GEMEINDE EHRENBERG (RHÖN)
ORTSTEIL REULBACH

BEBAUUNGSPLAN
„AM SCHLICHTRAIN“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ENTWURF 22.10.2026

Planungsbüro SLR Wienröder

Odilienstraße 8a	36124 Eichenzell
Telefon	06656 / 503146
Web	slrwienroeder.de

Inhalt Seite

1 Planungserfordernis / Verfahren 1

2 Situation 1

2.1 Planungsgebiet 1

2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben 2

3 Städtebauliche Planung 2

3.1 Planungskonzept 2

3.2 Erschließung 3

3.3 Festsetzungen 4

4 Umweltbericht 4

4.1 Einleitung 4

4.2 Inhalt und Ziele der Planung 4

4.3 Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze und Fachpläne 5

4.4 Standort 5

4.5 Umweltzustand und erwartete -auswirkungen 7

4.6 Weitere Belange des Umweltschutzes 13

4.7 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 13

4.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 13

4.9 Eingriffs-Ausgleichsplanung 14

4.10 Zusätzliche Angaben 15

4.11 Zusammenfassung 15

5 Literaturverzeichnis 17

1 Planungserfordernis / Verfahren

Ein am nordwestlichen Ortsrand des Ehrenberger Ortsteils Reulbach gelegenes Gelände soll zur baulichen Entwicklung genutzt werden. Mit der geplanten Ausweisung wird die bestehende Wohnnutzung städtebaulich ergänzt und arrondiert.

Zur planungsrechtlichen Sicherung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Bei dem betroffenen Gebiet handelt es sich gemäß rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde um Wohnbaufläche.

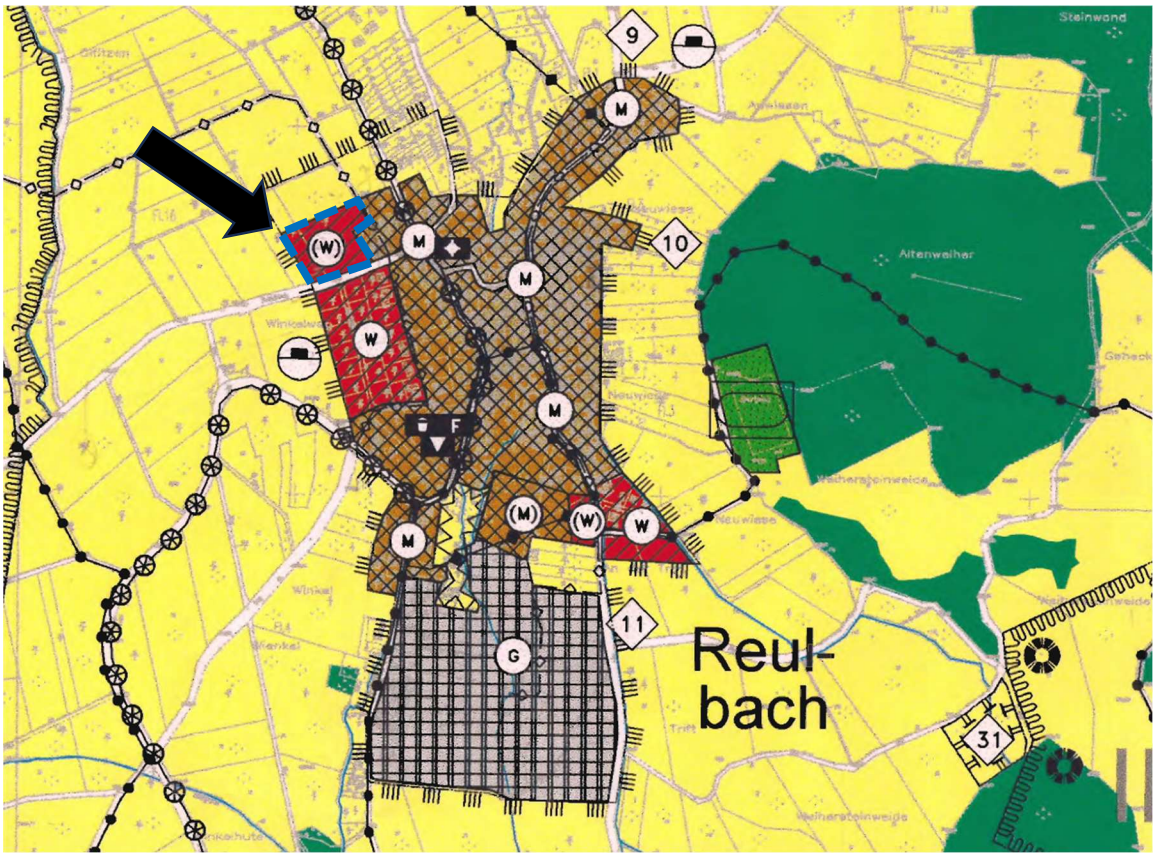


Abbildung 1: Flächennutzungsplan der Gemeinde Ehrenberg mit Hinweis auf das Plangebiet

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ehrenberg beschloss am 22.07.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Schlichtrain". Der innerhalb des Verfahrens erstellte Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

2 Situation

2.1 Planungsgebiet

Der Bebauungsplan umfasst zwei räumlich voneinander getrennte Geltungsbereiche.

Der Geltungsbereich A umfasst das eigentliche Plangebiet für die geplante Wohnbauentwicklung im Ortsteil Reulbach. Er liegt in der Gemarkung Reulbach, Flur 16, und umfasst Teilflächen der Flurstücke 43/3 und 41/1 mit einer Gesamtfläche von 8.070 m². Der Geltungsbereich A wird im Süden von der Straße „Am Schlichtrain“, im Osten von der Wasserkuppenstraße sowie im Norden und Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt.

Der Geltungsbereich B umfasst die externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Wüstensachsen, Flur 12, auf einer Teilfläche des Flurstücks 3/1 mit einer Größe von 3.449 m². Auf dieser Fläche wird die in Kapitel 4.9.3 beschriebene naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme umgesetzt.

Die genaue räumliche Abgrenzung der beiden Geltungsbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Sofern im weiteren Verlauf der Begründung die Begriffe „Plangebiet“ oder „Geltungsbereich“ verwendet werden, ist hiermit grundsätzlich der Geltungsbereich A gemeint. Auf den Geltungsbereich B wird ausdrücklich gesondert Bezug genommen.

2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Geltungsbereich A liegt gemäß Regionalplan Nordhessen 2009 im "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft" (Regionalplan Nordhessen). Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ehrenberg (Rhön) ist Wohnbaufläche dargestellt. Für das Plangebiet liegt derzeit weder ein Bebauungsplan noch eine sonstige Satzung vor.

Das geplante Baugebiet liegt auf einer Fläche, die gemäß § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen ist. Obwohl das Grundstück unmittelbar an bestehende Wohnbebauung angrenzt, besteht kein im Sinne des § 34 BauGB relevanter Zusammenhang, da das Plangebiet außerhalb des zusammenhängend bebauten Ortsteils liegt.

Die Planung dient der maßvollen Arrondierung der bestehenden Ortslage von Reulbach. Seitens der Regionalplanung des Regierungspräsidiums Kassel bestehen gegen die Planung trotz der Lage innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft keine grundsätzlichen regionalplanerischen Bedenken.

3 Städtebauliche Planung

3.1 Planungskonzept

Im südlichen Teilbereich der Flurstücke 43/3 und 41/1 ist der Anschluss ergänzender Wohnbebauung bei günstiger Erschließungsmöglichkeit vorgesehen.

Die bestehende, unregelmäßige Bebauungsstruktur am Ortsrand wird durch die geplante Bebauung ergänzt und in ihrer städtebaulichen Form arrondiert. Zugleich entsteht eine definierte Ortsrandsituation zum Übergang in den Außenbereich. Der Geltungsbereich A des Vorhabens befindet sich im Außenbereich. Dennoch weist das Vorhaben städtebauliche Bezüge zur umliegenden Bebauung auf, wodurch sich das geplante Bauvorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Erschließung in die Umgebung einfügt. Die Bebauung ergänzt die vorhandene Siedlungsstruktur in verträglicher Weise.

3.1.1 Landwirtschaftliche Immissionen / bestehende Gemengelage

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie landwirtschaftliche Hofstellen. Nach Kenntnis der Gemeinde werden die nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betriebe derzeit im Nebenerwerb bewirtschaftet. Gleichwohl bestehen im Umfeld des Plangebiets landwirtschaftliche Nutzungen, aus denen zeitweise ortsübliche Immissionen entstehen können.

Im Umfeld der landwirtschaftlichen Betriebe bestehen bereits heute Wohnnutzungen in vergleichbaren bzw. teilweise geringeren Abständen. Das Gebiet ist somit durch eine dörflich geprägte Nutzungsstruktur mit einem Nebeneinander von Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Nutzung geprägt.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine maßvolle Arrondierung der bestehenden Ortslage am nordwestlichen Ortsrand von Reulbach. Der Geltungsbereich A ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ehrenberg bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung dient der Ergänzung und städtebaulichen Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur.

Nach Kenntnis der Gemeinde bestehen derzeit keine konkreten betrieblichen Erweiterungsabsichten der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe, aus denen sich eine wesentliche Verschärfung der bestehenden Konfliktlage ergeben würde.
Ergänzend ist vorgesehen, die künftigen Grundstückserwerber im Rahmen der Grundstückskaufverträge ausdrücklich auf die landwirtschaftliche Prägung des Umfelds sowie auf mögliche ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen hinzuweisen.

3.2 Erschließung

3.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die Wasserkuppenstraße sowie die Straße Am Schlichtrain gewährleistet.

3.2.2 Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasser

Die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereichs A erfolgt über den Anschluss an die bestehenden öffentlichen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde Ehrenberg (Rhön).
Die Schmutzwasserentsorgung kann über das bestehende Kanalnetz erfolgen. Für die Ableitung des Niederschlagswassers bestehen im Bereich des Tiefpunkts des Plangebiets Anschlussmöglichkeiten an die vorhandene Entwässerungsstruktur beziehungsweise den bestehenden Niederschlagswasserkanal.
Die Entwässerung des Geltungsbereichs A ist grundsätzlich im Trennsystem vorgesehen. Nach einer überschlägigen Bemessung gemäß DWA-A 117 unter Ansatz eines zweijährlichen Regenereignisses ist für das innerhalb des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser ein Rückhaltevolumen von rund 40 m³ erforderlich. Das zurückgehaltene Niederschlagswasser soll anschließend mit einem auf 3 l/s begrenzten Drosselabfluss der bestehenden Entwässerungsstruktur beziehungsweise dem vorhandenen Niederschlagswasserkanal zugeführt werden.
Für die Herstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens kommen insbesondere ein Stauraumkanal, eine unterirdische Rigole oder ein offenes Rückhaltebecken in Betracht. Eine abschließende Festlegung auf eine bestimmte Ausführungsvariante oder einen konkreten Standort erfolgt zum gegenwärtigen Planungsstand noch nicht. Die technische Ausgestaltung und genaue Lage der Rückhalteanlage werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs- und Ausführungsplanung in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde festgelegt.
Nach derzeitigem Abstimmungsstand ist aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung keine weitergehende Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich. Für den Niederschlagswasserkanal und die neu herzustellende Rückhalteanlage ist vor der Erschließung die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG einzuholen.
Die elektrische Versorgung des Plangebiets erfolgt im Zuge der weiteren Erschließungsplanung über den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Das Plangebiet ist derzeit noch nicht mit elektrischen Versorgungsleitungen erschlossen. Die konkrete technische Ausgestaltung sowie die Abstimmung der erforderlichen Leitungsführung erfolgen in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Versorgungsträger.
Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung. Die Abstimmung der erforderlichen Leitungsführungen erfolgt mit den zuständigen Versorgungsträgern.
Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung sicherzustellen. Die Anforderungen der Brandschutzdienststelle des Landkreises Fulda sind hierbei zu berücksichtigen. Die konkrete Ausgestaltung der Löschwasserversorgung

sowie die Abstimmung möglicher Hydrantenstandorte erfolgen im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Ausführungsplanung.

3.3 Festsetzungen

Ein wesentliches Merkmal der Gebietsentwicklung ist die Erweiterung der vorhandenen Wohnbaufläche. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt, sodass die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Ziel ist es, die vorhandene Wohnnutzung zu stärken und das Siedlungsgefüge in Richtung eines durchgrünten, ortstypischen Wohnquartiers weiterzuentwickeln.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden Umgebung sowie an gemeindlichen Vorgaben vergleichbarer Ortsteile. Es wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt, um den ländlichen Charakter des Ortsteils zu wahren und einen offenen, durchlässigen Siedlungsrand sicherzustellen.

Die Zulässigkeit von Flachdächern bedarf keiner gesonderten Regelung, da durch die festgesetzten Trauf- (6,5 m) und Firsthöhen (9 m) keine dominanten Fassadenwirkungen zu erwarten sind und der gestalterische Bezug zur Nachbarbebauung gewahrt bleibt. Ebenso wird die Gebäudehöhe begrenzt, um die städtebauliche Einbindung zu sichern.

Im nördlichen und westlichen Plangebiet erfolgt eine Rücknahme der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenze, um eine zu starke Ausdehnung in den angrenzenden Landschaftsraum zu vermeiden. Nebenanlagen können außerhalb der Baugrenze zugelassen werden.

Zur landschaftlichen Einbindung und Eingrünung des Quartiers werden in diesen Bereichen zudem Pflanzflächen festgesetzt. Die vorgesehenen Bepflanzungen sind gemäß der Planzeichnung mit heimischen Gehölzen umzusetzen.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise auf zu erwartende Eingriffe. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht muss nach dem Katalog des § 2 Abs. 4 + § 2a BauGB und den in § 1 Abs.1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) genannten Schutzgütern der Umweltprüfung gegliedert werden: Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

4.2 Inhalt und Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung einer maßvollen arrondierenden Ortsrandentwicklung. Mit der Ausweisung des Wohngebiets wird die bestehende

Bebauung städtebaulich ergänzt und ein klar definierter, landschaftsverträglicher Ortsabschluss ausgebildet. Die Planung trägt zur geordneten Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur bei und stärkt die funktionale und räumliche Einbindung des Ortsteils.

4.3 Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze und Fachpläne

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich in der Beurteilung der Auswirkungen der im Bauleitplan vorbereiteten Siedlungsentwicklung, an den in den Fachgesetzen dargestellten umweltgesetzlichen Zielen und Vorgaben und den nachfolgenden übergeordneten raumordnerischen Zielvorgaben und Fachplanungen.

In Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

Gesetz	Ziele Umweltprüfung / Landschaftsplanung
Baugesetzbuch (BauGB)	• nachhaltige städtebauliche Entwicklung • Schaffung gesunder Wohn-/ Arbeitsverhältnisse • Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden, sozialgerechten Bodennutzung • Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt • Sparsamer / schonender Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung / Innenentwicklung • Vermeidung Beeinträcht. des Landschaftsbildes + Leistungs-/ Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), ergänzt durch das Hessische Naturschutzgesetz (HeNatG)	• Schutz, Pflege, Entwicklung v. Natur + Landschaft • Erhalt, Schutz der gesetzlich geschützten Biotope, wildlebenden Tier- und Pflanzenarten (Artenschutz) • Prüfung d. Verträglichkeit mit Natura2000-Gebieten • Eingriffsregelung
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG)	• Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (u.a. Lärm, Schadstoffe, Gerüche) • Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen für den Menschen • Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
Ges. z. Schutz vor schädl. Bodenveränderungen + z. Sanierung von Altlasten (BBodSchG), ergänzt durch Hess. Ges. z. Ausführung des Bundesbodenschutzg. + Altlastensan. (HAltBodSchG)	• Sicherung ökologischer Leistungsfähigkeit Böden • Erhalt der Bodenfunktionen • Abwehr schädlicher Bodenveränderungen • Sanierung von Altlasten
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) ergänzt durch Hessisches Wassergesetz (HWG)	• Sicherung von Gewässern als Bestandteil des Naturhaushalts, Schutz/Renaturierung • Einhaltung von Gewässerrandstreifen • Niederschlagsversickerung • Überschwemmungsschutz • Erhalt der Qualität des Grundwassers

In Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Gemäß Regionalplan Nordhessen (2009) liegt die Fläche innerhalb des „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ (Regionalplan Nordhessen).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung beteiligt.

4.4 Standort

4.4.1 Lage, Topographie

Die im Bebauungsplan als neu hinzukommendes Baugebiet behandelte Fläche in einer Größe von ca. 0,8 ha liegt in der Gemeinde Ehrenberg in nordwestlicher Ortslage Reulbachs auf einer Höhe um 588 m NHN. Das Plangebiet liegt im Bereich des Osthessischen Berglands und gehört dort zur naturräumlichen Haupteinheit „Vorder- und Kuppenrhön (mit

Landrücken)“. Innerhalb dieser Gliederung ist die Fläche dem Naturraum „Milseburger Kuppenrhön“ zuzuordnen (Klausing, 1974).

4.4.2 Nutzung, Bestand



Abbildung 2: Blick auf das Plangebiet aus südlicher Richtung

Die Fläche ist laut BORIS-D (Stichtag 01.01.2024) als Land- und forstwirtschaftliche Fläche ausgewiesen (Bodenrichtwerinformationssystem Deutschland, 2024). Aktuell unterliegt die Fläche intensiver landwirtschaftlicher Nutzung.

4.4.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärenreservats Rhön sowie im Naturpark Hessische Rhön. Zudem befindet es sich in Randlage des Landschaftsschutzgebiets „Hessische Rhön“ (vgl. ebd), sowie des Vogelschutzgebiets „Hessische Rhön“.

Mit dem Naturpark „Hessische Rhön“ wird das Ziel verfolgt, die landschaftliche Eigenart und Schönheit zu erhalten, naturnahe Erholung zu ermöglichen und eine nachhaltige Regionalentwicklung zu unterstützen. Die Nutzung von Flächen im Naturpark ist zulässig, sofern keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds oder der Erholungsfunktion zu erwarten sind. Die Lage innerhalb des Naturparks Hessische Rhön steht dem Vorhaben nicht entgegen. Zwar befindet sich das Plangebiet am Ortsrand von Reulbach, jedoch schließt es unmittelbar an die bestehende Siedlungsstruktur an und stellt eine arrondierende Ergänzung dar. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Erholungsfunktion sind nicht zu erwarten, da die Fläche bereits durch angrenzende Nutzungen vorgeprägt ist. Die angestrebte maßvolle Ortsrandarrondierung entspricht damit der Zielstellung, eine nachhaltige Regionalentwicklung unter Berücksichtigung landschaftlicher Belange zu ermöglichen.

Das UNESCO-Biosphärenreservat Rhön ist in drei Zonen gegliedert. Das Plangebiet befindet sich in der Entwicklungszone, in der menschliche Nutzung ausdrücklich vorgesehen ist – unter der Maßgabe, dass eine nachhaltige, umweltverträgliche Entwicklung angestrebt wird. Ziel ist es, Siedlungstätigkeit, wirtschaftliche Entwicklung und den Schutz natürlicher Ressourcen miteinander zu vereinbaren. Auch im Hinblick auf das UNESCO-Biosphärenreservat Rhön ist das Vorhaben vertretbar. Das Vorhaben steht in Einklang mit den Zielen der Entwicklungszone, da es eine maßvolle, ortsgebundene Nutzung vorsieht, bestehende Erschließungsstrukturen nutzt und keine signifikanten Auswirkungen auf naturnahe Flächen oder Schutzgebiete zur Folge hat. Die siedlungsbezogene Entwicklung entspricht den Anforderungen an eine ressourcenschonende, landschaftsverträgliche

Flächennutzung.

Sowohl das Landschaftsschutzgebiet als auch das Vogelschutzgebiet „Hessische Rhön“ grenzen an den Geltungsbereich des Vorhabens an. In seiner Eigenschaft als siedlungsarrondierende Wohnnutzung sind Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete nicht zu erwarten.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung seiner Lage, Maßstäblichkeit und Einbindung mit den Zielen der benannten Schutzgebiete vereinbar. Eine erhebliche Beeinträchtigung landschaftsbezogener Funktionen, Schutzwürdigkeit oder Erlebbarkeit ist nicht zu erwarten.

4.5 Umweltzustand und erwartete Auswirkungen

4.5.1 Fläche

Zustand: Das Plangebiet am nördlichen Ortsrand von Reulbach umfasst eine Fläche von 8.070 m². Im Hinblick auf das Schutzgut Fläche ist das Verhältnis von bebauten und unbebauten Flächen im Plangebiet zu betrachten. Neben der Verkehrsfläche von 971 m², die vollständig versiegelt werden kann, ermöglichen die Festsetzungen auf den übrigen Bauflächen eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und – unter Berücksichtigung des Zuschlags nach § 19 Abs. 4 BauNVO – eine maximal zulässige Versiegelung von 45 % dieser Flächen. Insgesamt ergibt sich damit eine maximal versiegelbare Fläche von rund 3.919 m².

Auswirkungen: Durch die geplante Festsetzung von Bauflächen wird bislang unversiegelte landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Mit einer zulässigen Versiegelung von bis zu 3.919 m² kommt es zu einem deutlichen Anstieg der baulich nutzbaren Grundfläche. Damit verbunden ist eine dauerhafte Reduzierung unbebauter Bodenflächen, die bislang der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten waren. Der Eingriff in das Schutzgut *Fläche* ist aufgrund der geringen Gesamtgröße des Plangebiets sowie der Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur als gering einzustufen. In der gemeindlichen Gesamtbilanz trägt die Maßnahme nur in sehr geringem Umfang zur zusätzlichen Flächeninanspruchnahme bei.

4.5.2 Boden und Geologie

Nach Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Hessischem Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) ist der Bodenschutz in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen. Gemäß § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens auf der Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Generell kommt Böden aufgrund ihrer Eigenschaften und den daraus resultierenden Funktionen eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt zu als:

- natürlicher Standort für Grünlandbewuchs
- Lebensraum für bodenlebende Organismen
- Regulations- und Pufferraum im Wasser- und Nährstoffhaushalt
- Filterfunktion zum Schutz des Grundwassers
- landwirtschaftlich nutzbarer Boden

Zustand: Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 0,8 ha liegt am nordwestlichen Ortsrand von Reulbach in der Gemeinde Ehrenberg. Der Standort ist typisiert mit mittlerem Wasserspeicherungsvermögen und Schichten mit schlechtem bis mittlerem Basenhaushalt. Geologisch ist er der Bodenhauptgruppe der Böden aus solifluidalen Sedimenten und innerhalb dieser der Gruppe der Böden aus lösslehmhaltigen Solifluktionsdecken mit sauren Gesteinsanteilen zugeordnet. (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt

und Geologie).

Die Geländeneigung in ost-westlicher Richtung beträgt ca. 8 % und gilt damit als mäßig geneigt. Eine relevante Erosionsgefährdung durch Wasser ist bei dieser Hangneigung nicht zu erwarten. Laut Bodenübersichtskarte (BÜK500) des HLNUG liegt das Gebiet in einem Bereich mit mittlerem Filtervermögen (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie). Vor dem Hintergrund des vorsorgenden Grundwasserschutzes sind eine flächenschonende Planung und der Verzicht auf tiefgründige Bodenveränderungen empfehlenswert.

Gemäß der nachfolgenden Bewertungskarte kommt dem Planungsgebiet im Bestand ein geringer Funktionserfüllungsgrad zu.



Bodenfunktionsbewertung des Plangebiets nordwestlich des OT Reulbach
Quelle: (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie)

Auswirkungen: Durch die geplante Errichtung des Wohngebietes kommt es zu einer dauerhaften Versiegelung eines Teils der Fläche mit einem Verlust an natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere hinsichtlich Wasseraufnahme, Filterwirkung und Lebensraumfunktion. Die übrigen Flächen werden nur in geringem Umfang in Anspruch genommen oder bleiben unversiegelt.

Vorbelastungen durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung sind anzunehmen. Während der Bauausführung können durch den Einsatz schwerer Fahrzeuge vorübergehende Bodenverdichtungen entstehen, deren Auswirkungen jedoch aufgrund der geringen Flächengröße und der zeitlichen Begrenzung als gering einzuschätzen sind.

Zur Minderung der Auswirkungen werden geeignete Maßnahmen empfohlen, unter anderem:

- Begrenzung der versiegelbaren Fläche auf das notwendige Maß,
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Nebenflächen,
- sachgerechte Behandlung und Wiederverwendung der Oberböden.

Aufgrund der bodenfachlich begrenzten Schutzwürdigkeit und der arrondierenden Lage

am Ortsrand ist die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen insgesamt als gering bis mäßig zu bewerten.

Kompensationsbedarf Schutzgut Boden

Im Folgenden ist die rechnerische Auswirkungsprognose gemäß der „Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ des HLNUG aufgeführt.

Auswirkungs-prognose	**Fläche in ha**	**Wertstufen vor Eingriff**			**Wertstufen nach Eingriff**			**Wertstufendifferenz**		
		Ertrags-potenz.	**Feldka-pazität**	**Nitrat-rückh.**	**Ertrags-potenzial**	**Feldkapa-zität**	**Nitrat-rückhalt**	**Ertrags-potenzial**	**Feldka-pazität**	**Nitrat-rückhalt**
Versiegelbare Fläche: WA: 0,295 ha Verkehrsfläche: 0,097 ha	0,392	3	2	2	0	0	0	3,00	2,00	2,00
Freiflächen	0,415	3	2	2	2,25	1,5	1,5	0,75	0,5	0,5
Kompensations-Bedarf	**Fläche in ha**	**Minderungsmaßnahmen**			**Wertstufendifferenz inkl. MM**			**Kompensationsbedarf**		
					Ertrags-potenzial	**Feldkapa-zität**	**Nitrat-rückhalt**	**Ertrags-potenzial**	**Feldkapa-zität**	**Nitrat-rückhalt**
Versiegelbare Fläche: WA: 0,295 ha Verkehrsfläche: 0,097 ha	0,392				3,00	2,00	2,00	1,176	0,784	0,784
Freiflächen	0,415				0,75	0,5	0,5	0,311	0,208	0,208
Summe Ausgleichsbedarf nach Bodenfunktionen (BWE)								1,49	0,99	0,99
Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden								**3,47 BWE**		

Die Gesamtsumme des Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut Boden beträgt 3,47 Bodenwerteinheiten (BWE). Der erforderliche Bodenausgleich wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Kompensation funktional berücksichtigt.

4.5.3 Arten + Biotope

Zustand: Das ca. 0,8 ha große Plangebiet stellt eine intensiv genutzte Grünlandfläche dar. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt und erscheint durch regelmäßige Beweidung bzw. Mahd kurzrasig, homogen und artenarm. Nach amtlicher Biotopkartierung bestehen keine Biotoptypen nach § 30 BNatSchG, wie Feuchtbiotope, artenreiche Mähwiesen oder Streuobstbestände, weder im Plangebiet noch im unmittelbaren Umfeld (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, 2025). Die Vegetation besteht überwiegend aus typischen Arten des intensiv genutzten Grünlands. Hinweise auf artenreiche oder geschützte Vegetationstypen konnten nicht festgestellt werden. Strukturierende Elemente wie Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume oder krautreiche Säume kommen im Plangebiet nicht vor.

Aufgrund der intensiven Nutzung ist die Habitatqualität insgesamt als gering einzuschätzen. Eine Nutzung durch häufige, an offene und intensiv genutzte Grünlandflächen angepasste Arten (z. B. Insekten, Kleinsäuger oder Allerweltsvogelarten) ist möglich, Vorkommen seltener oder spezialisierter Arten sind hingegen nicht zu erwarten. Hinweise auf wertgebende Vegetationsstrukturen oder landschaftsökologische Besonderheiten konnten nicht festgestellt werden.

Angesichts der geringen Strukturvielfalt, der intensiven Vornutzung und der Randlage im Übergang zu bestehenden Siedlungs- und Verkehrsflächen ist die ökologische Wertigkeit der betroffenen Fläche insgesamt als gering einzustufen.

Auswirkungen: Durch die Errichtung des Wohngebiets kommt es zur teilweisen Überbauung und Versiegelung der bislang als intensiv genutztes Grünland bewirtschafteten Fläche.

Damit verbunden ist der Verlust des vorhandenen Bestandsgrüns sowie potenzieller Habitate für häufige Arten des Offenlands. Teile des Plangebiets bleiben unversiegelt und können als Grünfläche angelegt werden.

Insgesamt ist die Beeinträchtigung des Schutzguts *Arten und Biotope* durch das Vorhaben als gering einzustufen. Die Auswirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme einer vorbelasteten, artenarmen Grünlandfläche ohne besondere Habitatqualitäten oder geschützte Biotope.

4.5.4 Wasser

Zustand: Im Plangebiet selbst sowie in dessen direktem Umfeld sind keine Oberflächengewässer vorhanden (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie).

Bezogen auf die Grundwassersituation liegt das Plangebiet im hydrogeologischen Großraum „Mitteldeutsches Bruchschollenland“, innerhalb des hydrogeologischen Raums „Mitteldeutscher Buntsandstein“ sowie im zugehörigen Teilraum „Fulda-Werra-Bergland und Solling“. Charakteristisch sind hier Kluftgrundwasserleiter im Buntsandstein (vgl. ebd.). Für das Plangebiet selbst liegen keine Messdaten zum Grundwasserstand vor; die nächstgelegenen Grundwassermessstellen befinden sich mehrere Kilometer entfernt und erlauben keine belastbare Aussage über die lokalen Grundwasserverhältnisse.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete (vgl. ebd.). Auch angrenzend bestehen keine Schutzzonen; das nächstgelegene Wasserschutzgebiet befindet sich mit dem WSG TB Brand ca. 500 m hangaufwärts (Schutzzone III) (vgl. ebd.). Nutzungsbeschränkungen nach den §§ 51–53 WHG sind damit für das Vorhaben nicht relevant.

Auswirkungen: Durch die Entwicklung des Baugebiets kommt es zu einer teilweisen Versiegelung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. In den überbauten Bereichen ist eine natürliche Versickerung künftig nicht mehr möglich. Hierdurch erhöht sich der oberflächliche Niederschlagswasserabfluss gegenüber dem bisherigen Zustand.

Zur Begrenzung der hieraus entstehenden Abflussspitzen ist eine Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Nach einer überschlägigen Bemessung ist hierfür ein Rückhaltevolumen von rund 40 m³ erforderlich. Das zurückgehaltene Niederschlagswasser soll anschließend mit einem auf 3 l/s begrenzten Drosselabfluss der bestehenden Entwässerungsstruktur beziehungsweise dem vorhandenen Niederschlagswasserkanal zugeführt werden. Die konkrete Ausgestaltung und Lage der Rückhalteanlage werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs- und Ausführungsplanung festgelegt.

Da ein wesentlicher Teil des Plangebiets unversiegelt bleibt und der zusätzliche Niederschlagswasserabfluss zurückgehalten sowie gedrosselt abgeleitet wird, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung oder die nachgelagerte Entwässerungsstruktur zu erwarten. Eine relevante Gefährdung des Grundwassers ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht anzunehmen.

Insgesamt ist die Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser unter Berücksichtigung der vorgesehenen Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers als gering einzustufen.

4.5.5 Klima und Luft

Zustand: Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Reulbach in offener, leicht geneigter Hanglage. Die Fläche weist ein Gefälle von Westen nach Osten auf. Sie ist vollständig unversiegelt und wird derzeit als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche bewirtschaftet. Gehölzbestände oder versiegelte Strukturen sind nicht vorhanden.

Aufgrund der offenen Lage kann das Plangebiet als potenzielles Kaltluftentstehungsgebiet angesehen werden. Der Luftaustausch in Richtung des angrenzenden Siedlungsraums wird durch die leicht abfallende Topografie begünstigt. Eine Barrierewirkung durch Gebäude oder Vegetation ist nicht erkennbar.

In einer Entfernung von etwa 1,5 km verläuft die Bundesstraße B458. Im Jahr 2021 wies die Bundesstraße eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 5.443 Kfz/24 h auf, darunter 399 Fahrzeuge des Schwerverkehrs.(Hessen Mobil, 2021). Aufgrund der Entfernung, der dazwischenliegenden offenen Landschaftsstruktur und der fehlenden topografischen Barrieren ist von keiner relevanten Vorbelastung des Plangebiets durch Luftschadstoffe auszugehen. Die allgemeine Luftqualität im Planungsraum kann aufgrund der Lage im ländlich geprägten Raum, der Entfernung zu Emissionsquellen und der geringen Vorbelastung als unkritisch eingeschätzt werden.

Auswirkungen: Durch die geplante Entwicklung des Baugebiets kommt es zu teilweiser Flächenversiegelung und einem Wegfall der derzeitigen Offenlandfläche. Damit verbunden ist eine geringfügige Einschränkung der lokalen Kaltluftentstehung und Luftzirkulation auf der betroffenen Fläche.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets, der weiterhin vorhandenen Durchgrünung sowie der offenen Lage zum umgebenden Landschaftsraum bleiben die klimatischen Ausgleichsfunktionen in ihrer Grundstruktur erhalten. Eine relevante Veränderung des lokalen Kleinklimas oder eine Beeinträchtigung der Luftqualität ist daher nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind im Gesamtkontext des Vorhabens als gering einzustufen.

4.5.6 Orts- und Landschaftsbild

Zustand: Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Reulbach in der Gemeinde Ehrenberg und grenzt an die bestehende Ortslage an. Die Fläche ist derzeit unversiegelt und wird als intensiv genutztes Grünland genutzt. Sie steigt deutlich nach Westen an und geht in offene Feldflur über. Die Umgebung des Plangebiets ist geprägt durch eine offene Kulturlandschaft mit Wiesen, Ackerflächen, Gehölzgruppen und Waldrändern. Diese Struktur ist charakteristisch für den Landschaftsraum der Rhön. Das Gelände ist aus allen Richtungen gut einsehbar und wird kaum durch Bebauung oder Vegetationsstrukturen abgeschirmt. Exponierte Einzelbäume oder Strauchgruppen sind nicht vorhanden, markante topografische Erhebungen fehlen. Durch die offene Hanglage besteht eine direkte visuelle Verbindung zur umgebenden Feldflur und zur freien Landschaft.

Auswirkungen: Durch die geplante Entwicklung auf einer bislang unbebauten Grünlandfläche kommt es zu einer Inanspruchnahme des Siedlungsrandes im Übergang zur offenen Kulturlandschaft. Damit verbunden sind Veränderungen des Landschaftseindrucks im Nahbereich sowie eine zusätzliche bauliche Verdichtung innerhalb des siedlungsnahen Bereichs. Aufgrund der Dimensionierung wird das geplante Wohngebiet auf den örtlichen Landschaftsraum keine erhebliche Fernwirkung haben. Die Gebäudehöhe kann aufgrund der geplanten Nutzung gering ausfallen.

Das Vorhaben führt aufgrund des direkten räumlichen Siedlungsbezugs nicht zu einer eigenständigen Ausuferung in den Außenbereich. Die städtebauliche Einbindung ist gegeben; eine Zersiedelung oder Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in größerem Maßstab ist nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind somit als gering einzustufen.

4.5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Zustand: Im Planungsgebiet sind weder Bau- noch Bodendenkmäler oder sonstige Sachgüter bekannt.

Auswirkungen: Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- oder sonstige Sachgüter zu erwarten. Vorsorglich wird in den Bebauungsplan ein Hinweis zum Umgang mit möglichen Bodendenkmälern aufgenommen.

4.5.8 Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung

Zustand: Die Fläche des Plangebiets wird derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet. Sie weist keine besonderen Einrichtungen oder Wege für die Naherholung auf und dient primär landwirtschaftlicher Nutzung. Öffentliche Wege oder landschaftsprägende Freiräume verlaufen nicht über die Fläche.

Altlastenverdacht besteht nach aktuellem Kenntnisstand nicht. Hinweise auf kontaminierte Böden oder Altstandorte liegen nicht vor. Im Umfeld bestehen landwirtschaftliche Nutzungen, aus denen zeitweise ortsübliche Geruchs-, Geräusch-, Staub- und Verkehrsbelastungen entstehen können.

Auswirkungen: Die geplante bauliche Entwicklung führt voraussichtlich zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Wohn- und Aufenthaltsqualität. Das Vorhaben schließt unmittelbar an bestehende Siedlungsstrukturen an und wirkt arrondierend, ohne die Ortslage wesentlich zu verändern. Eine Einschränkung der Erholungsfunktion oder gesundheitliche Auswirkungen im Hinblick auf Luftschadstoffe (z. B. Feinstaub, Stickoxide) oder Gerüche sind aufgrund der vorgesehenen Nutzungsart nicht zu erwarten. Auch aus Sicht des Bodenschutzes oder möglicher Altlasten ergeben sich keine Hinweise auf gesundheitliche Risiken.

Aufgrund der bestehenden dörflichen Gemengelage mit landwirtschaftlichen Nutzungen und den bereits vorhandenen Wohnnutzungen in vergleichbarer Nähe sind hieraus nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit zu erwarten.

Mit einem vernachlässigbaren Anstieg des Verkehrsaufkommens ist zu rechnen. Auswirkungen auf Schulwege oder die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer sind nicht zu erwarten.

Während der Bauphase kann es zu temporären Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub oder Erschütterungen kommen. Diese sind jedoch auf den üblichen Umfang bei vergleichbaren Bauvorhaben beschränkt und können durch geeignete organisatorische und technische Maßnahmen minimiert werden.

4.5.9 Wechselwirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden potenzielle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern berücksichtigt. Insbesondere bei Eingriffen in Boden, Fläche, Vegetation und Wasserhaushalt können sich Rückwirkungen auf weitere Umweltaspekte ergeben. Für das Vorhaben ergeben sich insbesondere folgende Wechselwirkungen:

Boden – Wasser – Mensch: Die baulich bedingte Versiegelung mindert die natürlichen Bodenfunktionen wie Wasseraufnahme und Filterwirkung. Mittelbar kann dies die Grundwasserneubildung verringern. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers mit Relevanz für das Schutzgut „Mensch“ ist aufgrund der Lage außerhalb der Schutzzone des Wasserschutzgebiets und der geringen Flächeninanspruchnahme insgesamt gering zu bewerten.

Boden – Vegetation – Klima: Der Verlust von Vegetation reduziert Biotoppotenzial, CO_2-Bindung und die temperaturregulierende Wirkung durch Verdunstung. Aufgrund der geringen Flächengröße und der arrondierenden Lage sind die klimatischen Effekte geringfügig.

Fläche – Landschaft – Erholung: Die Inanspruchnahme einer bislang unbebauten Ortsrandfläche verändert den Nahbereich des Landschaftsbildes und kann mittelbar die Erholungsfunktion berühren. Durch die Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur bleibt die Wirkung räumlich begrenzt; eine Fernwirkung entsteht nicht.

Zusammenfassung: Die relevanten Wechselwirkungen betreffen vor allem Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Mensch. Aufgrund der maßvollen Flächeninanspruchnahme, der arrondierenden Lage und begleitender Maßnahmen wie Begrenzung der Versiegelung, Einsatz versickerungsfähiger Beläge und Baustellenmanagement sind sie insgesamt als gering bis mäßig einzustufen.

4.6 Weitere Belange des Umweltschutzes

4.6.1 Abfälle: Durch Umsetzung der Planung werden wenige zusätzliche Abfälle im Plangebiet anfallen. Diese sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Bezüglich der Art und Menge der erzeugten Abfälle kann zum aktuellen Zeitpunkt noch keine abschließende Aussage getroffen werden.

4.6.2 Abwasser: Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Kanalnetz. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist grundsätzlich im Trennsystem vorgesehen; ihre technische Ausgestaltung wird im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert.

4.6.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien: Entsprechende Hinweise und Empfehlungen werden gem. bestehender gemeindlicher Standards gegeben.

4.6.4 Eingesetzte Techniken und Stoffe: Zur Erstellung der Gebäude, Zuwegungen und Stellplätze / Hofflächen werden voraussichtlich weiterhin nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

4.7 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Wird die Planung nicht umgesetzt, verbleibt die Fläche weiterhin in ihrer derzeitigen Nutzung als intensiv genutztes Grünland am Ortsrand. Die bestehenden Bodenfunktionen sowie die Versickerungsfähigkeit bleiben vollständig erhalten; gleiches gilt für den – im Ausgangszustand geringen – Beitrag zur Kaltluftentstehung/-abfluss und CO_2-Bindung durch die Vegetation. Es kommt zu keiner zusätzlichen Versiegelung und zu keiner Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Das Artenspektrum der artenarmen Grünlandnarbe bleibt unverändert; gesetzlich geschützte Biotope sind weiterhin nicht betroffen.

Gleichzeitig entfällt die Möglichkeit der maßvollen arrondierenden Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur durch die planungsrechtliche Sicherung des Baugebietes. Insgesamt würde sich der Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich nicht wesentlich verändern, da weder eine ökologische Aufwertung noch eine alternative Nutzung zu erwarten ist.

4.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Abwägung wurden mögliche alternative Standorte geprüft. Das Vorhabengebiet liegt unmittelbar am Ortsrand und ermöglicht eine geordnete Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur. Es verfügt über eine sichere verkehrliche Anbindung und lässt sich hinsichtlich der Versorgungsinfrastruktur wirtschaftlich erschließen.

Die Fläche weist zudem eine geringe Biotop- und Strukturvielfalt auf und ist bereits siedlungsnah vorgeprägt, sodass hier keine höherwertigen Alternativen in Anspruch genommen werden müssten. Durch die Anbindung an die bestehende Siedlung wird eine zusätzliche Zerschneidung von Landschaftsräumen vermieden.

Darüber hinaus trägt die Entwicklung des Standortes zur Erreichung der kommunalen Zielsetzung bei, zusätzlichen Wohnraum im Gemeindegebiet zu schaffen. Im geltenden

Flächennutzungsplan der Gemeinde Ehrenberg ist der Geltungsbereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

4.9 Eingriffs-Ausgleichsplanung

4.9.1 Maßnahmen zur Eingriffsminderung

Um die Eingriffe in den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die resultierenden Wechselwirkungen so gering wie möglich zu halten, werden die Festsetzungen gem. heutigen Umweltstandards getroffen, Beschränkungen der baulichen Nutzung und z.B. der Außenbeleuchtung für die Privatgrundstücke sowie grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

4.9.2 Flächenbilanz / Kompensationsbedarf

Zu erwartender Ausgleichsbedarf:

Bestand	**ca.**
Intensivwiese	8.070 m²
Planung	**ca.**
WA *(6.551 m²)* x GRZ II *(0,45)*	2948 m²
Verkehrsfläche *(Neuversiegelung 100%)*	971 m²
Pflanzflächen	548 m²

Es ergibt sich eine maximal zulässige Neuversiegelung von 3.919 m². Die hieraus resultierenden Eingriffe werden durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie die externe Ausgleichsmaßnahme in Wüstensachsen kompensiert.

4.9.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die im Plangebiet vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie die grünordnerischen Festsetzungen reichen nicht aus, um die durch die Planung verursachten Eingriffe vollständig auszugleichen. Daher ist eine externe Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Baugebiets vorgesehen.

Hierzu wird auf dem Flurstück 3/1, Flur 12, Gemarkung Wüstensachsen, Gemeinde Ehrenberg (Rhön), mit einer Größe von 3.449 m², eine Streuobstwiese unter Einbeziehung des vorhandenen Gehölzbestands entwickelt. Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft für die Zwecke des Natur- und Biotopschutzes zu sichern.

Die vorgesehene Ausgleichsfläche liegt südlich des Friedhofs in Wüstensachsen und stellt sich im Bestand als Grünfläche mit einzelnen Bäumen und Gehölzgruppen dar.

Der vorhandene Gehölzbestand wird erhalten und durch die Pflanzung standortgeeigneter, hochstämmiger Obstbäume regionaltypischer Sorten ergänzt. Die Anordnung erfolgt unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestands und ausreichender Entwicklungsräume. Die Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Grünlandfläche ist extensiv zu bewirtschaften und ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni eines Jahres erfolgen. Ein Folgeschnitt ist frühestens acht Wochen nach der ersten Mahd zulässig. Das Mahdgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie Umbruch, Nachsaat und flächenhaftes Mulchen sind unzulässig.

Durch die ergänzenden Obstbaumpflanzungen und die extensive Grünlandbewirtschaftung werden die Strukturvielfalt und das Lebensraumangebot für Tiere und Pflanzen erhöht. Der Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel vermeidet

entsprechende Stoffeinträge in Boden und Wasser. Die Maßnahme trägt zugleich zur Entwicklung des landschaftstypischen Orts- und Landschaftsbildes bei.
Die Ausgleichsmaßnahme wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

4.10 Zusätzliche Angaben

Verfahren der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Umweltprüfung wurde gemäß § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a BauGB für den Bebauungsplan „Am Schlichtrain“ durchgeführt. Sie erfolgte verbal-argumentativ anhand eines dreistufigen Bewertungsrasters (gering / mittel / erheblich).

Die Bewertung stützte sich auf allgemein anerkannte Methoden zur Beurteilung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie auf die Arbeitshilfen des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), insbesondere zur Beurteilung der Bodenfunktionen. Darüber hinaus wurden die Ergebnisse der Ortsbegehung, sowie die amtlichen Fachinformationen zu Biotopen, Schutzgebieten und Geologie (HLNUG-Geodienste, BORIS-D) einbezogen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Durchführung der Umweltprüfung traten nicht auf.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung durch die Gemeinde Ehrenberg. Dabei wird insbesondere kontrolliert, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die vorgesehenen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen ordnungsgemäß ausgeführt und dauerhaft gesichert werden. Sollten sich im Zuge der Realisierung neue umweltrelevante Erkenntnisse ergeben, können ergänzende Maßnahmen mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt werden. Eine darüberhinausgehende projektbegleitende Umweltüberwachung ist nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.

4.11 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan „Am Schlichtrain“ soll am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Reulbach eine arrondierende Wohnbaufläche planungsrechtlich gesichert werden. Das ca. 0,8 ha große Plangebiet schließt unmittelbar an die bestehende Ortslage an und stellt eine maßvolle Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar.

Die Umweltprüfung zeigt, dass durch die Überbauung bislang intensiv genutzten Grünlands Eingriffe in die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Orts- und Landschaftsbild entstehen. Aufgrund der geringen Flächengröße, der siedlungsnahen Vorprägung und der arrondierenden Lage sind diese insgesamt als gering bis mäßig einzustufen. Die betroffenen Böden weisen im Bestand lediglich einen geringen bis mittleren Funktionserfüllungsgrad auf, sodass die Beeinträchtigungen bodenschutzfachlich begrenzt bleiben.

Für die Schutzgüter Arten und Biotope sowie Mensch und menschliche Gesundheit ergeben sich nach aktuellem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen. Das Plangebiet stellt eine artenarme, intensiv genutzte Grünlandfläche ohne Biotop- oder Strukturreichtum dar. Gesundheitsrelevante Belastungen – etwa durch Luftschadstoffe, Lärm oder Altlasten – sind nicht zu erwarten. Oberflächengewässer sind nicht betroffen; auch hinsichtlich des Grundwassers bestehen aufgrund der begrenzten Flächenversiegelung und der Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten keine Risiken.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild beschränken sich auf den unmittelbaren Nahbereich des Siedlungsrandes. Eine überörtliche oder fernwirksame Beeinträchtigung ist aufgrund der Einbindung in die bestehende Ortslage nicht zu erwarten. Die geplante Bebauung führt somit nicht zu einer Zersiedelung, sondern stärkt den siedlungsstrukturell

sinnvollen Ortsrandabschluss.

Die vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen – unter anderem Begrenzung der Versiegelung, Einsatz versickerungsfähiger Beläge, sowie eine landschaftsangepasste Einbindung – reduzieren die Umweltauswirkungen zusätzlich.

Alternative Standorte wurden vor Aufstellung des Bebauungsplanes geprüft jedoch aufgrund ungünstigerer naturräumlicher oder städtebaulicher Bedingungen verworfen. Das ausgewählte Gebiet ist aufgrund seiner Lage, Erschließbarkeit und Vorbelastung die am besten geeignete Option zur maßvollen Ausweitung der Wohnbauflächen im Ortsteil Reulbach.

Insgesamt ist das Vorhaben umweltfachlich vertretbar. Die Planung steht im Einklang mit den Zielsetzungen der betroffenen und angrenzenden Schutzkulissen – insbesondere des Naturparks Hessische Rhön, des UNESCO-Biosphärenreservats Rhön (Entwicklungszone) sowie des Landschaftsschutzgebiets „Hessische Rhön“ – und ermöglicht eine siedlungsverträgliche, landschaftsschonende Ortsrandentwicklung.

5 Literaturverzeichnis

Biosphärenreservat Rhön. (2026). *Zonierung – Landschaftsschutzkonzept im UNESCO-Biosphärenreservat Rhön*. Abgerufen am 17.05.2026 von https://www.biosphaerenreservat-rhoen.de/unesco-biosphaerenreservat/zonierung-das-landschaftsschutzkonzept

Bodenrichtwerinformationssystem Deutschland. (01.01.2024). *Bodenrichtwerte*. Abgerufen am 26. 05 2025 von https://www.bodenrichtwerte-boris.de/boris-d/index.html?lang=de

Gemeinde Ehrenberg. (2026). Flächennutzungsplan Gemeinde Ehrenberg.

Geoportal Nordhessen. (2026). *Regionalplan Nordhessen*. Abgerufen am 17.05.2026 von https://www.geoportalnordhessen.de/de/viewer-regionalplan-nordhessen.html

Hessen Mobil. (2021). *Interaktive Verkehrsmengenkarte*. Abgerufen am 17.05.2026 von https://mobil.hessen.de/verkehr/interaktive-verkehrsmengenkarte

Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. (01.01.2024). Liegenschaftskataster. Hessen. Abgerufen am 17.05.2026 von https://gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-/EUR/ViewData-Start/1587393078?JumpTarget=ViewRequisitionProcess-Restart&IsOnlineBasket=false&ProductUUID=LYoKFwNVbQsAAAF.NOJVXZuM&LineItemID=ZxQKFwNW.B4AAAGWDcN.oPgW

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie. (2026). *Natureg Viewer*. Abgerufen am 17.05.2026 von https://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie. (2026). *BodenViewer Hessen*. Von https://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de abgerufen

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie. (2026). *Geodienste Naturschutz*. Abgerufen am 17.05.2026 von https://www.hlnug.de/themen/geografische-informationssysteme/geodienste/naturschutz

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie. (2026). *Landesgrundwasserdienst*. Abgerufen am 17.05.2026 von https://lgd.hessen.de/mapapps/resources/apps/lgd/index.html?lang=de

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie. (2026). *WRRL-Viewer*. Abgerufen am 17.05.2026 von https://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de

Klausing, O. (1974). Hessen Naturräumliche Gliederung.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) (2023): Kompensation des Schutzguts Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz. Umwelt und Geologie – Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 16, 3. Auflage, Stand Juni 2023.

Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) (2013): Arbeitsblatt DWA-A 117 – Bemessung von Regenrückhalteräumen. Dezember 2013, Stand: korrigierte Fassung Februar 2014.