

Stadt Ulrichstein, Stadtteil Wohnfeld

Umweltbericht

Bebauungsplan sowie Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans

„In der Weidenwiese“- 1. Änderung

Vorentwurf

Planstand: 02.07.2026

Projektnummer: 25-3129

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	5
1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden	5
1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und -pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes.....	6
1.3.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen.....	6
1.3.4 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern	7
1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	7
1.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	7
2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	7
2.1 Boden und Fläche	7
2.2 Wasser	11
2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels.....	12
2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen	16
2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange	20
2.6 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete	20
2.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen.....	23
2.8 Biologische Vielfalt.....	24
2.9 Landschaft	24
2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität.....	25
2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz	26
2.12 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen	26
2.13 Wechselwirkungen.....	26
3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung.....	26
4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei Nichtdurchführung der Planung	27
5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	27

6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl	27
7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	27
8. Zusammenfassung.....	28
9. Quellenverzeichnis.....	28

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 Planungsebene 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

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ulrichstein hat am 20.02.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Weidenwiese“ – 1. Änderung sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

Ziel der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von zwei zusätzlichen Wohnbaugrundstücken am östlichen Ortsrand des Stadtteils Wohnfeld. Hierzu wird eine bislang im rechtskräftigen Bebauungsplan „In der Weidenwiese“ (1993) als Fläche für Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Streuobst festgesetzte Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO umgewandelt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 0,3 ha (2.637 m²) und befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils Wohnfeld südlich des Weidenweges. Der Bereich wird derzeit überwiegend von einer Grünfläche mit einzelnen Bäumen und Gehölzen eingenommen. Das Gelände fällt von Süden nach Norden ab. Südlich grenzt ein Wirtschaftsweg an, der zugleich eine fußläufige Verbindung zur Ortslage darstellt. Östlich und südlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, während im Norden und Westen bereits Wohnbebauung vorhanden ist.

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach Klausning (1988) in der Untereinheit 351.0 „Westlicher Hoher Vogelsberg“ (Haupteinheit 351 „Hoher Vogelsberg (mit Oberwald)“). Das natürliche Gelände liegt bei rd. 380 m ü.NN.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot umrandet) im Luftbild (Quelle: NaturegViewer, Zugriffsdatum: 03.07.2026, eigene Bearbeitung)

1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet sowie Straßenverkehrsflächen fest.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Allgemeine Wohngebiet setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von $GRZ = 0,3$ sowie eine Geschossflächenzahl von $GFZ = 0,6$ fest.

Die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante beträgt $OK_{Geb.} = 386 \text{ m ü NN}$. Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt $Z = II$.

Gestaltung

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer sowie versetzte Pultdächer. Zur Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

Als Einfriedung sind Laubhecken oder gebrochene (offene) Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,5 m in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,10 m ist einzuhalten. Die Verwendung von Sichtschutzstreifen (-matten) bei Stabgitterzäunen ist unzulässig. Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig. Punktfundamente für Einfriedungen sind zulässig.

Ein- und Durchgrünung

100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30 % mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt je 25 m² ein Baum oder je 4 m² ein Strauch zu pflanzen. Die gemäß Plankarte oder textlichen Festsetzungen festgesetzten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. Im Südosten des Plangebietes ist der vorhandenen Gehölzbestand entsprechend den Darstellungen des Bebauungsplans zu erhalten. Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung

1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von 2.637 m² auf. Die unterschiedlichen Nutzungen entfallen darauf wie folgt

Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	2.260 m ²
Verkehrsflächen	337 m ²
Gesamtgeltungsbereich	2.637 m ²

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die vorliegende Planung dient der städtebaulich sinnvollen Arrondierung des bestehenden Ortsrandes und der Schließung einer siedlungsstrukturellen Lücke. Durch die Entwicklung von lediglich zwei Wohnbaugrundstücken wird eine bedarfsgerechte und maßvolle Wohnbauentwicklung ermöglicht, ohne größere Flächenreserven in Anspruch zu nehmen

Um eine über die Bebauung hinausgehende Bodenversiegelung gering zu halten, werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Hierzu zählen insbesondere die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Gehwegen, die Begrünung der Grundstücksfreiflächen sowie der Ausschluss von Stein-, Kies-, Split- und Schotterflächen.

1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und -pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes

Regionalplan

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt für das Plangebiet ein Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Zusätzlich liegt das Gebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für den Grundwasserschutz. Südwestlich befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet „WSG Quellgebiet Wohnfeld Zone III“. Das Plangebiet selbst liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Zudem grenzt das Plangebiet an ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft an.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ulrichstein stellt für das Plangebiet überwiegend Flächen für Natur und Landschaft (Kompensationsfläche Bestand) dar. Die Anpassung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

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.

Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zu den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten.

Licht

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden sollen. Die Nutzungsdauer sollte auf das notwendige Minimum begrenzt werden (Bspw. Zeitschaltuhr).

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 HWG zur Verwertung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan die Nutzung von Zisternen zur Brauchwassernutzung und Regenwasserrückhaltung fest.

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 Energie zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Photovoltaik- und/oder Solarthermieranlagen auf mindestens 30 % der Dachflächen zu errichten sind. Die Kombination mit Dachbegrünungen ist zulässig. Zudem wird auf die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hingewiesen

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 HAItBodSchG 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 5520 Schotten) befindet sich das Plangebiet auf Böden des Typs Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden (Böden aus solifluidalen Sedimenten). Als Bodenart wird Lehm angegeben.

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (HLNUG 2017, BodenViewer Hessen) verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Für den Bereich des Plangebietes enthält der Bodenviewer keine

Informationen hinsichtlich der Bodenfunktionen. Die Böden um das Plangebiet herum werden mit einem geringen bis mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet (Abb. 2). Darüber hinaus wird das Ertragspotenzial als mittel bis hoch und die Feldkapazität sowie das Nitratrückhaltevermögen als gering eingestuft. Die Acker- / Grünlandzahl wird in der Umgebung des Plangebietes mit > 35 bis ≤ 45 angegeben. Für das Plangebiet selbst liegen keine Informationen vor, es sind jedoch vergleichbare Bodenfunktionen sowie Acker- / Grünlandzahlen anzunehmen.

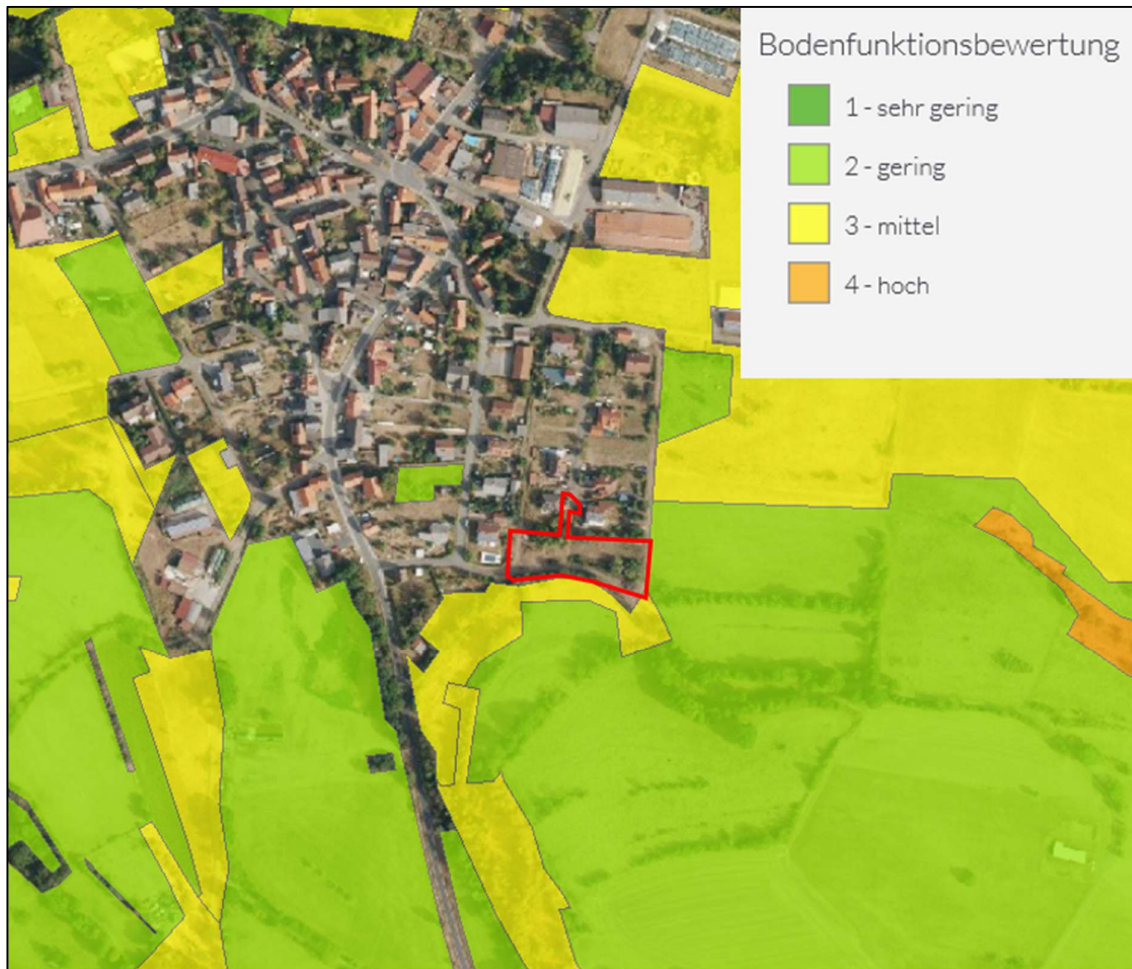


Abb. 2: Bewertung auf Grundlage des Bodenfunktionserfüllungsgrades; Plangebiet: rot umrandet, (Quelle: BodenViewer Hessen, 07/2026, eigene Bearbeitung).

Bodenempfindlichkeit

Im Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden weist das Plangebiet eine extrem hohe natürliche Erosionsgefährdung auf (Abb. 3).

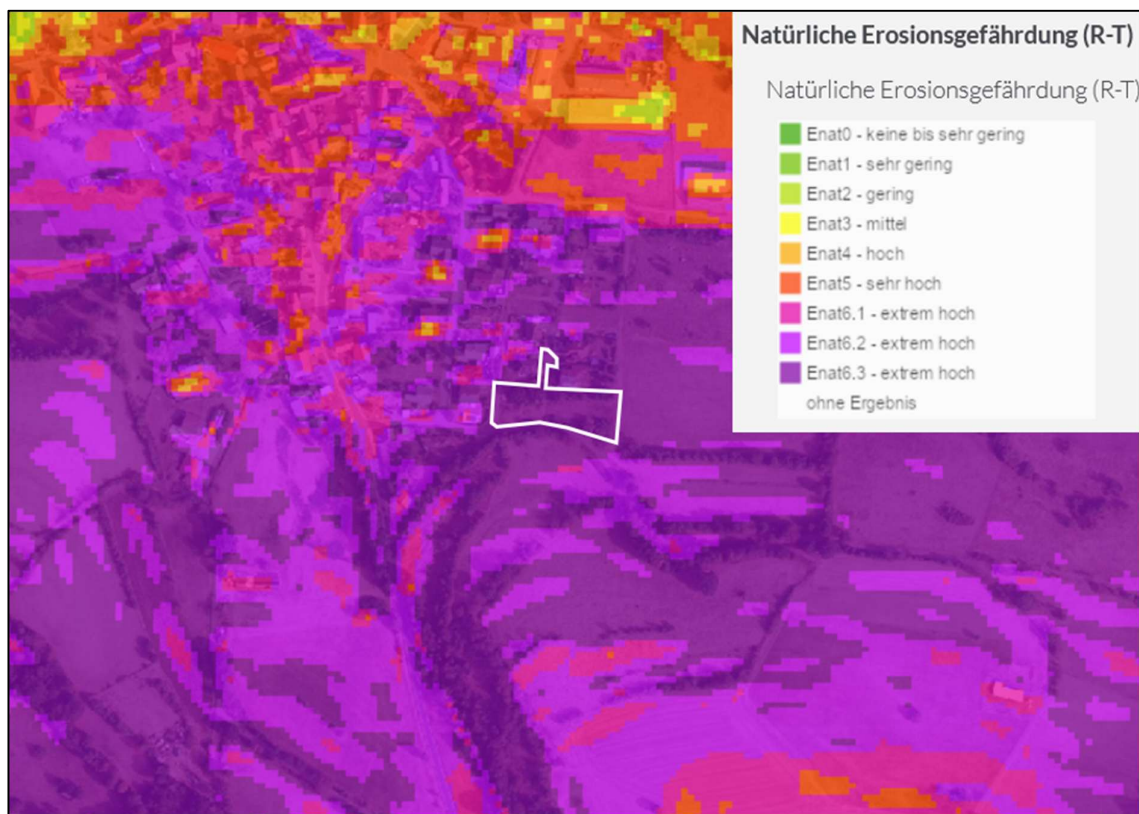


Abb. 3: Natürliche Erosionsgefährdung im Plangebiet (weiß umrandet) (Quelle: BodenViewer Hessen, 07/2026, eigene Bearbeitung)

Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen.

Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es zu 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 beispielsweise mit Schotterterrassen, Kies, Rasengittersteinen, weitfugigem Pflaster oder versickerungsfähiges 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. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

- 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen, siehe Artenauswahl. Es gilt je 25m² ein Baum oder je 4 m² ein Strauch (siehe Artenauswahl). Die gemäß Plankarte oder textlichen Festsetzungen festgesetzten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.
- Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

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 Fremdzufuss (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 teils landwirtschaftlich genutzten Flächen 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 Neuversiegelung, 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)

Da für die Böden innerhalb des Plangebietes ein geringer bis mittlerer Bodenfunktionserfüllungsgrad anzunehmen ist, ist das Konfliktpotenzial diesbezüglich als gering bis mittel einzustufen.

Fläche und Flächenverbrauch

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden (vgl. Kap. 1.3.1). Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt rd. 2.600m². Bei Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es zur Inanspruchnahme und Neuversiegelung von überwiegend unversiegelten Flächen. Bei einer vollständigen Ausnutzung der GRZ der jeweiligen Gebietstypen ist eine Gesamtneuversiegelung von rd. 1.300 m² möglich.

2.2 Wasser

Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich laut WRRL-Viewer in keinem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

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 nicht begrünter Dachflächen ist je Baugrundstück in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens 6 m³ betragen, davon müssen 3 m³ Retentionsraum vorgehalten werden
- Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, 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).

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 angegebenen Minimierungsmaßnahmen 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 Abflussbahnen 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

Als klimatische Belastungsräume zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad führt tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte. Im Planungsraum bilden der Siedlungsbereich nördlich und westlich des Plangebietes klimatische Belastungsräume.

Klimatische Ausgleichsflächen weisen einen extremen Tages- und Jahresgang von Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Kaltluft

entsteht in erster Linie auf Freiflächen (z.B. Acker, Grünland, gehölzarme Parkanlagen), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Der Abfluss der Kaltluftbahnen folgt im groben der Geländeneigung entsprechend von den Höhen ins Tal.

Im Planungsraum und im Plangebiet selbst bilden die Grünlandflächen Entstehungsräume für Kaltluft. Aufgrund der Topografie ist mit einer Luftströmung nach Norden und Westen in Richtung der Ortslage zu rechnen. Da östlich und südlich weitere weiträumige klimawirksame Offenlandflächen vorhanden sind und das Plangebiet mit rd. 2.600 m² eine überschaubare Größe besitzt, kommt dem Plangebiet insgesamt jedoch keine besondere Bedeutung für die klimatische Situation der näheren Umgebung zu. Insgesamt ist die klimatische Bedeutung des Plangebietes als gering einzustufen.

Starkregenereignisse

Mit Hinblick auf die sehr hohe bis extrem 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 hohe Starkregen-Gefährdung sowie eine „nicht erhöhte Vulnerabilität“ vor (Abb. 4).

Der Wasserabfluss erfolgt entsprechend der Geländeneigung überwiegend nach Norden in Richtung der Ortslage. Fließpfade, in denen der Wasserabfluss gebündelt erfolgt, befinden sich südlich und westlich des Plangebietes sowie entlang der befestigten Wege (Abb. 5).



Abb. 4: Starkregen-Hinweiskarte im Bereich des Plangebietes (weiß). (Quelle: StarkregenViewer Hessen (HLNUG), Stand 07/2026, eigene Bearbeitung)



Abb. 5: Wasserabfluss und Fließpfade in der Umgebung des Plangebietes (rot umrandet) (Quelle: StarkregenViewer Hessen (HLNUG), Stand 07/2026, eigene Bearbeitung)

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Da die Ausbildung von klimatischen Belastungsräumen überwiegend auf der Umwandlung von Grün- und Freiflächen zu versiegelten bzw. bebauten Flächen beruht, liegt in der Erhaltung und Wiedergewinnung dieser Strukturen ein Maßnahmenswerpunkt, um eine mögliche Wärme- und Luftschadstoffbelastung durch das Vorhaben zu mindern. Der Bebauungsplan beinhaltet in diesem Zusammenhang die nachfolgenden Festsetzungen bzw. Hinweise, die sich eingriffsmindernd auf das Klima innerhalb des Plangebietes auswirken:

Versiegelung vermeiden bzw. auf das Nötigste reduzieren

- Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Gehwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotterrassen, Kies, Rasengittersteine, weitfugiges oder versickerungsfähiges Pflaster) herzustellen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.
- Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (z. B. Folie, Kunstrasen oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.
- Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind unzulässig

Gestaltung der Grünflächen und Grundstücksfreiflächen innerhalb des Plangebietes

- 100 % der Grundstücksfreiflächen (=nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder Obstbäumen zu bepflanzen.

Dach- und Fassadenbegrünung

- Für die Hauptgebäude der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sind zudem Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5° zulässig, sofern diese extensiv begrünt werden. Von der Dachbegrünung kann bei Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen abgesehen werden.

Eingriffsbewertung

Durch die geplante Bebauung wird die Kaltluftbildung eingeschränkt werden. Im Osten und Süden grenzen weitere ausgedehnte klimawirksame Offenlandflächen an das Plangebiet an, die weiterhin für die Kaltluftbildung zur Verfügung stehen. Im Plangebiet selbst ist infolge der Versiegelung mit kleinklimatischen Auswirkungen, wie einer Einschränkung der Verdunstung und einem Anstieg der Durchschnittstemperatur, zu rechnen. Insgesamt sind durch das Vorhaben aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten.

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

2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im Juni 2026 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben. Die Erstellung einer Bestandskarte erfolgt zum Entwurf.

Das Plangebiet besteht zum größten Teil aus Grünland und Gehölzbeständen. Im Norden bildet der Wendehammer des *Weidenweges* sowie angrenzende Wohngrundstücke das Ende des räumlichen Geltungsbereichs, im Osten, Süden und Westen befinden sich Graswege sowie ein asphaltierter Feldweg.

Grünland

Das Grünland im Plangebiet besteht überwiegend aus einer nährstoffreichen Weidefläche frischer Standorte im östlichen Plangebiet. Der Bestand ist durch dichte Obergrasbestände (*Alopecurus pratensis*, *Holcus lanatus*, *Lolium perenne*) geprägt. Als krautige Pflanzen besitzen u.a. Wiesen-Platterbse (*Lathyrus pratensis*) und Rot-Klee (*Trifolium pratense*) große Bestände. Insgesamt wurden innerhalb des Grünlands im Osten des Plangebietes folgende Arten aufgenommen:

Art	Deutscher Name
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Convolvulus arvensis</i>	Acker-Winde
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau
<i>Cynosurus cristatus</i>	Wiesen-Kammgras
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut
<i>Galium aparine</i>	Kletten-Labkraut
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras

<i>Lotus corniculatus</i>	Gewöhnlicher Hornklee
<i>Phleum pratense</i>	Wiesen-Lieschgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Poa trivialis</i>	Gewöhnliches Rispengras
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Rumex crispus</i>	Krauser Ampfer
<i>Senecio jacobaea</i>	Jakobs-Greiskraut
<i>Stellaria graminea</i>	Gras-Sternmiere
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium dubium</i>	Kleiner Klee
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Trisetum flavescens</i>	Gewöhnlicher Goldhafer
<i>Vicia cracca</i>	Vogel-Wicke
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke
<i>Vicia tetrasperma</i>	Viersamige Wicke

Im Westen des Plangebietes befindet sich eine kleinere (<100 m²) Wiese, die ebenfalls den frischen Standorten zuzuordnen ist. Dieser Bestand ist insgesamt etwas nährstoffärmer und weist mit *Campanula rotundifolia*, *Ranunculus bulbosus* und *Stellaria graminea* einige Magerkeitszeiger auf. Gleichzeitig ist der Obergrasbestand sehr dominant, so dass der Grünlandbestand insgesamt als mittelwertig einzustufen ist. Die nachfolgenden Arten wurden erhoben:

Art	Deutscher Name
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Convolvulus arvensis</i>	Acker-Winde
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse
<i>Phleum pratense</i>	Wiesen-Lieschgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Knolliger Hahnenfuß
<i>Stellaria graminea</i>	Gras-Sternmiere
<i>Trifolium campestre</i>	Feld-Klee
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Trisetum flavescens</i>	Gewöhnlicher Goldhafer
<i>Vicia cracca</i>	Vogel-Wicke
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke

Die übrigen Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes umfassen Baum- und Gehölzbestände in den nördlichen und südlichen Randbereichen sowie artenarme, krautige Säume frischer Standorte. Die Baum- und Gehölzbestände setzen sich aus den folgenden Arten zusammen:

Art	Deutscher Name
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rubus spec.</i>	Brombeerstrauch
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Innerhalb der Saumstrukturen des Plangebietes wurden die nachfolgenden Arten erfasst:

Art	Deutscher Name
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau
<i>Cynosurus cristatus</i>	Wiesen-Kammgras
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Geranium robertianum</i>	Ruprechtskraut
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Lotus corniculatus</i>	Gewöhnlicher Hornklee
<i>Phleum pratense</i>	Wiesen-Lieschgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Poa trivialis</i>	Gewöhnliches Rispengras
<i>Stellaria graminea</i>	Gras-Sternmiere
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Trisetum flavescens</i>	Gewöhnlicher Goldhafer
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke



Abb. 6: Weidefläche und Gehölzbestände im Osten des Plangebietes.



Abb. 7: Von Obergräsern geprägter Grünlandbestand im Bereich der Weide.



Abb. 8: Kleinflächiger Grünlandbestand im Westen des Plangebietes.



Abb. 9: Krautige Saumstrukturen innerhalb des Plangebietes.



Abb. 10: Gehölzbestand im Norden des Plangebietes.



Abb. 11: Gehölzbestand im Südosten des Plangebietes.



Abb. 12: Baumbestand am nördlichen Rand des Plangebietes.

Eingriffsminimierende Maßnahmen

Der Bebauungsplan setzt einen Teil Gehölzstrukturen im Südosten sowie einzelne Bäume im Norden des Plangebietes zum Erhalt fest. In den östlichen und westlichen Randbereichen werden jeweils 3 m breite Anpflanzungsflächen für Bäume und Sträucher festgesetzt, um einen Teil der entfallenden Gehölze zu kompensieren.

Eingriffsbewertung

Das Plangebiet weist derzeit Biotoptypen geringer (asphaltierte Straßen, Schotter- und Lagerflächen, Graswege) und mittlerer (mäßig artenreiches Grünland, Laubgehölze und Bäume, artenarme Säume) ökologischer Wertigkeit auf.

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt –mit Ausnahme der bereits vorhandenen Verkehrsstraßen – zur Überplanung eines Großteils der derzeit vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen. Da es sich um Biotoptypen geringer und mittlerer Wertigkeit handelt, entsteht durch die Umsetzung des Bebauungsplans insgesamt ein mittleres Konfliktpotenzial.

2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund seiner Lage und der vorhandenen Habitatausstattung bestehend aus Grünlandflächen, Gehölzen- und Saumstrukturen werden seit dem Frühjahr 2026 faunistische Untersuchungen. Die Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplans.

2.6 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Hoher Vogelsberg“ und grenzt im Osten und Süden an das Vogelschutzgebiet (VSG) 5421-401 „Vogelsberg“ an.



Abb. 13: Lage des Plangebietes (rot umrandet) in der Nähe des Vogelschutzgebietes „Vogelsberg“. (Quelle: Natureg Hessen, 07/2026, eigene Bearbeitung)

VSG 5421-401 „Vogelsberg“

Das VSG „Vogelsberg“ ist mit insgesamt 63.645 ha das größte hessische Natura-2000-Gebiet und umfasst mit den Gemeinden Gemünden / Felda im Norden, Hosenfeld im Osten, Gedern im Süden und Hungen im Westen weite Teile des Vogelsbergkreises. Das Gebiet umfasst große und störungsarme Wälder im Norden und Süden, strukturreiche Agrarlandschaften mit Heckenzügen, Streuobstbeständen sowie Brachflächen, Gewässer- und Feuchtlebensräume sowie verschiedene Grünlandtypen. Die Schutzwürdigkeit dieses Gebietes ist durch die Vorkommen einer Vielzahl seltener und bestandsbedrohter Brut- und Zugvogelarten gegeben, insbesondere durch Vogelarten nach Anhang I der EU-VSR, wie beispielsweise Neuntöter (*Lanius collurio*), Rotmilan (*Milvus milvus*) und Schwarzstorch (*Ciconia nigra*). Durch die Lage des Plangebiets innerhalb des VSGs und unter Betrachtung der vorhandenen Biotoptypen, sind unter anderem folgende Erhaltungsziele als für die vorliegende Planung relevant aufzuführen:

- Erhaltung von Grünlandhabitaten sowie von großflächigen Magerrasenflächen mit einer die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung zur Vermeidung von Verbrachung und Verbuschung

- Erhaltung einer weiträumig offenen Agrarlandschaft mit ihren naturnahen Elementen wie Hecken, Feldgehölzen, Streuobstwiesen, Rainen, Ackersäumen, Brachen und Graswegen
- Erhaltung einer strukturreichen Agrarlandschaft mit Hecken, Feldgehölzen, Streuobstwiesen, Rainen, Ackersäumen, Brachen und Graswegen

Andere Erhaltungsziele und Zielarten betreffen Magerrasen, Heiden, Felsen und Blockhalden sowie vor allem Wald- und Waldrandgebiete, woraus zu ersehen ist, dass die Vielfalt des Schutzgebiets weit über die betroffenen Bereiche hinausgeht und entsprechende Zielarten an dieser Stelle keiner näheren Betrachtung bedürfen.

Beschreibung des Vorhabens und seiner relevanten Wirkfaktoren

Durch die Ausweisung von zwei Wohnbauplätzen wird eine Lebensraumbeeinträchtigung von Grünland und Gehölzstrukturen vorbereitet. Die Beeinträchtigungen beziehen sich vor allem auf das Plangebiet selbst sowie dessen unmittelbar angrenzenden Bereiche. Da das Vorhaben zum Teil direkt an das VSG angrenzt, können nachteilige Auswirkungen nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Beurteilung der Auswirkungen durch das Planvorhaben

Die Auswirkungen können in die temporäre Bauphase und die anschließende dauerhafte Betriebsphase des Vorhabens unterteilt werden:

Bauphase

Während der Bauphase sind vorübergehende Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb zu erwarten. Hierzu zählen insbesondere Lärm- und Erschütterungseinwirkungen durch Baumaschinen, temporäre Staubemissionen sowie eine erhöhte Anwesenheit von Personen und Fahrzeugen. Diese Wirkungen sind räumlich und zeitlich begrenzt und beschränken sich auf die Dauer der Bauarbeiten. Aufgrund der geringen Vorhabengröße (zwei Einzelbauvorhaben), der unmittelbaren Lage an bereits bestehender Siedlungsbebauung und der nur kurzfristigen Störwirkungen sind allenfalls vorübergehende Störwirkungen auf einzelne Vogelarten im unmittelbaren Randbereich des Vogelschutzgebietes möglich. Eine nachhaltige Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder maßgeblichen Lebensräumen des Vogelschutzgebietes ist hierdurch nicht zu erwarten.

Betriebsphase

Nach Abschluss der Bauarbeiten gehen von den beiden geplanten Wohngebäuden keine relevanten zusätzlichen Belastungen für das Vogelschutzgebiet aus. Die geplante Bebauung schließt unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsrand an und führt weder zu einer Zerschneidung noch zu einem Verlust von Flächen innerhalb des Vogelschutzgebietes. Durch die geringe Anzahl der Wohneinheiten ist nicht mit einer wesentlichen Zunahme von Lärm, Verkehr oder sonstigen Störwirkungen zu rechnen, die über das bereits bestehende siedlungsgeprägte Umfeld hinausgehen.

Fazit

Die im Zuge der Bauphase auftretenden Beeinträchtigungen sind temporär, lokal begrenzt und werden voraussichtlich zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes 5421-401 „Vogelsberg“ führen. Nach Ende der Bauphase sind aufgrund der geringen Vorhabengröße, der Anbindung an die bestehende Wohnbebauung und des Fehlens relevanter dauerhafter Wirkfaktoren

keine nachteiligen Auswirkungen auf die geschützten Vogelarten und deren Lebensräume zu erwarten. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes kann daher nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus wird im weiteren Verfahren ein Artenschutzgutachten erstellt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden bei der Entwurfsfassung des Bebauungsplans berücksichtigt und dienen der abschließenden Bewertung möglicher Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten sowie gegebenenfalls der Festlegung erforderlicher Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen.

Naturpark „Hoher Vogelsberg“

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Hoher Vogelsberg“. Die geplante Ausweisung von zwei Bauflächen für jeweils ein Wohngebäude erfolgt jedoch unmittelbar am bestehenden Ortsrand in direkter Angrenzung an vorhandene Wohnbebauung. Die Bebauung stellt damit eine geringfügige Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur dar und führt nicht zu einer Inanspruchnahme großflächiger, naturnaher oder für die Erholungsfunktion des Naturparks besonders bedeutsamer Bereiche.

Die wesentlichen Schutzziele des Naturparks, insbesondere die Erhaltung, Pflege und Entwicklung der Kulturlandschaft, die Förderung einer naturverträglichen Erholung sowie der Schutz von Natur und Landschaft, werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme und der Lage im unmittelbaren Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich sind weder erhebliche Veränderungen des Landschaftsbildes noch Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung zu erwarten.

Während der Bauphase können vorübergehend lokale Störungen durch Baustellenverkehr, Lärm und Staub auftreten. Diese Auswirkungen sind zeitlich begrenzt und enden mit Abschluss der Bauarbeiten. Dauerhafte nachteilige Auswirkungen auf die Funktionen und Schutzziele des Naturparks sind hieraus nicht abzuleiten.

Insgesamt ist festzustellen, dass die geplante Ausweisung von zwei Wohnbaugrundstücken aufgrund ihres geringen Umfangs und ihrer Lage in direktem Anschluss an die bestehende Ortslage keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Naturpark „Hoher Vogelsberg“ erwarten lässt. Die Schutzzwecke und Entwicklungsziele des Naturparks werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

2.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Flächen mit rechtlichen Bindungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan „In der Weidenwiese“ von 1993 weist für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung eine Kompensationsfläche bzw. eine Fläche für Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Streuobstwiese aus. Innerhalb dieser Fläche wird zusätzlich der Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt. Außerdem verläuft ein Fußweg durch die Maßnahmenfläche.

Eingriffsbewertung

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans wird die vorhandene Kompensationsfläche vollständig überplant und in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Lediglich ein Teil der Gehölze im Südosten sowie zwei Einzelbäume werden zum Erhalt festgesetzt.

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 2.1 bis 2.7 ist bei Durchführung der Planung, unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, voraussichtlich nicht mit erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen.

2.9 Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Wohnfeld und ist durch eine Grünlandfläche und Gehölzstrukturen geprägt. Die Gehölze sorgen dafür, dass die Einsehbarkeit des Plangebietes eingeschränkt ist. Im Norden und Westen schließt Wohnbebauung und im Süden Wald an das Plangebiet an. Die direkte Einsehbarkeit ist daher weitestgehend auf den Osten 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 am östlichen, südlichen und westlichen Rand des Plangebietes, durch die zumindest ein Teil der Gehölzstrukturen mit ihren Funktionen für das Landschaftsbild erhalten bleibt bzw. durch Neupflanzungen ersetzt, so dass weiterhin eine Ortsrandeingrünung gegeben ist.

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

- Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude sind begrünte Dächer oder Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau), rotbraunen und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) zulässig. Die verwendeten Materialien dürfen nicht spiegeln oder reflektieren. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind dabei ausdrücklich zulässig.
- Als Einfriedung sind Laubhecken oder gebrochene (offene) Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,5 Metern in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,10 m ist einzuhalten. Die Verwendung von Sichtschutzstreifen (-matten) bei Stabgitterzäunen ist unzulässig.
- Mauern sind unzulässig. Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig. Punktfundamente für Einfriedungen sind zulässig.
- 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen, siehe Artenauswahl. Es gilt je 25m² ein Baum oder je 4 m² ein Strauch (siehe Artenauswahl). Die gemäß Plankarte oder textlichen Festsetzungen festgesetzten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

Eingriffsbewertung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes gehen durch die Überplanung von Grünland und Gehölzbeständen landschaftsprägende Strukturen verloren, was einen nachhaltigen Eingriff in das Landschaftsbild darstellt. Aufgrund der Lage am Ortsrand mit angrenzender Bebauung im Norden und Westen wird sich das Wohngebiet mit zwei Bauplätzen jedoch in die Umgebung einfügen, so dass die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild unter Berücksichtigung der aufgeführten eingriffsminimierenden Maßnahmen insgesamt als nicht erheblich einzustufen sind.

2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Wohnen

An das Plangebiet grenzt im Norden und Westen Wohnnutzung an. Die geplante Nutzung als Wohngebiet mit zwei neuen Bauplätzen wird sich in die Umgebung einfügen und voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen verursachen, die mit negativen Auswirkungen auf die angrenzend vorhandene Wohnbebauung verbunden sind.

Immissionen

Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zu den vorhandenen Nutzungen (ebenfalls Wohnnutzungen) im näheren Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten.

Erholung

Das Plangebiet ist Teil des Übergangs aus dem Siedlungsbereich zur ortsnahen freien Landschaft und dient damit auch den Zwecken der Naherholung für Spaziergänger (Feierabend- und Wochenenderholung). Das Plangebiet selbst ist jedoch kleinflächig. In der Umgebung stehen im Süden und Osten weitere umfangreiche Wald- und Offenlandflächen zur Verfügung, sodass die geplante Bebauung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Aspekt Erholung haben wird.

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 zum Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet.

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 Grünlandflächen wird wahrscheinlich weiter fortgeführt werden. Die 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

Im Vorfeld der Planung wurden die Möglichkeiten der Innenentwicklung betrachtet. Hierzu zählen insbesondere Baulücken, Nachverdichtungspotenziale sowie sonstige Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Geeignete Alternativstandorte standen jedoch nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung bzw. waren hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit, Erschließbarkeit oder städtebaulichen Eignung nicht vergleichbar geeignet.

Die Planung dient der städtebaulich sinnvollen Arrondierung des bestehenden Ortsrandes von Wohnfeld und folgt damit dem Grundsatz des Baugesetzbuches, die Siedlungsentwicklung möglichst durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu steuern. Durch die Ausweisung von lediglich zwei zusätzlichen Wohnbaugrundstücken wird eine bestehende siedlungsstrukturelle Lücke geschlossen und die vorhandene Bebauungsstruktur ergänzt. Die geplante Wohnbaufläche fügt sich in die bestehende Ortslage ein und ermöglicht eine bedarfsgerechte, maßvolle Siedlungsentwicklung. Gleichzeitig wird die Inanspruchnahme weiterer, bislang unbebauter Flächen im Außenbereich begrenzt und einer fingerförmigen Ausdehnung der Siedlung in die Landschaft entgegengewirkt. Die Planung greift die bestehende Siedlungsstruktur auf und führt diese bis zu einem städtebaulich sinnvollen Abschluss fort. Insgesamt wird damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

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 Umfangs 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 Ulrichstein 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

Eine Zusammenfassung wird zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.

9. Quellenverzeichnis

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 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.

Planstand: 02.07.2026

Projektnummer: 25-3129

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