PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Stadt Romrod, Stadtteil Ober-Breidenbach

Umweltbericht

Bebauungsplan sowie Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes

„Heimersweg“

Satzung / Feststellungsexemplar

Planstand: 08.09.2026

Projektnummer: 22-2675

Projektleitung: Wagner

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. Einleitung ... 3

1.1 Rechtlicher Hintergrund ... 3

1.2 Ziele und Inhalte der Planung ... 3

1.2.1 Ziele der Planung ... 3

1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens ... 4

1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes ... 4

1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung ... 7

1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden ... 7

1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und -pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes ... 8

1.3.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen ... 8

1.3.4 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern ... 9

1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie ... 9

1.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe ... 9

2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich ... 10

2.1 Boden und Fläche ... 10

2.2 Wasser ... 14

2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels ... 15

2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen ... 18

2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange ... 25

2.5.1 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen ... 27

2.6 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete ... 28

2.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen ... 28

2.8 Biologische Vielfalt ... 30

2.9 Landschaft ... 30

2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität ... 31

2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz ... 32

2.12 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen ... 32

2.13 Wechselwirkungen ... 32

3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung ... 32

3.1 Eingriffskompensation ... 35

4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei Nichtdurchführung der Planung 37

5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 37

6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl 37

7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 38

8. Zusammenfassung 39

9. Quellenverzeichnis 40

10. Anlagen und Gutachten 41

1. Einleitung

1.1 Rechtlicher Hintergrund

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichts ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet. Die Bestandteile des Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 in Verbindung mit der Anlage 1 entsprechen den Vorgaben der BauGB-Novelle vom Mai 2017.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder gegebenenfalls zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.2 Ziele und Inhalte der Planung

1.2.1 Ziele der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Dorfgebietes sowie einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitplatz. Geplant ist die Errichtung eines Reitplatzes im Osten des Geltungsbereiches, der durch ein Stallgebäude westlich des Reitplatzes im Dorfgebiet ergänzt werden soll. Für die existierende Bebauung am *Heimersweg* und *An der Zeih* werden die bestehenden Gebäude erfasst und Möglichkeiten der Nachverdichtung für Wohngebäude und landwirtschaftliche Betriebsgebäude geschaffen. Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt, der die Fläche derzeit als gemischte Baufläche Bestand und als landwirtschaftliche Nutzfläche darstellt.

1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes besitzt eine Größe von rd. 1,5 ha (14.838 m²) und umfasst die Flurstücke 217, 218, 219, 223, 224, 239/5, 239/6, 337/3tlw., 338, 343tlw., 345tlw., 347tlw., 348tlw., 349, 350tlw., 355tlw., in der Flur 1 (Gemarkung Ober-Breidenbach). Das Plangebiet umfasst im westlichen Teil den östlichen Ortsrand von Ober-Breidenbach. Dieser ist geprägt durch Wohnbebauung, landwirtschaftliche Gebäude, Straßenverkehrsflächen und strukturarme Hausgärten mit vereinzelten Gehölzen. Der östliche Teil des Plangebietes ist noch unbebaut und wird von Grünland und Gehölzstrukturen eingenommen.

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach Klausing (1988) in der Haupteinheit 350 „Unterer Vogelsberg“. Das natürliche Gelände liegt bei rd. 380 m ü.NN.

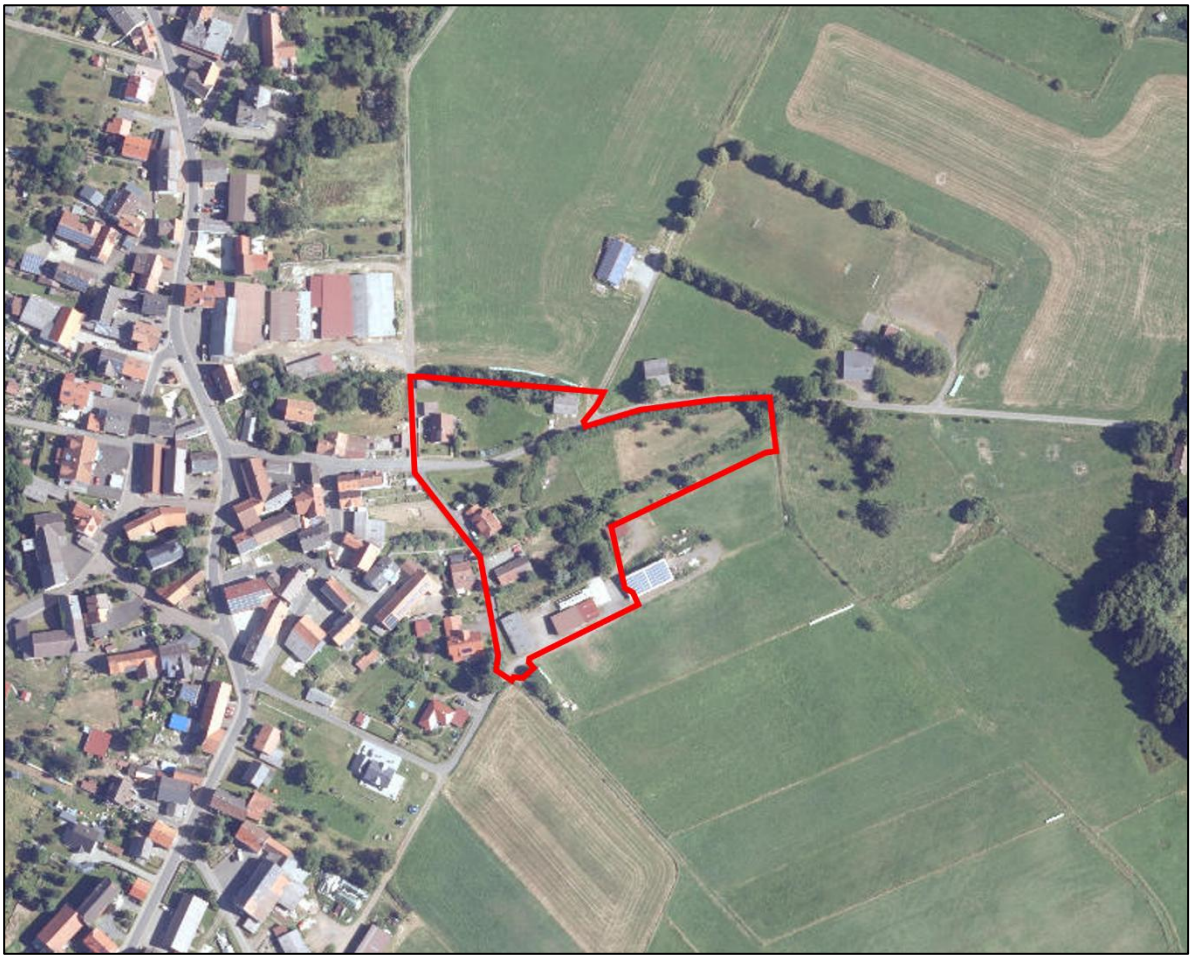


Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot umrandet) im Luftbild (Quelle: NaturegViewer, Zugriffsdatum: 10.11.2022, eigene Bearbeitung)

1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den westlichen Teil des Plangebietes ein Dorfgebiet fest. Im östlichen Teil wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitplatz ausgewiesen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungszielen „Streuobstwiese“ und „Artenreiche Saumzone“.

Innerhalb des Dorfgebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,

Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitplatz sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

1. Reitplatz / überdachter Reitplatz mit einer Grundfläche (GF) von insgesamt 880 m²,
2. Pferdestall und -boxen mit einer Grundfläche (GF) von 200 m²,
3. lw. Hallen und Nebengebäude mit einer Grundfläche (GF) von 100 m²,
4. Dungstätte,
5. Stellplätze (PKW, Pferdeanhänger) mit einer Grundfläche (GF) von 40 m².

Es ist ein Reitplatz mit einer Grundfläche bis 800 m² sowie Pferdeställe, -boxen bis zu einer Grundfläche von max. 200 m² zulässig. Bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Grundfläche beider Anlagen kann somit für diese beiden Nutzungen maximal eine Fläche von 1000 m² innerhalb der Grünfläche in Anspruch genommen werden (das entspricht rd. 40% der Grünfläche). Zusätzlich sind landwirtschaftliche Hallen und Nebengebäude sowie Stellplätze zulässig. Diese werden in der Fläche nicht begrenzt. Stellplätze sind jedoch wasserdurchlässig zu befestigen.

Primär soll die Fläche aber als Grünfläche bzw. Freifläche mit Grünflächencharakter entwickelt und genutzt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Für die Dorfgebiete setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,5 fest. Darüber hinaus wird für das Dorfgebiet Nr. 1 eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,7 und für das Dorfgebiet Nr. 2 eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,5 festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante beträgt $OK_{Geb.}$ = 10,0 m im Dorfgebiet Nr. 1 sowie $OK_{Geb.}$ = 9,5 m im Dorfgebiet Nr. 2. Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt im Dorfgebiet Nr. 1 Z = II und im Dorfgebiet Nr. 2 Z = I.

Gestaltung

- Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Gehwege sind bei Neuanlage beispielsweise mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen, weitfugigem Pflaster oder versickerungsfähigem

Pflaster, also in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

- Bei der Neuerrichtung von Gebäuden auf bisher freien Grundstücksflächen gilt: Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (bernsteinfarbene bis warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.
- Für das Dorfgebiet mit der lfd. Nr. 1 bis 2 gilt: Für Hauptgebäude sind die Dachformen Satteldach, Walmdach (auch Krüppelwalmdach), Zeltdach und Pultdach zulässig. Dächer von Nebenanlagen können abweichend ausgebildet werden. Zudem sind Flachdächer bis zu einer Neigung von 7° bei Hauptgebäuden zulässig, sofern sie dauerhaft extensiv begrünt werden. Von der Dachbegrünung kann bei Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen abgesehen werden.
- Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau), rotbraunen und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind ausdrücklich zulässig.
- Bei Neuanlage sind offene Einfriedungen als Laubhecken, Holzlatten in senkrechter Ausrichtung, Schwartenbrettzaun, Doppelstabmattenzaun oder aus Drahtgeflecht in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.
- Mauern, Beton- und Mauersockel sind bei Neuanlage unzulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.
- Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5m² sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.
- Die Verwendung von Vlies, Folien und Kunstrasen ist nicht zulässig.

Ein- und Durchgrünung

- Bei der Neuerrichtung von Gebäuden auf bisher freien Grundstücksflächen sind 100 % der Grundstücksfreiflächen (=nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Dabei gilt ein Laubbaum je 20 m², ein Strauch je 4 m² Grundstücksfläche. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Plankarte dargestellten zu pflanzenden Sträuchern und Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.
- Innerhalb der umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Ortsrandeingrünung sind die standortfremden Gehölze und Bäume in einem oder abschnittsweise innerhalb von 7 Jahren durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen. Es gilt 1 Strauch je 2 m² und 1 Baum je 5 m². Sträucher sind in Gruppen von jeweils 6-8 Exemplaren einer Art zu pflanzen.
- Innerhalb der umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Streuobstwiese sind die auf den Flächen vorhandenen Obstbäume zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Auf den freien Flächen sind neue

Obstbaumpflanzungen vorzunehmen. Es gilt je 100 m² einen hochstämmigen Obstbaum zu pflanzen. Die Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen, Ausfälle sind zu ersetzen. Das Grünland ist extensiv mit einer ein- bis zweischürigen Mahd zu bewirtschaften. Die erste Mahd sollte im Juni erfolgen, die zweite ab August. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung

1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Das Plangebiet (Plankarte 1) weist eine Gesamtfläche von 14.838 m² auf. Die unterschiedlichen Nutzungen entfallen darauf wie folgt:

Geltungsbereich des Bebauungsplans	**14.838 m²**
Dorfgebiet MD1	7.375 m²
Dorfgebiet MD2	2.094 m²
Private Grünfläche Zweckbestimmung „Reitplatz“	2.505 m²
Erschließungsstraße	1.342 m²
Feldwege	827 m²
Ausgleichsfläche Ortrandeingrünung	265 m²
Ausgleichsfläche Streuobstwiese	429 m²

Hinzu kommt eine externe Kompensationsfläche mit einer Fläche von 5.018 m² (Plankarte 2).

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Auf die hierzu ergangenen ausführlichen Erläuterungen in der Begründung zum Bebauungsplan sowie zur Flächennutzungsplan-Änderung wird verwiesen.

Um eine über die Bebauung hinausgehende Bodenversiegelung gering zu halten, werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen (z.B. wasserdurchlässige Befestigung von Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätzen, Hofflächen und Gehwegen). Zudem sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden 100 % der Grundstücksfreiflächen (=nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder Obstbäumen zu bepflanzen. Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden. Die Verwendung von Vlies, Folien und Kunstrasen ist nicht zulässig.

1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und -pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes

Regionalplan

Im **Regionalplan Mittelhessen 2010** ist für den größten Teil des Plangebietes ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) dargestellt. Der westliche Teil wird als Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1) dargestellt. Darüber hinaus wird die Fläche von einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12) überlagert.

Flächennutzungsplan

Im **Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Romrod** von 1997 ist der westliche Teilbereich des Plangebietes als Gemischte Baufläche Bestand dargestellt. Das östliche Gebiet wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im kompletten Gebiet werden zudem Standorte von Streuobst im Bestand dargestellt (Angabe der TK 25). Darüber hinaus verläuft im Osten des Gebietes eine Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung oberirdisch im Bestand, die jedoch in den Örtlichkeiten nicht mehr vorhanden ist.

Die vorliegende Planung kann folglich nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Dieser wird daher im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.

Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Der westliche Bereich des Plangebietes ist jedoch Teil der Abrundungssatzung „Heimersweg / An der Zeih“. Aus dem Jahr 1995. Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Stadtteils wird dabei 20 m östlich der Straße „An der Zeih“ gezogen und verläuft bis nördlich des Heimersweg oberhalb der bestehenden Bebauung. Hinsichtlich der Gestaltung wird darin festgesetzt, dass sich Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung unter Berücksichtigung der für die Landschaft charakteristischen Siedlungsstruktur einfügen müssen. Des Weiteren sind Gehwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen und Terrassen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen

1.3.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen

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.

Aufgrund der Lage des Plangebietes (es sind keine schutzbedürftigen Nutzungen in der Nähe) und den geplanten Nutzungen (Dorfgebiet) ist nicht mit immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen zu rechnen, zumal auch das unmittelbare Umwelt zum Plangebiet als Dorfgebiet zu bewerten ist.

Licht

Der Bebauungsplan setzt fest, dass bei der Neuerrichtung von Gebäuden auf bisher freien Grundstücksflächen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten für die funktionale Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (bernsteinfarbene bis warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden sind.

1.3.4 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern

Abfälle

Die im Bereich des Plangebiets anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Abwässer

Es sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 WHG in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftrifft, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden wasserrechtlichen Vorgaben, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes WSG Romrod-Strebendorf. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

1.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Umsetzung des Bebauungsplans werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.1 Boden und Fläche

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAltBodSchG 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.

Bestandsbeschreibung

Entsprechend der Bodenkarte von Hessen (Maßstab 1:50.000, Blatt 5321 Storndorf befindet sich das Plangebiet auf Böden des Typs Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden (Böden aus solifluidalen Sedimenten). Teile des Plangebietes im Süden und Westen sind durch Bebauung und sonstige Bodenveränderungen anthropogen überprägt.

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (HLNUG 2017, Boden-Viewer Hessen) verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Die noch unbeeinträchtigten Böden innerhalb des Plangebietes werden mit einem geringen Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet (Abb. 2). Im Einzelnen wird das Ertragspotenzial als mittel und die Feldkapazität sowie das Nitratrückhaltevermögen als gering eingestuft. Die Acker- / Grünlandzahl beträgt im südlichen Teil des Plangebietes > 30 bis <= 35, im mittleren Teil > 35 bis <= 40 und im nordwestlichen Teil nördlich des Heimersweges > 40 bis <= 45.

Bodenempfindlichkeit

In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für das Plangebiet besteht mit einem K-Faktor von > 0,4 bis 0,5 eine hohe Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden. Zudem weisen die Böden im Plangebiet gemäß Erosionsatlas eine hohe bis überwiegend extrem hohe natürliche Erosionsgefährdung auf (Abb. 3).

Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder jedoch sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind jedoch umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

Kampfmittel

Es liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet vor. Es gibt keinen begründeten Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblinggängern zu rechnen ist. Sollten

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

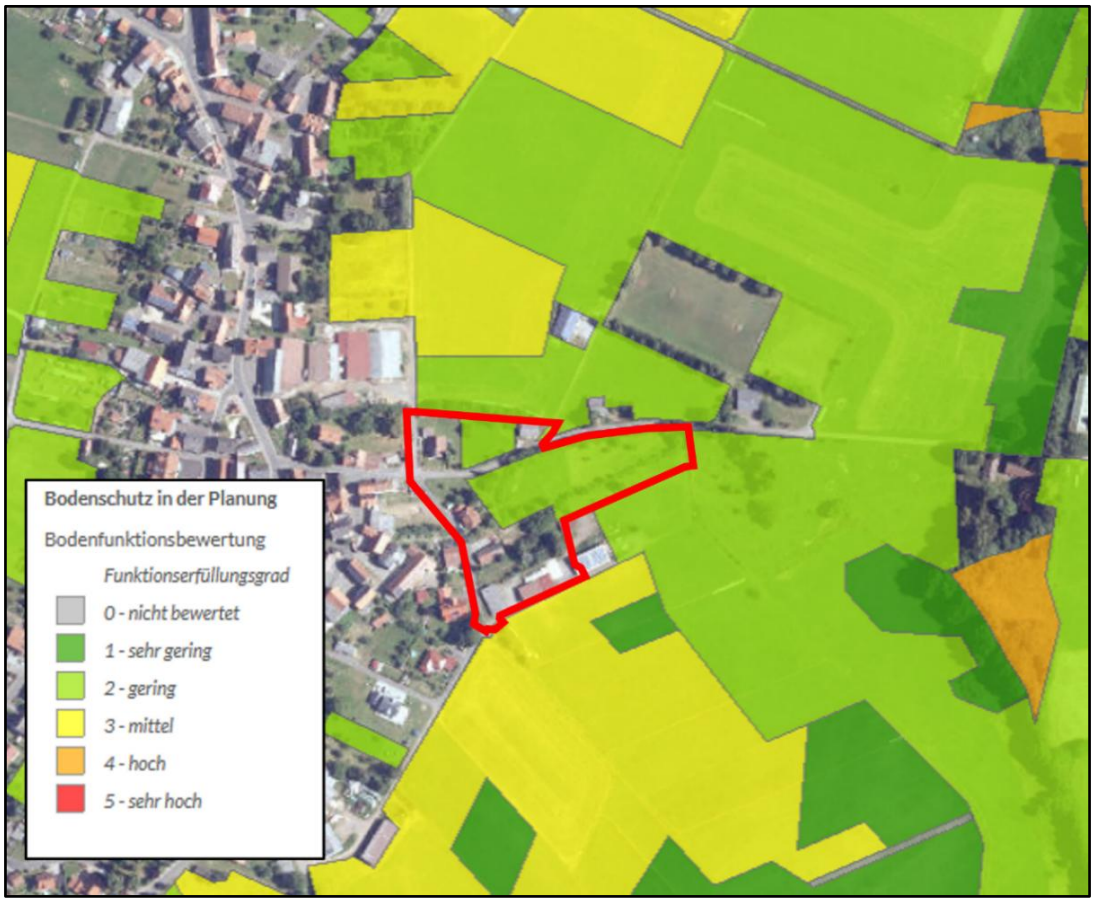


Abb. 2: Bewertung auf Grundlage des Bodenfunktionserfüllungsgrades; Plangebiet: schwarz umrandet, (Quelle: BodenViewer Hessen, abgerufen am 10.11.2022, eigene Bearbeitung).

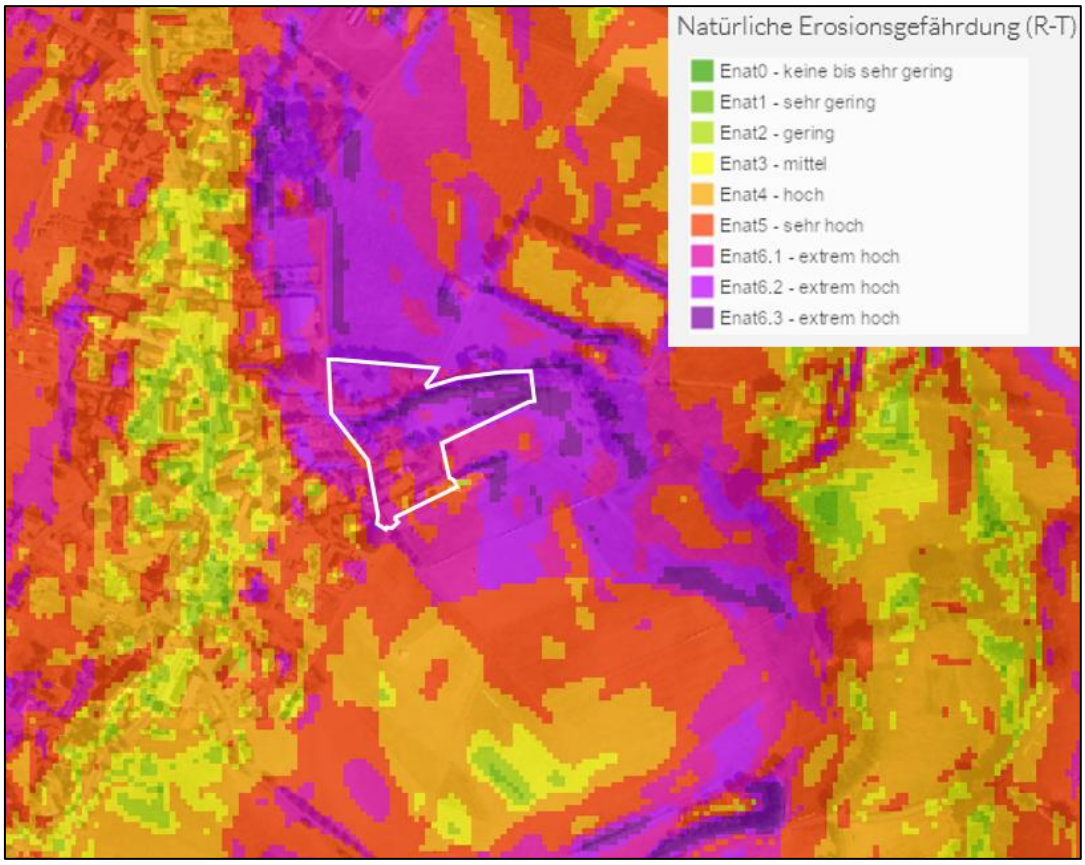


Abb. 3: Natürliche Erosionsgefährdung innerhalb des Plangebietes (weiß umrandet) (Quelle: Boden-Viewer Hessen, abgerufen am 06.11.2025, eigene Bearbeitung).

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es zu umfangreichen Flächenneuversiegelungen innerhalb des Plangebietes. Um grundsätzlich den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten entgegenzuwirken (geringere Wasserversickerung, Störung der Grundwasserbildung, erhöhter Oberflächenabfluss, fehlende Luftabkühlung, Störung der Bodenfruchtbarkeit etc.) werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen bzw. Hinweise gemacht:

- Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Gehwege sind bei Neuanlage beispielsweise mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen, weitfugigem Pflaster oder versickerungsfähigem Pflaster, also in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern
- Bei der Neuerrichtung von Gebäuden auf bisher freien Grundstücksflächen sind 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Dabei gilt ein Laubbaum je 20 m², ein Strauch je 4 m² Grundstücksfläche. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Plankarte dargestellten zu pflanzenden Sträuchern und Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden
- Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5m² sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.
- Die Verwendung von Vlies, Folien und Kunstrasen ist nicht zulässig.

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 (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, hohes Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls 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 Böden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) – während der Bauphase – um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, 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 mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls 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, positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Eingriffsbewertung

Bei Durchführung der Planung wird es für die landwirtschaftlich genutzten Grünflächen innerhalb des Plangebietes eine Umnutzung geben. Die Bodeneigenschaften für die Landwirtschaft werden durch die Umnutzung im Gesamten nachteilig verändert.

In Folge der Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zu einer Neubebauung (überdachter Reitplatz/Reithalle, Pferdestall und- boxen, landwirtschaftliche Hallen und Nebengebäude) und in der Folge zu 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)

Fläche, Flächenverbrauch

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rd. 1,5 ha (14.838 m²). Bei Umsetzung der Planung kommt es zu neuen Versiegelungen und Teilversiegelungen von landwirtschaftlich genutzten Grünflächen im Umfang von rd. 1.800 m². Um eine über die Bebauung hinausgehende Bodenversiegelung gering zu halten, werden im Bebauungsplan die o.g. Festsetzungen getroffen.

2.2 Wasser

Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich laut WRRL-Viewer vollständig innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes 535-161 „WSG Romrod-Strebendorf“.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 WHG oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 46 HWG. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Eingriffsminimierende Maßnahmen

Die im vorangegangenen Kapitel aufgeführten Festsetzung zur Eingriffsminderung auf die Bodenfunktionen wirken sich gleichermaßen positiv auf den Wasserhaushalt aus. Zur weiteren Minderung der negativen Effekten hinsichtlich des Wasserhaushalts beinhaltet der Bebauungsplan darüber hinaus folgende Hinweise:

- Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftrifft, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden wasserrechtlichen Vorgaben (§ 37 Abs.4 Hess. Wassergesetz und § 55 Wasserhaushaltsgesetz), zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

Weiterhin sind die Ge- und Verbote des Trinkwasserschutzgebietes 535-161 „WSG Romrod-Strebendorf“ einzuhalten. Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung als Reitanlage sind insbesondere die folgenden Verbote nach § 4 der Schutzgebietsverordnung vom 07. September 2010 zu beachten:

- Nr. 6 das Errichten und Betreiben von Rohrleitungen für wassergefährdende Stoffe außerhalb eines Werksgeländes.
- Nr. 13 die Lagerung von organischen Düngern und Silagen, sofern Sickersäfte anfallen und diese nicht schadlos aufgefangen, verwertet oder ordnungsgemäß beseitigt werden.
- Nr. 14 das Zwischenlagern von Festmist auf unbefestigten Flächen, wenn das Entstehen von Sickersäften und dessen Eindringen in das Grundwasser zu besorgen ist.
- Nr. 18 das Betreiben von unterirdischen Anlagen zum Sammeln, Befördern, Lagern und Abfüllen von organischen Düngern und Silagesickersäften mit Ausnahme von solchen Anlagen, bei welchen der bestmögliche Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung oder sonstiger nachteiliger Veränderung seiner Eigenschaften erreicht wird.
- Nr. 21 sämtlicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie deren Beförderung in Rohrleitun-gen innerhalb eines Werksgeländes.
- Nr. 26 Bohrungen, Erdaufschlüsse und sonstige Bodeneingriffe mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung, sofern nicht fachbehördlich festgestellt worden ist, dass eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist.
- Nr. 28 Grundwasser- und Erdreichwärmepumpen.

Die vollständigen Texte sind der Schutzgebietsverordnung zu entnehmen.

Eingriffsbewertung

Die mit dem Vorhaben verbundene Bodenversiegelung kann zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Niederschlagswassers führen, Niedrigwasserphasen verstärken als auch zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung beitragen. Bei Umsetzung der aufgeführten eingriffsminimierenden Maßnahmen sind jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

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 erfolgt 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 Abfluss-

bahnen gelegt. Die Herangehensweise zur Beurteilung dieser Klimaelemente wurde anhand der Topografie, der vorhandenen Bebauungsstrukturen, der Flächennutzungen und der daraus abgeleiteten „Klimatope“ im Planungsraum durchgeführt.

Bestandsbeschreibung

Der westliche Teil des Plangebietes umfasst den Ortsrand von Ober-Breidenbach. Dieser ist geprägt durch Wohngebäude, landwirtschaftliche Gebäude und strukturarme Gärten. Der östliche Teil des Plangebietes beinhaltet Grünland und Obstbäume. Im Norden des Grünlandes befinden sich entlang des *Heimersweges* lineare Gehölzbestände.

Der bebaute Ortsrand ist als klimatische Belastungsfläche anzusehen, in welcher der vorhandene Versieglungs- bzw. Bebauungsgrad tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte führt.

Das Grünland im westlichen Teil des Plangebietes stellt dagegen eine klimatische Ausgleichsfläche dar, die als Freifläche zur Kaltluftproduktion in Strahlungsnächten dient. Aufgrund der weitestgehend ebenen Topografie und den vorhandenen Gehölzen ist mit keiner ausgeprägten Luftströmung zu rechnen.

Starkregenereignisse

Mit Hinblick auf die hohe Erosionsgefährdung innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes werden nachfolgend die potenziellen Starkregenereignisse und der zu erwartende Wasserabfluss im Gebiet untersucht.

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. Die Starkregen-Hinweiskarte basiert auf einem **Starkregen-Index.** In den Starkregen-Index fließen die folgenden Parameter ein:

- Starkregen: Anzahl der Starkregen-Ereignisse bei 15 und 60 Minuten Andauer (basierend auf Radarniederschlagsdaten des Deutschen Wetterdienstes von 2001 bis 2016).
- Versiegelung: Urbane Gebietskulisse - Anteil der versiegelten Fläche pro 1 km² Rasterzelle (basierend auf ALKIS Landnutzungs- sowie ATKIS Ortslagendaten).
- Überflutung: Überflutungsgefährdeter Flächenanteil der urbanen Gebietskulisse – Auftreten und Größe von Senken und Abflussbahnen.

Zusätzlich ist die Vulnerabilität (kritische Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr) enthalten. Der Vulnerabilitäts-Index (umrandete Rasterzellen in den Karten) ergibt sich aus Standortfaktoren, die räumlich variierende Schadenspotenziale, Sachwerte oder Infrastrukturen (z.B. Krankenhäuser) einbeziehen. Folgende Informationen gehen in den Index ein:

- Bevölkerungsdichte der gesamten Gemeindefläche (Einwohner pro km²)
- Anzahl Krankenhäuser pro km²
- Anzahl industrieller und gewerblicher Anlagen mit Gefahrstoffeinsatz pro km²
- Bodenerosionsgefahr im Bereich hydrologischer Einzugsgebiete, die in urbane Räume entwässern

Für den Bereich des Plangebietes (schwarz umrandet) liegt eine schwache Starkregen-Gefährdung sowie eine „nicht erhöhte Vulnerabilität“ vor (Abb. 4).

Der Wasserabfluss aus dem Plangebiet erfolgt entsprechend der Geländeneigung überwiegend nach Osten und Nordosten. Fließpfade, in denen der Wasserabfluss gebündelt erfolgt, befinden sich im Bereich des *Heimersweges* nordöstlich angrenzend an das Plangebiet sowie südlich bis südöstlich des Plangebietes im Bereich der umliegenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen (Abb. 5).

Eingriffsminimierende Maßnahmen

Der Bebauungsplan setzt im Südosten eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Streuobstwiese fest. Die in diesem Bereich vorhandenen Obstbäume werden dauerhaft erhalten und durch weiter Anpflanzungen ergänzt.

Zudem wirken sich die im Kapitel 2.1 „Boden und Fläche“ aufgeführten Maßnahmen zur Reduzierung der Flächenversiegelung (z.B. Ausschluss von Stein- und Schottergärten) ebenfalls positiv auf das Klima im Plangebiet aus.

Eine weitere wirksame Möglichkeit zur Minimierung der nachteiligen Effekte bestehen, neben einer – gemäß der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften durchzuführenden – Ein- und Durchgrünung des Plangebietes, in einer darüberhinausgehenden großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.



Abb. 4: Starkregen-Hinweiskarte im Bereich des Plangebietes (schwarz umrandet). (Quelle: StarkregenViewer Hessen (HLNUG), Stand 03/2026, eigene Bearbeitung)

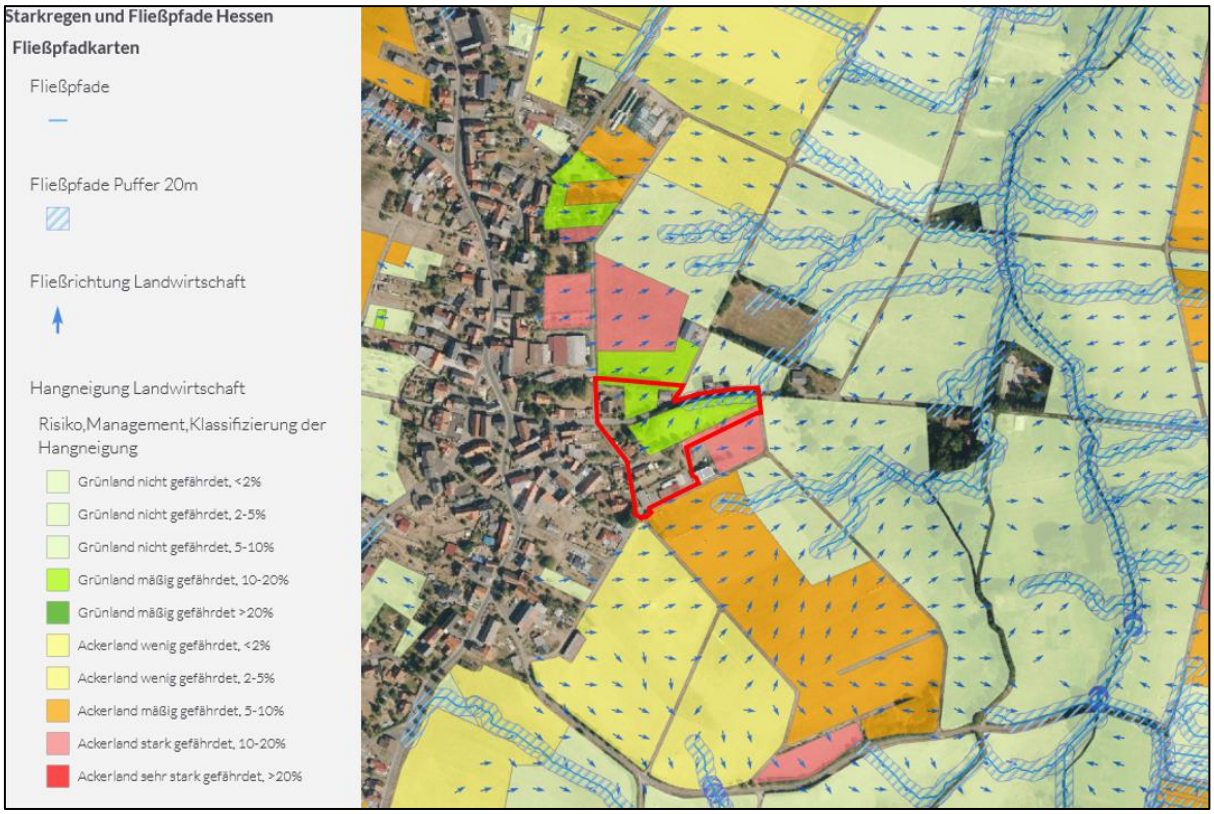


Abb. 5: Wasserabfluss und Fließpfade in der Umgebung des Plangebietes (schwarz umrandet) (Quelle: StarkregenViewer Hessen (HLNUG), Stand 03/2026, eigene Bearbeitung)

Eingriffsbewertung

Die Kaltluftproduktion wird infolge der zu erwartenden Bebauung der Freiflächen eingeschränkt werden. Im Nordosten, Osten und auch im Süden grenzen weitere umfangreiche klimawirksame Offenlandflächen an das Plangebiet an, die weiterhin für die Kaltluftbildung zur Verfügung stehen. Im Plangebiet selbst ist infolge der überschaubaren Neuversiegelung lediglich mit geringen kleinklimatischen Auswirkungen, wie einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringen Anstieg der Durchschnittstemperatur, zu rechnen. Aufgrund der Größe des Vorhabens werden sich diese Auswirkungen auf den östlichen Teil des Plangebietes beschränken. Nachteilige klimatische Auswirkungen auf die nähere Umgebung sind nicht zu erwarten.

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.

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht offensichtlich erkennbar.

2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im Juli 2022 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte (Anhang) kartografisch umgesetzt.

Das Plangebiet umfasst im westlichen Teil den östlichen Ortsrand von Ober-Breidenbach. Dieser ist geprägt durch Wohnbebauung, landwirtschaftliche Gebäude, Straßenverkehrsflächen und strukturarme

Hausgärten mit vereinzelten Gehölzen. Der östliche Teil des Plangebietes ist weitestgehend noch unbebaut und wird von Grünland und Gehölzstrukturen eingenommen.



Abb. 6: Ortslage von Ober-Breidenbach im westlichen Teil des Plangebietes.



Abb. 7: Strukturarme Hausgärten und landwirtschaftliche Gebäude im Westen des Plangebietes.

Grünland

Das Grünland befindet sich im östlichen Teil des Flurstücks 224 sowie innerhalb des Flurstücks 223. Es ist anhand seiner Artenzusammensetzung den frischen Standorten zuzuordnen und als mäßig intensiv genutzt und mäßig artenreich einzustufen. Folgender Arten wurden erfasst:

Art	**Deutscher Name**
Achilea millefolium	Wiesen-Schafgarbe
Aegopodium podagraria	Giersch
Ajuga reptans	Kriechender Günsel
Alchemilla spec. (Randbereich, selten)	Frauenmantel
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel
Arrhenatherum elatius	Gewöhnlicher Glatthafer
Bellis perennis	Gänseblümchen
Bistorta officinalis (stellenweise, zerstreut)	Schlangen-Knöterich
Bromus hordeaceus	Weiche Trespe
Campanula patula	Wiesen-Glockenblume
Cardamine pratensis	Wiesen-Schaumkraut
Carum carvi	Wiesen-Kümmel
Cerastium fontanum agg.	Quellen-Hornkraut
Chaerophyllum aureum	Gold-Kälberkropf
Convolvulus spec.	Winde
Crepis biennis	Wiesen-Pippau
Cynosurus cristatus	Wiesen-Kammgras
Dactylis glomerata	Gewöhnliches Käuelgras
Galium album	Wiesen-Labkraut
Geranium pyrenaeicum	Pyrenäen-Storschabel
Heracleum sphondylium	Wiesen-Bärenklau

Holcus lanatus	Weiche Trespe
Lathyrus pratensis	Wiesen-Platterbse
Leontodon autumnalis	Herbst-Löwenzahn
Lolium perenne	Deutsches Weidelgras
Plantago lanceolata	Spitz-Wegerich
Plantago major	Breit-Wegerich
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras
Poa trivialis	Gewöhnliches Rispengras
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer
Rumex obtusifolius	Stumpfblättrige Ampfer
Taraxacum sect. *Ruderalia*	Löwenzahn
Trifolium campestre	Feld-Klee
Trifolium pratense	Wiesen-Klee
Trifolium repens	Weißklee
Veronica chamaedrys	Gamander Ehrenpreis
Vicia spec.	Wicke

Der Bestand weist zwar einige Kennarten einer mageren Flachland-Mähwiese auf (z.B. *Arrhenatherum elatius, Campanula patula, Galium album)*, jedoch fehlen Magerkeitszeiger vollständig bzw. treten nur lokal begrenzt in einem schmalen Saum am östlichen Rand des Grünlands auf. Innerhalb dieses Saums befinden sich Vorkommen von Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*) und *Ranunculus bulbosus* (Knolliger Hahnenfuß). Der saumartige Bestand besitzt eine Fläche von rd. 131 m² und unterschreitet damit die Mindestgröße von 250 m², die gemäß HLBK für eine Einstufung als magere Flachland-Mähwiese (LRT 6510) notwendig wäre.

Durch das Grünland verläuft von Osten nach Westen ein rd. 6 m breiter, intensiv gepflegter und kurzrasiger Streifen mit einer Reihe von 11 niedrigstämmigen Obstbäumen und 3 Laubbäumen.

Südlich dieses intensiv gepflegten Streifens am nördlichen Rand des Grünlands im Bereich des Flurstücks 223 befindet sich auf einem schmalen Streifen ein Vorkommen des nach BNatSchG besonders geschützten Knöllchen-Steinbrechs (*Saxifraga granulata*). Der intensiv gepflegte Streifen setzt sich im Osten als Grasweg in Richtung des nördlich gelegenen Heimersweges fort. Im Bereich des Grasweges und des kurzrasigen Streifens wurden die nachfolgenden Arten erhoben:

Art	**Deutscher Name**
Bellis perennis	Gänseblümchen
Glechoma hederacea	Gundermann
Hypochaeris radicata	Ferkelkraut
Plantago major	Breit-Wegerich
Plantago media	Mittlerer Wegerich
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Taraxacum sect. Ruderalia	Löwenzahn
Trifolium campestre	Feld-Klee
Poa annua	Einjähriges Rispengras



Abb. 8: Grünland und linearer Koniferen-Bestand im Osten des Plangebietes. Blick nach Westen in Richtung Ortslage



Abb. 9: Grünland frischer Standorte mit vorhandenen Obstbäumen im Osten des Plangebietes.



Abb. 10: Intensiv gepflegter, kurzrasiger Grünlandstreifen mit Obstbaumreihe im Osten des Plangebietes.



Abb. 11: Grasweg vom Heimersweg zum Grünland im Osten des Plangebietes.

Gehölze

Neben der Obstbaumreihe innerhalb des intensiv gepflegten Grünlandstreifens, befinden sich weitere fünf hochstämmige Obstbäume (Apfel, Birne) im nördlichen Teil des Grünlands.

Südwestlich des Grünlands im zentralen Bereich des Plangebietes schließt sich ein Laubgehölzbestand an. Entlang des Heimersweges im Norden und Nordosten des Plangebietes sind weitere Gehölzstrukturen vorhanden. Es handelt sich um lineare Gehölzstrukturen aus Laubgehölzen und einem Fichtenbestand (*Picea abies*). Die Laubgehölze befinden sich am nördlichen und östlichen Rand des Grünlands und trennen dieses von dem nördlich verlaufenden Heimersweg bzw. von dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 71. Die Laubgehölze innerhalb des Plangebietes setzen sich aus den folgenden Arten zusammen:

Art	**Deutscher Name**
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus spec.	Weißdorn
Prunus domestica	Pflaume

Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Am Boden der Gehölze wurden außerdem folgende krautigen Arten erfasst:

Art	**Deutscher Name**
Bromus spec.	Trespe
Dactylis glomerata	Gewöhnliches Knäuelgras
Epilobium montanum	Berg-Weidenröschen
Galium aparine	Kletten-Labkraut
Geranium robertianum	Ruprechtskraut
Geum urbanum	Echte Nelkenwurz
Glechoma hederacea	Gündermann
Poa trivialis	Gewöhliches Rispengras
Taraxacum sect. *Ruderalia*	Löwenzahn

Eine Gruppe mit nicht heimischen bzw. nicht standortgerechten Koniferen (*Picea* spec., *Thuja* spec.) befindet sich nördlich des Heimersweges am südlichen Rand einer Weidefläche (Flurstück 239/6). Auf der Weide steht zudem ein älterer, hochstämmiger Obstbaum.



Abb. 12: Obstbäume im Norden der Grünlandfläche.



Abb. 13: Obstbaumreihe im Süden der Grünlandfläche.



Abb. 14: Lineare Gehölzstruktur nördlich des Grünlands.



Abb. 15: Gehölzbestand mit Nadelgehölzen nördlich des Grünlands aus Sicht des Heimersweges.



Abb. 16: Koniferenbestand nördlich des Heimerweges im Norden des Plangebietes.

Ruderale Vegetation und Saumstrukturen

Ruderale Säume befinden sich in den Randbereichen des Heimersweges im Norden des Plangebietes sowie am Rand von Schotterwegen und Graswegen im Nordwesten und Osten des Plangebietes. Es handelt sich überwiegend um artenarme Feld-, Weg- und Wiesensäume frischer Standorte sowie stellenweise um nitrophytische Ruderalvegetation mit ausgeprägten Beständen von *Galium aparine* und *Urtica dioica*. Weiterhin befinden sich innerhalb eines größeren Hausgartens im Zentrum des Plangebietes weitere Flächen mit artenarmer, nitrophytischer Ruderalflur. Insgesamt wurden innerhalb der Saumstrukturen und der übrigen ruderalen Strukturen die folgenden Arten erfasst:

Art	**Deutscher Name**
Aegopodium podagraria	Giersch
Alliaria petiolata	Knoblauchsrauke
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel
Arrhenatherum elatius	Gewöhnlicher Glatthafer
Bromus hordeaceus	Weiche Trespe
Cardamine hirsuta	Behaartes Schaumkraut
Chelidonium majus	Schöllkraut
Cyanus montanus	Berg-Flockenblume

Dactylis glomerata	Gewöhnliche Knäuelgras
Galium aparine	Kletten-Labkraut
Geum urbanum	Echte Nelkenwurz
Glechoma hederacea	Gündermann
Heracleum sphondylium	Wiesen-Bärenklau
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras
Poa trivialis	Gewöhnliche Rispengras
Rosa spec.	Rosengewächs
Rubus fruticosus	Brombeere
Senecio vulgaris	Gewöhnliches Greiskraut
Taraxacum sect. *Ruderalia*	Löwenzahn
Urtica dioica	Große Brennessel



Abb. 17: Nitrophytische Saumstrukturen und gärtnerisch gepflegte Grünfläche im Westen des Plangebietes entlang des Heimerswegs.



Abb. 18: Ruderalflur und Grünschnittlagerungen im Westen des Flurstücks 224 zwischen Hausgarten und Grünland.

Eingriffsminimierende Maßnahmen

Der Bebauungsplan setzt die Gehölzbestände südlich des Heimersweges und einen Teil der Obstbäume im Osten des Grünlands zum Erhalt fest. Darüber hinaus wird auch der magere Saum im Osten des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt. Der Bestand von *Saxifraga granulata* befinden sich innerhalb der ausgewiesenen Maßnahmenfläche mit dem Entwicklungsziel Streuobstwiese und wird durch Festsetzung einer extensiven Grünlandnutzung ebenfalls erhalten.

Eingriffsbewertung

Das Plangebiet weist derzeit Biotoptypen geringer ((teil-)versiegelte Flächen, landwirtschaftlich genutzte Lagerflächen, artenarme Graswege, strukturarme Hausgärten, standortfremde Gehölze), mittlerer (mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte, Laubgehölze, Obstbäume, ruderale Säume) und teils erhöhter (magerer Saum) ökologischer Wertigkeit auf.

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt im östlichen Teil des Plangebietes –mit Ausnahme der bereits vorhandenen Verkehrsstraßen – zu einer Überplanung der derzeit vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen in Form von Grünland und einzelnen Obstbäumen. Da es sich um Biotoptypen mittlerer

Wertigkeit handelt, entsteht durch die Umsetzung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der eingriffsminimierenden Maßnahmen insgesamt ein mittleres Konfliktpotenzial.

2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund seiner Lage und der vorhandenen Habitataustattung bestehend aus Grünlandflächen, Gehölzen- und Saumstrukturen wurden 2022 und 2023 faunistische Untersuchungen zu den Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und der Schmetterlingsgattung *Maculinea* durchgeführt. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden nachfolgend zusammengefasst. Für weiterführende Aussagen wird an dieser Stelle auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Plan Ö, August 2024) verwiesen.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Goldammer, Grünfink, Kuckuck, Rauchschwalbe, Star, Stieglitz und Wacholderdrossel, als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten Abendsegler, „Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Kleinabendsegler, „Langohr“, Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.

Artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilien und Maculinea-Arten wurden nicht nachgewiesen.

Artenschutzrechtliche Konflikte

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 für Grünfink, „Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Kleinabendsegler, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 2.2.3 „Art-für-Art-Prüfung“, Kap. 4 „Anhang Prüfbogen“). Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Vermeidungsmaßnahmen:

Vögel

- *Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen 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.*

Fledermäuse

- *Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch oder Umbau vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.*

- *Höhlenbäume sind vor einer Rodung durch eine qualifizierte Person auf Vorkommen von Quartieren hin zu überprüfen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.*
- *Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen sowie von Bereichen mit Quartiereinflügen an Gebäuden ist zu vermeiden.*
- *Es sind nur voll abgeschirmte Leuchten (besonders Wandleuchten) einzusetzen, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen (“down-lights“).*
- *Es sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden (SCHROER et al. 2019, JIN et al. 2015).*

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme):

„Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Kleinabendsegler, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus

- *Anbringung von zwei geeigneten Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermäuse (z. B. Hasselfeldt Fledermaus Großraumhöhle oder Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH oder vergleichbares). Die Kästen sind an einer geeigneten unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen.*

Fachgutachterliche Empfehlung:

Grünfink

Durch das Wegfallen weniger Bäume und Gehölze wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gefährdet. Der Grünfink ist eine freibrütende Art, die hinsichtlich der Nistplatzwahl unspezifisch ist. Als Ausweichmöglichkeiten kommen die Gehölze des direkten Umfeldes, die verbleibenden Gehölze sowie die Neuanpflanzung im Geltungsbereich in Frage. Aus diesem Grund werden CEF-Maßnahmen nicht für notwendig erachtet. Generell werden jedoch flächengleiche Ersatzpflanzungen von Gehölzen (heimische, standortgerechte Arten) empfohlen.

Artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Arten ohne Konfliktpotential

Goldammer, Kuckuck, Rauchschwalbe, Star, Stieglitz, Wacholderdrossel, Abendsegler, Großes Mausohr, „Langohr“ und Wasserfledermaus

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 für Goldammer, Kuckuck, Rauchschwalbe, Star, Stieglitz, Wacholderdrossel, Abendsegler, Großes Mausohr, „Langohr“ und Wasserfledermaus ausgeschlossen werden.

Allgemeine Maßnahmen für Vögel mit günstigem Erhaltungszustand und Allgemeine Störungen

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) kann für die betroffenen Arten nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung der möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- *Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.*
- *Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG großflächige Glasfassaden zu vermeiden. Dort wo sie unvermeidbar sind, ist die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) so zu reduzieren, dass ein Vogelschlag vermieden wird. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.*

Ausgleich:

- *Es ist die Schaffung von Ersatzlebensraum durch die Anbringung von geeigneten Nistkästen für den Hausrotschwanz und den Haussperling zu beachten.*

Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Viele der gefundenen Vogelarten gelten als verhältnismäßig stresstolerant. Im Planungsraum kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Nahrungsgäste

Der Planungsraum und dessen Umfeld stellt für Elster, Feldlerche, Feldsperling, Grauspecht, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Rotmilan, Turmfalke und Wiesenweihe ein gelegentlich frequentiertes Jagd- und Nahrungsrevier dar. Durch die aktuelle Nutzung finden die Nahrungsgäste insgesamt mäßige Bedingungen mit einem angemessenen Angebot an Beutetieren. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die festgestellten Arten nur eine lose Bindung an den Planungsraum aufweisen und ggf. auf Alternativflächen in der Umgebung ausweichen. Entsprechend geeignete Strukturen kommen im Umfeld des Planungsraums noch regelmäßig vor. Es ist mit keiner Beeinträchtigung der Arten zu rechnen, die eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustands der jeweiligen lokalen Populationen bedingen könnte. Lärmemissionen sowie sonstige Störungen während der Bauzeiten führen meist zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna. Die bauzeitliche Verdrängung ist somit in der Regel nur temporär und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab.

Aus fachgutachterlicher Sicht stehen der Planung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

2.5.1 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Grünfink

Der Bebauungsplan setzt den größten Teil der vorhandenen heimischen Gehölze und Bäume zum Erhalt fest. Es entfallen jedoch acht hoch- und mittelstämmige Obstbäume innerhalb des Grünlands und des Grasweges im Osten des Plangebietes sowie die standortfremde Fichtenhecke südlich des Heimersweges. Die entfallenden Obstbäume werden über die Neupflanzung von Hochstamm-Obstbäumen innerhalb der Maßnahmenfläche mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ im Osten des Plangebietes kompensiert, womit der fachgutachterlichen Empfehlung gefolgt werden kann.

2.6 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Es befinden sich keine Natura 2000-Gebiete oder sonstige Schutzgebiete innerhalb des Plangebietes.

Östlich des Plangebiets liegt das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Schwalm“. Südöstlich in etwa 500 m Entfernung liegt das Naturschutzgebiet „Antrifttal bei Ober-Breidenbach“.

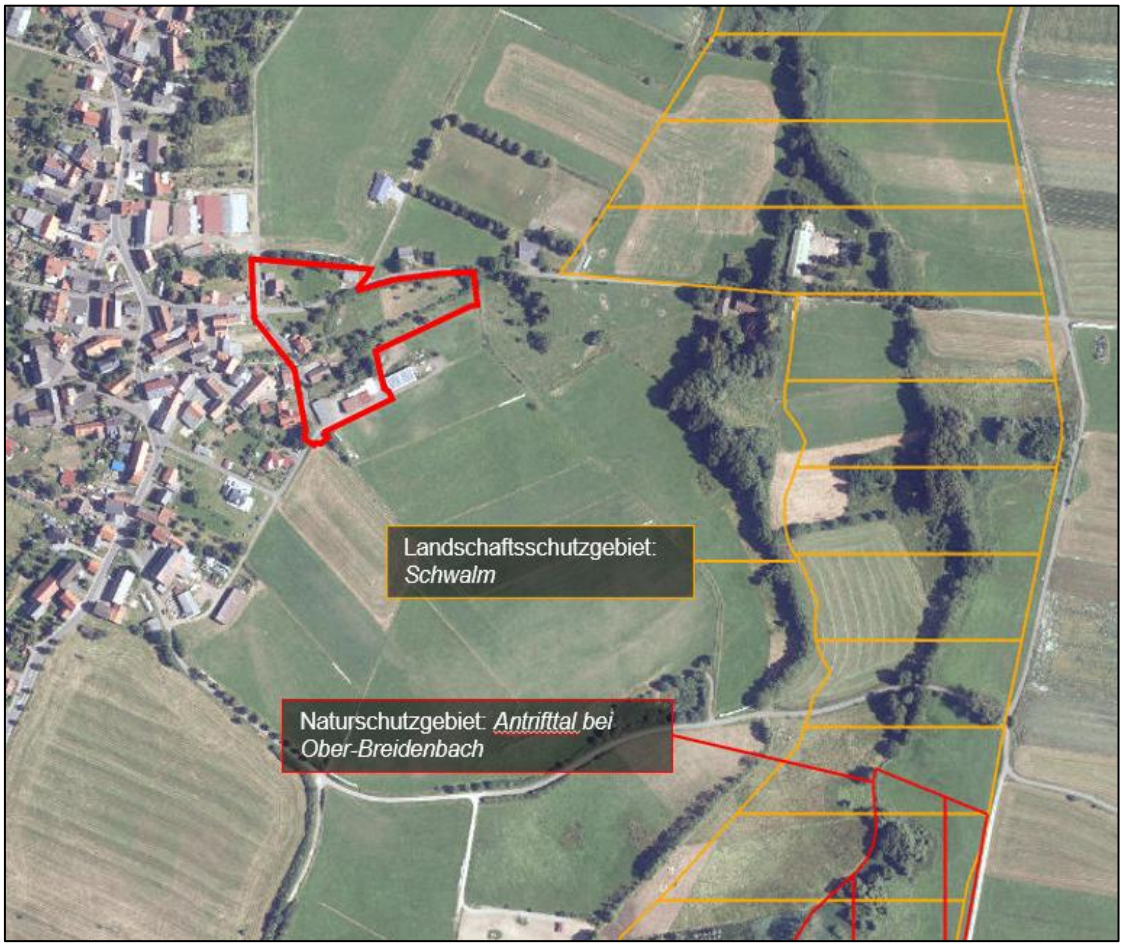


Abb. 19: Schutzgebiete um den Bereich des rot umrandeten Plangebiets (Quelle: NaturegViewer Hessen, abgerufen am 10.11.2022, eigene Bearbeitung).

Eingriffsbewertung

Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgebiete und ihre Erhaltungsziele können aufgrund der räumlichen Entfernung ausgeschlossen werden.

2.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Gesetzlich geschützte Biotope

Ein gesetzliche geschützte Streuobstwiese befindet sich östlich des Plangebietes (Abb. 20). Rd. 200 m östlich des Plangebiets erstreckt sich zudem ein Auenkomplex mit verschiedenen geschützten Biotopen.

Flächen mit rechtlichen Bindungen

Innerhalb des Plangebietes sind keine Flächen mit rechtlichen Bindungen (z.B. Kompensationsflächen) vorhanden.



Abb. 20: Geschützte Biotope um den Bereich des rot umrandeten Plangebiets (Quelle: NaturegViewer Hessen, abgerufen am 10.11.2022, eigene Bearbeitung)

Eingriffsbewertung

Da keine Flächen mit gesetzlich geschützten Biotopen oder Flächen mit rechtlichen Bindungen in Anspruch genommen werden, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden. Im Osten des Plangebietes werden neue Obstbaumpflanzungen festgesetzt, welche sich aus naturschutzfachlicher Sicht positiv im Verbund mit dem östlich des Plangebietes gelegenen Streuobstbestand auswirken werden.

2.8 Biologische Vielfalt

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Ökosysteme und
- die genetische Variabilität innerhalb einer Art.

Diese drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich gegenseitig. Bestimmte Arten sind auf bestimmte Ökosysteme und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Die Ökosysteme werden stark durch die vorherrschenden Umweltbedingungen wie beispielsweise Boden-, Klima- und Wasserverhältnisse geprägt. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel), als auch an lokale Gegebenheiten anzupassen. Die biologische Vielfalt ist mit einem eng verwobenen Netz vergleichbar, das zahlreiche Verknüpfungen und Abhängigkeiten aufweist.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der genetischen Ressourcen.

Die Ziele der Hessischen Biodiversitätsstrategie sind die Stabilisierung und der Erhalt der biologischen Vielfalt in Hessen und somit der Erhalt der genetischen Ressourcen. Die Hessische Biodiversitätsstrategie soll gleichzeitig der Erhaltung der genetischen Vielfalt der Arten, der Sicherung der naturraumtypischen und kulturhistorisch entstandenen Vielfalt von Lebensräumen und der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der Schutzgüter dienen.

Eingriffsbewertung

Entsprechend der Ausführungen in den vorhergehenden Kapiteln ist bei Durchführung der Planung, unter Berücksichtigung der eingriffsminimierenden Maßnahmen und Kompensationsmaßnahmen, voraussichtlich nicht mit erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen.

2.9 Landschaft

Bestandsbeschreibung

Der westliche Teil des Plangebietes umfasst den östlichen Ortsrand von Ober-Breidenbach. Dieser ist geprägt durch Wohngebäude, landwirtschaftliche Gebäude und strukturarme Gärten. Der östliche Teil des Plangebietes beinhaltet Grünland mit Obstbaumbeständen. In nördlicher Angrenzung an das Grünland befindet sich ein linearer Gehölzbestand entlang des *Heimerswegs*. Die Einsehbarkeit des noch unbebauten Teils des Plangebietes ist aufgrund der umliegenden Strukturen (Feldgehölze, Baumreihen, Gebäude) auf Südosten beschränkt.

Eingriffsminimierende Maßnahmen

Die nicht zu vermeidenden nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens sollen durch Maßnahmen zur Eingriffsminimierung reduziert werden. Wirksam werden in diesem Zusammenhang die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Streuobstwiese im Südosten des Plangebietes, durch die ein Teil der vorhandenen Obstbäume mit ihren Funktionen für das Landschaftsbild dauerhaft erhalten bleibt und durch neu zu pflanzende Gehölze ergänzt wird.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Übergang zur angrenzenden freien Landschaft enthält der Bebauungsplan folgende bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften für die baulichen Anlagen, die zur weiteren Minimierung der Eingriffe in das Landschafts- bzw. Ortsbild beitragen:

- Für das Dorfgebiet mit der lfd. Nr. 1 und 2 gilt: Für Hauptgebäude sind die Dachformen Satteldach, Walmdach (auch Krüppelwalmdach), Zeltdach und Pultdach zulässig. Dächer von Nebenanlagen können abweichend ausgebildet werden. Zudem sind Flachdächer bis zu einer Neigung von 7° zulässig, sofern sie dauerhaft extensiv begrünt werden. Von der Dachbegrünung kann bei Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen abgesehen werden. Dächer von Nebenanlagen können abweichend ausgebildet werden.
- Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau), rotbraunen und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind ausdrücklich zulässig.

Eingriffsbewertung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes gehen durch die Überplanung von Grünland mit Obstbaumbestand landschaftsprägende Strukturen verloren, was einen nachhaltigen Eingriff in das Landschaftsbild darstellt. Die entfallenden Obstbäume werden durch neue Obstbaumpflanzungen im Osten des Plangebietes ersetzt. Aufgrund der Lage am Ortsrand mit angrenzender Bebauung im Süden und Westen wird sich der geplante Reitplatz in die dörflich und landwirtschaftlich geprägte Umgebung einfügen, so dass die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild insgesamt als nicht erheblich einzustufen sind.

2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Wohnen

Das Plangebiet beinhaltet zum Teil landwirtschaftliche Nutzung (Höfe, Weiden). Im Nordosten, Osten und Süden schließen sich weitere landwirtschaftlich geprägte Flächen an das Plangebiet an. Die vorgesehene Nutzung der derzeitigen Grünlandfläche als Reitplatz wird sich daher in die in der Umgebung vorhandenen Nutzung einfügen. Erheblichen Beeinträchtigungen, die mit negativen Auswirkungen auf die angrenzend vorhandene Wohnbebauung verbunden sind, sowie immissionsschutzrechtliche Konflikte sind grundsätzlich nicht zu erwarten.

Immissionen

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.

Aufgrund der Lage des Plangebietes (es sind keine schutzbedürftigen Nutzungen in der Nähe) und den geplanten Nutzungen (Dorfgebiet) ist nicht mit immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen zu rechnen, zumal auch das unmittelbare Umwelt zum Plangebiet als Dorfgebiet zu bewerten ist.

Erholung

Der noch unbebaute östliche Teil des Plangebietes stellt eine private landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche dar, die von Norden, Osten und Süden größtenteils von Gehölzen und Bäumen umgeben ist. Da in der Umgebung nordöstlich, östlich und südlich weitere umfangreiche Offenlandflächen zur Verfügung, kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung für den Aspekt Erholung zu. Die geplante Nutzung als Reitplatz wird voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Aspekt Erholung haben.

2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDSchG).

2.12 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

2.13 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich aufgrund von komplexen Wirkungszusammenhängen und Verlagerungseffekten gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen bestehen zwischen den Organismen untereinander, zu ihrer Umwelt und deren Geoökofaktoren bzw. Ökofaktoren und dem Menschen. Die Wirkung der Planung auf die betrachteten Schutzgüter wurde in den Kapiteln 2.1 bis 2.12, in dem für einen Umweltbericht möglichen Rahmen, abgeschätzt. In der Zusammenfassung ergab sich für keines der Schutzgüter eine erhebliche Beeinträchtigung. Des Weiteren sind zwischen den Schutzgütern keine strukturellen oder funktionalen Beziehungen bzw. Wechselwirkungen ersichtlich, die bei Umsetzung der Planung in wesentlichem Maße beeinträchtigt werden könnten. Demnach sind bei der vorliegenden Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Plangebiet zu erwarten.

3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den vorliegenden Bebauungsplan wird in Anlehnung an die Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen von 2018 vorgenommen[1]. Für die Bilanzierung wurde der östliche Teil des Plangebietes betrachtet (vgl. Abgrenzung in der Karte der Biotop- und Nutzungstypen; Anlage 1), da im westlichen, bereits bebauten Teil des Plangebietes lediglich eine Bestandssicherung erfolgt. Für die im Rahmen des Bebauungsplanes „Heimersweg“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt sich zunächst ein Defizit von **-54.488 Biotopwertpunkten (BWP)** (Tab. 1).

[1] Vorliegend wird die KV für die Abschätzung von Eingriff und Ausgleich zur Hilfe genommen. Die Anwendung der KV ist jedoch für die Bauleitplanung rechtlich nicht verpflichtend, da die Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG bzw. § 1a Abs. 3 BauGB in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einbezogen ist.

Tab. 1: Eingriffsbilanzierung.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP	Fläche je Nutzungstyp in m²		Biotopwert	
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand gemäß Bestandskarte						
02.200	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	39	517		20.163	
02.500	Standortfremde Hecken-/Gebüsche	20	68		1.360	
06.340	Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität meist 2-3 malige Nutzung mit deutlichem Düngungseinfluss, mäßig artenreich	35	2.820		98.700	
09.121	Artenreiche Saumvegetation frischer Standorte	50	131		6.550	
09.123	Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation	25	135		3.375	
09.151	Artenarme Feld-, Weg- und Wiesensäume frischer Standorte	29	14		406	
10.610	Bewachsene unbefestigte Feldwege	25	73		1.825	
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	82		246	
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich	14	1.300		18.200	
Aufwertung der von Bäumen übertrauften Flächen:						
04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	34	161		5.474	
Planung						
02.200	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten (Entwicklungsziel Ortsrandeingrünung)	39		265		10.335
03.111/ 03.121	Streuobstbestand mäßig intensiv bewirtschaftet/ Flächige Ersatz oder Nachpflanzung hochstämmiger Obstbäume in direkter räumlicher Verbindung zu vorhandenen Streuobstbeständen (Entwicklungsziel: Streuobstwiese)	34,5*		817		28.187
06.220	Intensiv genutzte Weiden (Private Grünflächen **R** ohne Bebauung)	21		2.058		43.218
09.121	Artenreiche Saumvegetation frischer Standorte (Entwicklungsziel Artenreiche Saumzone)	50		276		13.800
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Verkehrsflächen + Stellplätze PKW und Pferdeanhänger)	3		143		429
10.710	Dachfläche nicht begrünt (überbaubare Grundstücksfläche MD Nr.2 + bauliche Anlagen innerhalb der privaten Grünfläche **R**: überdachter Reitplatz, Pferdestall, lw. Hallen)	3		1.481		4.443
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (Grundstücksfreiflächen MD Nr.2)	14		100		1.400
Summe			5.140	5.140	156.299	101.812
Biotopwertdifferenz						**-54.488**

* Interpolation aus den Nutzungstypen 03.111 (38 BWP) und 03.121 (31 BWP), da innerhalb der Maßnahmenfläche z.T. niedrigstämmige Obstbäume erhalten werden und durch neuzupflanzende Hochstamm-Obstbäume ergänzt werden.

3.1 Eingriffskompensation

Als Ausgleich für die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft weist der Bebauungsplan eine rd. 5.000 m² große externe Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ südwestlich von Ober-Breidenbach aus (Gemarkung Ober-Breidenbach, Flur 9, Flurstücke 23 und 24). Im Bestand handelt es sich um Grünland mit drei hochstämmigen Obstbäumen, das bislang als Pferdeweide genutzt wurde. Die Artenzusammensetzung entspricht einer mäßig artenreichen Weide (> 30 Arten) frischer bis stellenweise wechselfeuchter Standorte und weist einen überwiegend hohen Deckungsgrad von Obergräsern (*Alopecurus pratensis, Poa pratensis, Poa trivialis, Holcus lanatus*) auf. Als krautige Pflanzen besitzen Weiß-Klee (*Trifolium repens*) und Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) umfangreiche Bestände. In den kleineren wechselfeuchten Bereichen, die sich im Nordosten der Fläche befinden, treten Schlangen-Knöterich (*Bistorta officinalis*) und Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) auf. Die Artenzusammensetzung deutet insgesamt auf einen eher nährstoffreicheren Standort hin. Folgende Arten wurden im Juni 2025 auf der gesamten Fläche erfasst:

Art	**Deutscher Name**
Achillea millefolium	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz
Armoracia rusticana	Meerrettich
Arrhenatherum elatius	Gewöhnlicher Glatthafer
Bellis perennis	Gänseblümchen
Bistorta officinalis	Schlangen-Knöterich
Capsella bursa-pastoris	Gewöhnliches Hirtentäschel
Cerastium holosteoides	Gewöhnliches Hornkraut
Cirsium vulgare	Gewöhnliche Kratzdistel
Dactylis glomerata	Gewöhnliches Knäuelgras
Geranium dissectum	Schlitzblättriger Storchschnabel
Glechoma hederacea	Gewöhnlicher Gundermann
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Hypochaeris radicata	Gewöhnliches Ferkelkraut
Lolium perenne	Deutsches Weidelgras
Myosotis arvensis	Acker-Vergissmeinnicht
Phalaris arundinacea	Rohr-Glanzgras
Plantago lanceolata	Spitz-Wegerich
Plantago major	Breit-Wegerich
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras
Poa trivialis	Gewöhnliches Rispengras
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer
Rumex crispus	Krauser Ampfer
Rumex obtusifolius	Stumpfblättriger Ampfer
Taraxacum sect. Ruderalia	Gewöhnlicher Löwenzahn
Trifolium pratense	Rot-Klee
Trifolium repens	Weiß-Klee
Trisetum flavescens	Gewöhnlicher Goldhafer
Urtica dioica	Große Brennnessel
Veronica arvensis	Feld-Ehrenpreis
Vicia cracca	Vogel-Wicke



Abb. 17: Blick auf die Ausgleichsfläche mit Grünland und einzelnen Obstbäumen.



Abb. 18: Dichter Obergrasbestand im Süden und Osten des Grünlands.



Abb. 19: Etwas kräuterreicher Bestand im Zentrum und Norden des Grünlands.



Abb. 20: Alte Obstbäume mit Baumhöhlen im Norden des Grünlands.

Maßnahmen

Als aufwertende Maßnahme wird die Maßnahmenfläche einer extensiven Grünlandnutzung zugeführt und langfristig als artenreiches Extensivgrünland entwickelt. Hierfür sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Das Grünland ist in den ersten beiden Jahren durch eine drei- bis viermalige Mahd pro Jahr auszuhagern. Ab dem dritten Jahr ist das Grünland extensiv durch eine zweischürige Mahd zu bewirtschaften. Die erste Mahd sollte im Juni erfolgen. Die zweite Mahd erfolgt frühestens 6 Wochen nach der ersten. Das Mahdgut ist immer abzutransportieren. Eine Beweidung und Düngung der Fläche sowie der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig.

Bilanzierung

Durch die aufgeführten Maßnahmen kann mittelfristig eine Aufwertung des Biotoptyps 06.220 „Intensiv genutzte Weiden“ mit 21 BWP auf 06.340 „Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität“ mit 35 BWP erreicht werden. Auf einer Fläche von 5.018 m² ergibt sich demnach eine Aufwertung um **70.252 BWP**

(Tab. 2). Langfristig ist davon auszugehen, dass sich das Grünland zu einer extensiven Mähwiese entwickeln wird.

Tab. 2: Bilanzierung der Kompensationsmaßnahme (Gemarkung Ober-Breidenbach, Flur 9, Flurstücke 23 und 24).

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP	Fläche je Nutzungstyp in m²		Biotopwert	
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand						
06.220	Intensiv genutzte Weiden	21	5.018		105.378	
Planung						
06.340	Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität meist 2-3 malige Nutzung mit deutlichem Düngungseinfluss, mäßig artenreich	35		5.018		175.630
Summe			5.018	5.018	105.378	175.630
Biotopwertdifferenz						**70.252**

Zusammenfassung

Das berechnete Biotopwertdefizit von 54.488 BWP kann durch die beschriebene externe Kompensationsmaßnahme im Umfang von 70.252 BWP vollständig ausgeglichen werden. Dabei verbleibt ein Biotopwertüberschuss von 15.764 BWP, welcher im Rahmen zukünftiger Bauleitplanverfahren der Stadt Romrod Verwendung finden kann. Im vorliegenden Bebauungsplan wird daher eine entsprechend große Fläche der externen Ausgleichsmaßnahme für diesen Zweck festgesetzt. Bei einer Aufwertung von 14 Biotopwertpunkten pro m² ergibt sich eine Fläche von 1.126 m² (1.126 m² x 14 =15.764 Punkte), die zum Ausgleich anderweitiger im Rahmen der Bauleitplanung vorbereiteter Eingriffe zur Verfügung steht (siehe textliche Festsetzung 1.5.1 des Bebauungsplans).

4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die vorhandenen Biotoptypen aller Voraussicht nach bestehen. Die landwirtschaftliche Nutzung der Grünlandfläche wird wahrscheinlich weiter fortgeführt werden. Die Streuobstwiese und sonstige Gehölzstrukturen bleiben in ihrem Bestand erhalten.

Die vorbereiteten Versiegelungen und die damit verbundenen Auswirkungen auf Boden- und (Grund-) Wasserhaushalt bleiben bei Nicht-Durchführung aus.

5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Derzeit sind keine Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bekannt.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl

Bei der vorliegenden Planung geht es zum Teil um die bauplanungsrechtliche Sicherung von Bestandsgebäuden und Anlagen. Darüber hinaus sollen Möglichkeiten zur Nachverdichtung geschaffen werden und die Errichtung eines Reitplatzes und eines Stallgebäudes bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Für den Reitplatz wie auch die Stallungen ist eine räumliche Nähe zu den bereits bestehenden Gebäuden notwendig. Die Untersuchung von Alternativstandorten beschränkt sich daher auf zugängliche Standorte im Innenbereich des Stadtteils Ober-Breidenbach. Hierbei haben sich vier mögliche Flächen ergeben, welche geprüft wurden (Abb. 21). Die jeweiligen Alternativflächen sind jedoch aus unterschiedlichen Gründen dem Plangebiet nicht vorzuziehen:

Fläche 1: Höhere Bodenqualität und zu klein.

Fläche 2: Höhere Bodenqualität, Nähe zu Wohnbebauung und damit verbundenes höheres Konfliktpotenzial.

Fläche 3: Hochwertige Böden, angrenzend an Wohngebiete.

Fläche 4: Sehr hohe Bodenqualität, derzeitige Nutzung als Haus- und Kleingärten.

Aus der Prüfung ergibt sich, dass der vorliegende Standort am Heimersweg am besten geeignet ist und den Grundsätzen „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht da bestehende, Strukturen genutzt und ergänzt werden.



Abb. 21: Alternativstandorte in der Ortslage von Ober-Breidenbach.

7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen. Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt.

Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden.

In eigener Zuständigkeit kann die Stadt Romrod im vorliegenden Fall deshalb nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich umgesetzt wurden (Kontrolle alle zwei Jahre durch die Stadt).

8. Zusammenfassung

Kurzbeschreibung der Planung: Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Dorfgebietes sowie einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitplatz. Geplant ist die Errichtung eines Reitplatzes im Osten des Geltungsbereiches, der durch ein Stallgebäude westlich des Reitplatzes im Dorfgebiet ergänzt werden soll. Für die existierende Bebauung am *Heimersweg* und *An der Zeih* werden die bestehenden Gebäude erfasst und Möglichkeiten der Nachverdichtung für Wohngebäude und landwirtschaftliche Betriebsgebäude geschaffen. Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Boden: Bei Durchführung der Planung wird es für die landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Plangebietes eine Umnutzung geben. Die Böden sind erosionsgefährdet und haben nur einen geringen Bodenfunktionserfüllungsgrad. Durch die geplante Bebauung kommt es zu Versiegelung und Verlust landwirtschaftlicher Fläche. Maßnahmen wie wasserdurchlässige Beläge, Begrünung und Schutz des Mutterbodens sollen negative Auswirkungen auf Boden und Fläche minimieren.

Wasser: Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes 535-161 „WSG Romrod-Strebendorf“. Die Ge- und Verbote des Trinkwasserschutzgebietes sind einzuhalten. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser zu erwarten.

Klima und Luft: Der östliche Teil des Plangebietes dient als Freifläche zur Kaltluftproduktion in Strahlungsnächten. Der westliche Teil ist durch Bebauung klimatisch vorbelastet. Die Kaltluftproduktion wird infolge der zu erwartenden Bebauung der Freiflächen eingeschränkt werden. Nachteilige klimatische Auswirkungen auf die nähere Umgebung sind nicht zu erwarten. 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. Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht offensichtlich erkennbar.

Biotop- und Nutzungstypen: Das Plangebiet weist derzeit Biotoptypen geringer, mittlerer und teils erhöhter ökologischer Wertigkeit auf. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entsteht unter Berücksichtigung der eingriffsminimierenden Maßnahmen insgesamt ein mittleres Konfliktpotenzial.

Artenschutzrecht: Im Bereich des Plangebietes wurden als potenziell betroffene, planungsrelevante Vogelarten Goldammer, Grünfink, Kuckuck, Rauchschwalbe, Star, Stieglitz und Wacholderdrossel, als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten Abendsegler, „Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Kleinabendsegler, „Langohr“, Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus festgestellt. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte können durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Dazu zählen u.a. die Anpflanzung von Obstbäumen und die Anbringung von Fledermauskästen.

Schutzgebiete: Im Plangebiet sowie im näheren Einwirkungsbereich befinden sich keine Natura 2000-Gebiete oder sonstige Schutzgebiete. Daher sind durch die geplante Bebauung keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen: Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine gesetzlich geschützten Biotope oder Flächen mit rechtlichen Bindungen (Kompensationsflächen, Ökokontomaßnahmen). Nachteilige Auswirkungen sind daher ausgeschlossen.

Landschaft: Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes gehen durch die Überplanung von Grünland mit Obstbaumbestand landschaftsprägende Strukturen verloren, was einen nachhaltigen Eingriff in das Landschaftsbild darstellt. Die entfallenden Obstbäume werden durch neue Obstbaumpflanzungen im Osten des Plangebietes ersetzt. Aufgrund der Lage am Ortsrand mit angrenzender Bebauung im Süden und Westen wird sich der geplante Reitplatz in die dörflich und landwirtschaftlich geprägte Umgebung einfügen, so dass die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild insgesamt als nicht erheblich einzustufen sind.

Mensch, Wohn- und Erholungsqualität: Die vorgesehene Nutzung der derzeitigen Grünlandfläche als Reitplatz wird sich daher in die in der Umgebung vorhandenen Nutzung einfügen. Erheblichen Beeinträchtigungen, die mit negativen Auswirkungen auf die angrenzend vorhandene Wohnbebauung verbunden sind, sowie immissionsschutzrechtliche Konflikte sind grundsätzlich nicht zu erwarten. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind grundsätzlich nicht zu erwarten. Zudem sind voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Aspekt Erholung zu erwarten.

Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung: Für die im Rahmen des Bebauungsplanes „Heimersweg“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft weist der Bebauungsplan eine externe Ausgleichsfläche aus, auf der eine Grünlandextensivierung erfolgt. Durch die Ausgleichsmaßnahme entsteht eine geringe Überkompensation, die für zukünftige Bauleitplanverfahren herangezogen werden kann.

Monitoring: In eigener Zuständigkeit kann die Stadt Romrod die Umsetzung des Bebauungsplans beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich umgesetzt wurden.

9. Quellenverzeichnis

Battefeld (2019): Novelle Kompensationsverordnung 2018“– Vortrag. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Klaus-Ulrich Battefeld, Naturschutzrecht, oberste Naturschutzbehörde.

Bundesamt für Naturschutz (2010): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): BodenViewerHessen: http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): NaturegViewer: www.natureg.hessen.de

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2024): Starkregenviewer Hessen: https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/starkregenviewer/index.html?lang=de

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2022): WasserViewer: https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/wasserviewer/index.html?lang=de

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (03/2017): Bodenschutz in Hessen – Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen. Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, www.umweltministerium.hessen.de.

Plan Ö (2024): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan "Heimersweg"

10. Anlagen und Gutachten

Anlage 1: Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen mit Abgrenzung des Eingriffsbereiches

Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Plan Ö, 2024)

Planstand: 08.09.2026

Projektnummer: 22-2675

Projektleitung: Martin Wagner, M.Sc. Landschaftsökologie und Naturschutz

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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