

# Bauleitplanung der Stadt Romrod

**Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB  
für den Bereich „Torweg“  
im Stadtteil Ober-Breidenbach**

## Begründung



**Planungsbüro Vollhardt  
Am Vogelherd 51, 35043 Marburg**

**Telefon: 0 64 21 / 304 989-0**

Objekt-Nr.: 19/424  
Stand: Juni 2021

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkung und Planerfordernis .....	2
2. Geltungsbereich .....	4
3. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	4
4. Ziel der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung.....	5
5. Übergeordnete Planung .....	6
6. Grünordnung.....	7
6.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	7
6.2 Eingriffsbeschreibung und -bewertung .....	9
7. Artenschutz und Schutzgebiete.....	9
8. Boden / Geologie .....	10
9. Darlegung der Umweltbelange.....	14
10. Erschließung.....	15
11. Wasserwirtschaft.....	16
12. Altlasten .....	16
13. Bodenordnung .....	16
14. Kosten .....	16



Abb. 1: Lage des Satzungsgebietes

## **1. Vorbemerkung und Planerfordernis**

Die Stadt Romrod beabsichtigt die am südlichen Ortsrand des Stadtteils Ober-Breidenbach gelegene Ergänzungssatzung „Torweg“ (Satzung nach § 34 (4) Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB)) zu erweitern.

Städte und Gemeinden sind nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 ermächtigt, durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung, bislang zum Außenbereich gehörende Flächen, dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen.

Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung richtet sich zum einen nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB und zum anderen nach den Festsetzungen der Ergänzungssatzung. Voraussetzung für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist die Prägung der Fläche durch die angrenzenden Nutzungen und die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Weiterhin dürfen keine Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet und Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB beeinträchtigt werden.

Die Satzung ist nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (Satzungsbeschluss) gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt zu machen und erlangt dadurch Rechtskraft. Für Ergänzungssatzung besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Ergänzungssatzung muss kein Umweltbericht gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB und keine Angaben zu umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB beigefügt werden.

Als Grundlage für die Entwicklung zur Wohnbaufläche soll die seit 2014 wirksame Ergänzungssatzung um ein bereits voll erschlossenes Areal ergänzt werden. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung liegt an der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und bildet als Eckgrundstück das bauliche Siedlungsende des beidseits bebauten Torweges.

Die Voraussetzung der Prägung der Fläche ist durch die gegenüberliegenden nordöstlich und südöstlich angrenzenden Nutzungen (freistehende Ein- Zweifamilienhäuser) gegeben. Die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Ober-Breidenbach wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich als Grünlandweide/Koppel genutzt. Zur Schaffung von Baurecht wird für die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes das Planungsinstrument einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB herangezogen.

Die einbezogene, bisher noch unbebaute Grundstücksfläche beträgt ca. 1000 m<sup>2</sup>. Der Grundstücksbereich ist über den Tor- und Dietrichsweg voll erschlossen. Auf dem unbebauten Areal ist die Errichtung eines Ein-Familienwohnhauses geplant. Diese Bebauungsart entspricht der unmittelbar angrenzenden vorhandenen Bebauung.

Das in die Satzung einbezogene Grundstück, ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die geplante Bebauung reduziert sich lediglich eine größere Weidefläche um eine kleine Teilfläche.

Die bauliche Verdichtung am Ortsrand entspricht den Vorgaben des § 1a BauGB des Baugesetzbuches.

Die Kosten der Planung übernimmt der Antragsteller. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag ist mit der Stadt Romrod geschlossen.

#### Hinweise zum Verfahren

Bei der Aufstellung einer Ergänzungssatzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB anzuwenden. Das bedeutet, dass der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 3 Absatz 2 BauGB gegeben wird. Außerdem wird den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB) Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 4 Absatz 2 BauGB eingeräumt.

#### **Verfahrensverlauf:**

##### Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.11.2020 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Romrod gefasst.

##### Verfahren nach § 4 (2) BauGB (Beteiligung der Behörden) und nach § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung):

Die beiden Verfahrensschritte werden parallel in der Zeit vom 13.04.2021 bis einschließlich 21.05.2021 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte am 31.03.2021. Aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie wurde die Auslegungszeit angemessen verlängert.

##### Satzungsbeschluss:

Der Satzungsbeschluss wurde am .....2021 der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Romrod gefasst.

##### Inkraftsetzung:

Die Satzung wird durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wirksam.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst außer den bereits bebauten Grundstücken, eine noch unbebaute Teilfläche der Parzelle 31, in der Flur 9, in der Gemarkung Ober-Breidenbach.

Geltungsbereich:

Die Ergänzungssatzung für das Gebiet „Torweg“ umfasst die im nf. abgebildeten Lageplan dargestellten Flächen, in der Gemarkung Ober-Breidenbach.

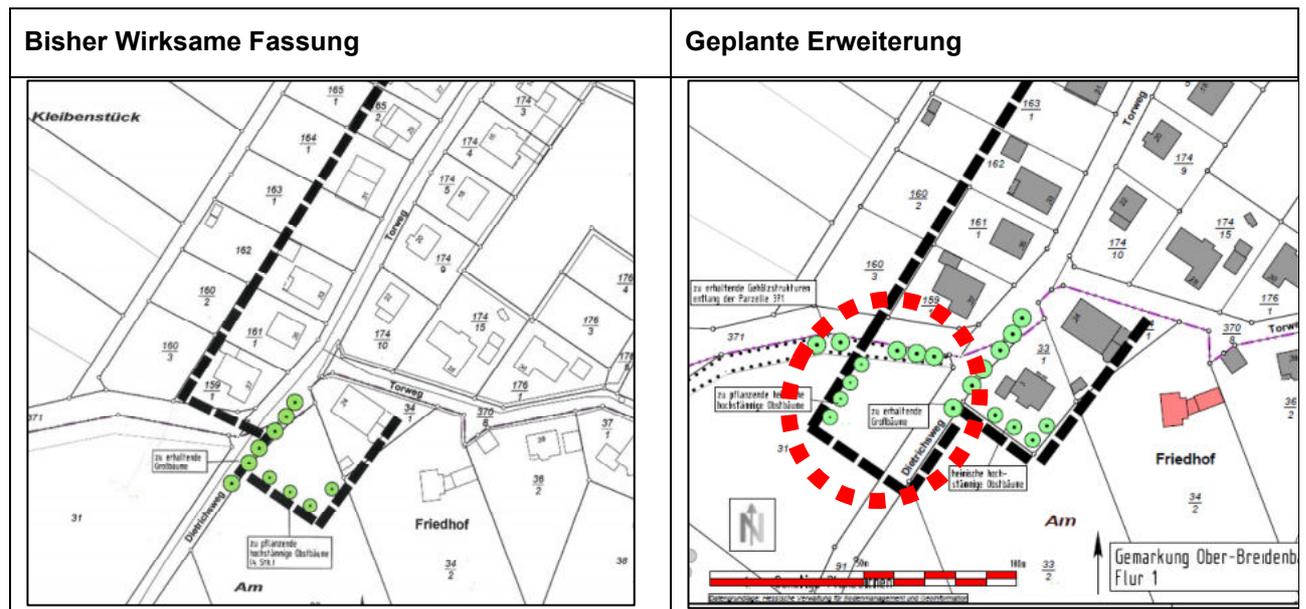


Abb. 2: Bisherige Satzungsabgrenzung und geplante Erweiterung

## 3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend dem dörflichen Charakter von Ober-Breidenbach als „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO in die Satzung aufgenommen.

Die umgebenden Flächen sind im FNP als Gemischte Bauflächen (M) und nordwestlich angrenzend als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

Mit der Festlegung eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO entspricht die geplante Ergänzungssatzung der umgebenden Flächendarstellung des FNP's.

Das Maß der baulichen Nutzung für die geplante Neubebauung richtet sich nach der vorhandenen umgebenden Bebauung.

Die Restflächen der Parzelle 31 gelten weiterhin als Außenbereichsflächen und sind baulich nicht nutzbar. Die Grünlandflächen dienen weiterhin als Weideland oder anderen der Landwirtschaft untergeordneten Freilandnutzungen.

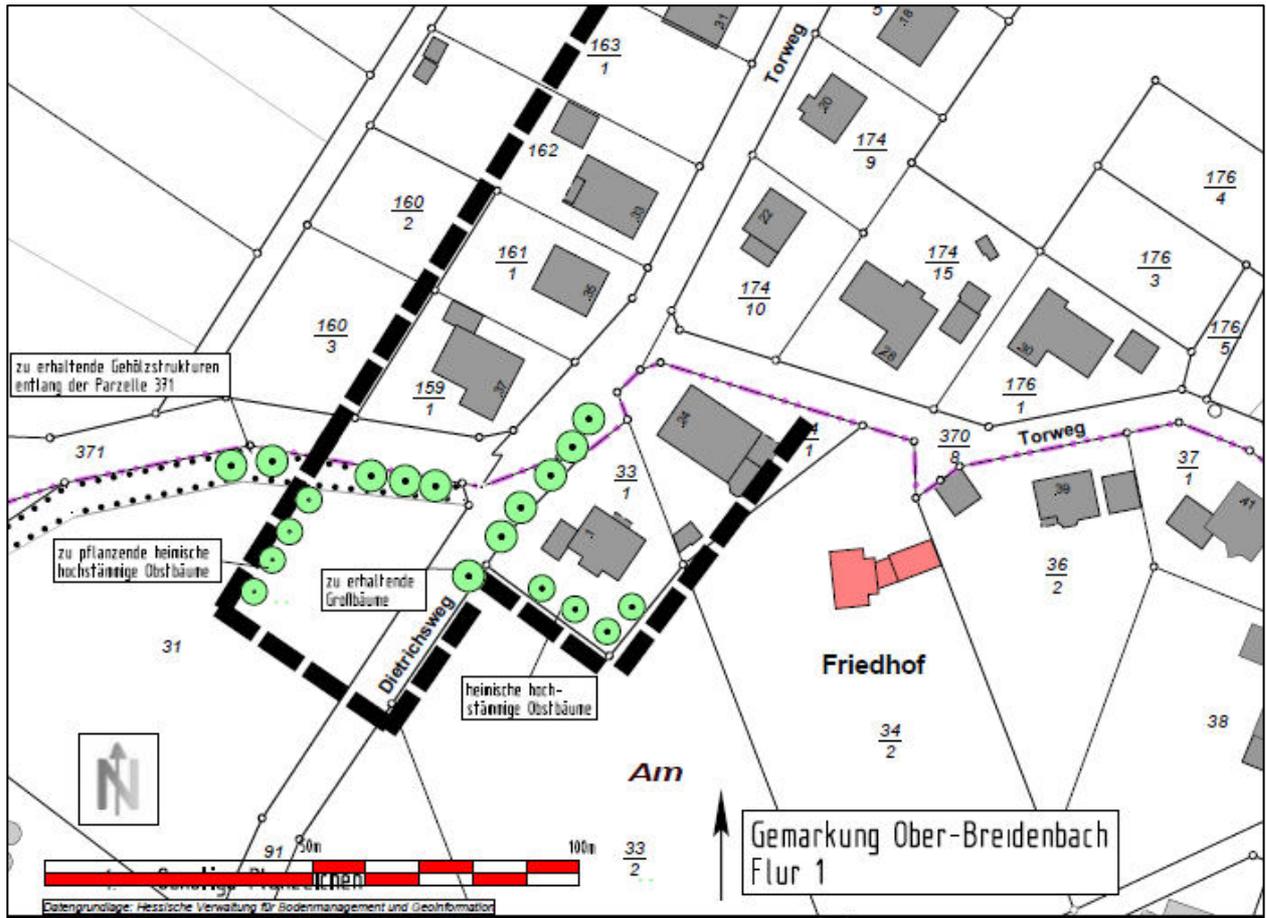
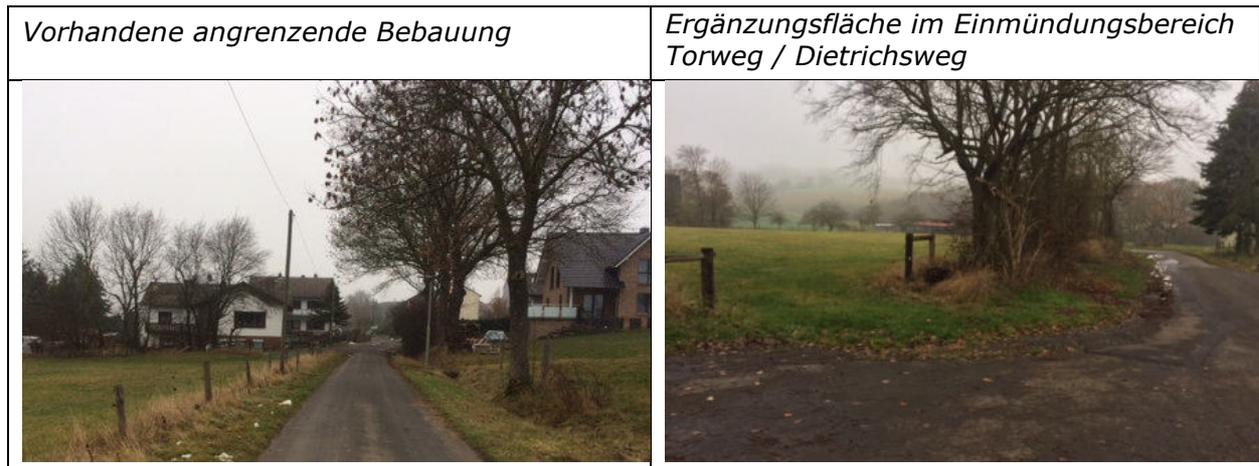


Abb. 3: Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes

#### 4. Ziel der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung

Mit der Ausweisung des Plangebietes wird die Voraussetzung geschaffen ein Wohngebäude innerhalb eines voll erschlossenen Areals zu errichten. Sowohl verkehrlich als auch ver- und entsorgungstechnisch kann damit die vorhandene Infrastruktur genutzt werden und gleichermaßen auf die Ausweisung neuer, noch nicht erschlossener Baugebiete, verzichtet werden.

Die Bau- und Nutzungsstruktur der gegenüberliegenden Straßenseite fungiert dabei als maßstabsbildende Bebauung und verleiht damit der Ergänzungsfläche eine ausreichende Prägung. Weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 HBO sind entbehrlich. Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen beinhalten die Erhaltung der landschaftsprägenden Baumkulisse sowie Neuanpflanzungen von Obstbäumen und die Erhaltung und dauerhafte Pflege der Gehölzstrukturen entlang der Wegeparzelle 371.



## 5. Übergeordnete Planung

Im **Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)** ist das Satzungsgebiet als Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellt.

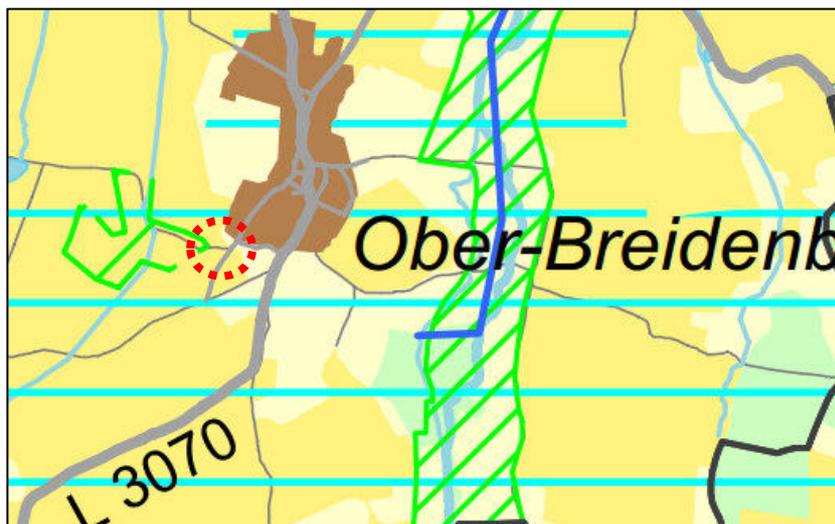


Abb.4: Ausschnitt aus dem RPM

Die Inanspruchnahme einer geringfügigen „Vorrangfläche für die Landwirtschaft“ ist jedoch als nicht raumbedeutsamer Belang einzustufen. Insofern ist § 1 Abs. 4 BauGB beachtet. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Grundstückseinbeziehung steht die vorliegende Satzung den Zielen der Raumordnung somit nicht grundsätzlich entgegen.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Romrod stellt das Satzungsgebiet tlw. als gemischte Baufläche und tlw. als Grünfläche dar. Eine Anpassung des FNP erfolgt im Zuge seiner Fortschreibung.

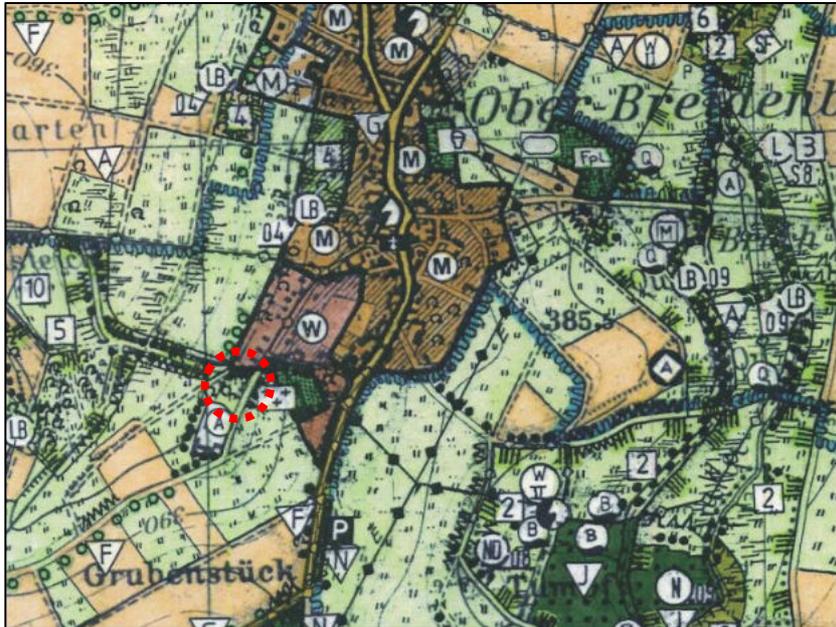


Abb. 5: Ausschnitt aus dem FNP

## 6. Grünordnung

### 6.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Die innerhalb des wirksamen Satzungsgebietes liegenden, bereits bebauten Grundstücke werden durchweg als private Wohnbauflächen genutzt.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche dienen überwiegend der Freizeitnutzung und sind gärtnerisch angelegt.

Die einzige noch nicht bebaute Fläche innerhalb des Ergänzungsbereiches der Satzung (Anteil Pz. 31) wird als Grünland genutzt.

Die Bestandsaufnahme wie auch die Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Romrod belegt, dass es sich bei der Fläche um eine intensiv genutzte Wiese bzw. Weide handelt.

Sie ist der Ordnung der frischen Wiesen und Weiden (*Arrhenatheretea*) zuzuordnen.

Der Artenbestand der Fläche ist aufgrund der Düngung und des häufigen Schnittes bzw. Beweidung als eher gering, mit wenigen Kennarten durchzogen zu bezeichnen.

Ökologisch höher zu bewerten sind die vorhandenen, straßenbegleitenden Bäume. Es handelt sich hier v. a. um Eichen und Ahorn. Aufgrund ihrer Größe nehmen sie bereits eine Vielzahl ökologischer Funktionen wahr. Zwischen den Bäumen finden sich heimische, standortgerechte Sträucher. Der angesprochene Bewuchs befindet sich tlw. innerhalb der öffentlichen Straßenparzellen und tlw. auf privaten Grundstücksanteilen. In der wirksamen Satzung sind die Straßenbäume bereits als zu erhalten festgesetzt.

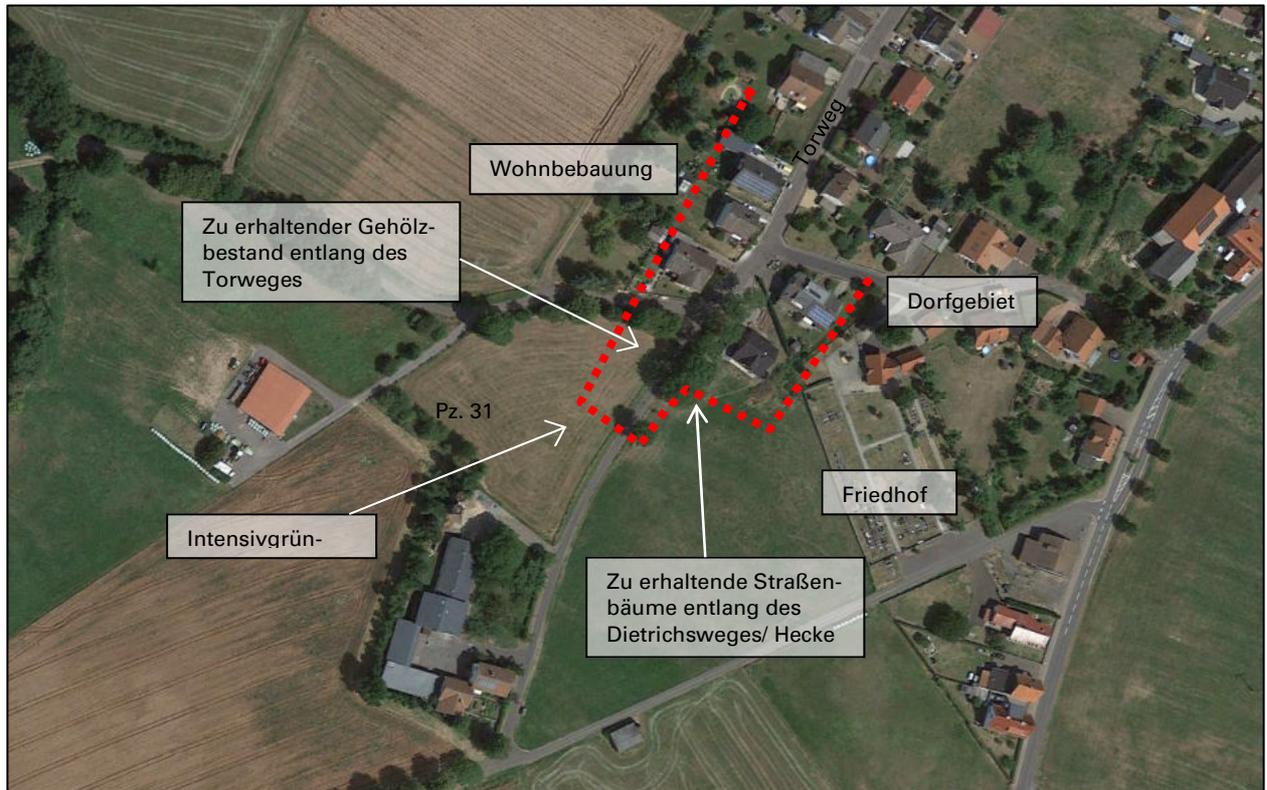


Abb. 6: Nutzungseinheiten und Grünbestand des Untersuchungsgebietes



Im Rahmen der Bestandserhebung konnten nur einige häufige, allgemein hinlänglich weit verbreitete Vogelarten nachgewiesen werden. Sie konnten vor allem im Bereich der angrenzenden vorhandenen Gärten begutachtet werden. Brutstätten innerhalb der Pz. 31 und im Bereich der Straßenbäume (s. o.) konnten nicht nachgewiesen werden.



## 6.2 Eingriffsbeschreibung und -bewertung

Im Rahmen der Ergänzungssatzung kann es zu einer Bebauung einer artenarmen frischen Glatthaferwiese kommen.

Die Straßenbäume (innerhalb der Straßenparzellen Dietrichsweg und Torweg) sind im Rahmen der Bebauung zu schützen und zu erhalten.

Geschützte Arten konnten innerhalb des Gebietes nicht nachgewiesen werden. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Erweiterungsgebietes, einhergehend mit der geplanten Bebauung (Wohnhaus mit Hausgarten) und der geringen ökologischen Wertigkeit des Voreingriffszustandes sowie dem weitestgehendem Erhalt vorhandener Gehölze, ist der Eingriff aus naturschutzfachlicher Sicht als geringfügig zu bewerten.

## 7. Artenschutz und Schutzgebiete

Immer dann, wenn bei Vorhaben und Plänen begründete Hinweise auftreten, dass nach europäischem Recht geschützte Tier- und Pflanzenarten durch Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG beeinträchtigt werden können, ist eine artenschutzfachliche Betrachtung erforderlich.

Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall, da artenschutzrechtlich relevant alle europäischen Vögel und die FFH-Anhang IV Arten sind.

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine Erkenntnisse über die Betroffenheit von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten vor. Dies betrifft v.a. die Vorgaben des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG. Es kommt nicht zu einer erheblichen Störung, Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie einem Fang, Entnahme, Verletzung oder Tötung von Individuen.

Die Notwendigkeit einer konkreten Einzelfallbetrachtung mit vorausgegangener artenschutzfachlicher Erhebung ist somit im Rahmen der vorliegenden Planung zunächst nicht erkennbar.

Allerdings gilt es bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung die verbotstatbestände nach §§ 15 und 44 BNatSchG zu beachten.

#### Schutzgebiete

- FFH- oder Vogelschutzgebiete sind weder unmittelbar betroffen noch mittelbar tangiert.
- In der Planung werden keine nach § 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen Schutzgebiete berührt.
- Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind nicht vorhanden
- Das Satzungsgebiet liegt innerhalb der Zone III des amtlich festgestellten Trinkwasserschutzgebietes des Tiefbrunnens „Strebendorf“. Die Schutzgebietsverordnung ist bei jedwedem Bauvorhaben zu beachten.

## **8. Boden / Geologie**

Innerhalb des Bodenviewers Hessen (HLNUG, 2021) ist der Satzungsbereich mit Böden aus lösslehmreichen Solifluktiionsdecken klassifiziert. Aus den lösslehmreichen Solifluktiionsdecken mit basischen Gesteinsanteilen entwickelten sich Braunerden aus Fließerde über Fließschutt mit basaltischem Vulkanit. Diese Entwicklungsformen finden sich oft im vulkanischen Bergland.

Das Ertragspotenzial ist insgesamt als hoch einzustufen, die Acker-/und Grünlandzahl beträgt > 35 bis ≤ 40. Es sind Standorte mit hohem Wasserspeichungsvermögen und schlechtem bis mittlerem nat. Basenhaushalt.

Das Nitratrückhaltevermögen ist als mittel einzustufen.

#### Bewertung der Bodenfunktionen

Die Bewertung von Bodenfunktionen nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist von besonderer Relevanz im Planungsverfahren. Nach Empfehlungen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO 2009) sowie der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (2011) sind insbesondere die Bodenfunktionen "Lebensraum für Pflanzen", "Funktion des Bodens im Wasserhaushalt" sowie "Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte" zu bewerten.

Den Flächen des Plangebietes wird trotz des hohen Ertragspotenzials insgesamt ein geringer Funktionserfüllungsgrad zugesprochen.

In die bodenfunktionale Gesamtbewertung (BFD5L) laut Bodenviewer Hessen 2021 sind die folgenden Bodenfunktionen bewertet und aggregiert eingeflossen:

<b>Teilmethode</b>	<b>Stufe</b>	<b>Bezeichnung</b>
Standorttypisierung	3	mittel
Ertragspotenzial	4	hoch
Feldkapazität	3	mittel
Nitratrückhaltevermögen	3	mittel

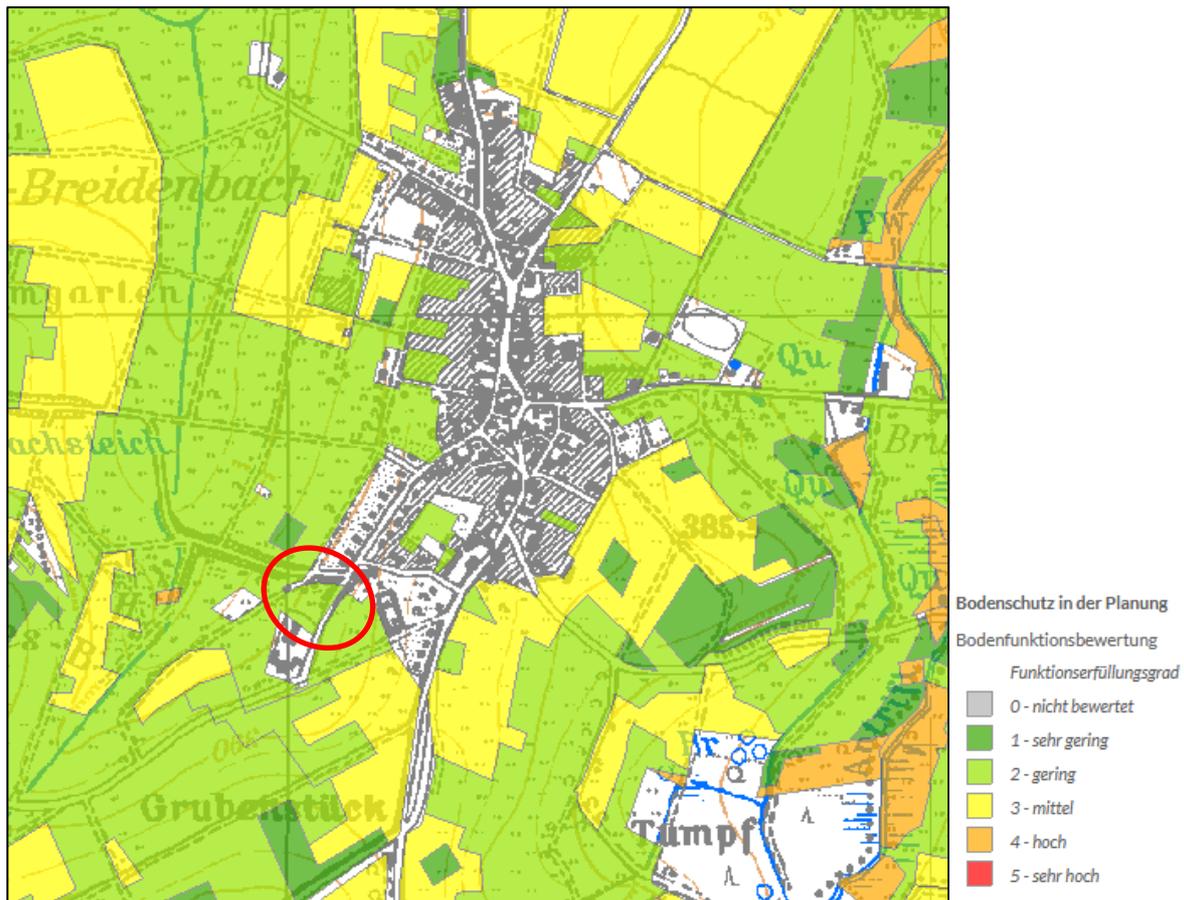


Abb. 7: Ausschnitt der Bodenfunktionsbewertung aus dem Bodenviewer Hessen 2021

Nach der bodenfunktionalen Gesamtbewertung wird der Standort als mittel eingestuft. Während Standorttypisierung, Feldkapazität wie auch Nitratrückhaltevermögen als mittel eingestuft werden, kommt dem Ertragspotenzial des Bodens an dem Standort eine hohe Bedeutung zu.

Die o. g. Aussagen sind allerdings nicht pauschal auf die Fläche der Ergänzungssatzung zu beziehen, da ein Teil bereits befestigt ist und daher seine natürliche Bodenfunktion bereits verloren hat.

Im Bereich des Plangebietes und dem direkten Umfeld sind keine vorgeschichtlichen Fundplätze bekannt.

Aus diesem Grund und aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens wird der Eingriff in das Schutzgut Boden als gering bis mittel eingestuft.

### Wasser

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Das Satzungsgebiet liegt innerhalb der Zone III des amtlich festgestellten Trinkwasserschutzgebietes des Tiefbrunnens „Strebendorf“. Die Schutzgebietsverordnung ist bei jedwedem Bauvorhaben zu beachten.

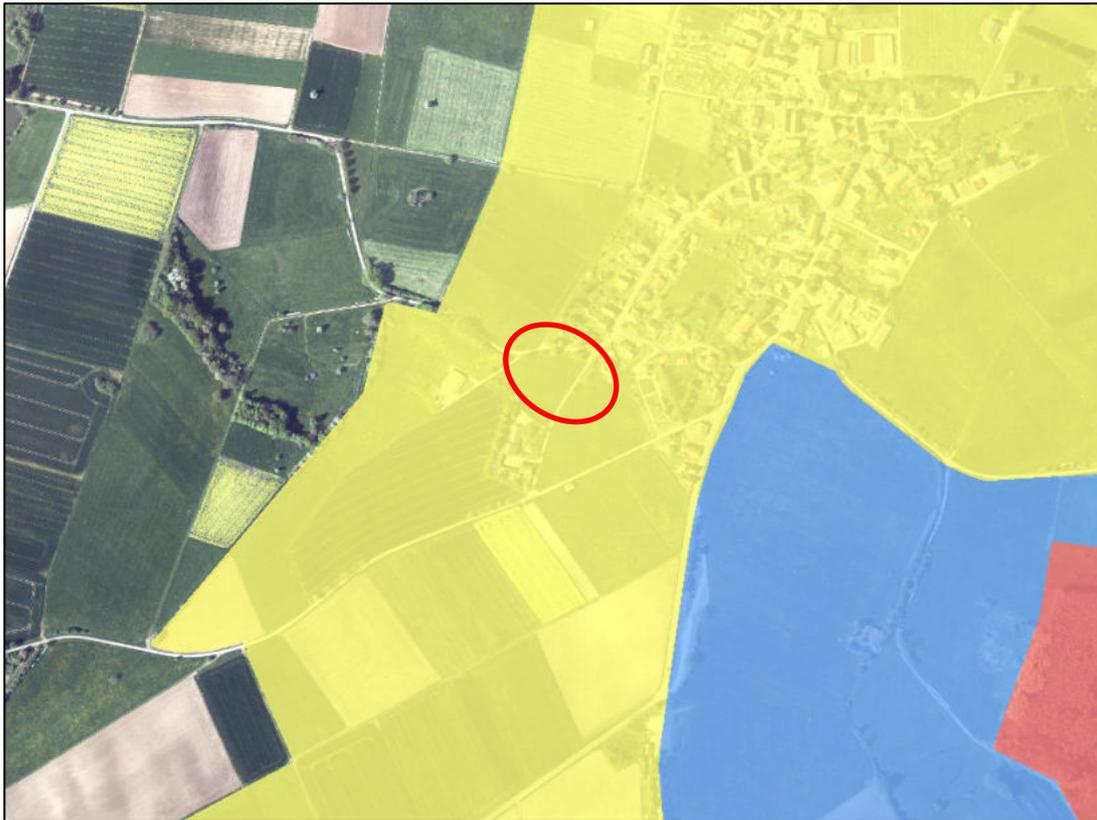


Abb. 8: Ausschnitt aus dem WRRL-Viewer Hessen 2021

#### Gesamtbewertung für das Untersuchungsgebiet:

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Siedlungsrandbereich, die umgebenden Flächen und das Gebiet selbst werden bereits seit vielen Jahren landwirtschaftlich genutzt. Die hier vorhandenen Böden sind derzeit noch überwiegend unversiegelt, die Gartenbereiche jedoch sind als anthropogen überformt anzusehen.

Die Böden können ihr natürliches Standortpotenzial sowie ihre Bodenfunktionen noch einigermaßen gut entfalten.

#### **Eingriffsbewertung**

Aufgrund des o.g. Voreingriffszustands, ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung in Hinblick auf den Boden- und Wasserhaushalt als gering bis mittel zu bewerten.

Wirkfaktor	Boden(teil)funktion							
	Lebensraumfunktion				Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes		Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
	Lebensraum für Menschen	Lebensraum für Pflanzen	Lebensraum für Tiere	Lebensraum für Bodenorganismen	Funktion des Bodens im Wasserhaushalt	Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt		
<b>X:</b> regelmäßig betroffen <b>*</b> : evtl. betroffen, jedoch nicht untersuchungsfähig bzw. -würdig <b>-</b> : i.d.R. nicht beeinträchtigt								
Bodenabtrag	-	-	-	-	-	-	-	-
Bodenversiegelung	-	x	x	x	x	*	-	x
Auftrag/ Überdeckung	-	x	x	*	x	-	-	x
Verdichtung	-	x	*	*	x	*	-	-
Stoffeintrag	-	*	-	*	*	*		-
Grundwasserstandsänderung	-	-	-	-	*	-	-	-

Abb. 9: Bewertung der zu erwartenden Boden-/ Wasserbeeinträchtigungen (verändert nach HMUELV 2011)

### Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende eingriffsminimierende Maßnahmen sind an dieser Stelle geeignet, um den Eingriff in den Boden-/ Wasserhaushalt zu minimieren:

- Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (z.B.: Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster etc.). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
- Vermeidung von Bodenverdichtung und anderen nachteiligen Entwicklungen auf die Bodenstruktur, u.a. durch Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731)
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden

## 9. Darlegung der Umweltbelange

### 9.1 Zustand und Auswirkungen auf die Schutzgüter im Geltungsbereich

#### Mensch und Gesundheit

Im Vordergrund der Betrachtungen stehen die Aspekte Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden. Im Norden und Osten wird der Geltungsbereich durch Erschließungsstraßen und Wohnbebauungen begrenzt

Nach Süden und Westen schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im weiteren Verlauf nach Süden und Westen befinden sich in einem Abstand von über 120 m landwirtschaftlich genutzte Hofflächen. Durch die Umsetzung des Vorhabens sind keine negativen Auswirkungen auf Gesundheit und Wohlbefinden zu erwarten.

#### Pflanzen/ Tiere

Die einzige noch nicht bebaute Fläche innerhalb des Ergänzungsbereiches der Satzung (Anteil Pz. 31) wird als Grünland genutzt. Der Artenbestand der Fläche ist aufgrund der Düngung und des häufigen Schnittes bzw. Beweidung als eher gering, mit wenigen Kennarten durchzogen zu bezeichnen. Ökologisch höher zu bewerten sind die vorhandenen, straßenbegleitenden Bäume und die zwischen den Bäumen befindlichen heimischen, standortgerechten Sträucher. Diese können eine Vielzahl ökologischer Funktionen wahrnehmen und daher als zu erhalten festgesetzt.

Im Untersuchungsraum befinden sich keine Schutzgebiete, geschützte Arten konnten ebenfalls nicht nachgewiesen werden. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Erweiterungsgebietes, einhergehend mit der geplanten Bebauung (Wohnhaus mit Hausgarten) und der geringen ökologischen Wertigkeit des Voreingriffszustandes sowie dem weitestgehenden Erhalt vorhandener Gehölze, ist der Eingriff aus naturschutzfachlicher Sicht als geringfügig zu bewerten.

#### Boden, Wasser

Natürliche Oberflächengewässer finden sich nicht im Plangebiet.

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zum teilweisen Verlust der Bodenfunktionen im Geltungsbereich durch Flächenversiegelung sowie zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate, der jedoch durch Versickerung des Dachflächenwassers auf der Gesamtparzelle entgegengewirkt werden kann.

Das Satzungsgebiet liegt innerhalb der Zone III des amtlich festgestellten Trinkwasserschutzgebietes des Tiefbrunnens „Strebendorf“.

Aufgrund der Kleinflächigkeit und der vorherrschenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung in Hinblick auf den Boden- und Wasserhaushalt als gering zu bewerten.

#### Klima/ Luft

Die siedlungsklimatischen Eigenschaften der Fläche sind aufgrund ihrer Kleinflächigkeit von untergeordneter Bedeutung.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind aufgrund der Kleinflächigkeit nicht zu erwarten.

### Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand von Ober-Breidenbach und ist im Osten und Norden bereits von Wohnbebauungen geprägt und umgeben. I Nordwesten und Westen ist das Areal der Parz. 31 durch Laubbäume und Heckenstrukturen eingegrünt. Nicht zuletzt durch die Anpassung der Gebäude an den umgebenden baulichen Bestand und die vorhandene Eingrünung, gehen von der Planung keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild aus.

### Kultur-/ Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb Denkmalsgeschützter Bereiche. Vorgesichtliche Fundplätze sind nicht bekannt.

### Zusammenfassung

Für die Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht grundsätzlich keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Das BauGB vermeidet zudem eine ausdrückliche Klärung, ob eine solche Pflicht überhaupt in Betracht käme, in dem es die Satzung mit der Ausnahmeregelung des § 13 Abs. 1 und 2 BauGB harmonisiert.

Die Erweiterung der Ergänzungssatzung findet in einem Landschaftsraum statt, der keine erheblichen Konflikte mit den Belangen von Natur und Landschaft hervorruft.

## 10. Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch von dem Torweg und Dietrichsweg bereits vollständig erschlossen. Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke ist über die vorhandenen kommunalen Trinkwasser- und Abwasserleitungen gewährleistet.

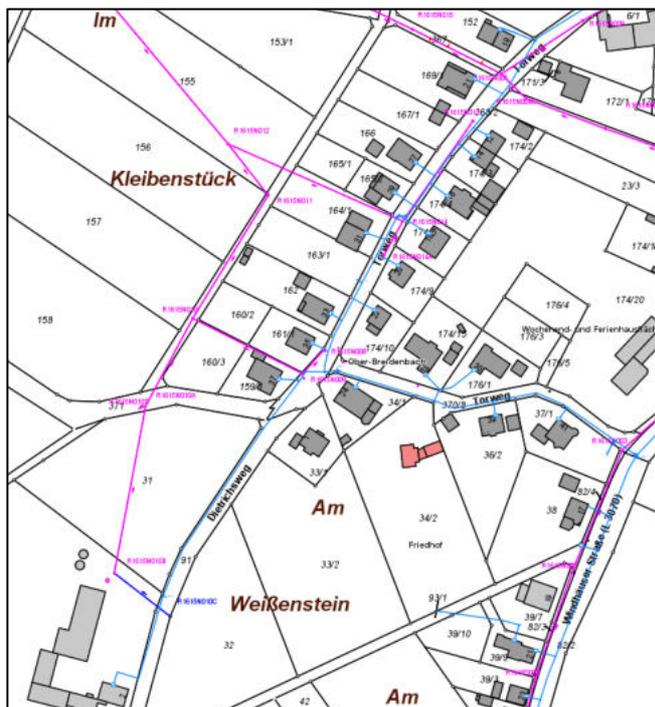


Abb. 10: Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Zuge der Bebauung der Parzelle 31 sind lediglich Grundstücksanschlussleitungen neu herzustellen. Die Kosten gehen zu Lasten der Antragsteller. Zudem verläuft durch die noch nicht bebaute Parzelle 31 ein Mischwasserkanal der durch eine Leitungsrecht zu sichern ist. (s. Abb. 10). Das anfallende Häusliche Abwasser wird über das örtliche Kanalnetz der Kläranlage Antrifftal-Bernsburg zugeführt.

## **11. Wasserwirtschaft**

Durch die Bebauung eines zusätzlichen Grundstücks (Pz. 31, tlw.) kommt es zu einem geringfügigen zusätzlichen Wasserbedarf. Die Stadt Romrod geht davon aus, dass die Trink- und Löschwasserversorgung auch weiterhin in diesem Bereich gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers erfolgt durch die Satzung nicht.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. Hessische Bauordnung zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung/Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Verfahren zu beachten.

## **12. Altlasten**

Der Stadt Romrod sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) oder sonstige kontaminierte Flächen bekannt.

## **13. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen gemäß BauGB sind nicht vorgesehen.

## **14. Kosten**

Der Stadt Romrod entstehen durch die Aufstellung der Satzung und für evtl. erforderliche Erschließungsmaßnahmen keinerlei Kosten. Notwendige Erschließungsmaßnahmen sind in Übereinstimmung mit der Stadt von dem jeweiligen Bauwilligen auf eigene Kosten herzustellen.

aufgestellt: Romrod / Marburg, im März/April 2021, fortgeschrieben im Juni 2021