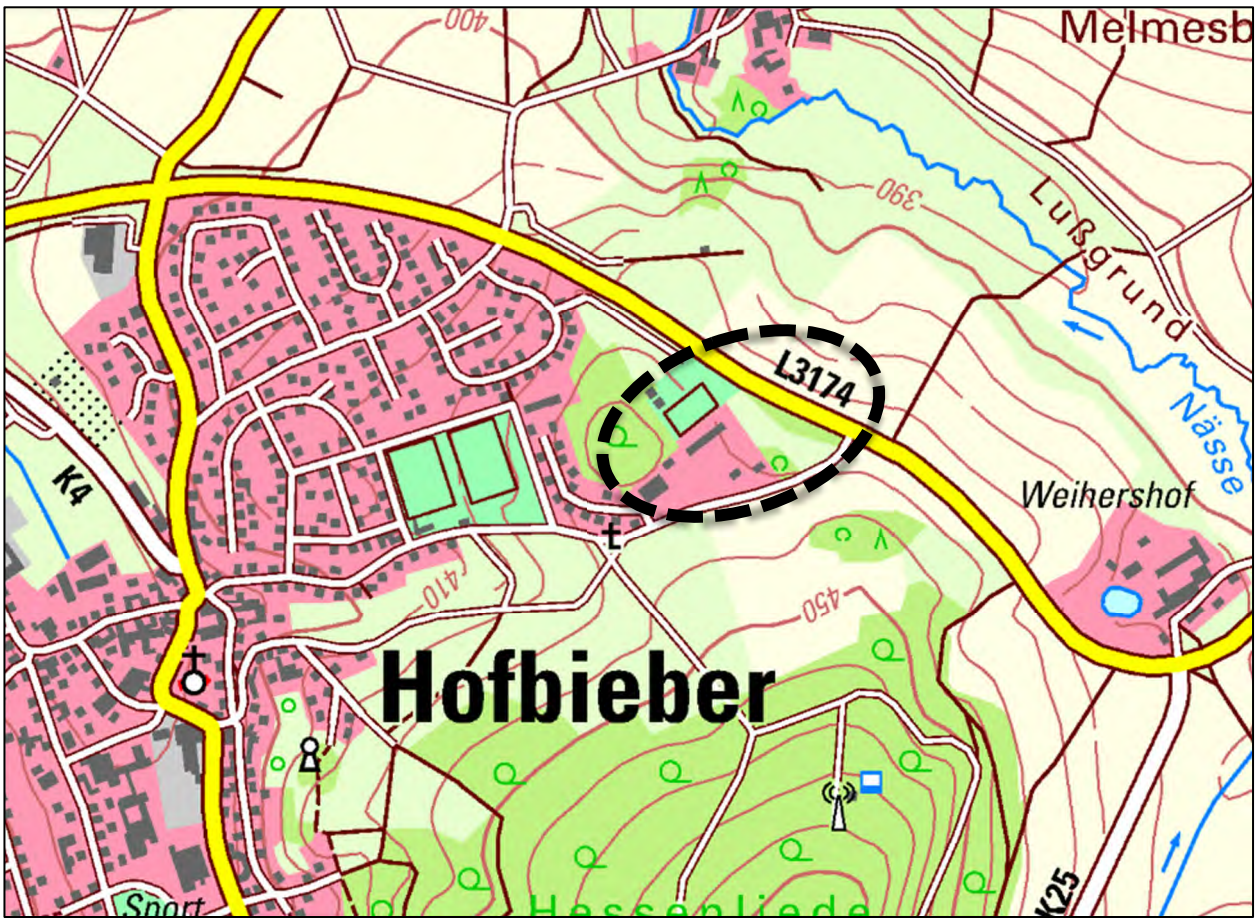
Bauleitplanung der Gemeinde Hofbieber

Bebauungsplan Nr. 34 b „Röhnblick" 2. BA
in der Gemarkung Hofbieber



Grünordnungsplan mit integriertem
Umweltbericht

Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51, 35043 Marburg
Telefon: 0 64 21 / 304989 0
Mail: o.-vollhardt@vollhardt-plan.de

Objekt-Nr.: 25/626
Planungsstand: August 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung 4
1.1 Rechtliche Grundlagen 4
2. Planungsgrundlagen 4
2.1 Beschreibung und Festsetzung des Plans 4
3 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne 6
4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 8
4.1. Boden 8
4.1.1 Bestandsbeschreibung 8
4.1.2 Bestands-/ Eingriffsbeschreibung 10
4.1.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 10
4.2 Wasser 11
4.2.1 Bestandsbeschreibung 11
4.2.2 Bestands-/ Eingriffsbeschreibung 11
4.2.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 11
4.3 Luft und Klima 12
4.3.1 Bestandsbeschreibung 12
4.3.2 Bestands-/ Eingriffsbeschreibung 12
4.3.3 Geeignete Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen 12
4.4 Landschaftsbild 13
4.4.1 Bestandsbeschreibung 13
4.4.2 Bestands-/ Eingriffsbeschreibung 13
4.4.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 14
4.5 Schutzgebiete 14
4.5.1 Bestandsbeschreibung 14
4.5.2 Bestands-/ Eingriffsbeschreibung 15
4.5.3 Geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen 15
4.6 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Artenschutz 16
4.6.1 Bestandsbeschreibung 16
4.6.2 Bestands-/ Eingriffsbeschreibung 34
4.6.3 Geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen 35
4.7 Mensch und Gesundheit 36
4.7.1 Bestandsbeschreibung 36

4.7.2 Bestands-/ Eingriffsbewertung 36
4.7.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 37
4.8 Kultur und sonstige Sachgüter..... 37
4.8.1 Bestandsbeschreibung..... 37
4.8.2 Bestands-/ Eingriffsbewertung 37
4.8.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 37
4.9 Zusammenfassende Darstellung der Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter ... 37
4.10 Wechselwirkungen..... 38
5. Eingriffs- und Ausgleichsplanung 39
5.1 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung 39
5.2 Eingriffs-/Ausgleichsplanung incl. Bilanz 39
6. Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) 39
7. Monitoring..... 39
8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben 40
Referenzliste der verwendeten Quellen 42

Anhang:

- Bestandskarte

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Planzeichnung des BPLs 5
Abbildung 2: Lage des Geltungsbereiches des BPLs im Luftbild 8
Abbildung 3: Bodenfunktionale Gesamtbewertung 9
Abbildung 4: Vorhandene Schutzgebiete 15

Fotoverzeichnis

Foto 1: Waldbestand hinter Tennisheim 17
Foto 2: Waldbestand mit Blickrichtung von Nordwest nach Südost.....17
Foto 3: Beispiel eines Heckenbereiches, hier südlich des Hauses Rhönblick.....18
Foto 4: Thujahecke im Bereich des ehemaligen Hotels.....19
Foto 5: eingestreute Solitärbäume.....19
Foto 6: größere Solitärkiefer vor Haus Rhönblick.....20
Foto 7: Baumgruppe zwischen Wohnbebauung und Haus Rhönblick.....21
Foto 8: Baumreihe entlang der L 3174 21
Foto 9: Ruderale Wiese im Eingangsbereich der Zufahrt zum Haus Rhönblick.....22
Foto 10: Teil der ruderalen Wiese im Böschungsbereich zu den Tennisplätzen mit eher trockenen Standortverhältnissen 22
Foto 11: Teil der ruderalen Wiese mit deutlichen Störzeigern.....23
Foto 12: Teil der ruderalen Wiese entlang der L 3174 23
Foto 13: Asphaltierter Zugang zum verwaisen Gebäudekomplex an der Fuldaer Straße 25
Foto 14: Zufahrt zu den Garagen und dem Haus Rhönblick.....25
Foto 15: Zuwegung Tennisplätze.....26
Foto 16: Stellplätze mit Rasengittersteinen und Schotter (Hintergrund) 26
Foto 17: Grasweg zu den Tennisplätzen 27
Foto 18: Verwaister Gebäudekomplex an der Fuldaer Straße 28
Foto 19: Haus Rhönblick (rechts) und bestehende Einfamilienhäuser (links) 28
Foto 20: Blick auf Garten eines der Einfamilienwohnhäuser.....29
Foto 21: Rasenfläche um das Haus Rhönblick.....29
Foto 22: Rasenfläche vor dem Tennisheim (mit Mähroboter) 30

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bewertung der zu erwartenden Boden-/ Wasserbeeinträchtigungen 10
Tabelle 2: Bewertung des Bestandes im Plangebiet; schutzgutbezogene Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs.....38

1. Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die auf der örtlichen Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 11 BNatSchG) werden in einem Grünordnungsplan dargestellt. Da es bei Grünordnungsplan und Umweltbericht weitreichende inhaltliche Überschneidungen gibt, sind zur Vereinfachung und zur Vermeidung von Doppeldarstellungen die grünordnerischen Inhalte in den vorliegenden Umweltbericht integriert. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen abzuarbeiten, die sich aus den europäischen Richtlinien, Richtlinie 92/43/EWG des Rates (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-RL) und Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates (Vogelschutz-Richtlinie, VS-RL) sowie aus der nationalen Gesetzgebung (BNatSchG) ergeben. Eine artenschutzrechtliche Ausarbeitung erfolgt im Rahmen des Entwurfsstadiums. Die in diesem Zusammenhang abgeleiteten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden konkretisiert. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren - wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder worden ist - auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Ziel ist also eine Vermeidung von Doppelprüfungen, wie es auch in der Gesetzesbegründung (BT-Drs. 15/2250, 42) hervorgehoben wird. Auch wenn das Gesetz vom Regelfall ausgeht, dass die Umweltauswirkungen bereits auf einer vorangegangenen höherstufigen Ebene (also etwa im Verhältnis Flächennutzungsplan/Bebauungsplan) ermittelt wurden, kann auf den Rechtsgedanken des § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auch im Verhältnis „von unten nach oben" zurückgegriffen werden.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Beschreibung und Festsetzung des Plans

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Geplant ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, Verkehrs-/ Parkplatzflächen, Verkehrsgrünflächen, Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz, Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Sportflächen und Flächen für Wald, Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (hier Sicht- Immissionsschutzgehölz), sowie einem Lärmschutzwall.

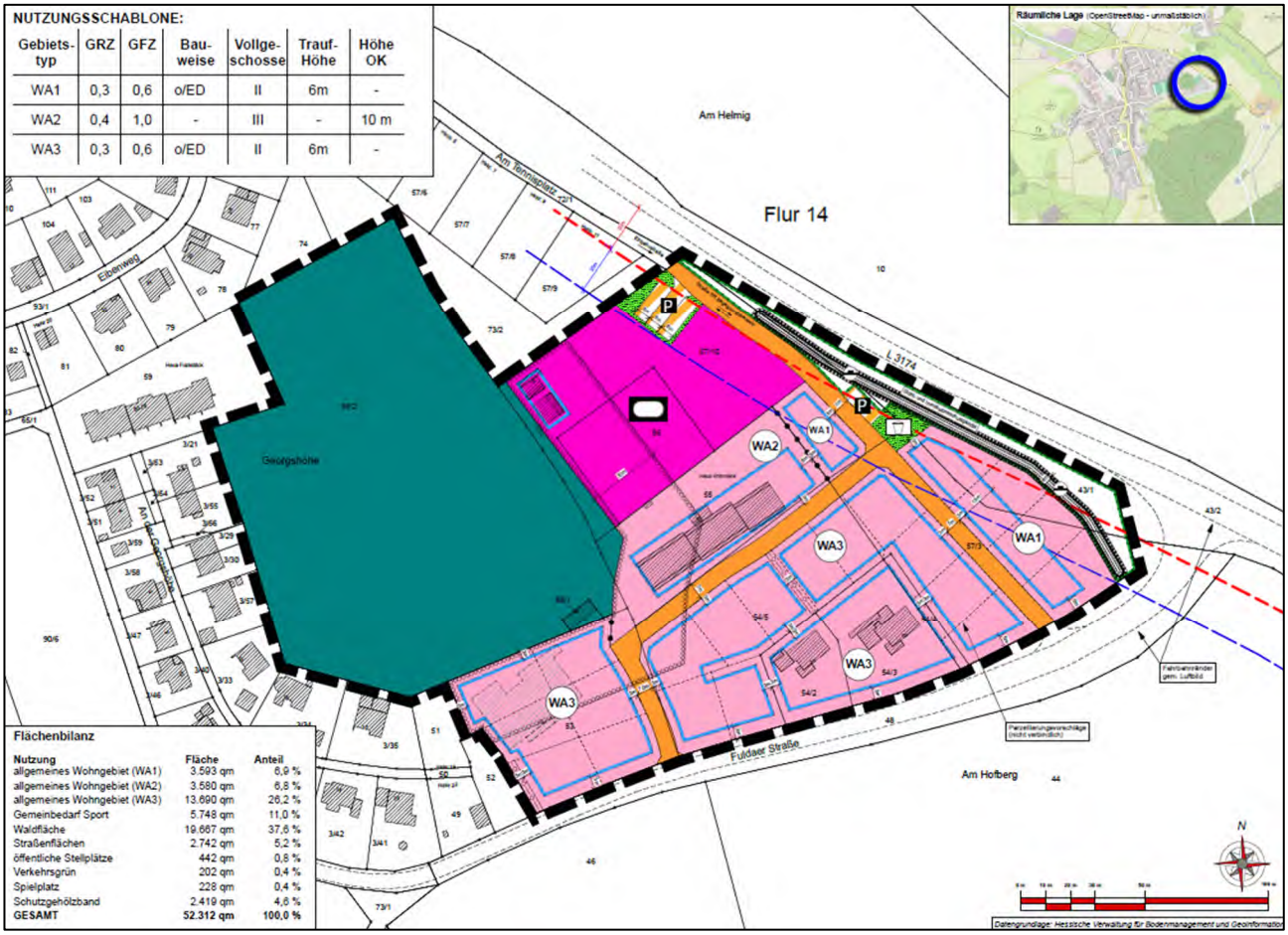


Abbildung 1: Planzeichnung des BPLs (Quelle: Büro Groß & Hausmann, August 2026)

3 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel 2. Umweltauswirkungen erläutert.

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG).

BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 BImSchG) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG).

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Zwecke dieses Gesetztes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer

gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (§ 1 BNatSchG).

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen (§ 1 WHG).

BauGB - Baugesetzbuch

Zweck dieses Gesetztes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 BauGB).

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von der Ortslage Hofbieber.



Abbildung 2: Lage des Geltungsbereiches des BPLs im Luftbild (Quelle: google earth)

4.1. Boden

4.1.1 Bestandsbeschreibung

Weite Teile des Geltungsbereiches sind im Bodenwiever (HLNUG, Abfrage 2025) bereits als siedlungs- wie auch waldbedingte Weißfläche, ohne weitere bodenfunktionale Angaben dargestellt. Der Anteil von Flächen mit einer dargestellten Bodenwertigkeit liegt bei < 6.000 m². Eine zusätzliche Bilanzierung des Schutzgutes Bodens kann daher entfallen.

Lediglich eine kleine nördliche Fläche des Waldes (orange) und eine Offenlandfläche im Südosten weisen eine hohe bodenfunktionale Gesamtbewertung auf. Die hohe Gesamtbewertung begründet sich aus der sehr hohen Standorttypisierung der Flächen, welche wiederum aus der geringen bis sehr geringen Ertragsmesszahl resultiert. Eine weitere Offenlandparzelle im Südosten weist eine geringe (hellgrün) bodenfunktionale Gesamtbewertung auf.

Zusammenfassend lassen sich die folgenden Aussagen zum Schutzgut Boden/ Geologie treffen:

- Böden aus solifluidalen Sedimenten (lößlehmhaltige Solifluktionsdecken)
- Vorkommen von Braunerden, Pseudogley-Braunerden mit Parabraunerden
- Anthropogen überformte Böden des Siedlunsgbereiches
- Kleine Flächenanteile mit sehr hoher wie auch mittlerer Standorttypisierung

- geringes Nitratrückhaltevermögen (Filter- und Pufferfunktion)
- geringes bis mittleres Ertragspotenzial, Produktionsfunktion
- Wasserspeichervermögen - Feldkapazität gering
- Altlasten oder Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt
- Acker-/Grünlandzahlen >15-40 EMZ, wobei die Flächen mit einer EMZ von <20 innerhalb des Waldes liegen, der von der Planung nicht tangiert wird.
- geringe (hellgrün) und hohe (orange) bodenfunktionale Gesamtbewertung

Die folgende Abbildung zeigt einen Auszug des Bodenviewers Hessen – hier: bodenfunktionale Gesamtbewertung:



Abbildung 3: Bodenfunktionale Gesamtbewertung gering (hellgrün), sehr gering (dunkelgrün) (bodenviewer, HLNUG 2024)

4.1.2 Bestands-/ Eingriffsbeschreibung

Aufgrund der räumlichen Ausdehnung, der überwiegenden Beanspruchung anthropogen überformter Böden ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung in Hinblick auf den Bodenhaushalt als gering bis mittel zu bewerten.

Tabelle 1: Bewertung der zu erwartenden Boden-/ Wasserbeeinträchtigungen (verändert nach HMUELV 2011)

Wirkfaktor	**Boden(teil)funktion**							
Betroffenheit der Bodenteilfunktion **X:** regelmäßig betroffen ***:** evtl. betroffen, jedoch nicht untersuchungsfähig bzw. –würdig **-:** i.d.R. nicht beeinträchtigt	**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		
Bodenabtrag	x	x	x	x	x	x	-	-
Bodenversiegelung	x	x	x	x	x	x	-	x
Auftrag/ Überdeckung	x	x	x	*	x	-	-	x
Verdichtung	x	x	x	x	x	x	-	-
Stoffeintrag	-	*	-	*	*	*		-
Grundwasserstandsänderung	-	-	-	-	x	-	-	-

4.1.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die zu erwartenden Umweltauswirkungen. Daneben werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung der Umweltauswirkungen genannt.

Schutzgut Boden		
	Erhebliche Umweltauswirkungen	**Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**
Baubedingte Wirkfaktoren (temporär)	• Verdichtung des Bodens und damit Beeinträchtigung des Bodengefüges durch das Befahren mit schweren Baufahrzeugen sowie Lagerung von Baumaterial • Gefahr der Kontamination des Bodens durch Freisetzung von Schmier- und Treibstoffen durch Baufahrzeuge, Maschinen	• BE möglichst im Bereich bereits befestigter Flächen • Einsatz von gut gewarteten Maschinen und Baufahrzeugen nach dem Stand der Technik • Vorhaltung von geeigneten Ölbindemitteln in ausreichender Menge • Der belebte Oberboden ist bei Baumaßnahmen und Geländebearbeitungen getrennt abzutragen und einer Wiederverwendung für vegetationstechnische Zwecke zuzuführen. Vor Ort wieder zu verwendendes Material ist fachgerecht zu lagern (begrünte, nicht zu befahrende oder zu belastende Miete).
Anlagenbedingte Wirkfaktoren	• Versiegelung von Boden durch die Anlage von Gebäuden, Nebenanlagen und Zuwegungen/ Verkehrsflächen etc..	• Begrenzung des zulässigen Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß

Schutzgut Boden		
	• Beeinträchtigung des Bodengefüges, Verlust der Filter- und Pufferfunktionen, Verlust der Aufnahme- und Speicherfunktion von Oberflächenwasser, • ggf.Zerstörung von Bodenbiologie, Verlust des Bodens als Standortfaktor für Pflanzen und Tiere	• Bodenbelastende Beanspruchungen in den verbleibenden Freiflächen sind auf ein Minimum zu begrenzen • Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (z.B.: Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster etc.). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. • Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731) • Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs • Errichtung von Gründächern bei flach geneigten Dächern mit einer Neigung bis einschließlich 5 ° und einer Dachfläche von mehr als 6 m² von mind. 60 %)
Betriebsbedingte Wirkfaktoren	Nicht über den jetzigen Status quo hinaus gegeben	-

4.2 Wasser

4.2.1 Bestandsbeschreibung

Folgende Angaben zum Plangebiet lassen sich in Bezug auf das Schutzgut Wasser im Bereich des Geltungsbereiches tätigen:

- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes
- Es sind weder Still- noch Fließgewässer innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden
- geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

4.2.2 Bestands-/ Eingriffsbeschreibung

Aufgrund der räumlichen Ausdehnung ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung v.a. durch die geplante Neuversiegelung in Hinblick auf den Wasserhaushalt als gering bis mittel zu bewerten. Geeignete Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen sind zu ergreifen.

4.2.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut Wasser		
	Erhebliche Umweltauswirkungen	**Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**
Baubedingte Wirkfaktoren (temporär)	• Gefahr der Kontamination des Grundwassers durch Freisetzung von Schmier- und Treibstoffen durch Baufahrzeuge, Maschinen	• Einsatz von gut gewarteten Maschinen und Baufahrzeugen nach dem Stand der Technik • Vorhaltung von geeigneten Ölbindemitteln in ausreichender Menge

Schutzgut Wasser		
Anlagenbedingte Wirkfaktoren	• Verringerung der Grundwasserneubildung durch flächenhafte Versieglung	• Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern (z.B. über Rigolen), zu sammeln (z.B. Zisterne) und zu verwerten (z.B. zur Grünflächenbewässerung).
Betriebsbedingte Wirkfaktoren	• Nicht über den jetzigen Status quo anzunehmen	-

4.3 Luft und Klima

4.3.1 Bestandsbeschreibung

Der vorhandene Waldbestand besitzt eine klimaausgleichende Funktion, d.h. er wirkt temperaturregulierend, luftreinigend und feuchtigkeitsspendend. Die vorhandenen Offenlandflächen verfügen über eine hohe Kaltluftproduktionsfähigkeit in Strahlungsnächten. Aufgrund der Topografie ist mit einem Kaltluftabfluss nach Osten in Richtung Nässe auszugehen.

Folgende Angaben zum Plangebiet lassen sich in Bezug auf das Schutzgut Luft/ Klima tätigen:

- Wald mit hoher klimaausgleichender Funktion
- Kaltluftentstehungsgebiet mit mittlerer Bedeutung
- Mittlere Jahresniederschlagsmenge 9790-1000 mm
- Gem. Starkregenhinweiskarte weist die Lage des Planbereiches einen hohen bis erhöhten Starkregen-Index auf.

4.3.2 Bestands-/ Eingriffsbeschreibung

Die Geltungsbereichsfläche außerhalb der Waldfläche hat lediglich eine mittlere Funktion für das Kleinklima der Umgebung. Die Waldfläche innerhalb des Geltungsgbereiches besitzt eine hohe klimaausgleichende Wirkung.
Die klimatischen Auswirkungen beschränken sich hauptsächlich auf das Plangebiet selbst, indem es durch flächenhafte Versiegelung und Überbauung zu einer Einschränkung der Verdunstung, wie auch zu einem geringfügigen Anstieg der Temperatur im Rahmen des Mikroklimas kommt. Ebenfalls wirkt sich der Verlust von klimaausgleichenden Gehölzflächen negativ auf das lokale Kleinklima aus. Dies kann allerdings durch die Ergreifung geeigneter Vermeidungs-/ Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Da die vorhandenen Waldfläche zum Erhalt festgesetzt wird, bleiben auch die klimaausgleichenden Funktionen des Waldes erhalten.
Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität relevanten Emissionen zur Folge haben.

4.3.3 Geeignete Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die zu erwartenden Umweltauswirkungen. Daneben werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung der Umweltauswirkungen genannt.

Schutzgut Klima/ Luft		
	Erhebliche Umweltauswirkungen	**Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**
Baubedingte Wirkfaktoren (temporär)	• Immissionen von Staub, Lärm und Abgasen durch Baumaschinen und LKW-Verkehr	• BE im Bereich bereits befestigter Flächen • Einsatz von emissionsarmen Maschinen und Baufahrzeugen nach dem Stand der Technik
Anlagenbedingte Wirkfaktoren	• Flächenhafte Zerstörung von Vegetation (Grünland, Gehölze) zugunsten von Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrsflächen, dadurch aufheizen des Kleinklimas bzw. stärkere Temperaturunterschiede möglich.	• Begrenzung des zulässigen Versiegelungsgrades (nach GRZ) auf das unbedingt erforderliche Maß, Lage neue Kita • Ggf. Erhalt vorhandener Gehölze • Festsetzung der Waldfläche zum ErhaltErrichtung von Gründächern bei flach geneigten Dächern mit einer Neigung bis einschließlich 5 ° und einer Dachfläche von mehr als 6 m² von mind. 60 %)Anpflanzung neuer Gehölzbereiche (Immissionsschutzgehölze)
Betriebsbedingte Wirkfaktoren	• Keine erheblichen Umweltauswirkungen absehbar, da keine störenden (emittierenden) Betriebe zulässig sind	-

4.4 Landschaftsbild

4.4.1 Bestandsbeschreibung

Die folgenden Aussagen zum Plangebiet lassen sich in Bezug auf das Schutzgut „Landschaftsbild" aufstellen:

- Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand von Hofbieber südlich des 1. BA des BPL „Röhnblick"
- Teile des Plangebietes werden bereits von einer Wohnbebauung (Mehrfamilienhäuser, Einfamilienwohnhäuser), einer Tennisanlage und einigen Zuwegungsflächen eingenommen. Das nordwestliche Drittel des Geltungsbereiches wird von einer bewaldeten Kuppenlage eingenommen.
- Das Plangebiet liegt in der Haupteinheitengruppe des Oberhessischen Berglandes (35), in der Haupteinheit der Vorder- und Kuppenröhn (353) und hier im Naturraum Milsenburger Kuppenröhn (353.21).
- Das Plangebiet weist eine mäßige Reliefenergie auf und liegt auf einer Höhe von ca. 375-390 m üNN

4.4.2 Bestands-/ Eingriffsbeschreibung

Das Plangebiet ist in seinem Gestaltungsbild als zweigeteilt zu bezeichnen. Im Westen/ Nordwesten erhebt sich eine bewaldete Kuppenlage und im Osten und Südosten befinden sich bereits bebaute Flächen, mit einem Anteil vorhandener Freiflächen. Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer

sinnvollen Ergänzung der vorhandenen Bebauung. Der Eingriff durch die geplante Bebauung ist in Bezug auf das Landschaftsbild als gering zu bezeichnen.

4.4.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die zu erwartenden Umweltauswirkungen. Daneben werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung der Umweltauswirkungen genannt.

Schutzgut Landschaftsbild		
	Erhebliche Umweltauswirkungen	**Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**
Baubedingte Wirkfaktoren (temporär)	• Temporäre Störwirkung durch Baustellenverkehr	• Keine nachhaltige Veränderung des Landschaftsbildes, da lediglich temporäre Beeinträchtigung.
Anlagenbedingte Wirkfaktoren	• Neue Gebäude , Verkehrsflächen	• Anpflanzungen von Großbäumen sind gem. der Plandarstellung des Bebauungsplanes sowie der textl. Festsetzungen vorzunehmen und dienen der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft • Errichtung von Gründächern bei flach geneigten Dächern mit einer Neigung bis einschließlich 5 ° und einer Dachfläche von mehr als 6 m² von mind. 60 %) • Anpflanzung neuer Gehölze im Bereich des geplanten Erdwalles im Nordosten. • Vorhandene Waldflächen werden zum Erhalt festgesetzt
Betriebsbedingte Wirkfaktoren	• Keine Veränderung zum jetzigen Status quo	-

4.5 Schutzgebiete

4.5.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Naturpark Hessische Röhn, sowie im Biosphärenreservat Röhn.

Unmittelbar südlich der Straße Taläcker grenzt das Landschaftsschutzgebiet Hessische Röhn. Das FFH-Gebiet „Vorderrhön" (5325-305) liegt ebenfalls südlich der Straße Talläcker in einem Abstand von > 250 m. Als Gebietsmerkmale sind hier zu nennen: Gebietskomplex aus Wald- und Offenlandflächen mit Kalk-Halbtrockenrasen, Borstgrasrasen, Mähwiesen, Blockschutthalden, Feuchtwiesen, Fragmenten von Kleinseggensümpfen, thermophilen Gebüschen, naturnahen Buchen- und Edellaubholzgesellschaften u. feuchtem Erlenwald. Hessenweite Bedeutung wegen großflächiger und zusammenhängender Magerrasen. Repräsentative Ausbildung von Trespenu. Salbei-Glatthaferwiesen. Hohe Zahl gefährdeter Orchideen- u. Flechtenarten, Vogel- u. Tagfalterarten, seltene Waldgesellschaften. keltischer Ringwall, eisenzeitlicher Ringwall und bronzezeitlliche Grabhügelgruppe, Teile des Waldes aus Nieder- und Mittelwald entstanden, Hutenutzung bedeutsames Phonoilithmassiv vulkanischen Ursprungs (Milseburg).

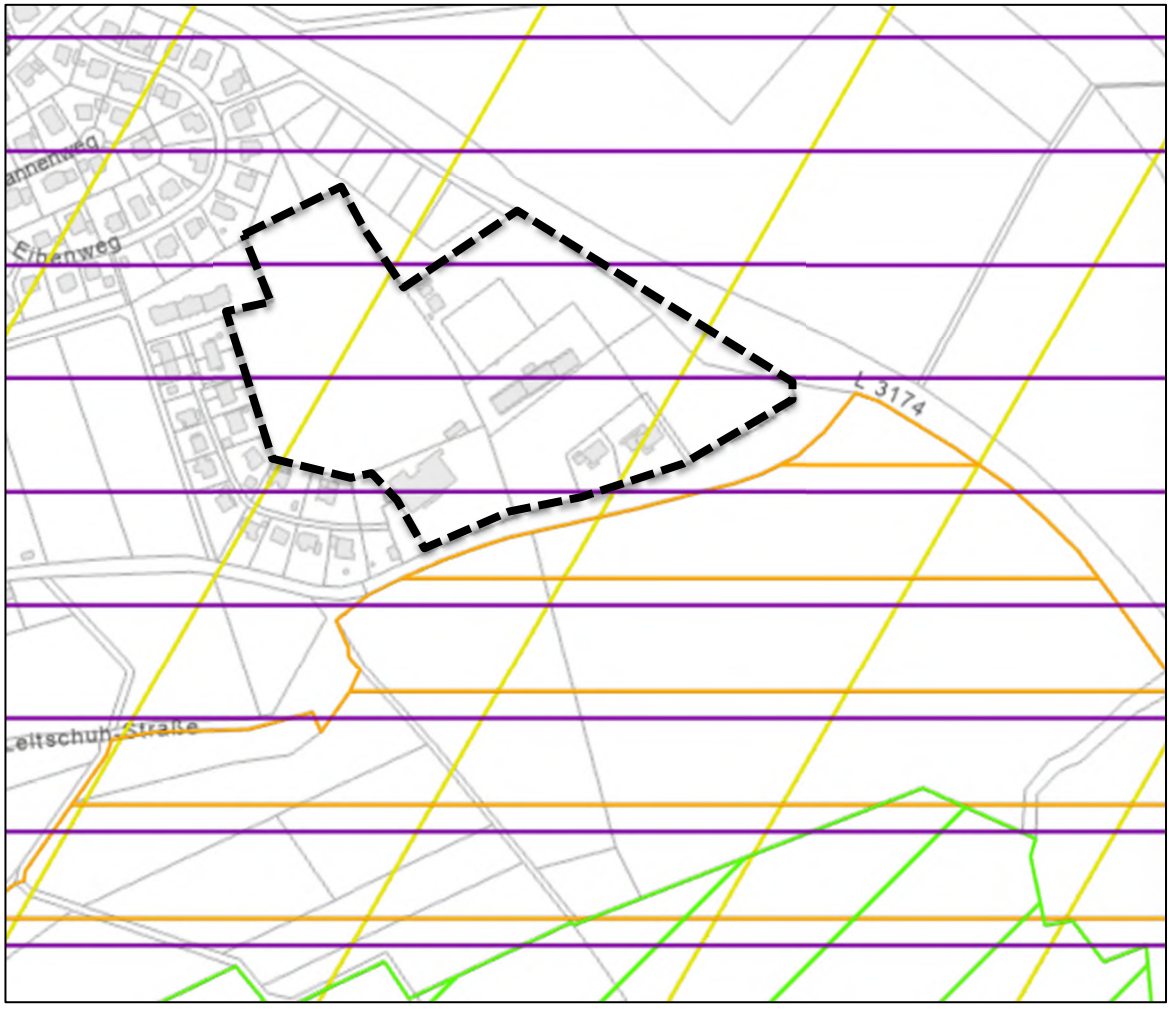


Abbildung 4: Vorhandene Schutzgebiete, Naturpark Röhn (lila), Biosphärenreservat Röhn (gelb), Landschaftsschutzgebiet Hessische Röhn (orange), FFH-Gebiet Vorderröhn (grün) (Natureg, HLNUG 2025)

Es sind keine geschützten Biotoptypen gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 HeNatG im Bereich der Planung bzw. angrenzend vorhanden.

4.5.2 Bestands-/ Eingriffsbeschreibung

Durch die vorliegende Planung kommt es nicht zu einer Beeinträchtigung der Schutzziele der vorhandenen und angrenzenden Schutzgüter.

4.5.3 Geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die vorhandenen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

4.6 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Artenschutz

Grundlage der Bestandsbeschreibung ist der Biotopzustand zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses.

4.6.1 Bestandsbeschreibung

Die Flächen des Geltungsbereiches werden durch folgende Biotoptypen geprägt:

Gehölze:

- Sonstiger Eichenwald (01.135)
- Hecke, heimische Arten frische Standorte (02.200)
- Hecke nicht heimisch/ standortgerecht (02.500)
- Einzelbäume, heimisch (04.110)
- Einzelbaum, nicht heimisch (04.120)
- Baumgruppe/ Baumreihe (04.210)

Grünland

- Ruderales Grünland (06.380*)

Befestigte Flächen

- Asphalt (10.510)
- Pflasterflächen (10.520)
- Rasengittersteine (10.540)
- Schotter (10.530)
- Grasweg (10.610)
- Dachflächen nicht begrünt (10.710)

Garten-/ Grünflächen

- Strukturreicher Garten (11.222)
- Intensivrasen (11.224)

In der ökologischen Bestandskarte des Anhangs erfolgt die Darstellung der Biotoptypen im Geltungsbereich.

GEHÖLZE

Sonstiger Eichenwald (01.135)

Die Bereiche der Georgshöhe sind bewaldet und weisen einen Eichenwald auf, der aufgrund seiner Ausprägung zu den „Sonstigen Eichenwäldern" nach der Hessischen Kompensationsverordnung einzuordnen ist. Das Alter Der Bäume ist unterschiedlich, wird aber dominiert von älteren Baumexemplaren. Zum Teil findet sich einzelnes Totholz in der Fläche. In dem Bestand befinden sich flächenmäßig eingestreut standortfremde Nadelgehölze wie Kiefer, Lärche.

Folgende Gehölzarten prägen hier das Bild:

Stieleiche	*Quercus robur*
Esche	*Fraxinus exceslior*
Lärche	*Larix decidua*

Feldahorn	*Aver campstris*
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
Kiefer	*Pinus sylvestris*
Kirsche	*Prunus avium*
Birke	*Betula pendula*
Salweide	*Salix caprea*



Foto 1: Waldbestand hinter Tennisheim



Foto 2: Waldbestand mit Blickrichtung von Nordwest nach Südost

Heimische Gehölze/ Hecken/ Gebüsche (02.200)

Vor allem um das Haus Rhönblick aber auch im Bereich der Tennisplätze finden sich kleinere und größere Heckenbereiche aus standortgerechten Sträuchern. Zu nennen sind hier :

Feldahorn	*Acer campestre*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*



Foto 3: Beispiel eines Heckenbereiches, hier südlich des Hauses Rhönblick

Hecke aus nicht heimischen Arten (02.500)

Vor allem entlang der Fuldaer Straße findet sich im Bereich des ehemaligen Hotels eine Eingrünung aus einer mächtigen Thuja (Thuja spec.).



Foto 4: Thujahecke im Bereich des ehemaligen Hotels

Einzelbaum heimisch (04.110)

Einzelbäume finden sich v.a. zwischen den Wohnhäusern an der Fuldaer Straße und Haus Rhönblick, sowie eingestreut im gesamten Geltungsbereich an weiteren Einzelstellen. Folgende Bäume sind hier anzutreffen.

Kirsche	*Prunus avium*
Stieleiche	*Auercus robur*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Blutbuche	*Fagus sylvatica f. purpurea*
Feldahorn	*Acer campestris*
Zwetschge	*Prunus domestica*



Foto 5: eingestreute Solitärbäume

Einzelbaum nicht heimisch/standortgerecht (04.120)

Einzelne, nicht standortgerechte Bäume finden sich an einigen Stellen im Geltungsbereich. Es handelt sich hierbei um folgende Arten:

Kiefer	*Pinus sylvestris*
Fichte	*Picea abies*
Lärche	*Larix decidua*



Foto 6: größere Solitärkiefer vor Haus Rhönblick

Baumgruppe/ Baumreihe (04.210)

Baumgruppen unterschiedlicher Ausprägung finden sich entlang der L 3174, zwischen der Wohnbebauung entlang der Fuldaer Straße und Haus Rhönblick, wie auch östlich der genannten Wohnbebauung. Folgende Baum- und Straucharten konnten hier nachgewiesen werden:

Hasel	*Corylus avellana*
Feldahorn	*Acer campestris*
Hainbuche	*Carpinuns betulus*
Spitzahorn	*Aver platanoides*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
Esche	*Fraxinus excelsior*
Winterlinde	*Tilia cordata*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*
Zitterpappel	*Populus tremula*
Weißdorn	*Crataegus spec.*



Foto 7: Baumgruppe zwischen Wohnbebauung und Haus Rhönblick



Foto 8: Baumreihe entlang der L 3174

GRÜNLAND

Ruderale Wiese (06.380)*

Die Grünlandflächen im Planbereich sind durchweg als gestört und als ruderalisiert einzustufen. Eine homogene Ansprache der Flächen fällt schwer, zumal auf kleinem Raum immer wieder Gehölzaufkommen, Schotter und sonstige Störzeiger auftreten. Die Flächen sind überwiegend aus Ansaatflächen hervorgegangen.

Grundsätzlich sind die Bestände den frischen Glatthaferwiesen zuzuordnen, die allerdings je nach Hang- bzw. Böschungslage auch trockene Ausprägungen aufweisen.



Foto 9: Ruderale Wiese im Eingangsbereich der Zufahrt zum Haus Rhönblick



Foto 10: Teil der ruderalen Wiese im Böschungsbereich zu den Tennisplätzen mit eher trockenen Standortverhältnissen



Foto 11: Teil der ruderalen Wiese mit deutlichen Störzeigern



Foto 12: Teil der ruderalen Wiese entlang der L 3174

Die nachfolgenden Arten prägen die Flächen im Grundbestand:

Spitzwegerich	*Plantago lanceolat*
Großer Knöterich	*Rumex acetosa*
Breitwegerich	*Plantago major*
Acker Kratzdistel	*Cirsium arvense*
Schafgarbe	*Achillea millefolium*
Fadenklee	*Trifolium dubium*
Hornklee	*Lotus corniculatus*
Rotklee	*Trifolium pratensis*

Knäuelgras	*Dactylis glomerata*
Wiesenstorchschnabel	*Geranium pratense*
Wolliges Honiggras	*Holcus lanatus*
Wiesen Rispengras	*Poa pratensis*
Wiesen Löwenzahn	*Taraxacum officinalis*
Wiesen Labkraut	*Galium mollugo*
Wiesen Fuchsschwanz	*Alopecurus pratensis*

Eingestreut sind Teilbereichen deutliche Störzeiger, wie:

Rote Borstenhirse	*Setaria pumila*
Gewöhnliche Kratzdistel	*Cirsium vulgare*
Vogelknöterich	*Polygonum aviculare*
Stumpfblättriger Ampfer	*Rumex obtusifolius*

Auf eher trockene und magere Bereiche weisen die nachfolgenden Arten hin, die allerdings nur in einigen Rand- und Böschungsbereichen nachgewiesen werden konnten.

Wilde Möhre	*Daucus carota*
Margerite	*Leucanthemum vulgare*
Kleiner Odermenning	*Agrimonia eupatoria Prunus spinosa*
Dost	*Origanum vulgare*
Wiesen Flockenblume	*Centaurea jacaea*

Das Aufstocken von:

Schlehe	*Prunus spinosa*
Rose	*Rosa spec.*

weist auf eine z.T. ausfallende Nutzung bzw. Verbrachung in Teilbereichen hin.

BEFETSIGTE FLÄCHEN

Asphaltierte Flächen- KV 10.510

Die Zufahrt zum Haus Rhönblick sowie dem verwaisten Gebäudekomplex an der Fuldaer Straße ist in asphaltierter Weise ausgebaut. Auch ein Teil der Parkplatz-/Stellplatzflächen und die Zufahrt zu den Garagen sind asphaltiert.



Foto 13: Asphaltierter Zugang zum verwaisen Gebäudekomplex an der Fuldaer Straße



Foto 14: Zufahrt zu den Garagen und dem Haus Rhönblick

Pflasterflächen – KV 10.520

Sowohl die Zuwegung zu den Tennisplätzen wie auch die Terrasse vor dem Tennisheim ist in gepflasterter Weise ausgebaut (siehe auch Foto 1).



Foto 15: Zuwegung Tennisplätze

Rasengittersteine KV 10.540

Ein Teil der Parkplatzflächen von Haus Rhönblick ist mit Rasengittersteinen ausgebaut.



Foto 16: Stellplätze mit Rasengittersteinen und Schotter (Hintergrund)

Schotterflächen- KV 10.520

Es finden sich verschiedene Schotterflächen innerhalb des Geltungsbereiches. Eine kleinere Schotterfläche befindet sich im Zufahrtsbereich von Haus Rhönblick. Ebenfalls ist ein Teil der Stellplatzfläche der Häuser Rhönblick in geschotterter Weise ausgebaut (siehe auch Foto 16)

Grasweg (10.610)

Gegenüber des Hauses Rhönblick führt ein schmaler Grasweg zu den Tennisplätzen.



Foto 17: Grasweg zu den Tennisplätzen

Dachflächen nicht begrünt (10.710)

Innerhalb des Geltungsbereiches finden sich eine Vielzahl verschiedener, bereits bestehender Gebäude, wie: Tennisheim incl. seiner Nebengebäude (siehe Foto 1), Haus Rhönblick, 2 Einfamilienwohnhäuser entlang der Fuldaer Straße, sowie der größere verwaiste Gebäudekomplex an der Fuldaer Straße. Die Gebäude weisen allesamt keine Dachbegrünung auf.



Foto 18: Verwaister Gebäudekomplex an der Fuldaer Straße



Foto 19: Haus Rhönblick (rechts) und bestehende Einfamilienhäuser (links)

GARTEN-/ GRÜNFLÄCHEN

Strukturreicher Garten (11.222)

Die Gärten der zwei vorhandenen Einfamilienhäuser, sowie die Freiflächen der ehemaligen Hotelanlage sind als strukturreich zu bezeichnen, da Sie eine Vielzahl verschiedener, überwiegend standortgerechter Gehölze, neben bestehend en Stauden- und Rasenflächen aufweisen. Die Gehölzbestände werden ergänzt durch einige standortfremde Ziergehölze. Folgende Arten sind hier insgesamt zu nennen:

Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Kirschlorbeer	*Prunus laurocerasus*

Weigelie	*Weigelia spec.*
Forsythie	*Forsythia spec.*
Feldahorn	*Acer campstris*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Rose	*Rosa spec.*
Flieder	*Syringa vulgaris*



Foto 20: Blick auf Garten eines der Einfamilienwohnhäuser

Intensivrasen (11.224)

Die Rasenflächen vor dem Tennisheim/ Tennisplätzen sowie die Rasenflächen um das Haus Rhönblick werden intensiv gepflegt (z.T. Einsatz Mähroboter) und sind daher zu den Intensivrasenflächen zu zählen.



Foto 21: Rasenfläche um das Haus Rhönblick



Foto 22: Rasenfläche vor dem Tennisheim (mit Mähroboter)

ARTENSCHUTZ

Im Rahmen einer faunistischen Kartierung zwischen März und Oktober 2025 wurden folgende Tiergruppen systematisch untersucht (PLAN Ö, März 2026):

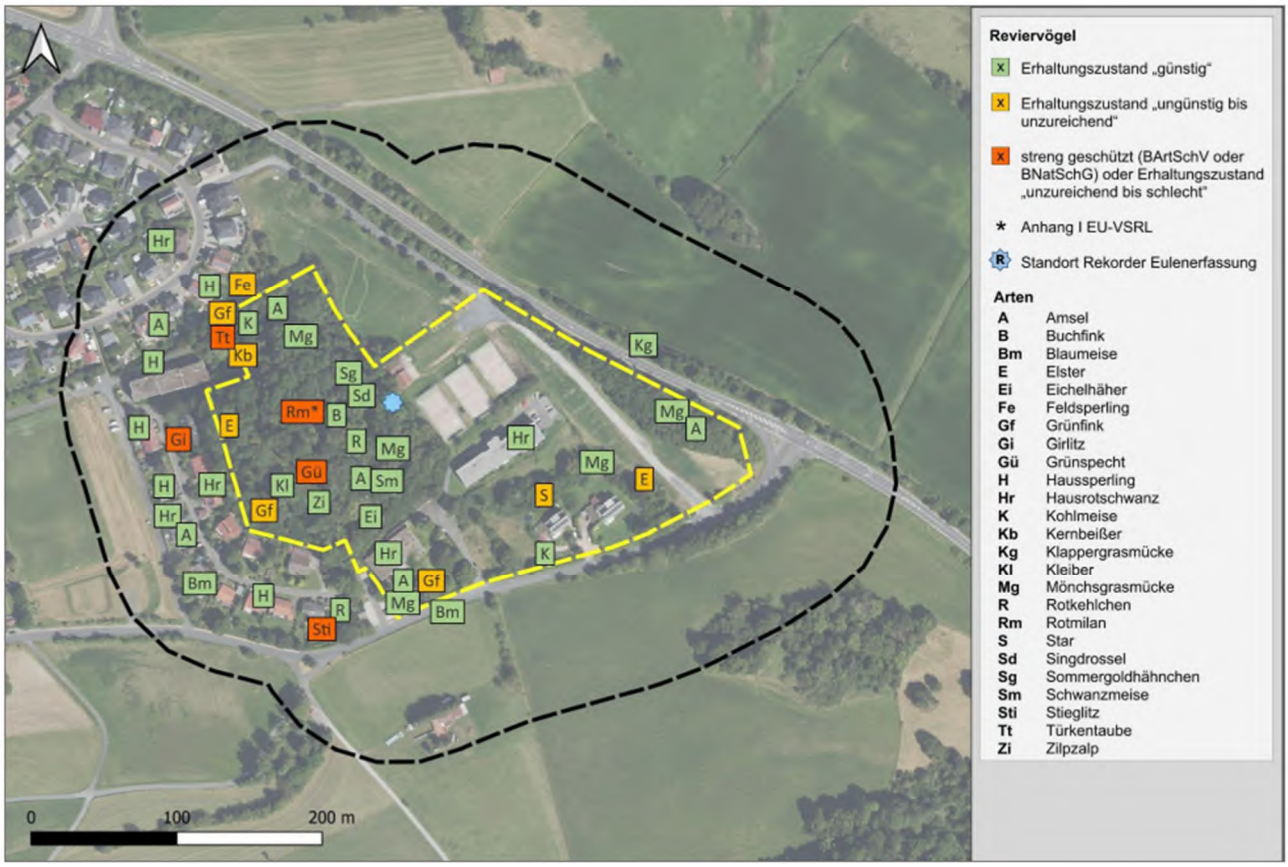
- Vögel
- Fledermäuse
- Haselmaus
- Reptilien
- Maculinea Arten

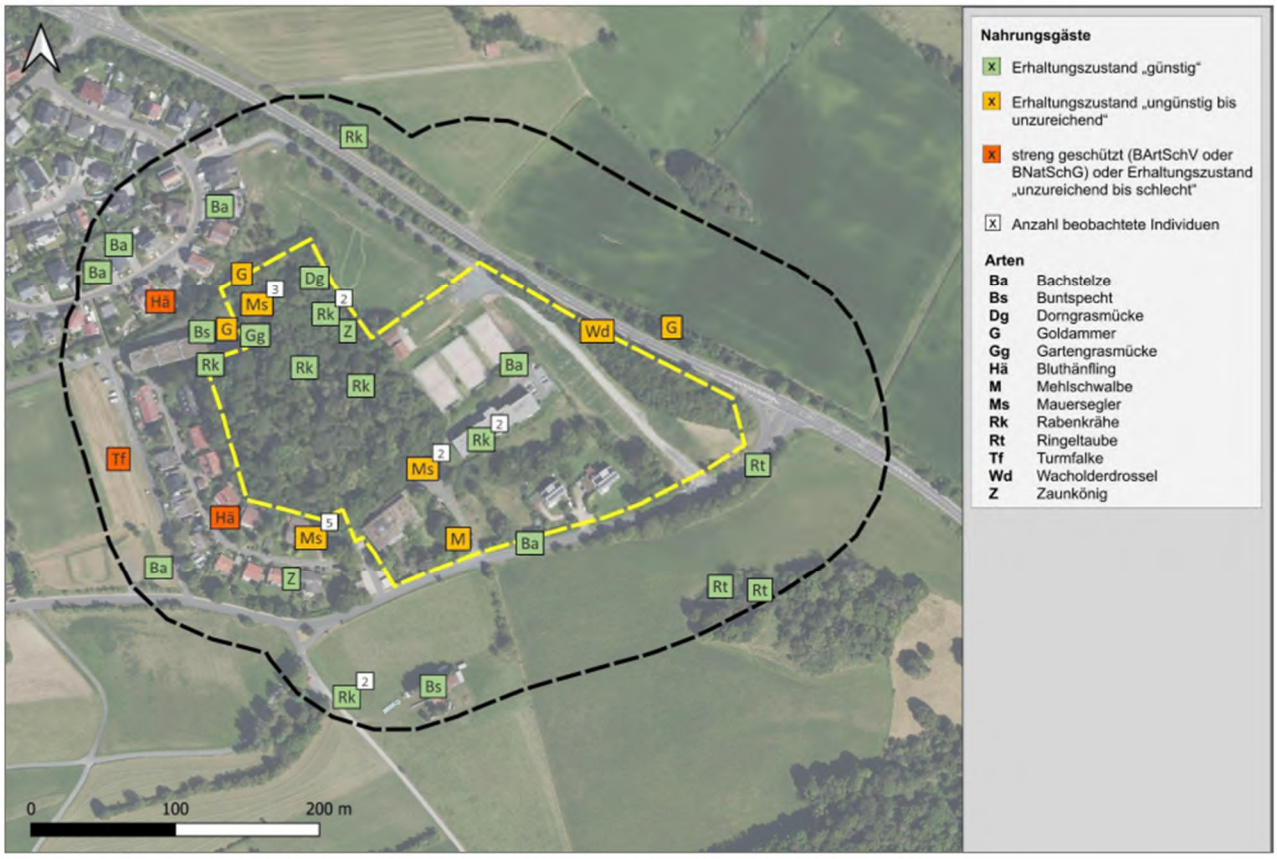
Der Artenschutzrechtliche Planungsbeitrag wird zum Entwurfsstadium des vorliegenden Bebauungsplans ausgearbeitet.

Die Ergebnisse der faunistischen Kartierung sehen wie folgt aus. Der vollständige Erlebnisbericht der Kartierung ist dem Anhang zu entnehmen.

VÖGEL

Methodik	Ergebnis
8 Begehungen zwischen März – Juli 2025 & 1 x automatische Lauterfassung	Innerhalb des Geltungsbereichs 2 streng geschützte Reviervogelarten (Grünspecht, Rotmilan) und 5 Arten in unzureichendem Erhaltungszustand (Elster, Grünfink, Star, Elster, Kernbeißer)

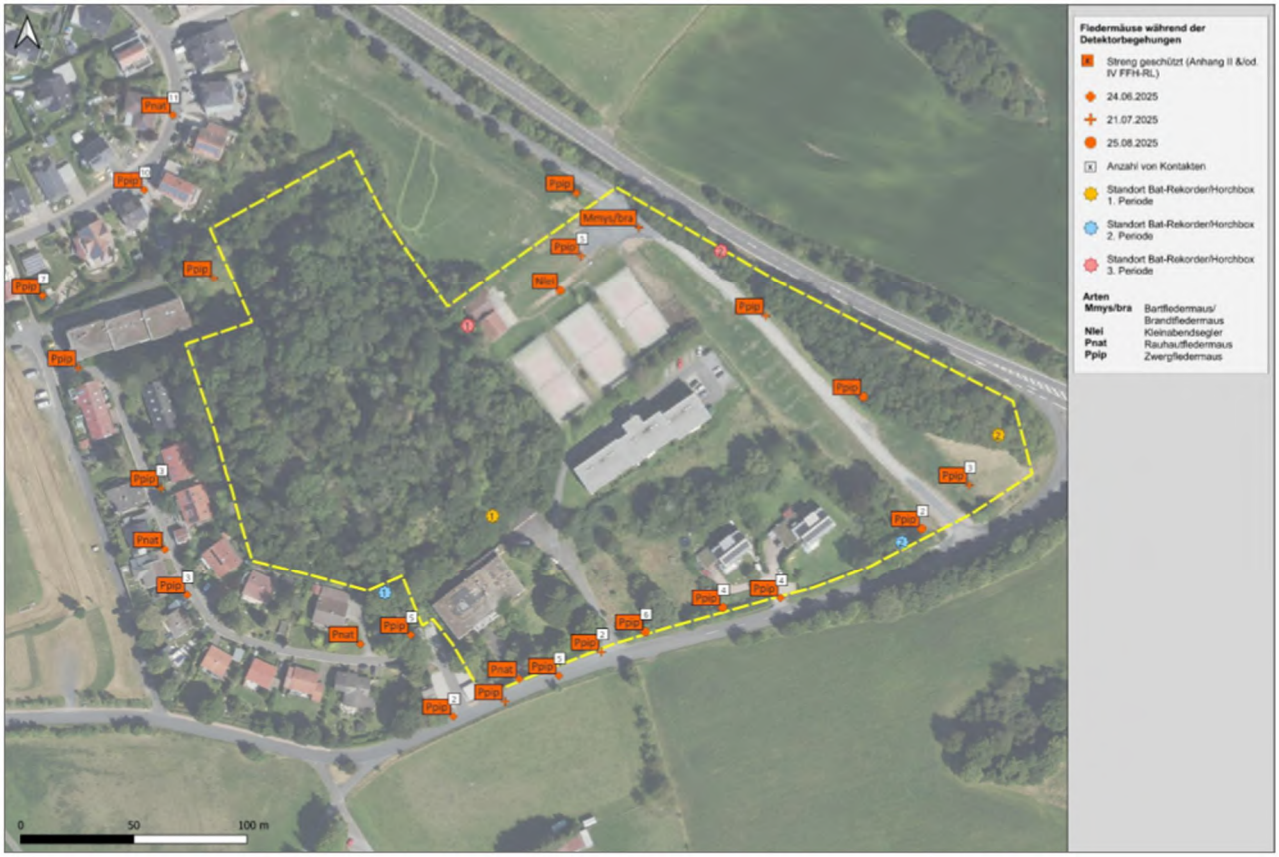

Reviervögel
x Erhaltungszustand „günstig"
x Erhaltungszustand „ungünstig bis unzureichend"
x streng geschützt (BArtSchV oder BNatSchG) oder Erhaltungszustand „unzureichend bis schlecht"
* Anhang I EU-VSRL
R Standort Rekorder Eulenerfassung
Arten
A Amsel
B Buchfink
Bm Blaumeise
E Elster
Ei Eichelhäher
Fe Feldsperling
Gf Grünfink
Gi Girlitz
Gü Grünspecht
H Haussperling
Hr Hausrotschwanz
K Kohlmeise
Kb Kernbeißer
Kg Klappergrasmücke
Kl Kleiber
Mg Mönchsgrasmücke
R Rotkehlchen
Rm Rotmilan
S Star
Sd Singdrossel
Sg Sommergoldhähnchen
Sm Schwanzmeise
Sti Stieglitz
Tt Türkentaube
Zi Zilpzalp
0
100
200 m


Nahrungsgäste
x Erhaltungszustand „günstig"
x Erhaltungszustand „ungünstig bis unzureichend"
x streng geschützt (BArtSchV oder BNatSchG) oder Erhaltungszustand „unzureichend bis schlecht"
x Anzahl beobachtete Individuen
Arten
Ba Bachstelze
Bs Buntspecht
Dg Dorngrasmücke
G Goldammer
Gg Gartengrasmücke
Hä Bluthänfling
M Mehlschwalbe
Ms Mauersegler
Rk Rabenkrähe
Rt Ringeltaube
Tf Turmfalke
Wd Wacholderdrossel
Z Zaunkönig
0
100
200 m

Fledermäuse

Methodik	Ergebnis
4 Detektor- Begehungen zwischen März – August 2025 & 3 x automatische Lauterfassung (Batcorder)	Im Rahmen der Detektorbegehung wurde lediglich die Zwergfledermaus und die Rauhautfledermaus aufgenommen, wobei die Zwergfledermaus die weitaus häufigste Art war. Im Rahmen der Batcorderaufzeichnungen wurden noch folgende Arten aufgenommen, die allerdings in geringer Häufigkeit mit wenigen Kontakten nachgewiesen wurden: Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Bartfledermaus-Komplex, Wasserfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Langohr-Komplex, Mopsfledermaus

Zwei Höhlenbäume wurden innerhalb des Waldbestandes nachgewiesen.



Haselmaus

Methodik	Ergebnis
Ausbringung März 2026) von Haselmaus Tubes und anschließende 5 malige Kontrolle der Tubes zwischen mai und Oktober 2025	Im Rahmen der Detektorbegehung wurde lediglich die Zwergfledermaus und die Rauhautfledermaus aufgenommen, wobei die Zwergfledermaus die weitaus häufigste Art war.

	Im Rahmen der Batcorderaufzeichnungen wurden noch folgende Arten aufgenommen, die allerdings in geringer Häufigkeit mit wenigen Kontakten nachgewiesen wurden: Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Bartfledermaus-Komplex, Wasserfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Langohr-Komplex, Mopsfledermaus



Es konnten keine Haselmäuse nachgewiesen werden.

Reptilien

Methodik	Ergebnis
Begehung potenziell geeigneter Lebensraumstrukturen und Ausbringung von künstlichen Verstecken (März 2025) mit 6 maliger Kontrolle der künstlichen Verstecke zwischen April und September 2025	Im Rahmen der Untersuchung konnte lediglich die Blindschleiche nachgewiesen werden.



Es konnte im Untersuchungsgebiet nur die Blindschleiche nachgewiesen werden. Weitere Reptilienarten wurden nachgewiesen.

Maculinea Arten

Methodik	Ergebnis
Absuchen des Gebietes auf das Vorkommen des Großen Wiesenknopfes zu Zeiten der Flugzeit der Falter	Kein Vorkommen des Großen Wiesenknopfes und somit kein Vorkommen von Maculinea Arten im Plangebiet.

4.6.2 Bestands-/ Eingriffsbeschreibung

Die im Plangebiet vorkommenden Biotopstrukturen sind von geringer bis mittlerer Wertigkeit. Innerhalb des Geltungsbereichs sind lediglich die vorhandenen Gehölzstrukturen von höherer Wertigkeit. Die entfallenden Gehölzstrukturen weisen keine Höhlen- oder Rindenspaltenquartiere auf. Der hochwertigere Waldbereich wird zum Erhalt festgesetzt.

Geschützte Pflanzenarten konnten innerhalb des Gebietes nicht nachgewiesen werden.

Im Rahmen einer ersten avifaunistischen Erfassungen konnten innerhalb des Geltungsbereichs zwei streng geschützte Vogelarten (Grünspecht, Rotmilan) und fünf Arten in unzureichendem Erhaltungszustand (Elster, Grünfink, Star, Elster, Kernbeißer) als Reviervögel aufgenommen werden. Grünspecht und Rotmilan fanden sich dabei innerhalb des, als zum Erhalt festgesetzten Waldes. Der

Grünfink, Elster und Star wurden in Gehölzbereichen nachgewiesen, die z.T. eine Veränderung erfahren. Geeignete Vermeidungsmaßnahmen sind hier zum Entwurfsstadium aufzustellen.

Bei allen weiteren nachgewiesenen Reviervogelarten handelt es sich um allgemein hin weit verbreitete Arten in einem günstigen Erhaltungszustand.

Unter den Nahrungsgästen konnten im Untersuchungsraum eine Art mit schlechtem Erhaltungszustand (Bluthänfling) und weitere fünf Arten in unzureichendem Erhaltungszustand (Goldammer, Mauersegler, Wacholderdrossel, Mehlschwalbe, Turmfalke) nachgewiesen werden.

Gefährdete Zugvogelarten nach Art. 4.2 der Vogelschutzrichtlinie wurden nicht festgestellt. Ein Vorkommen von Fledermäusen ist grundsätzlich möglich.

Das Untersuchungsgebiet wird v.a. von der Zwergfledermaus wie auch von der Rauhautfledermaus genutzt, wobei erstere die am häufigste nachgewiesene Fledermausart im Plangebiete ist. Die Nachweise sind v.a. in den Randstrukturen anzutreffen. Im Rahmen der Batcorderaufzeichnungen wurden noch folgende Arten aufgenommen, die allerdings in geringer Häufigkeit mit wenigen Kontakten nachgewiesen wurden: Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Bartfledermaus-Komplex, Wasserfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Langohr-Komplex, Mopsfledermaus.

Ein Zauneidechsen-, sowie ein Haselmausvorkommen konnte nicht nachgewiesen werden.

Weite Teile des Geltungsbereiches weisen bereits eine bestehende Bebauung auf. Auch die vorhandenen Tennisplätze dienen bereits jetzt schon der Freizeitgestaltung auf der Fläche.
Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung innerhalb bereits besiedelter Bereiche aus ökologischer Sicht sinnvoll und zu begrüßen. Die Planung befindet sich innerhalb eines bestehenden Siedlungsgefüges. Ziel der Nachverdichtung im Siedlungsraum ist es, die bauliche Nutzung zu optimieren, ohne die ökologische Leistungsfähigkeit und das landschaftsbildprägende bzw. städtebauliche Grün zu beeinträchtigen. Der vorhandene Waldbestand ist in seinem Umfang, seiner Struktur und seiner ökologischen Funktion zu erhalten.

4.6.3 Geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die zu erwartenden Umweltauswirkungen. Daneben werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung der Umweltauswirkungen genannt.
Folgende Maßnahmen werden daher an dieser Stelle festgesetzt:

Schutzgut Flora/ Fauna		
	Erhebliche Umweltauswirkungen	**Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**
Baubedingte Wirkfaktoren (temporär)	• Temporäre Störwirkung durch Baustellenverkehr • Temporärer Lebensraumverlust • Im Rahmen der Vorbereitung des Baufeldes Verlust von Ruhe-/ Fortpflanzungsstätten	• Baufeldvorbereitung (Gehölzrodung, Gebäudeabriss) ausschließlich in der Zeit von 1.10-28.2. Sollten Rodungen/ Abrissarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter (ökologische Baubegleitung) auf aktuelle

Schutzgut Flora/ Fauna		
		Brutvogelvorkommen/ Fledermausbesatz zu kontrollieren. • Vorhandene Vogelnistkästen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit (September – Ende Februar) zu entfernen und vor der neuen Brutsaison (März – August) an geeigneter Stelle wieder aufzuhängen.
Anlagenbedingte Wirkfaktoren	• Dauerhafter Verlust und Veränderung von Lebensstätten	• Die Versiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren. • Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle großflächig spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden • Zusammenhängende Glasflächen bei Gebäuden von mehr als 15 m² sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird. • Die Anpflanzung von heimischen Sträuchern im Bereich des neu angelegten Sicht- und Lärmschutzwalles stellt eine Strukturbereicherung und eine Schaffung neuer Lebensräume dar.
Betriebsbedingte Wirkfaktoren	• Optische und akustische Störwirkungen im Zusammenhang mit der Wohnnutzung	• Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig, dabei sind ausschließlich Leuchtmittel mit einem Lichtfarbspektrum bis max. 3000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1800 Kelvin) zulässig

Geeignete Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich wie auch artenschutzrechtlich) sind notwendig, um nicht zuletzt die zusätzliche Neuversieglung und den damit verbundenen Verlust der Lebensräume zu kompensieren (siehe Kapitel 5.2). Diese werden zum Entwurfsstadium erarbeitet und dargestellt.

4.7 Mensch und Gesundheit

4.7.1 Bestandsbeschreibung

Die folgenden Aussagen zum Plangebiet lassen sich in Bezug auf das Schutzgut „Mensch und Gesundheit" aufstellen:

- gewisse Lärmvorbelastungen durch Siedlungslage, Freizeitnutzung und vorhandene Verkehrswege (Fuldaer Straße und L 3174)

4.7.2 Bestands-/ Eingriffsbewertung

Weite Teile des Geltungsbereiches weisen bereits eine bestehende Bebauung auf. Auch die vorhandenen Tennisplätze dienen bereits jetzt schon der Freizeitgestaltung auf der Fläche.

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung innerhalb bereits besiedelter Bereiche sinnvoll und zu begrüßen. Die Planung befindet sich innerhalb eines bestehenden Siedlungsgefüges. Ziel der Nachverdichtung im Siedlungsraum ist es, die bauliche Nutzung zu optimieren. Der vorhandene Waldbestand ist in seinem Umfang, seiner Struktur und seiner ökologischen Funktion zu erhalten.

4.7.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Der Waldbereich ist zu erhalten. Ebenso wird eine weitere Freizeitnutzung auf der Fläche (Tennisplätze) wie auch Wohnraumnutzung gewährleistet und ausgebaut.

4.8 Kultur und sonstige Sachgüter

4.8.1 Bestandsbeschreibung

Die folgenden Aussagen zum Plangebiet lassen sich in Bezug auf das Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter" aufstellen:

- Bislang keine Hinweise auf Vorhandensein von Bodendenkmälern oder kulturhistorischen Landschaftselementen.

4.8.2 Bestands-/ Eingriffsbewertung

Da z.Z. keine Hinweise auf Vorkommen von Bodendenkmälern vorliegen, ist nicht von einem Eingriff in dieses Schutzgut an dieser Stelle auszugehen.

4.8.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände entdeckt werden. Diese sind gem. § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.9 Zusammenfassende Darstellung der Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter

Die folgende Tabelle zeigt eine zusammenfassende Darstellung der Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter.
Aus der Überlagerung der Bestandsbewertung mit der Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben ergibt sich unter Berücksichtigung der Eingriffsintensität die potenzielle Beeinträchtigung eines jeden Schutzgutes. Dies gibt Auskunft darüber, ob ein Eingriff im naturschutzfachlichen Sinne erheblich ist. Aus Tabelle 4 ist zu erkennen, dass bei jedem Schutzgut die Erheblichkeit lediglich gering bzw. nicht vorhanden ist.

Tabelle 2: Bewertung des Bestandes im Plangebiet; schutzgutbezogene Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs

Schutzgut	**Bestands-bewertung**	**Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben**	**Potenzielle Beeinträchtigung durch das Vorhaben**	**Vermeidungs-/ Minimierungs-maßnahmen möglich**	**Erheblichkeit des Eingriffs**
Boden	-/○	ʘ/○	ʘ/○	Ja	Geringe - mittlere Erheblichkeit
Wasser	○	ʘ/○	○	Ja	Geringe Erheblichkeit
Klima/ Luft	ʘ/ ●	○	○	ja	geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	○	○	○	ja	geringe Erheblichkeit
Natura 2000 Gebiete/ Schutzgebiete	-	-	-	-	keine Erheblichkeit
Pflanzen und Tiere	-/ʘ	-/ʘ	-/ʘ	Ja	geringe Erheblichkeit
Mensch und Gesundheit	○	○	○	-	Geringe Erheblichkeit
Sach-/ Kulturgüter	-	-	-	-	keine Erheblichkeit

Zeichenerklärung zu Tab. 4:

●: hoch ʘ: mittel ○: gering - : nicht betroffen

Bezüglich der Bestandsbewertung wird ersichtlich, dass die Schutzgüter im Plangebiet überwiegend von geringer bis mittlerer Bedeutung sind.

4.10 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen v.a. zwischen den folgenden Schutzgütern:

1. Schutzgut Flora, Fauna / Schutzgut Boden
2. Schutzgut Boden/ Schutzgut Kultur- und Sachgüter
3. Schutzgut Boden/ Schutzgut Wasser

Das geplante Vorhaben beeinflusst die aufgeführten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern der Punkte 1 und 2 nur sehr begrenzt.
Bezüglich der bestehenden Wechselwirkung zwischen dem Schutzgut Boden und dem Schutzgut Wasser, kann durch eingriffsvermeidende bzw. eingriffsminimierende wie auch speziell konzipierte Ausgleichsmaßnahmen ein nachhaltiger Eingriff ausgeschlossen bzw. kompensiert werden.

5. Eingriffs- und Ausgleichsplanung

5.1 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

Zur Eingriffsminimierung werden im Rahmen des Bebauungsplanes textliche Festsetzungen aufgenommen. Folgende eingriffsvermeidende Maßnahmen werden ergriffen:

- Baufeldvorbereitung (Gehölzrodung/ Abrissarbeiten) ausschließlich in der Zeit von 1.10-28.2. Sofern Rodungen/ Abrissarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter (ökologische Baubegleitung) auf aktuelle Brutvogel- wie auch Fledermausvorkommen zu kontrollieren.
- Errichtung von Gründächern bei flach geneigten Dächern mit einer Neigung bis einschließlich 5 ° und einer Dachfläche von mehr als 6 m² von mind. 60 %
- Waldfläche und Gehölzreihe entlang der L 3174 werden zum Erhalt festgesetzt
- Die Versiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle großflächig spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden
- Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig, dabei sind ausschließlich Leuchtmittel mit einem Lichtfarbspektrum bis max. 3000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1800 Kelvin) zulässig

5.2 Eingriffs-/Ausgleichsplanung incl. Bilanz

Entsprechende Ausführungen werden zum Entwurfsstadium des vorliegenden Bebauungsplans erstellt.

6. Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Nutzungen des beschriebenen, derzeitigen Umweltzustandes im Planbereich fortdauern werden.

7. Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Ein wesentlicher Ansatzpunkt wird hier sein, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich umgesetzt wurden. Solange die Gemeinde keine Anhaltspunkte dafür hat, dass die Umweltauswirkungen von den, bei der Planaufstellung prognostizierten nachteiligen Umweltauswirkungen, abweichen, besteht in der Regel keine Veranlassung für spezifische weitgehende Überwachungsmaßnahmen.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Der Umweltbericht beschreibt die Auswirkungen des Bebauungsplans 34b „Rhönblick" 2. Bauabschnitt Hofbieber auf den bestehenden Umweltzustand. Maßgebend ist der Umweltzustand zu Beginn des Aufstellungsverfahrens.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll Rechnung über die Möglichkeit der Errichtung einer zeitgemäßen, bedarfsorientierten Wohnbebauung getragen werden. Neben der Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten, ist auch die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport" (Gebäude und Einrichtung), Grünflächen (Verkehrsgrün, Spielplatz), Flächen für Wald, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie Verkehrsflächen (Straßen, Parkplatzflächen) geplant.

Das Plangebiet wird zum jetzigen Zeitpunkt durch eine bereits vorhandene Wohnbebauung in Form des Mehrfamilienwohnhauses „Rhönblick", zweier Einfamilienwohnhäuser, wie auch einem größeren verwaisten Wohngebäudekomplexes entlang der Fuldaer Straße geprägt. Nördlich des Hauses „Rhönblick" befindet sich eine Tennisanlage mit 3 Plätzen einem Übungsplatz wie auch dem Tennisheim und Nebengebäuden. Die davor befindliche Freifläche wird als Rasengepflegt. Mehr als ein Drittel der Fläche des Geltungsbereiches wird von Wald bestockt. Dieser bleibt durch die Planung unberührt und wird zum Erhalt festgesetzt. Entlang der L 3174 findet sich ein straßenbegleitender Gehölzstreifen aus heimischen Bäumen und Sträuchern. Weitere Gehölze, sowohl heimische als auch standortfremde Arten, sind über die südliche Hälfte des Geltungsbereiches verstreut. Die restlichen Freiflächen werden von Grünlandflächen eingenommen, die überwiegend als artenarm und gestört bezeichnet werden können.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen bau-, anlage- und betriebsbedingte Störwirkungen. Während der Bauphase ist zeitlich begrenzt mit Lärm-, Staub- und Erschütterungsemissionen sowie einem erhöhten Baustellenverkehr zu rechnen. Diese Auswirkungen sind vorübergehend und auf die Bauzeit beschränkt.
Mit der geplanten Wohnbebauung gehen eine Zunahme der anthropogenen Nutzung sowie zusätzliche Licht- und Geräuschimmissionen einher. Aufgrund der überwiegend wohnbaulichen Nutzung ist jedoch lediglich von einer geringen Intensität der Emissionen auszugehen. Erhebliche Erschütterungen, Luftschadstoffemissionen oder industrielle Lärmeinwirkungen sind nicht zu erwarten.
Das Plangebiet befindet sich in einem bereits durch Wohnbebauung, Verkehrsflächen und bestehende Freizeitanlagen geprägten Umfeld. Die vorhandenen Störkulissen bestehen bereits heute, sodass sich die zusätzliche Belastung im Verhältnis zum Bestand nur in begrenztem Umfang erhöht.
Die angrenzenden Gehölzstrukturen bleiben überwiegend erhalten und wirken weiterhin als visuelle und teilweise akustische Abschirmung gegenüber dem westlich angrenzenden Wald. Eine Zerschneidung hochwertiger Lebensräume oder die Entstehung neuer erheblicher Barrierewirkungen ist nicht zu erwarten.

Insgesamt sind die durch das Vorhaben verursachten Störwirkungen aufgrund der Vorbelastung des Standortes, der vorgesehenen Wohnnutzung sowie der räumlichen Einbindung in den bestehenden Siedlungsbereich als gering und nicht gravierend einzustufen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und Landschaft sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Die Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter, Boden, Wasser, Luft/ Klima, Fauna/ Flora, Mensch, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter wurden in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet. Für das Schutzgut Boden ist durch die Planung von einer geringen bis mittleren Beeinträchtigung auszugehen. Alle übrigen Schutzgüter erfahren keine bis eine geringe Beeinträchtigung.

Erhebliche Auswirkungen, die nicht durch geeignete Vermeidungs-/ Minimierungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren wären, ergeben sich durch die Planung für keines der untersuchten Schutzgüter. Durch die aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und die Hinzunahme von Ausgleichsmaßnahmen (zum Entwurf), soll eine vollständige Kompensation der zu erwartende Eingriffe in die untersuchten Schutzgüter erfolgen.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Baugebiet wurden umfangreiche faunistische Untersuchungen durchgeführt. Eine systematische Untersuchung erfolgte für die Tiergruppe: Vögel, Reptilien, Fledermäuse, Säuger (hier: Haselmaus), Falter (hier: Maculinea). Ein separater artenschutzrechtlicher Planungsbeitrag wird zum Entwurfsstadium erarbeitet. Die Ergebnisse der Kartierung weisen allerdings schon darauf hin, dass durch es durch die Planung, unter Ergreifung geeigneter Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen, zu keinem Eintritt eines Verbotstatbestandes nach § 44 (!) BNatSchG kommt.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt der Umweltzustand voraussichtlich erhalten.

Aufgestellt:

Marburg, August 2026

gez. Olivia Vollhardt (Dipl. Biol.)

Referenzliste der verwendeten Quellen

- Bundesamt für Naturschutz (Stand: 06/2010): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand: 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, www.umweltministerium.hessen.de
- HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.
- Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.
- Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) vom 26.10.2018.

Weitere verwendete Onlinequellen bzw. Kartenserver:

Geoportal.hessen.de

Bodenviewer.hessen.de

Gruschu.hessen.de

Natureg.hessen.de

WRRL.hessen.de

Bauleitplanung der Gemeinde Hofbieber
Bebauungsplan Nr. 34 b „Rhönblick“ 2. BA in der Gemarkung Hofbieber
Grünordnungsplan mit integriertem Umweltbericht



Biotoptypen

01.135	Sonstiger Eichenwald
02.200	Hecke, heimische Arten frische Standorte
02.500	Hecke nicht heimisch/ standortgerecht
04.110	Einzelbäume, heimisch
04.120	Einzelbaum, nicht heimisch
04.210	Baumgruppe/ Baumreihe
06.380	Ruderales Grünland
10.510	Asphalt
10.520	Pflasterflächen
10.530	Schotter
10.610	Grasweg
10.710	Dachflächen nicht begrünt
11.222	Strukturreicher Garten
11.224	Intensivrasen