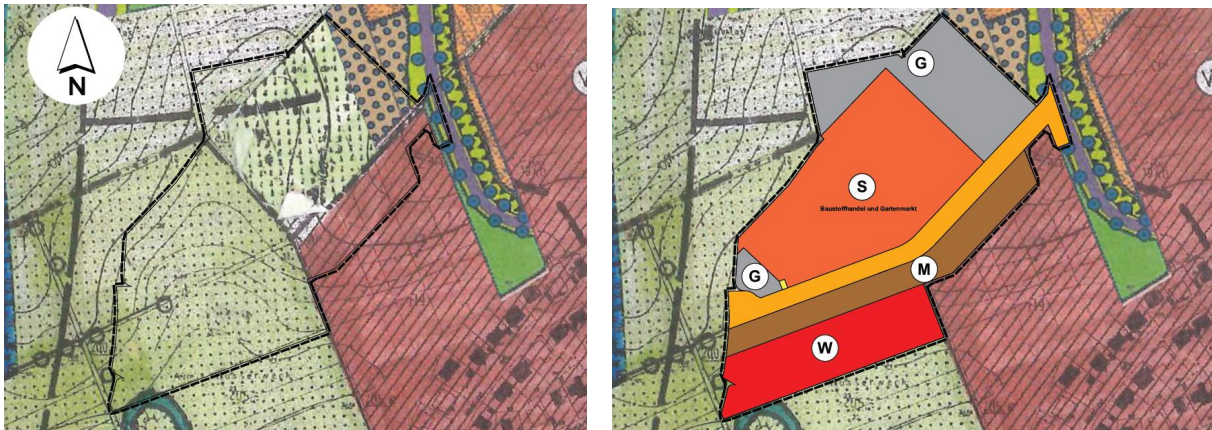


Abb. 5: Vergleich rechtskräftiger FNP und 17. Änderung.
(Quelle: Stadt Reinheim, Stand 2020)

5. Umweltbericht gem. Anlage 1 BauGB

Die Stadt Reinheim beabsichtigt eine Ausweisung von Wohnbau-, Misch-, Gewerbe- und Sondergebieten sowie Verkehrsflächen. Der geltende Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich im Westen landwirtschaftliche Fläche und im Osten Wohnbaufläche dar. Weiterhin wird im Osten ein kleiner Bereich tangiert, der Grünfläche und Ausgleichsmaßnahmenfläche ausweist. Dies deckt sich nur teilweise mit den geplanten Flächenausweisungen des B-Planes „Nordwest III“.

Die Änderungsverpflichtung entsteht, da der neu aufzustellende Bebauungsplan nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Die FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Bei einer Änderung von Bauleitplänen sind entsprechend § 1 Abs. 6 (7) BauGB die Belange des Umweltschutzes zu beachten. Dazu ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die BHM Planungsgesellschaft mbH wurde von der Stadt Reinheim beauftragt, diesen Umweltbericht zu erstellen.

Die im Folgenden gemachten Angaben zu den Schutzgütern wurden folgenden Quellen entnommen:

- Luftbilder
- Bodenkarte Hessen (HLNUG, 2017)
- digitale geologische Daten sowie digitale Bodendaten (GIS-Dateien) (HLNUG, 2017)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für das Baugebiet „Nordwest III“ (BHM, 2022)

5.1 Beschreibung und Bewertung des FNP-Änderungsbereiches

Der von der Planänderung betroffene Bereich ist in Abb. 6 dargestellt.



Abb. 6: Gebiet der FNP-Änderung im Bereich Nordwest III (rot markiert).

Für das Bauleitplanverfahren „Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Reinheim - 17. Änderung“ können die Umweltprüfung und artenschutzfachlichen Untersuchungen aus den Bebauungsplanverfahren "Nordwest III" herangezogen werden.

Die 17. FNP-Änderung umfasst die Rücknahme von landwirtschaftlichen Flächen, Wohnbaufläche und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe Abb. 7) sowie die neue Darstellung von Wohnbau-, Misch-, Gewerbe- und Sonderbauflächen sowie Verkehrsflächen.

Die bisherige Flächenverteilung im Geltungsbereich umfasst ca. 3,8 ha landwirtschaftliche Flächen, ca. 0,6 ha Wohnbauflächen, 0,3 ha Maßnahmenfläche für Obstwiesen und ca. 500 m² Verkehrsflächen mit Maßnahmenflächen für Wiesenfläche. Entsprechend der geplanten Festsetzungen des B-Plans „Nordwest III“ soll die Flächenverteilung so angepasst werden, dass sich insgesamt ca. 0,8 ha Wohnbauflächen, ca. 0,6 ha gemischte Bauflächen, ca. 0,9 ha gewerbliche Bauflächen, ca. 1,7 ha Sonderbauflächen, ca. 33 m² Versorgungsfläche und ca. 0,6 ha Verkehrsflächen ausgewiesen werden, siehe Abb. 8.

Es erfolgt eine tabellarische Prüfung (siehe Tab. 1) der durch die FNP-Änderung gegenüber dem derzeit geltenden Rechtszustand zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des BauGB (§ 1 Abs. 6 [7]).



Abb. 7: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan
 Der Geltungsbereich der 17. FNP-Änderung ist als schwarze Linie dargestellt.

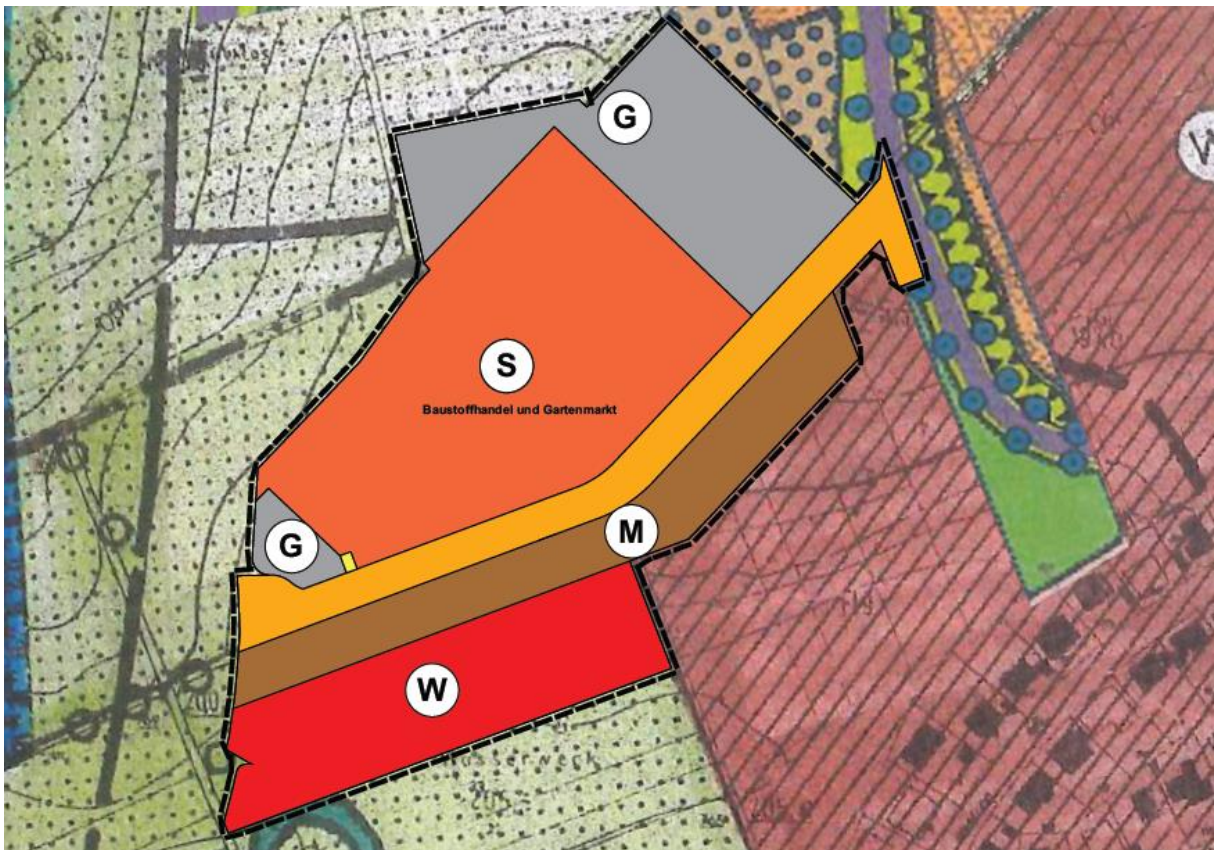


Abb. 8: Inhalte der 17. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Nordwest III“

Tab. 1: Steckbrief Umweltprüfung zur 17. FNP-Änderung.

Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Reinheim im Bereich Nordwest III	
Lage der FNP-Änderung	Der Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Reinheim und nimmt eine Fläche von rund 4,6 ha ein. Es handelt sich hierbei um Acker- und Grünflächen, die zukünftig als Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet genutzt werden sollen. Darüber hinaus gibt es Wirtschafts- und Feldwege, die die einzelnen Ackerflächen voneinander trennen. Das Gebiet ist im westlichen Bereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Bundesstraße 38 umgeben. Im östlichen Bereich grenzen Verkehrsstraßen und Siedlungsstrukturen mit Häusern und Gärten an. Reinheim lässt sich der Region „Rhein-Main-Tiefland“ zuordnen und liegt naturräumlich im Reinheimer Hügelland.
Schutzgebiete	<p>Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Schutzgebietes „WSG Brunnen I-XIII, ZV Dieburg“ (WSG-Nr-432-096) in der Schutzzone IIIB (HLNUG, 2017). Da sich dieses Wasserschutzgebiet noch im Festsetzungsverfahren befindet, sind die Verbote in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten (Staatsanzeiger für das Land Hessen, 1996).</p> <p>Gemäß einer archäologischen Untersuchung aus dem Jahr 2009 im Gebiet B 38 Ortsumgehung Nord und Bauleitplanung Nordwest II, welches in die nördlichen Änderungsbereiche hineinragt, sind bronzezeitliche und römische Lesefunde bekannt (Posselt & Zickgraf Prospektionen GbR, 2009). Dies ist während der Bauarbeiten im Zuge des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich im UNESCO Geo-Naturpark „Bergstraße-Odenwald“. Hierbei müssen die Leitbilder und Zielsetzungen des Naturparks und des Geopark-Managementplans 2030 berücksichtigt werden. (UNESCO, 2020).</p> <p>Weitere Schutzgebiete sowie schützenswerte Naturdenkmäler und Geotope sind im Änderungsbereich nicht vorhanden bzw. bekannt.</p>
Regionalplan	Die Rücknahme der landwirtschaftlichen Flächen steht im Einklang mit den übergeordneten Zielen (Vorranggebiet Siedlung) des Regionalplans Südhessen (Landesplanung Hessen, 2010).
Bauleitplanung	<p>Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Reinheim sind die Flächen im Planbereich der 17. Änderung als landwirtschaftliche Flächen, Wohnbaufläche, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Verkehrsflächen dargestellt.</p> <p>Für die geplante Gebietsentwicklung ist die vorliegende FNP-Änderung mit der Darstellung Wohnbau-, Misch-, Gewerbe- und Sonderbaufläche mit anschließenden Verkehrsflächen erforderlich. Auf dieser Grundlage ist der verbindliche Bebauungsplan aufzustellen.</p>
Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	
Mensch	Ein Großteil des Änderungsbereichs wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, sodass vorwiegend eine Funktion als Arbeitsort besteht. Darüber hinaus ergibt sich durch das Wohngebiet eine Wohnfunktion. Die Funktion der Erholungs- und Freizeitnutzung beschränkt sich auf Spaziergänge der lokalen Bevölkerung entlang der Feldwege. Vorbelastungen in Form von Schadstoffen und Lärm für den Mensch bestehen durch die westlich angrenzende Bundesstraße 38. Das Geltungsbereich ist von allgemein lokaler Bedeutung zum Arbeiten und für die Erholungs- und Freizeitnutzung für die

Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Reinheim im Bereich Nordwest III	
	Menschen der umliegenden Ortschaften.
Boden und Fläche	In dem Änderungsbereich besteht der geologische Untergrund aus Lössböden und daraus entwickelten Pararendzinen. Diese verfügen über eine mittlere bis sehr hohe Bodenfunktion (HLNUG, 2017). Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind unversiegelt. Vorbelastungen für den Boden ergeben sich hinsichtlich des Bodenabtrags durch Erosion aufgrund des Gefälles im nordwestlichen Übergangsbereich zwischen hügeligem und ebenem Gelände. Eine Bodenbelastung durch verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen kann insbesondere entlang der vielbefahrenen B 38 nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus könnte der Boden durch mögliche Schadstoffeinträge aus Pflanzenschutz- und Düngemittel aus der angrenzenden Landwirtschaft vorbelastet sein. Der Änderungsbereich ist von hoher Bedeutung für das Schutzgut Boden/Fläche.
Wasser	Der Änderungsbereich liegt im hydrogeologischen Großraum des südwestdeutschen Grundgebirges, welches überwiegend Kluft-Grundwasserleiter mit einer geringen Ergiebigkeit aufweist (HLNUG, 2017). Gemäß Baugrunderkundung konnte bis zu einer Tiefe von 6 m kein Grundwasser festgestellt werden (RPGeo, 2019). Eine besondere Funktion erfüllt das Gebiet durch das ausgewiesene Wasserschutzgebiet und die ehemalige Trinkwassergewinnung. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Vorbelastungen für das Schutzgut Wasser bestehen durch mögliche Schadstoffeinträge aus Pflanzenschutz- oder Düngemittel aus der Landwirtschaft. Aufgrund der ausgewiesenen Wasserschutzzone III B und der damit einhergehenden Bedeutung für die Trinkwasser- und Wassergewinnung im Einzugsgebiet, sind die Änderungsbereiche von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser.
Klima und Luft	Lokale Kaltluftentstehungsgebiete können sich auf der kleinflächig extensiv genutzten Frischwiese und den landwirtschaftlich genutzten Flächen, v. a. in den Monaten, in der die Ackerflächen mit Vegetation bedeckt sind, bilden. Bedeutende Kaltluftabflussbereiche ergeben sich trotz der Geländeerhebungen im nördlichen Geltungsbereich nicht. Trotzdem kann es innerhalb des Änderungsbereichs auf den Kaltluft bildenden Acker- und Grünflächen zu schwachwindigen Ausgleichsströmungen kommen, die zur Frischluftversorgung im angrenzenden Siedlungsgebiet beitragen können. Klimatische Vorbelastungen bestehen durch die Luftschadstoffe aus dem Verkehr der angrenzenden, viel befahrenen Bundesstraße. Der Änderungsbereich ist von allgemein lokaler Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft.
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	Der Änderungsbereich wird überwiegend von intensiv genutzten Ackerflächen ausgefüllt. Des Weiteren gibt es extensiv genutzte Frischwiesen und versiegelte und unversiegelte Wirtschaftswege. Durch die intensiv genutzte Landwirtschaft weist der Änderungsbereich eine geringe bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung auf. Flächenanteile mit mittelwertiger naturschutzfachlicher Bedeutung beschränken sich auf die extensiv genutzten Frischwiesen. Im Geltungsbereich konnte das Vorkommen von Rebhühnern mit Bruterfolg festgestellt werden, außerhalb des Änderungsbereichs wurden Feldlerchen und Steinschmätzer kartiert. Vorbelastungen für das Schutzgut bestehen durch die fast vollständig gehölzfreien und überwiegend intensiv genutzten Ackerflächen sowie die versiegelten Bereiche. Der Änderungsbereich ist daher von geringer Bedeutung für die biologische Vielfalt. Den Randbereichen kann hingegen hinsichtlich des Artenpotenzials eine höhere Bedeutung zugerechnet werden.

Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Reinheim im Bereich Nordwest III	
Landschaft	Da durch landwirtschaftlich genutzte und versiegelte Flächen geprägte Änderungsbereich weist mit Ausnahme der Geländeerhebungen keine besondere Schönheit oder Vielfalt auf. Vorbelastungen für das Schutzgut Landschaft bestehen durch die monotone Agrarlandschaft und die umgebenden Verkehrsstraßen. Der Änderungsbereich ist von untergeordneter Bedeutung für das Schutzgut Landschaft.
Kultur und sonstige Sachgüter	Potenzielle Vorbelastungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich durch die anthropogene Nutzung (Landwirtschaft, Straßenbau). Im nördlichen Änderungsbereich sind bronzezeitliche und römische Lesefunde bekannt (Posselt & Zickgraf Prospektionen GbR, 2009). Der nördlichen Rand des Änderungsbereichs ist daher von hoher Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.
Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	
<p>Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Reinheim sind die Flächen im Planbereich der Änderung als landwirtschaftliche Flächen, Wohnbaufläche, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Verkehrsflächen dargestellt.</p> <p>Mit der 17. Änderung werden Wohnbau-, Misch-, Gewerbe- und Sonderbauflächen mit anschließenden Verkehrsflächen dargestellt.</p> <p>Die landwirtschaftlichen Flächen sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entfallen durch die Planung vollständig. Auf diesen Flächen erfolgt durch die zukünftige Bebauung eine erstmalige Flächeninanspruchnahme. Bei Nichtdurchführung der Planung behält dieser Bereich weiter seine natürlichen Bodenfunktionen und seine Funktionen im Wasserhaushalt und kann die Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere erfüllen. Bei Umsetzung der Planung werden in diesem großen Teil des Plangebietes die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt erheblich beeinträchtigt.</p>	
Wirkungsprognose und Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	
Mensch	<p>Im Änderungsbereich entstehen neue Wohn- und Arbeitsplätze. Durch bau-, betriebs- und anlagenbedingte Maßnahmen können gesundheitliche Risiken wie Lärm und Schadstoffbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Diese sind durch entsprechende Prognoseberechnungen zu überprüfen und ggf. Festsetzungen zum Schall- und Immissionsschutz im B-Plan zu vermeiden. Hinweise auf geeignete Vermeidungsmaßnahmen im B-Plan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lärmschutz (v.a. während der Bauphase, aber auch beim Betrieb gewerblicher Nutzungen und im Industriegebiet aber auch während der Bauphase).
Böden	Die zukünftige Erschließung und Bebauung im Änderungsbereich verursachen erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Geeignete Minderungsmaßnahmen zum Bodenschutz sind z. B. die Schaffung von Grün- und Freiflächen, versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen sowie die Begrünung nicht bebauter Grundstücksflächen. Für die verbleibenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden/Fläche ist der naturschutzrechtliche Ausgleich nachzuweisen.
Wasser	Die Eingriffswirkungen sind eng mit der Bodenversiegelung verbunden, siehe die vorstehende Wirkungsprognose und Maßnahmen zum Schutzgut Boden. Die Flächenversiegelung und Ableitung von Niederschlagswasser

Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Reinheim im Bereich Nordwest III	
	<p>verursachen eine Beeinträchtigung des natürlichen Boden- und Wasserhaushaltes und eine Verringerung der Grundwasserneubildung. Im B-Plan sind konkrete Festsetzungen zur schadstofffreien Versickerung von Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Lage im Wasserschutzgebiet zu treffen. Darüber hinaus können folgende Minderungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser ergänzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Regenwasserversickerung - Dachbegrünung und Zisternen zur Regenwasserrückhaltung <p>Für die Bebauung und gewerbliche Nutzung im Wasserschutzgebiet sind die Verbote in Anlehnung an die Muster der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.</p>
Klima und Luft	<p>Der im Änderungsbereich zu erwartende hohe Versiegelungsgrad durch die Verkehrsflächen und Gebäude führt zu lokalklimatischen Veränderungen. Hinweise auf geeignete Vermeidungsmaßnahmen im B-Plan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - klimawirksame Durchgrünung der Baugebiete - Dachbegrünung, versickerungsfähige Oberflächen - Stellplatzbegrünung und Fassadenbegrünung
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<p>Durch Bauungen und Nutzungsänderungen im Änderungsbereich sind Beeinträchtigungen für die kartierten Arten Feldlerche und Rebhuhn zu erwarten. Die Anforderungen des besonderen Artenschutzes sind zu berücksichtigen. Es sind neben Vermeidungsmaßnahmen auch vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Habitataufwertung außerhalb des Baugebietes im Bebauungsplan vorzusehen. Eine geeignete Vermeidungsmaßnahme kann dabei z.B. die Bauzeitenbeschränkung sein. Für verbleibende Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt ist der naturschutzrechtliche Ausgleich nachzuweisen. Hinweise auf geeignete Vermeidungsmaßnahmen im B-Plan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begrünung nicht bebauter Grundstücksflächen - Insektenfreundliche Außenbeleuchtung - Kleintierschutz - Verwendung heimischer und tiefwurzelnder Gehölze - Mindestabstand zwischen Zaun und Boden
Landschaft	<p>Durch die vorgesehenen Gebäude im Änderungsbereich (z. B. Baumarkt) werden Bauwerke entstehen, die das Landschaftsbild verändern. Aufgrund der im Änderungsbereich bisher überwiegenden Landwirtschaft sind Veränderungen des Landschaftsbildes zu erwarten. Geeignete Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung der Gebäudeauhöhen auf ein landschaftsbildverträgliches Maß - Anlegung von landschaftsbildprägenden Grün- und Freiflächen
Kultur- und sonstige Sachgüter	<p>Eine nicht sachgerechte archäologische Erschließung der Lesefunde während der Baumaßnahmen verursacht eine Zerstörung oder einen evtl. Verlust dieser Kulturgüter. Dies kann durch gezielte Untersuchungen und Ausgrabungen vor Baubeginn oder Sicherung von archäologischen Verdacht-</p>

Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Reinheim im Bereich Nordwest III	
	bereichen vermieden werden.
Wechselwirkungen	Es ist mit einer Veränderung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch die FNP-Änderung zu rechnen. Vor allem zwischen den stark betroffenen Schutzgütern Wasser, Boden und Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt wird es zu starken Änderungen kommen.
<u>Eingriffsbeurteilung:</u> Für die geprüften Schutzgüter Boden, Wasser sowie für Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sind durch die 17. Änderung des FNP nachhaltige Beeinträchtigungen zu erwarten. Für die anderen geprüften Schutzgüter ist durch die Änderung des FNP keine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und § 44 BNatSchG (artenschutzrechtliche Verbote) zu berücksichtigen. Es ist natur- und artenschutzrechtlicher Kompensationsbedarf zu erwarten.	
<u>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren:</u> Besondere technische Verfahren wurden nicht angewendet.	
<u>Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind:</u> Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben traten nicht auf.	
<u>Maßnahmen zur Überwachung (Anlage 3.b zu §2 Abs. 4 und §2a Bau GB):</u> Maßnahmen zur Überwachung sind im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens nicht notwendig.	

5.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 17. FNP-Änderung werden die Bereiche, die als landwirtschaftliche Flächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Wohnbauflächen ausgewiesen sind, zurückgenommen bzw. verändert.

Die Rücknahme bisher unbebauter landwirtschaftlicher Flächen zugunsten der geplanten Wohn-, Misch-, Gewerbe-, Verkehr- und Sonderbauflächen führt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft und Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.

Die Darstellung neuer Wohn-, Misch-, Gewerbe-, Verkehr- und Sonderbauflächen wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Plans „Reinheim Nordwest III“ durchgeführt. Die zu erwartenden erheblichen und damit ausgleichspflichtigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden/Fläche und Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt sowie artenschutzrechtliche Konflikte sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung anhand der konkreten Eingriffswirkungen abschließend zu beurteilen. Die Hinweise der vorliegenden Umweltprüfung zur 17. FNP-Änderung auf geeignete Maßnahmen der Eingriffsvermeidung, der Minderung der Eingriffsfolgen sind im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

6. Literaturverzeichnis

- HLNUG. (2017). *Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: BodenViewer Hessen*. Abgerufen am 10. 02. 2022 von <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>
- HLNUG. (2017). *Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: Grundwasser-viewer*. Abgerufen am 10. 02. 2022 von <http://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de>
- HLNUG. (2017). *Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: Wasserschutzgebiete*. Abgerufen am 10. 02. 2022 von <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>
- HLUNG. (2017). *Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt, Geologie: wms-Dienst*.
- Landesplanung Hessen. (2010). *Regionalplan Suedhessen*.
- Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur. (kein Datum). *Geo Naturpark Bergstraße Odenwald*. Abgerufen am 16. 10 2020 von <https://www.geo-naturpark.net/deutsch/managementplan/>
- Posselt & Zickgraf Prospektionen GbR. (2009). *Archäologisch-geophysikalische Prospektion in Reinheim*.
- RPGeo. (2019). *Reinheim, Erschließung Baugebiet "NordwestIII" Baugrunderkundung und geotechnische Beratung*. Reinheim.
- Staatsanzeiger für das Land Hessen. (1996). *Muster-Wasserschutzgebietsverordnung*.