

Amtliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Stadt Romrod, Kernstadt

Bebauungsplan „Am Berg“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) - Entwurfsoffenlage

(1) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Romrod hat am 09.09.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Entwurfsoffenlage des Bebauungsplanes „Am Berg“ in der Kernstadt sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

(2) Der räumliche Geltungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand Romrods, westlich der *Alsfelder Straße B 49* und nördlich der Straße *Am Berg*. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der beiliegenden Übersichtskarte zu entnehmen und umfasst die Flurstücke 408/4 tlw. und 408/8 in der Flur 1 sowie die Flurstücke 87/2, 88/1, 89/3 und 90/2 in der Flur 2, jeweils Gemarkung Romrod.

(3) Planziel ist die Schaffung von Wohnbauplätzen. Zur Ausweisung gelangt infolgedessen ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO. Das Plangebiet ist durch die angrenzende Lage zur Straße *Am Berg* bereits erschlossen. Ergänzend werden Flächen für Natur und Landschaft festgesetzt. Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt, der die Fläche derzeit als Fläche für Gemeinbedarf (soziale Zwecke) darstellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

(4) Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB in die Begründung des Bebauungsplanes zu integrieren. Die Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) und diente im Hinblick auf die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, die jetzt im Umweltbericht dokumentiert und zusammen mit den umweltrelevanten Stellungnahmen im Internet veröffentlicht und in der Stadtverwaltung ausgelegt werden.

Folgende Arten **umweltbezogener Informationen** liegen vor:

Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag. Der Umweltbericht umfasst neben einem einleitenden Kapitel zu den Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung, der Einordnung des Plangebietes und den in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter und Informationen umfasst in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j BauGB:

- Boden und Wasser: Charakterisierung von Bodentypen und Bodeneigenschaften, Bodenfunktionsbewertung, Bodenentwicklungsprognose. Keine Betroffenheit eines oberirdischen Gewässers, keine Betroffenheit eines Heilquellen- oder

Trinkwasserschutzgebietes. Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt.

- Klima und Luft: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Plangebietes für die Kalt- und Frischluftbildung sowie für das Lokal- bzw. Kleinklima.
- Tiere und Pflanzen: Bestandsbeschreibung der Biotop- und Nutzungstypen, Darstellung der Ergebnisse aus den Geländekartierungen, Eingriffsbewertung, artenschutzfachliche Bewertung des Plangebietes i.V.m. mit den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, Verweise auf gesetzliche Regelungen zum Artenschutz.
- Biologische Vielfalt: Bewertung der Auswirkungen auf die biologische Vielfalt durch das Plangebiet.
- Landschaft: Bewertung der Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild.
- Natura-2000-Gebiete: Bewertung der Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten - ist nicht gegeben. Auswirkungen auf die Schutzziele der nächstgelegenen Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.
- Sonstige Schutzgebiete: Keine Betroffenheit sonstiger Schutzgebiete.
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Keine zusätzlichen negativen Auswirkungen des Plangebietes auf die angrenzenden Wohnhäuser und Nutzungen.
- Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe: Hinweis auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern und Einzelkulturdenkmälern.

Hinzu kommt eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung zu dem durch den Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft und dessen Ausgleich sowie zum Artenschutz. Der Eingriff wird im Plangebiet durch eine Aufwertung des vorhandenen Grünlandes (LRT 6510) ausgeglichen. Ferner umfasst der Umweltbericht Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bauleitplans auftreten können.

Als weitere **umweltbezogene Informationen** liegen vor:

- I. **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** (Plan Ö, Stand 06/2025) in Bezug auf die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Haselmäuse, Reptilien und Maculinea-Arten. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelart Grauspecht, Grünfink, Grünspecht, Mauersegler, Mehlschwalbe, Star und Stieglitz, als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten Abendsegler, „Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Kleinabendsegler, „Langohr“, Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus hervorgegangen. Haselmaus, artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilien oder Maculinea-Arten wurden nicht nachgewiesen. Bewertung des Artenschutzrechtlichen Konfliktpotenziales und Benennung von Vermeidungsmaßnahmen. Der Fachbeitrag ist als Anlage des Umweltberichtes Gegenstand der Offenlage.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind **folgende Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen** eingegangen bzw. umweltrelevante Themen angesprochen worden:

Hessen Mobil, Schotten (30.04.2025): Hinweise zum geplanten Lärmschutzwall /-wand.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Landwirtschaft und Agrarförderung (14.04.2025): Hinweis zur Straßenverkehrsfläche sowie allgemeine Hinweise zu Kompensationsmaßnahmen.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Untere Naturschutzbehörde (29.04.2025): Hinweise auf mögliche Artenvorkommen. Hinweise zum Erhalt der Gehölze im Bereich der Lärmschutzmaßnahme.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Wasser- und Bodenschutz (29.04.2025): Allgemeine Hinweise zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange, allgemeine Hinweise zu Starkregen und Fließpfaden, Hinweise zur Dachgestaltung und Nutzung erneuerbarer Energien, allgemeine Hinweise zum Bodenschutz, Hinweise zur Errichtung eines Lärmschutzwalls, Hinweise zum Ausgleich.

Ovag Netz GmbH (29.04.2025): Hinweis bezüglich bestehender Kabelanlagen sowie einer Transformatorstation im Plangebiet.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (23.04.2025): Allgemeine Hinweise zum Umgang mit kampfmittelverdächtigen Gegenständen.

Regierungspräsidium Gießen (25.04.2025): Raumordnerische Beurteilung sowie Hinweise zum Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen, Hinweise zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange, Allgemeine Hinweise zu Altlasten, Allgemeine Hinweise zum Bodenschutz, Allgemeine Hinweise Bauabfällen. Keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte bei Umsetzung des Lärmschutzwalls / der Lärmschutzwand erkennbar, Hinweise zum Bedarf, Hinweise zur Alternativenprüfung.

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis (15.04.2025): Allgemeine Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz.

Bürger (06.05.2025): Hinweise zur Abgrenzung des Plangebietes, zum angrenzenden Baumbestand und zur landwirtschaftlichen Nutzung.

Die umweltrelevanten Stellungnahmen werden zusammen mit der Umweltprüfung (Umweltbericht), in der die Aspekte der Kompensation und Regelungen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Hess. Naturschutzgesetz (HeNatG) behandelt sind, sowie den weiteren umweltbezogenen Informationen im Internet auf der Homepage der Stadt veröffentlicht und ergänzend öffentlich ausgelegt.

(5) In Ausführung des § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) werden die Planunterlagen des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung (jeweils mit Plankarte und Begründung) einschließlich Umweltbericht, Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und den o.g. umweltrelevanten Stellungnahmen in der Zeit vom

20.04.2026 – 22.05.2026 einschließlich

im Internet unter der Adresse <https://www.romrod.de/rathaus/bauleitplanung/> veröffentlicht und können ebenfalls über das zentrale Internetportal des Landes Hessen unter <https://bauleitplanung.hessen.de/> eingesehen werden. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt eine öffentliche Auslegung der oben genannten Unterlagen beim Magistrat der Stadt Romrod, Jahnstraße 2, 36329 Romrod, Bürgerbüro Zimmer 2, während der allgemeinen Dienststunden der Verwaltung

Montag bis Mittwoch: 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr,
Donnerstag: 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr,
Freitag: 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr

sowie nach Vereinbarung möglich, sofern nicht auf die genannten Tage ein gesetzlicher oder ortsüblicher Feiertag fällt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg, zum Beispiel schriftlich, in Textform oder zur Niederschrift, abgegeben werden können. Die elektronische Abgabe der Stellungnahmen ist zum Beispiel unter der E-Mail-Adresse beteiligung@fischer-plan.de möglich.

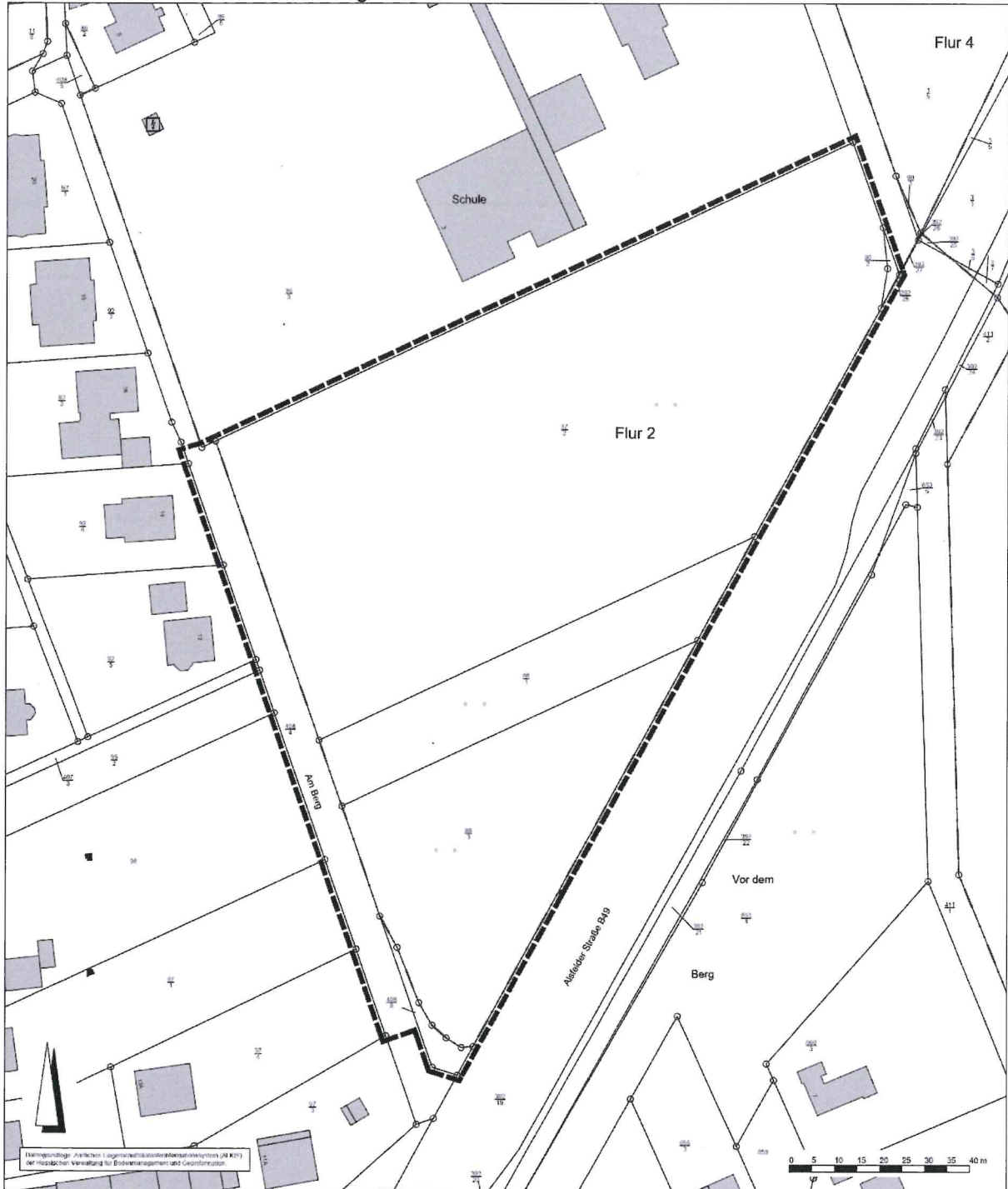
(6) Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

(7) Für die FNP-Änderung gilt, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

(8) Das Planungsbüro Fischer aus 35435 Wettenberg ist gemäß § 4b BauGB mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens beauftragt.

**Bauleitplanung der Stadt Romrod, Kernstadt
Bebauungsplan „Am Berg“
sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

Übersichtskarte: Räumlicher Geltungsbereich



Abbildungen genordet, ohne Maßstab

Romrod, den 13.04.2026

Der Magistrat der Stadt Romrod

gez. Hauke Schmehl,
Bürgermeister