

# Amtliche Bekanntmachung

## **Bauleitplanung der Stadt Romrod, Stadtteil Ober-Breidenbach**

### **Bebauungsplan „Heimersweg“ 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 14.11.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Entwurfs- und Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan „Heimersweg“ und für die FNP-Änderung in diesem Bereich im Stadtteil Ober-Breidenbach beschlossen.

(2) Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der beiliegenden Übersichtskarte 1 zu entnehmen und beschränkt sich auf die Flurstücke 217, 218, 219, 223, 224, 239/5, 239/6, 337/3tlw., 338, 343tlw., 345tlw., 347tlw., 348tlw., 349, 350tlw., 355tlw., jeweils in der Flur 1, Gemarkung Ober-Breidenbach. Das Plangebiet liegt somit am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Ober-Breidenbach, südlich des Sportplatzes.

Zum Entwurf wird eine externe Ausgleichmaßnahme mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ in die Plankarte 2 aufgenommen. Betroffen sind die Flurstücke 23 und 24, Flur 9 in der Gemarkung Ober-Breidenbach. Die genaue Lage der Ausgleichsmaßnahme ist der beigefügten Übersichtskarte 2 zu entnehmen.

(3) Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Dorfgebietes i.S.d. § 5 BauNVO sowie einer Grünfläche Zweckbestimmung „Reitplatz“. Geplant ist die Errichtung eines Reitplatzes im Osten des Geltungsbereiches, der durch ein Stallgebäude westlich des Reitplatzes ergänzt werden soll. Für die bestehende Bebauung am *Heimersweg* und *An der Zeih* werden die bestehenden Gebäude erfasst und Möglichkeiten der Nachverdichtung für Wohngebäude und l.w. Betriebsgebäude geschaffen. Das Plangebiet soll über die ausgebauten Wege erschlossen werden. Neben der Ausweisung von Bauflächen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit in die Planung aufgenommen, um den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt zu kompensieren und auszugleichen.

Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt, der die Fläche derzeit als *gemischte Baufläche Bestand* und *l.w. Nutzfläche* 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, 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 sowie Hinweise zur Betroffenheit von oberirdischen Gewässern. Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt.
- Klima und Luft: Auswirkungen des Plangebietes für die Kalt- und Frischluftbildung sowie das Lokal- bzw. Kleinklima.
- Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen: Bestandsbeschreibung der Biotop- und Nutzungstypen, Eingriffsbewertung, Beschreibung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs innerhalb des Plangebietes.
- Tiere und Artenschutzrechtliche Belange: Bestandsbeschreibung, Beschreibung des artenschutzrechtlichen Ausgleichs innerhalb des Plangebietes, Verweise auf gesetzliche Regelungen zum Artenschutz.
- Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete: Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten ist nicht gegeben, Auswirkungen auf die Schutzziele der nächstgelegenen Schutzgebiete sind nicht zu erwarten. Betroffenheit von sonstigen Schutzgebieten (Naturschutzgebieten) ist nicht gegeben.
- Biologische Vielfalt: Feststellung keiner erheblichen nachteiligen Wirkungen des Plangebietes für die biologische Vielfalt.
- Landschaft: Auswirkungen der Planung auf das Landschafts- bzw. Ortsbild, Eingriffsbewertung.
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Keine zusätzlichen erheblichen negativen Auswirkungen des Plangebietes auf die angrenzenden Nutzungen. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Keine negativen Auswirkungen des Plangebietes auf die Erholungsfunktion.
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Hinweis auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern.
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität: Beeinträchtigungen der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität im Zuge der Planung ist nicht zu erwarten.

Als weitere **umweltbezogene Informationen** liegen vor:

- I. **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** (PlanÖ, Stand: 08/2024) in Bezug auf die Tiergruppen Vögel (Avifauna), Fledermäuse, Reptilien und Tagfalter. 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:

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Bauaufsicht (10.03.2023): Hinweise zur Steuerung der Höhe baulicher Anlage (natürliche Gelände als unterer Bezugspunkt). Hinweise zur maximal überbaubaren Fläche für die Reitanlage. Hinweise zur Ausbildung von Staffelgeschossen im Hinblick auf das Einfügegebot.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Brandschutz (01.03.2023): Hinweise zur Erreichbarkeit für Löschfahrzeuge und zur Löschwasserversorgung.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Landwirtschaft und Agrarförderung (01.02.2023): Hinweise zu den naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen. Hinweise zur Montage von Photovoltaikanlagen auf Flachdächern.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Gesundheitsamt (31.01.2023): Hinweis zur Lage in der Schutzzone III der Trinkwassergewinnungsanlage Romrod-Strebendorf.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Untere Naturschutzbehörde (28.02.2023): Hinweise zu den Flächen für Natur und Landschaft und deren Entwicklungszielen. Eingriffsminimierende Hinweise im Hinblick auf die Gestaltung der Außenbeleuchtung.

Regierungspräsidium Gießen (01.03.2023): Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst, Hinweise zur Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes, Hinweise zu Starkregen, keine Altlasten bekannt, allgemeine Hinweise zur Funktion von Boden, Ausführungen zu Bodenschutzmaßnahmen und Bodenkompensation. Hinweise, dass keine Abfallstandorte im Plangebiet liegen, keine Betroffenheit von immissionsschutzrechtlichen Belangen, Lage außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten, keine Betroffenheit von forstlichen Belangen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (21.02.2023): Kein begründeter Verdacht über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet.

Die umweltrelevanten Stellungnahmen werden zusammen mit der Umweltprüfung (Umweltbericht), in der die Aspekte der Kompensation und Regelungen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Hess. Naturschutzgesetzes behandelt sind, im Internet auf der Homepage der Stadt veröffentlicht.

(5) In Ausführung des § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) werden die Planunterlagen der Bebauungsplanänderung 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](mailto: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.

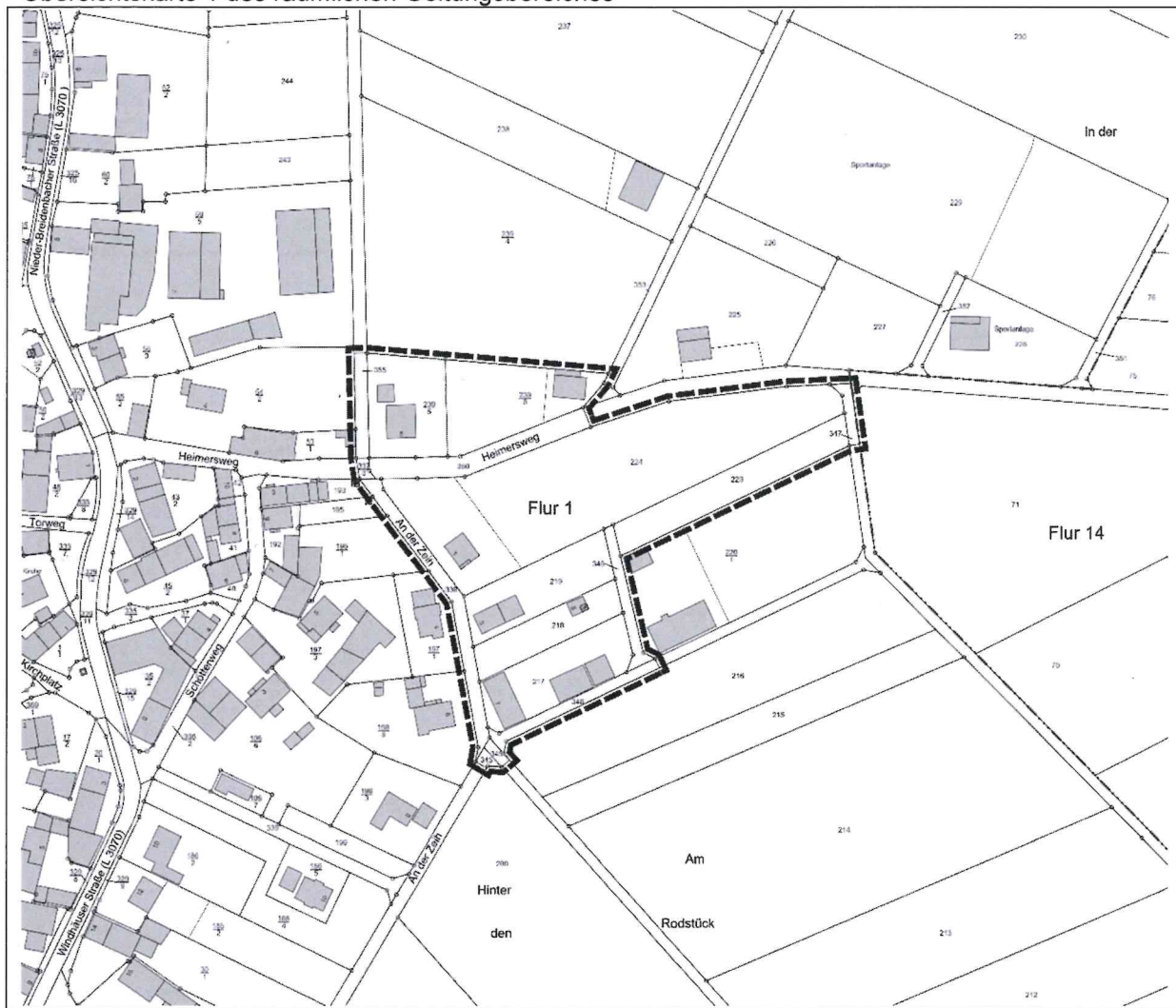
(7) Für die FNP-Änderung gilt, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen 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, Stadtteil Ober-Breidenbach

## Bebauungsplan „Heimersweg“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

Übersichtskarte 1 des räumlichen Geltungsbereiches

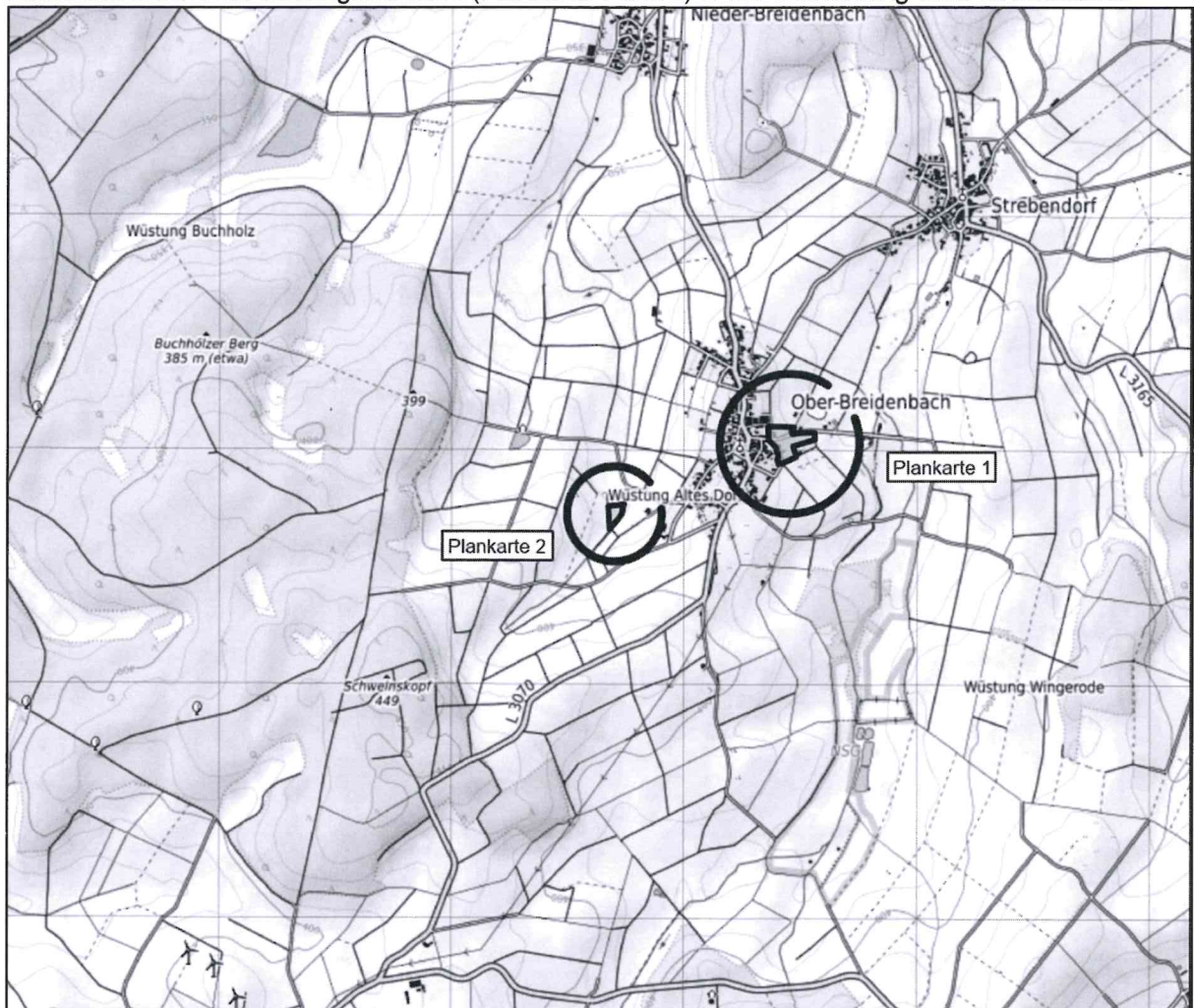


genordet, ohne Maßstab

## Bauleitplanung der Stadt Romrod, Stadtteil Ober-Breidenbach

### Bebauungsplan „Heimersweg“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

Übersichtskarte 2 der Geltungsbereiche (Plankarte 1 und 2) in der Gemarkung Ober-Breidenbach



Genordet, ohne Maßstab

Romrod, den 13.04.2026

Der Magistrat der Stadt Romrod

gez. Hauke Schmehl,  
Bürgermeister