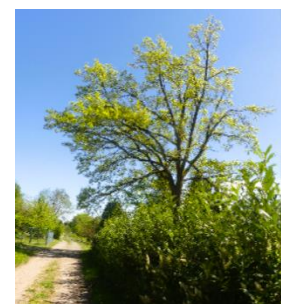


Planung „Ferienpark Rothenberg“ der Stadt Oberzent

(vorhabenbezogener B-Plan nach § 12 BauGB)

Umweltbericht

Ist-Zustand / Basisszenario



i.A.: Stefan-Pahl-Immobilien
64760 Oberzent-Rothenberg

Bearbeitung: Konsiliarleistungen für Faunistik + Grünordnung
Klemens und Andrea Bernecker, Dipl.-Biologen
69436 Schönbrunn – Allemühl

Mai 2026



0.	Inhaltsverzeichnis	02
I.	Einleitung	
1.1	Zweck des Planverfahrens (Pl.-Verfahrens) mit Aussagen zur Gemeinde und zum Bestand	03
1.2	Abklärung der Aussagen des Landschaftsplans (sofern ein LP vorliegt), des Flächennutzungsplans (FNP) respektive des Regionalplans	16
1.3	Überprüfung evtl. bestehender naturschutzrechtl. Flächenschutzregelungen	21
1.4	Rechtsgrundlagen; Darstellung der Fachgesetze und Quellen	29
1.5	Beschrieb der Einfluss- und Wirkfaktoren	30
II.	Darstellung des Bestands / Ist-Zustand („Basisszenario“)	
2.1	Ist-Zustand der Biotope und Biotoptypen	31
2.2	Ist-Zustand des Schutzguts „Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt“ mit Bezug auf deren artenschutzrechtliche Belange (unter Einbindung der Ergebnisse des artenschutzfachlichen Büros Dirk Bernd, Lindenfels) ...	47
2.3	Verbal-deskriptive Bewertung des Schutzguts Landschaftsbild im Ist-Zustand	48
2.4	Ist-Zustand des Schutzguts „Boden“ unter Bezugnahme auf die Ergebnisse des Gutachtens des baugeologischen Büros Biller und Breu, Waghäusel-Kirrlach, mit Darstellung der Aufgaben des Bodens und des Umfangs der Funktionserfüllung	49
2.5	Ist-Zustand der Flächenbeschaffenheit und des Versiegelungsgrads unter Berücksichtigung der Aussagen der Begründung	52
2.6	Ist-Zustand des Schutzguts „Wasser“ unter Berücksichtigung der einschlägigen Bodenparameter	52
2.7	Darstellung des Schutzguts „Klima und Luft“ im Status quo	54
2.8	Ist-Zustand der umweltbezogenen Belange des Schutzguts Mensch, seiner Gesundheit sowie der Freizeit- und Erholungsfunktion des erweiterten Plangebiets	55
2.9	Exemplarische Darstellung der Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	56
2.10	Belange der Infrastruktur, der Erschließung, der Ver- und Entsorgung des Gebiets	56
2.11	Hinweise auf das kulturelle Erbe sowie auf etwaige kulturelle und sonstige Sachgüter	56

1.1 Zweck des Pl.-Verfahrens mit Aussagen zur Gemeinde und zum Bestand

Rothenberg war zusammen mit den Ortsteilen Ober-Hainbrunn und Kortelshütte bis zum Zusammenschluss von insgesamt 19 Teilgemeinden selbständig und ist seit dem 01.01.2018 Teil der neu gegründeten Stadt Oberzent mit ca. 16.561 ha und etwa 10.200 Einwohnern.

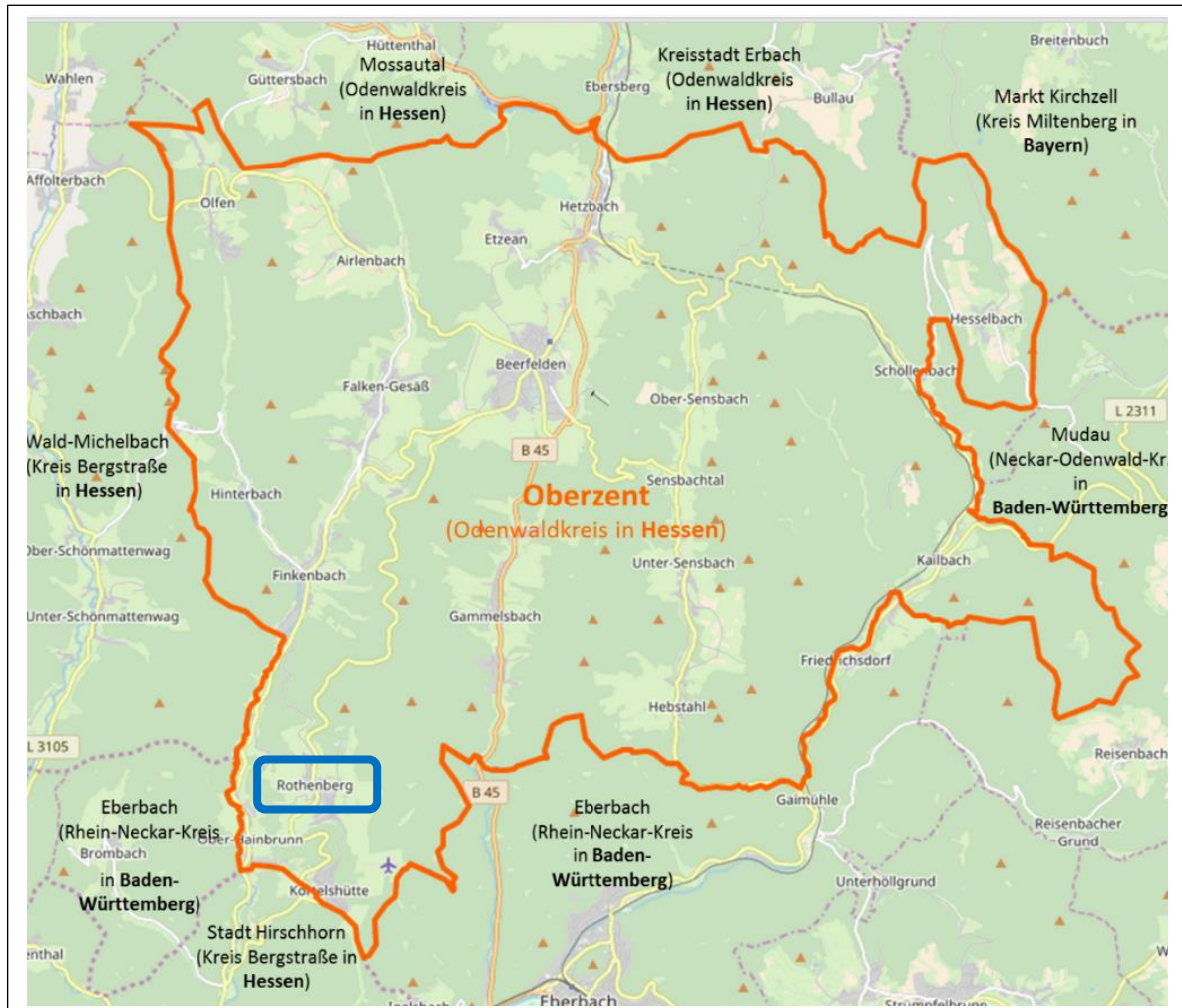


Abb. 01: Gemeindegebiet der Stadt Oberzent

Flächenzusammensetzung der Gesamtmarkung Oberzent in ha [Hektar]

Flächentyp	Größe in ha	Anteil in %
Siedlungs- und Verkehrsfläche	1.215	7,3
Landwirtschaftsfläche	3.453	20,9
Waldfläche	11.789	71,2
Gewässer	39	0,2

Die Dorfgründung Rothenbergs geht zurück auf eine spätmittelalterlichen Rodungsinsel auf dem Höhenzug des „Hirschhorner Rückens“, wo mit den Röttonen die oberste Formation des bis zu 300 m mächtigen Schichtglieds des Buntsandsteins ansteht. Während der Mittlere Sandstein, bestehend aus dem Oberen und dem Unteren Hauptbuntsandstein, zu nährstoffarmen, sandigen Böden verwittert, sorgen die Röttone für eine erhöhte Feldkapazität (Wasserhaltefähigkeit) insbesondere, wenn partiell noch einzelne Lösslehmauflagen und Lehm- und Schluffanteile vorhanden sind.

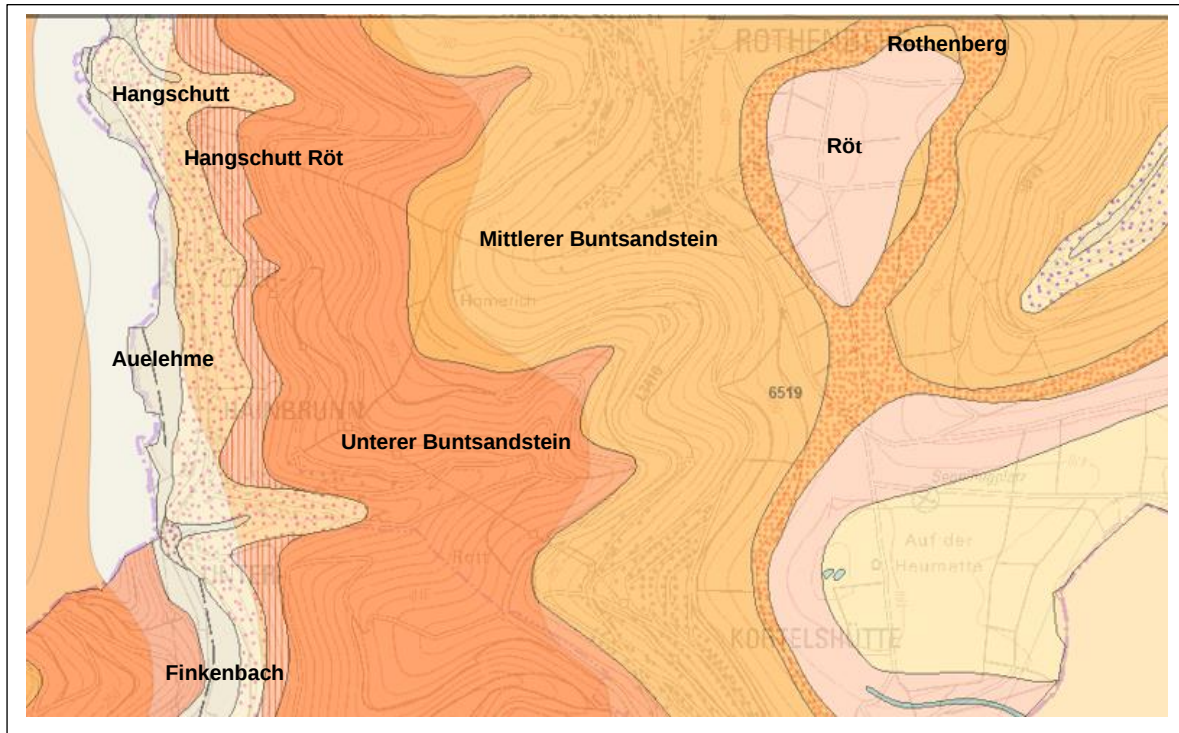


Abb. 02: Auszug aus der geologischen Karte Südhessen

(Q.: Geologie viewer hlnug)

(hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie)

Der Siedlungskern von Rothenberg befindet sich auf einer mittleren Höhe von 420 m NN. Die höchste Erhebung der Teilortsgemarkung Rothenberg liegt nordöstlich der Ortsbebauung auf ca. 495 m NN beim Wasserhochbehälter. Der Finkenbach hat sich die letzten ca. 45 Mio. Jahre durch das fast gesamte geologische Schichtglied des Buntsandsteins bis auf sein heutiges Wasserspiegelniveau von etwa 173 m NN bei Unter-Hainbrunn eingeschnitten.

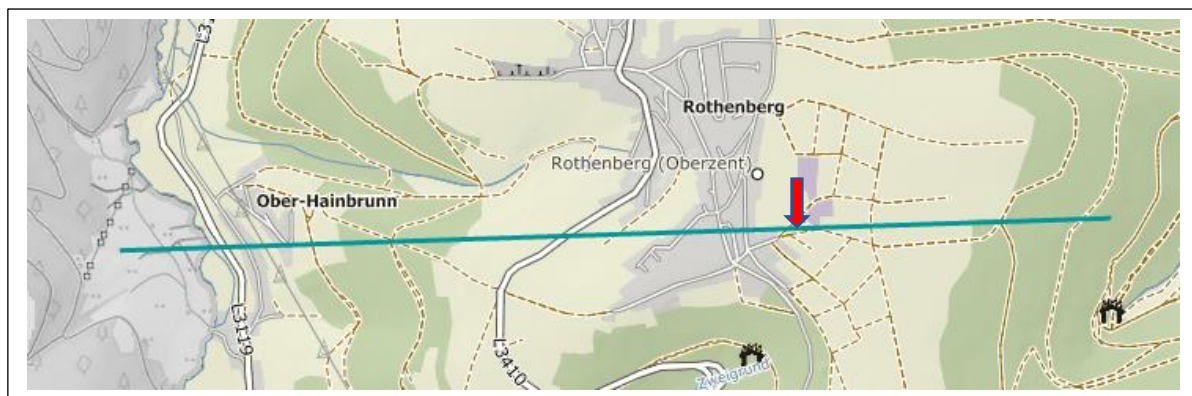
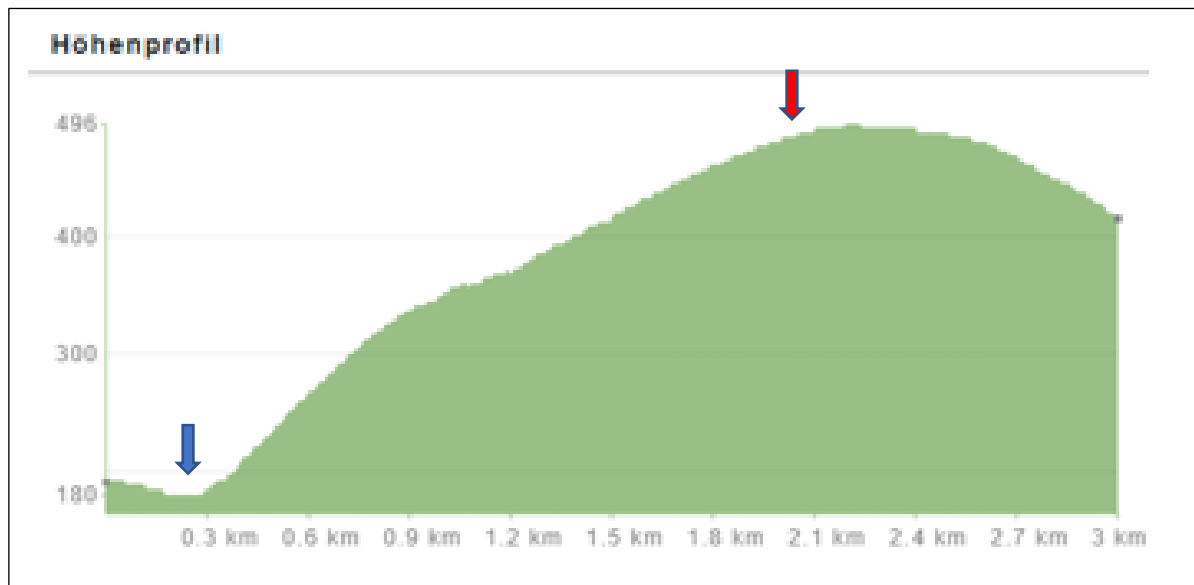


Abb. 03: grüne Linie → Schnitt des Höhenprofils der Abb. 04



(Q.: Geoportal.hessen.de)

Abb. 05: ↓ Finkenbachtal

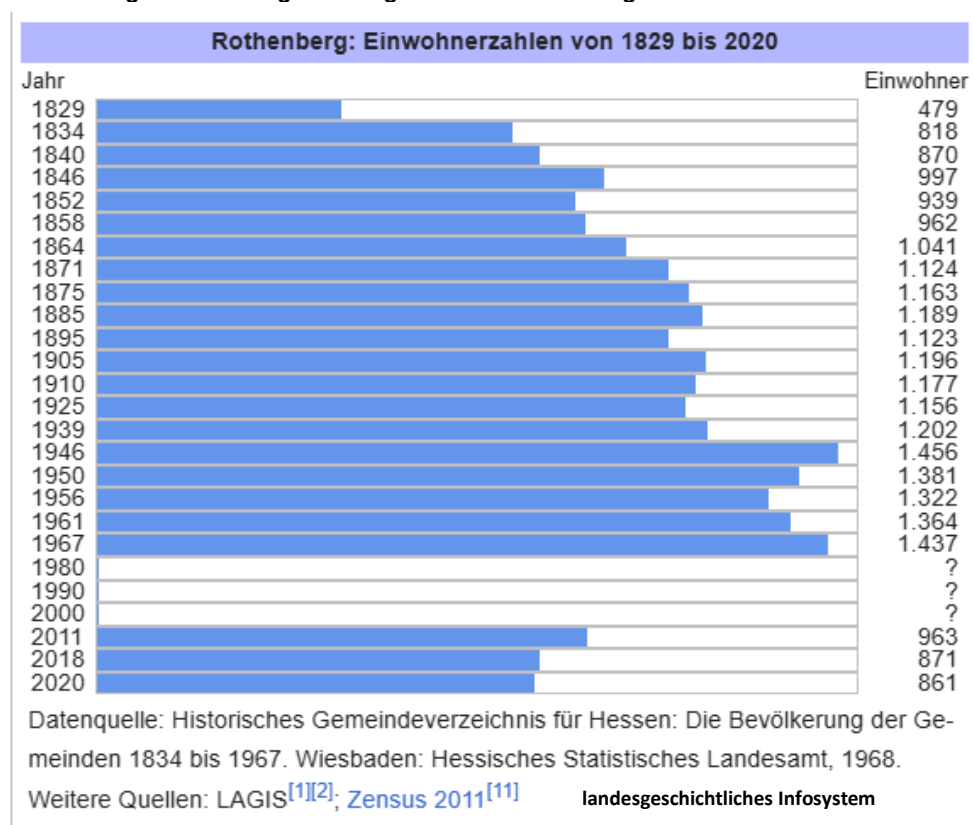
↓ BPI.-Gebiet „Ferienpark Rothenberg“

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung ist seit Ende der sogenannten „Babyboomer -Jahre“ stark rückläufig. Die Gemarkungsfläche der ehemals selbstständigen Gemeinde und jetzigen Teilortsgemarkung Rothenberg beträgt 1.506 ha, wovon 936 ha oder 62 % bewaldet sind.

Mit 10.200 Einwohnern der Gesamtgemeinde, was einer Bevölkerungsdichte von 62,07 Einwohnern pro km² entspricht, resp. mit ca. 860 Einwohner im Ortsteil Rothenberg, was rechnerisch 57,1 Einwohnern pro km² bedeutet, gilt Oberzent als „Gemeinde mit geringer Besiedelungsdichte“.

Abb. 03: Bevölkerungsentwicklung der Teilgemeinde Rothenberg



Planvorhaben und Planungsgebiet



Abb. 04: gelb umrandet → Verfahrensgebiet im Luftbild

(Q.: Natureg viewer)
(Naturschutzregister Hessen)

Etwa 500 m SW des Hochbehälters (→ höchster Punkt der Teilortsgemarkung) befinden sich die Verfahrensgrundstücke Flst.-Nr. 340 (Höhenweg 20) und Flst.-Nr. 342/2 (Höhenweg 22), die lediglich durch den trocken-befestigten Feldweg Flst.-Nr. 341 voneinander getrennt sind. (Flst.-Nr. = Flurstück-Nummer)

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Rothenberg und steigt von ca. 473 m NN im Südosten auf ca. 485 m NN im Nordwesten an.

Abb. 05:
Schnitt des mittleren Gefälles des Verfahrensgrundstücks Flst.-Nr. 340



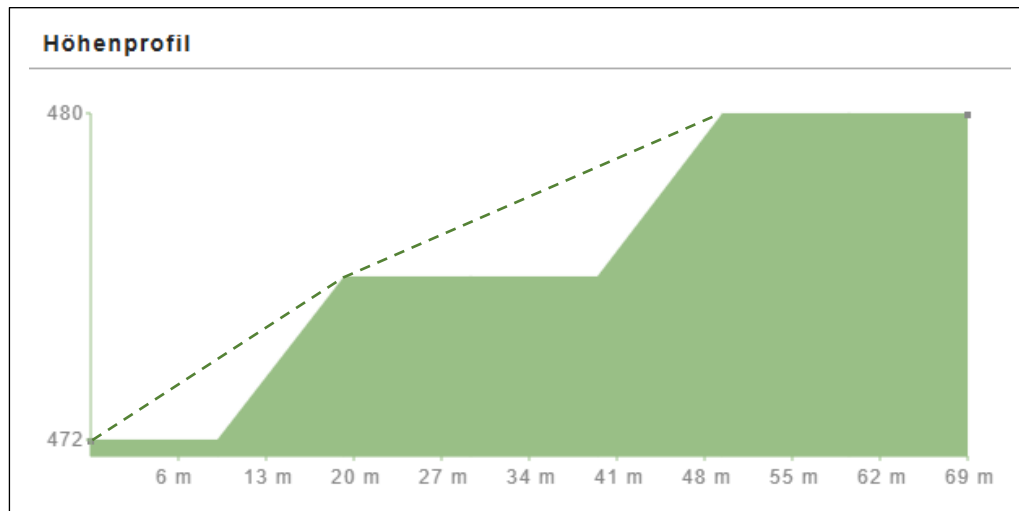


Abb. 06: Das Hauptgrundstück Flst.-Nr. 340 streicht hinab in Richtung Finkenbachtal. Bei einer mittleren Länge von 69 m des in Rede stehenden Antragsgrundstücks und einer Höhendifferenz von $\Delta h = 8$ m ergibt sich eine mittlere Steigung von 11,6 % oder 6,6 °.
(Δh = Differenz der Höhe)

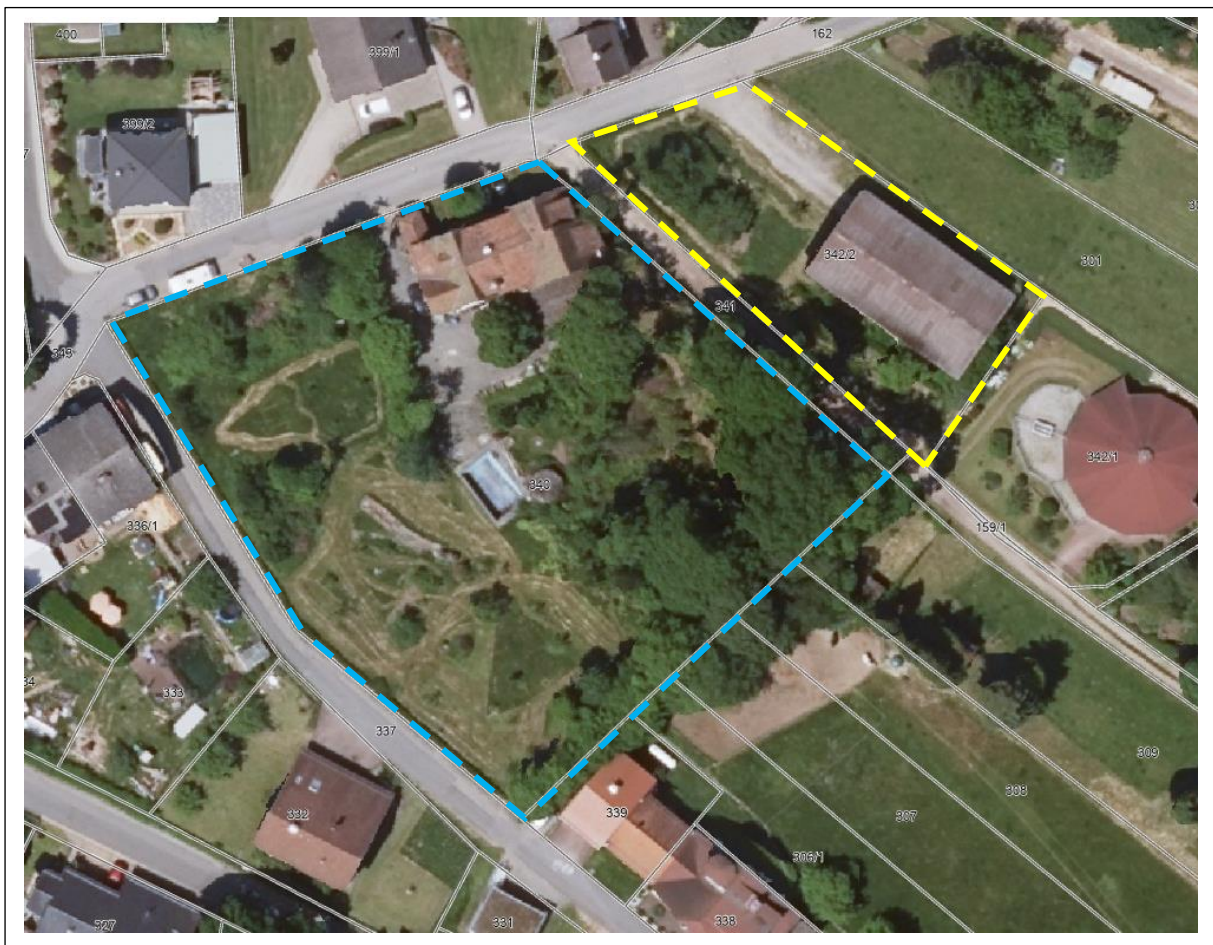


Abb. 07: Die beiden verfahrensrechtlichen Gebäudegrundstücke sind bestanden mit einem ehemaligen Beherbergungsbetrieb (blau umrandet) und einer landwirtschaftlichen Lagerhalle (gelb umrandet).



Abb.08: Die in Massivbauweise errichtete Landwirtschaftshalle des Grundstücks Flst.-Nr. 342/2 umfasst eine Grundfläche von etwa 25 m x 14 m → 350 m². Die Firsthöhe beträgt überschlägig 8,50 m. Die Halle wird durch einen 24 m langen und zwischen 3,50 m und 5,50 m breiten Schotterweg von der Höhenstraße aus erschlossen.

Zentrales und das Landschaftsbild bestimmendes Gebäude ist ein ehemaliger Beherbergungsbetrieb auf dem Grundstück Flst.-Nr. 340. Hierbei handelt es sich um das frühere Hotel - Café „Altes Jagdhaus“, dessen Kubatur auch heute noch einen bleibenden Eindruck vermittelt.



Abb. 09 + 10:
Namensschild und
Baulichkeit des
ehemaligen
Hotel - Cafés
„Altes Jagdhaus“

Hier:
Zugang von der
Höhenstraße aus





Abb. 11: Nach grobschematischer zeichnerischer Darstellung umfasst die Grundfläche des „Alten Jagdhauses“ nach „Geoportal Hessen - Kartenviewer“ etwa 360 m².

Laut Ausführung der Begründung zur Planung wurde der Gastronomiebetrieb vermutlich 1987 eingestellt.

Planung und Ausstattung des „Alten Jagdhauses“ weisen darauf hin, dass die Baulichkeit von Anfang an als Beherbergungs- und Gastronomiebetrieb konzipiert war. Dafür sprechen u.a.:

- Gästezimmer mit insgesamt 18 Betten
- 14 WC-Anlagen
- Großküche
- Speisesaal
- Bar („Wilddiebstube“)
- Grillstelle
- Außen-Swimmingpool (ca. 10 m x 5 m)

Auffallend ist eine Baumgruppe mit einer ca. 12 a - 13 a (Ar) großen **Kronentrauffläche** bzw. einer Aufstandsfläche ca. 10 a - 11 a (vergleiche Abb.14) in der NE-Ecke des Grundstücks, deren Bestandsalter bis etwa in die Zeit um 1900 zurückreicht (siehe unten und vergleiche Gutachten des Büros Plessing zur Verkehrssicherheit von insgesamt drei Eichen vom März 2026, S. 38).

Wann das „Alte Jagdhaus“ errichtet worden ist, lässt sich wegen fehlender Bauakten nicht genau terminieren, allerdings legt die Auswertung von Luftbildern nahe, dass dies Ende der 1950er / Anfang der 1960er Jahre gewesen sein muss (cf. Abb. 13).

Das würde sich auch gut in die Entwicklung der späteren Nachkriegsjahre einfügen, als die Bewohner der Ballungszentren Mannheim, Darmstadt und Frankfurt gerne und oft zu Kurzurlaube - zur „Sommerfrische“ - in den Odenwald gekommen sind. Viele Gaststätten haben sich damals auf diesen Kundenkreis eingestellt und haben ihre Gebäude - gemessen an den damaligen Standards - um etwas „luxuriösere Fremdenzimmer“ erweitert.

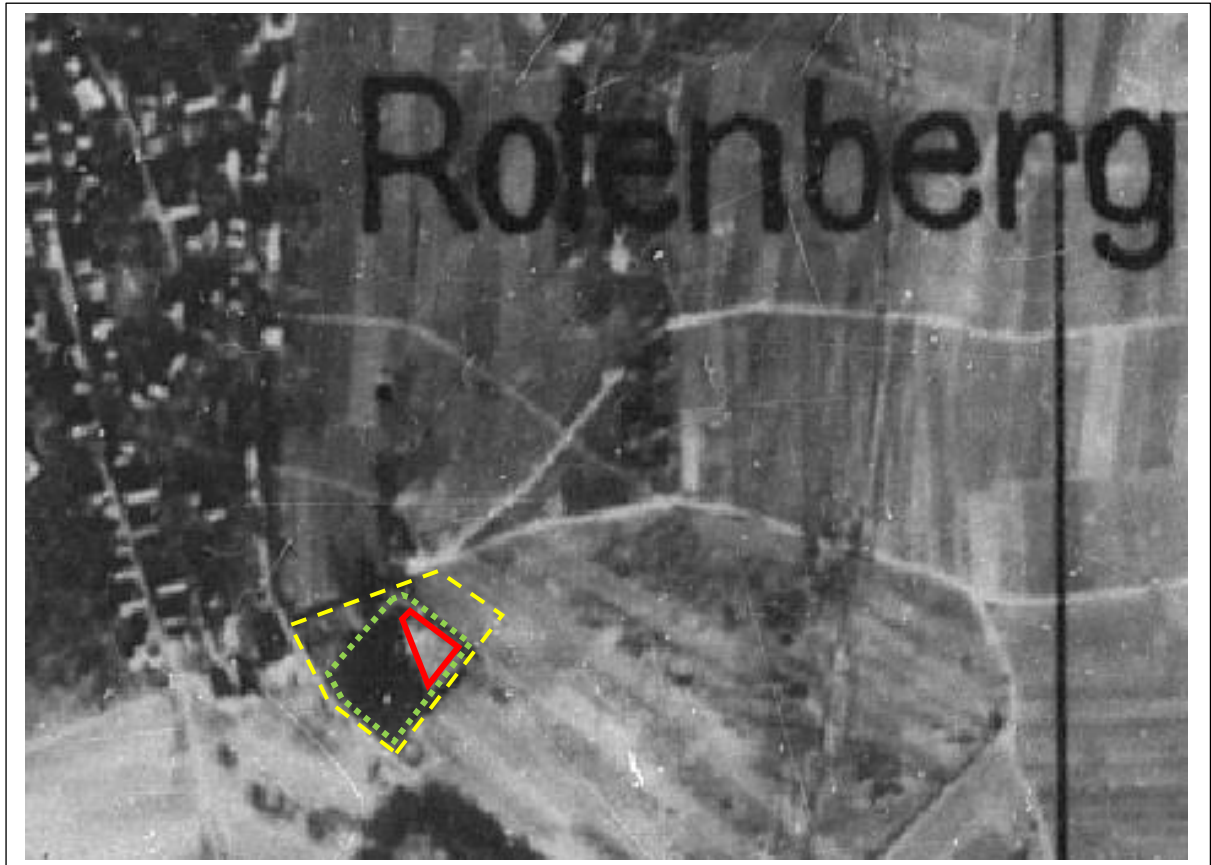


Abb. 11: Luftbild lt. Angabe von 1933

(Q.: Geoportal Hessen, historische Aufnahmen)

- | | | |
|------------------|---|--|
| gelb umstrichelt | → | Pl.-Gebiet |
| grün gepunktet | → | um etwa 1900 vermutlich mit Koniferen bepflanzt |
| rote Linie | → | ca. 10 a - 11 a große Fläche, die im Winterhalbjahr 2025/2026 vollends ausgestockt worden ist. |

Zur Zeit der Luftbildaufnahme 1933 war die Teilfläche ebenfalls relativ frisch, zumindest nur wenige Jahre zuvor eingeschlagen worden. Vermutlich wurden damals dem Nadelholzbestand die Eichen beigemischt, deren Alter bei der Standsicherheitsüberprüfung im März 2026 mit ca. 120 Jahren angesprochen wurde.

(Die Eichensetzlinge waren in der Abb. 11 evtl. unbelaubt.)



Abb. 12: Kleiner, von der Eiche dominierter Gehölzbestand mit Parkcharakter im Nordosten des Pl.-Grundstücks Flst-Nr. 340, welcher 1983 katastermäßig von „Wald/Holzung“ in „Parkanlage“ umgewidmet wurde.

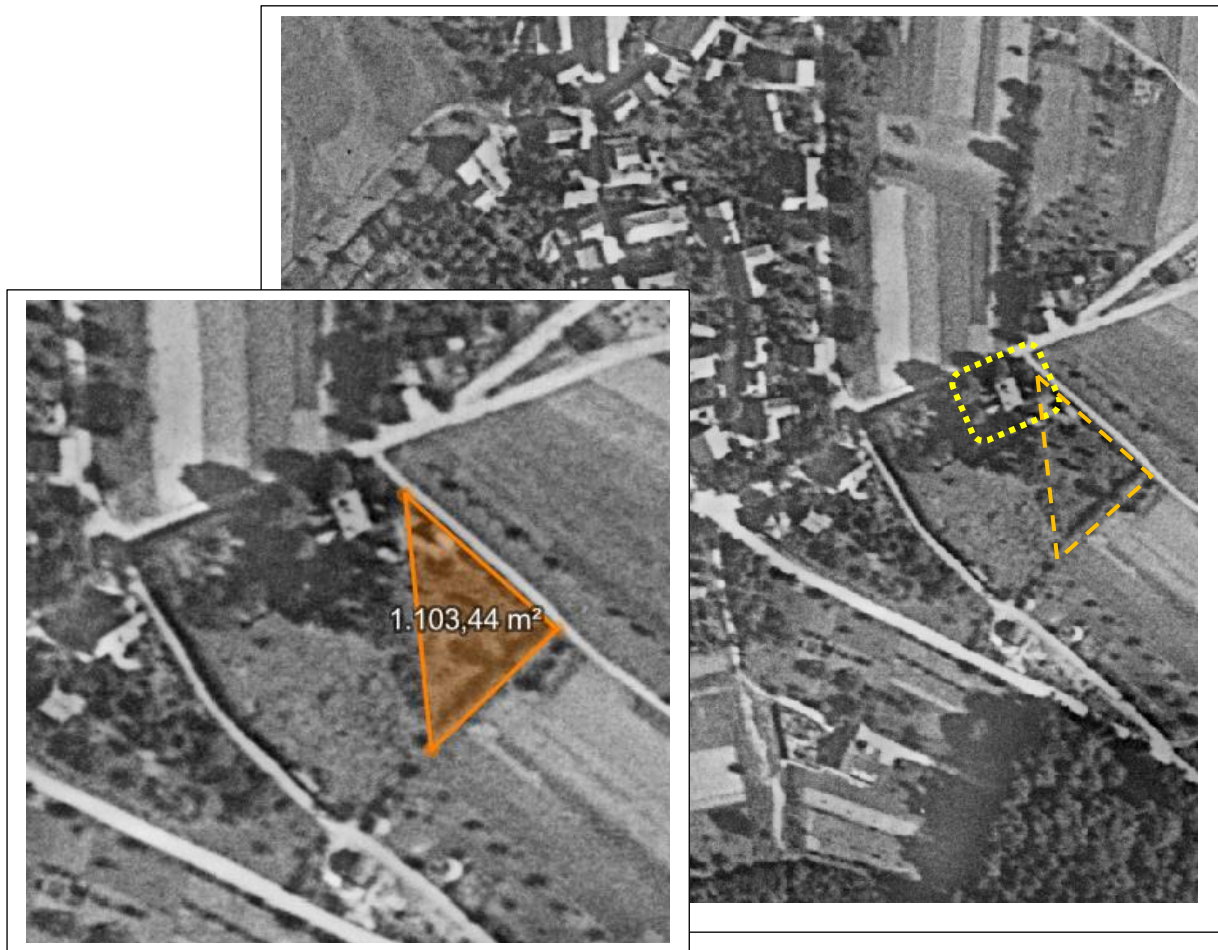


Abb. 13 + 14: Auf dem Luftbild „um 1960“ sind Teile des Hotels und Cafés „Altes Jagdhaus“ sowie der „parkähnliche Baumbestand“ mit einer Grundfläche von ca. 11 a zu erkennen.



Abb. 15: Gebäudeansicht aus Westen mit teilberäumter Grundstücksfläche und dem im April 2026 noch verbliebenen Baumbestand im Nordosten des Plangrundstücks Flst.-Nr. 340

Flst.-Nr. 340.

Das Gebäude „Höhenstraße 20“ des Antragsgrundstücks ist neben einem weiteren Standort in Mannheim, Schwetzingen Straße, der Sitz des Immobilienbüros Stefan Pahl. Das „Alte Jagdhaus“ dient dem Betriebsinhaber und seiner Partnerin auch als Wohnhaus.

Größe des Plangebiets

Laut der amtlichen Flurstücksgrößenangaben des Geoportals Hessen, Stand 13.12.2019, setzt sich das Plangebiet nach derzeitigem Sachstand aus folgenden Einzelflächen zusammen:

Projektierte Bauflächen

Flst.-Nr. 340	5.000 m ²	(Gebäudegrundfläche: 360 m ²)
Flst.-Nr. 342/2	1.408 m ²	(Hallengrundfläche: 350 m ²)

Zur Verfahrensfläche addieren sich als Verkehrsflächen

Feldweg Flst.-Nr. 341 (Anteil)	262 m ²
Erschließung Höhenstraße Flst.-Nr. 343 (Anteil)	268 m ²

Σ Verfahrensfläche 6.938 m²

Unmittelbar angrenzende Grundstücke

Im Westen und Norden wird das Plangebiet von der Höhenstraße mit den Flurstücken Nr. 337 und Nr. 334 begrenzt.

Im Osten befindet sich mit den Flurstücken Nr. 297 - Nr. 301 Grünland, welches zum Pferdehof Flst.-Nr. 313 und Flst.-Nr. 314 gehört.

Im Süden schließen sich mit dem Grundstück Flst.-Nr. 342/1 die Führungshalle des Reiterhofs sowie mit dem Flurstück Nr. 306/2 ff. Grünland und mit den Grundstücken Flst.-Nr. 338 und Flst.-Nr. 339 die Wohnbebauung des Ortsteils Rothenberg an.

Anlass und Ziel der Pl.-Aufstellung

Der Investor beabsichtigt, das vorgenannte Plangebiet einer Nutzung zuzuführen, die sich durchaus als aus der einstigen Zielsetzung herausentwickelte, anspruchsvolle und ruhige Erholung betrachten lässt. Das ganzjährig zur Verfügung stehende Angebot soll sich an nicht mehr ganz junge Erholungssuchende richten, die ggfs. auch Wert auf therapeutisch fundierte Spa-Wellness-Möglichkeiten legen.

Die Planung sieht eine kleine, den im bestehenden Flächennutzungsplan als dörflich dargestellten Dimensionen angepasste Ferienanlage vor. Hierzu sollen auf den beiden Baugrundstücken der zwei Bestandsgebäuden „Altes Jagdhaus“ und Landwirtschaftshalle zehn Ferienhäuser mit 70 m² bis 90 m² Grundfläche errichtet werden. Sechs Ferienhäuser sollen in eingeschossiger Bauart und vier Ferienhäuser zweigeschossig geplant werden.

Die Planung sieht vor, im „Alten Jagdhaus“ vier Ferienwohnungen einzubauen. Des Weiteren soll ein ergänzendes Verköstigungs- und Getränkeangebot bereitgehalten werden. Es ist beabsichtigt, die Landwirtschaftshalle so umzubauen oder ggfs. neu zu bauen, dass sie dem Investor als Wohnung und zur Unterbringung von Geräten, Maschinen und Betriebstechniken dienen kann.

Zentral auf dem Flst.-Nr. 340 am Standort des noch bestehenden Swimmingpools ist an ein Gebäude mit einem Spa-Wellness-Bereich gedacht.

Das Gesamtensemble wird sich durch eine hohe Nutzungsflexibilität auszeichnen, da sich therapeutische und Erholungszwecke gegenseitig ergänzen können.



Abb. 16: Städtebauliches Konzept

(Q.: Kaczmarek Städtebau und Stadtplanung, 2026)

Laut bestehendem Flächennutzungsplan (siehe Abb. 22) befindet sich die Landwirtschaftshalle des Flst.-Nr. 342/2 in einem der landwirtschaftlichen Nutzung zugeordneten Bereich. Das Grundstück Flst.-Nr. 340 soll hingegen der Wohnbebauung vorbehalten sein.

Ein Flächennutzungsplan hat den Charakter der vorbereitenden, aber noch nicht rechtsverbindlichen Bauleitplanung.

Vorbehalt:

Ob und wieweit die Regelungen des Innenbereichs oder des Außenbereichs Anwendung finden sollen, ist deshalb abschließend im Zuge des weiteren Bauleitverfahrens zu klären. Um die Umweltbelange planerisch vollständig und rechtssicher bewältigen zu können, soll ungeachtet der teilweisen Zuordnung zum Innenbereich an der Erstellung eines Umweltberichts samt Darstellung der Biotopelemente in Anlehnung an die Regelungen des Landes Hessen - jedoch noch ohne deren Bilanzierung - festgehalten werden.



Abb. 17: 3 D- Ansicht des Plangebiets 2025 ... aus Osten
(Q.: Natureg map.apps)

Abb. 18: ... aus Norden





Abb. 19: ... aus Westen

Abb. 20 ... aus Südwesten



1.2 Abklärung der Aussagen des Landschaftsplans, des FNP resp. des Regionalplans

§ 11 BNatSchG: Landschaftspläne und Grünordnungspläne

(1) ¹Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage der Landschaftsrahmenpläne für die Gebiete der Gemeinden in Landschaftsplänen, für Teile eines Gemeindegebiets in Grünordnungsplänen dargestellt. ²Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten; die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind zu berücksichtigen. ³Die Pläne sollen die in § 9 Absatz 3 genannten Angaben enthalten, soweit dies für die Darstellung der für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen erforderlich ist. ⁴Abweichende Vorschriften der Länder zum Inhalt von Landschafts- und Grünordnungsplänen sowie Vorschriften zu deren Rechtsverbindlichkeit bleiben unberührt.

Landschaftspläne sind die landschaftspflegerischen Fachplanungen auf der Ebene der FNP (Flächennutzungspläne). Rechtsverbindlichkeit erlangen die LP durch die Übernahmen in die FNP. In begründeten Einzelfällen kann auf die separate Erstellung eines Landschaftsplans verzichtet werden, Nach § 15 (2)⁵ BNatSchG sind bei der Festsetzung von Art und Umfang von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Pläne nach § 11 zu berücksichtigen.

Nach der tel. Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde vom 25.06.2026 soll für Rothenberg ein Landschaftsplan des Büros Gürtler aus dem Jahr 1996 existieren, welcher derzeit jedoch nicht greifbar zu sein scheint. Im weiteren Fortgang sind dessen Ausführungen zur Kenntnis zu nehmen.

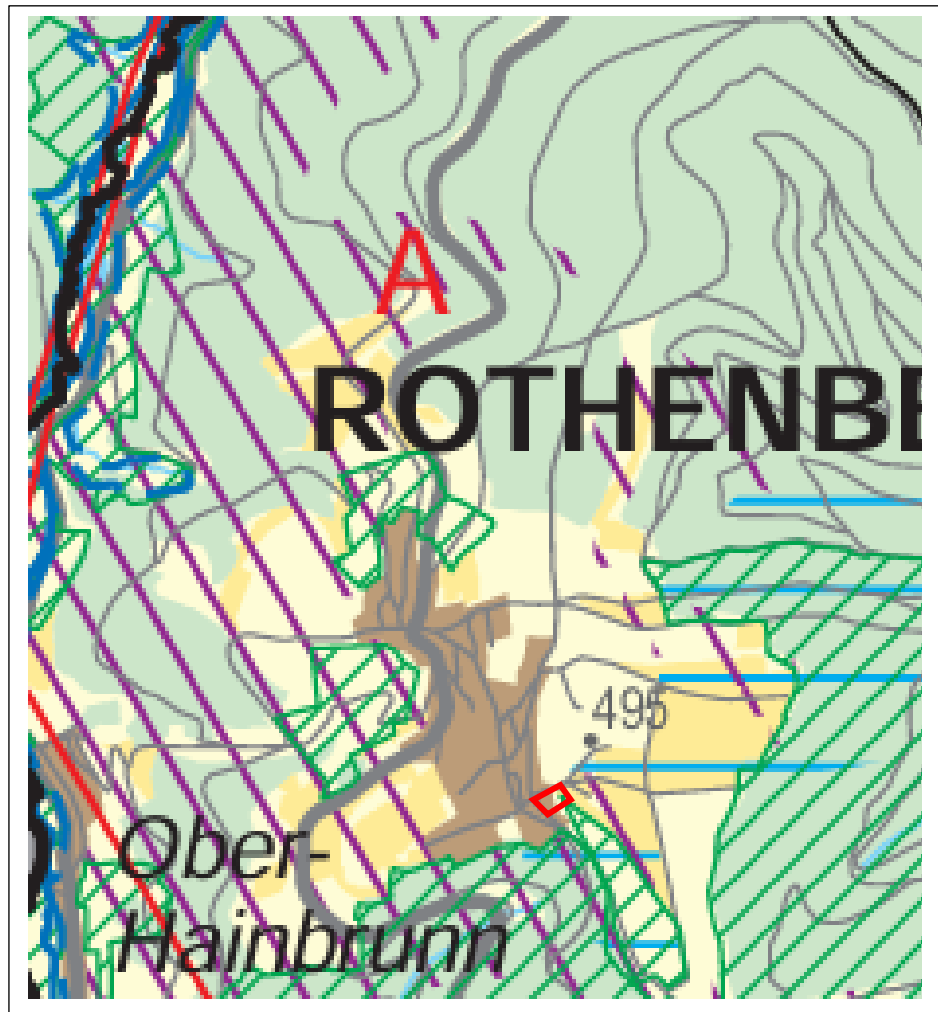
Zeichnerische Darstellung des rechtskräftigen Regionalplans Südhessen 2010

Abb. 21: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen, 2010

Legende:

- braun: Wohnbaufläche
- grün: Vorranggebiet für Forstwirtschaft
- hellgelb: Vorrang für Landwirtschaft
- d'gelb: Vorbehalt für Landwirtschaft
- grüne Schraffur: Vorranggebiet für Natur und Landschaft
- blaue Schraffur: Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
- lila Schraffur: Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen

 Plangebiet



Zeichnerische Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Oberzent

Abb. 22: Auszug aus dem FNP, zeichnerischer Teil

Legende:

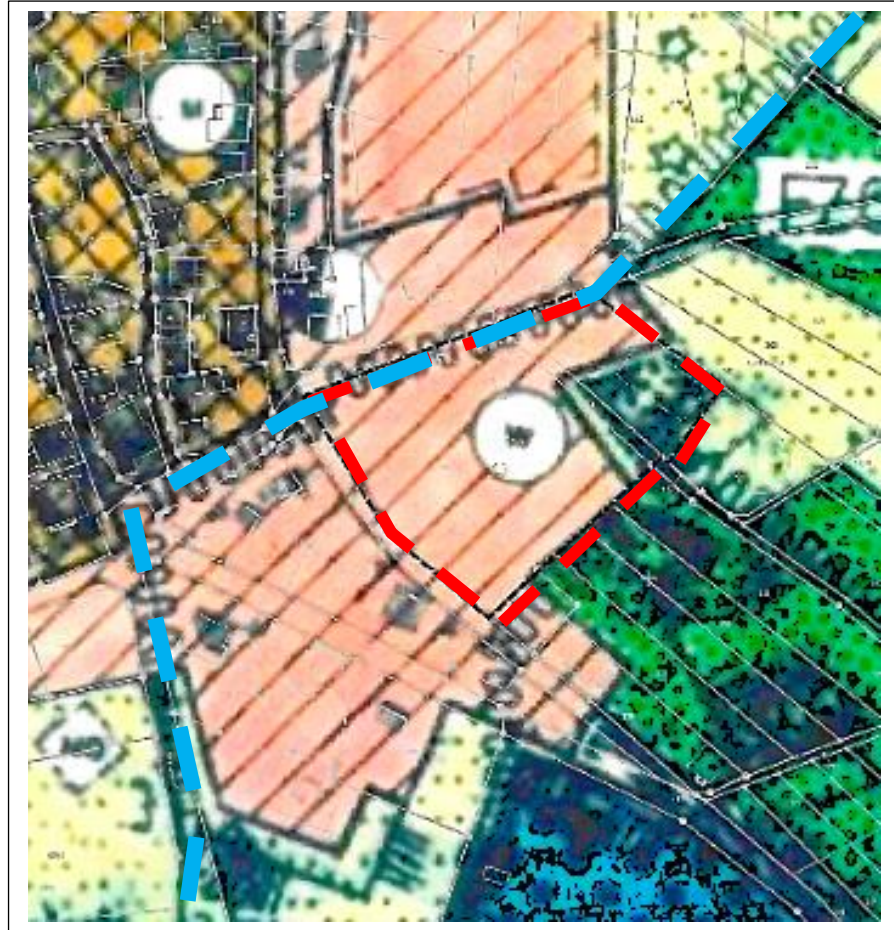
braun:
Wohngebiet

grün / gelb:
Landwirtschaft

gestrichelte blaue
Linie:
Wasserschutzgebiet
Zone III (WSG III)

Im Nordosten des Plangebiets befindet sich eine Fläche von ca. 800 m², die als Landwirtschaftsfläche dargestellt ist und deshalb als Außenbereich vorgesehen ist.

Es ist zu beachten, dass das gesamte Plangebiet mit dem Signet der **Wasserschutzzone III** belegt ist.



Beim Wasserschutzgebiet handelt es sich um das WSG „Quelle in den oberen Homerichs-wiesen“ etwa 320 m südlich des Pl.-Gebiets, verordnet mit Veröffentlichung im Staatsan-zeiger für das Land Hessen 1979, Nr. 43 (22.10.1979)

Das WSG gliedert sich in drei Schutzzone:

Fassungsbereich Zone I

Zone I umfasst den unmittelbaren Nahbereich der Quelle oder den gefassten Brunnen. Sie umfasst einen Sicherheitsabstand von mindestens ≥ 10 m und ist in der Regel umzäunt, um den Bereich vor jeglichen Beeinträchtigungen und Einträgen zu schützen.

engere Schutzzone Zone II

Die Zone II soll sicherstellen, dass keine krankmachenden Keime in die Quellschüttung ge-raten können. Die Zone II soll den Bereich abdecken, den das anströmende Grundwasser in ≤ 50 Tage zum Erreichen der Schüttung braucht.

weitere Schutzzone Zone III

Die Zone III umfasst in der Regel den gesamten Einzugsbereich der Quelle bzw. des Brun-nens, hängt jedoch wesentlich von der Richtung des GW-Stroms ab. Sie soll den Eintrag vor schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verbindungen vermeiden.

Einzugsgebiet Homerich-Quelle (WSG-ID: 037 - 080)

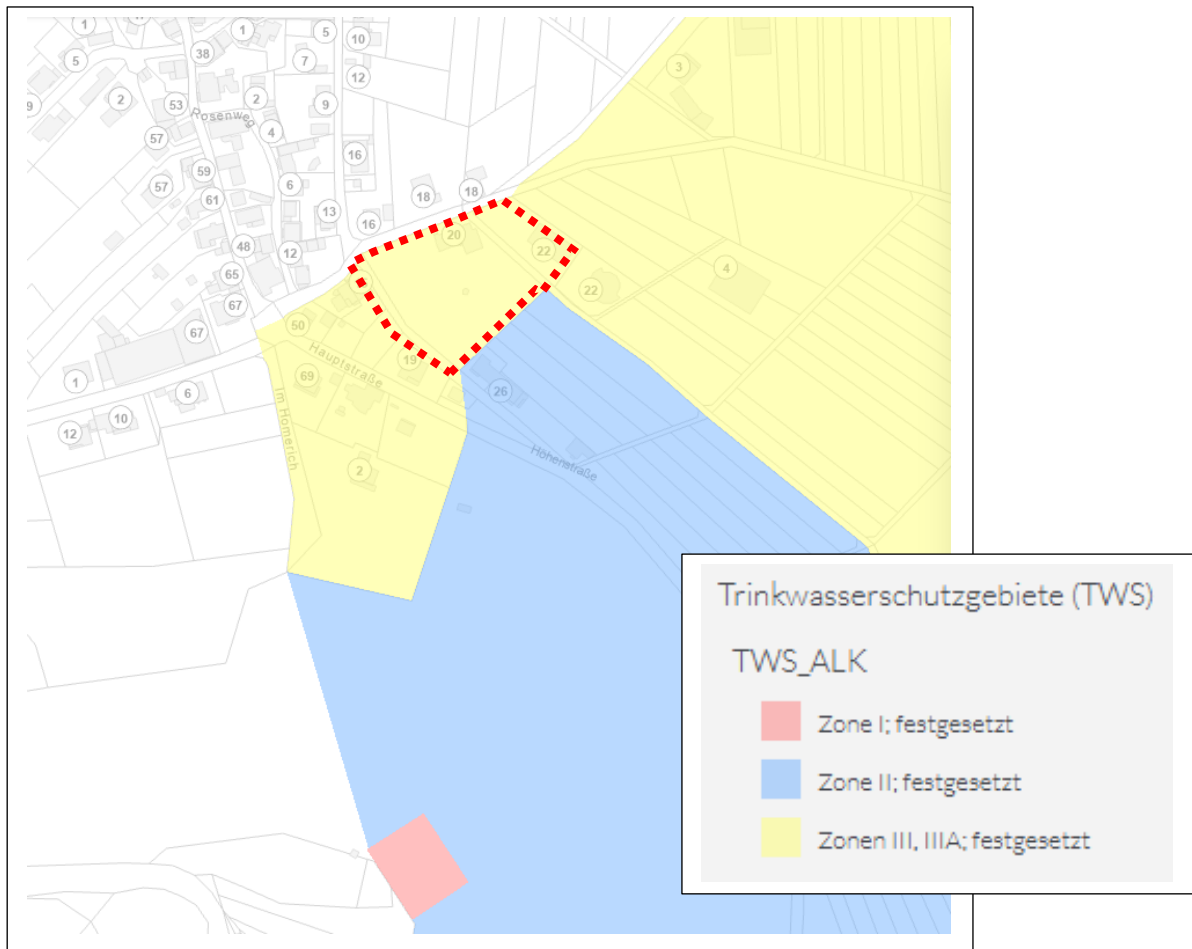
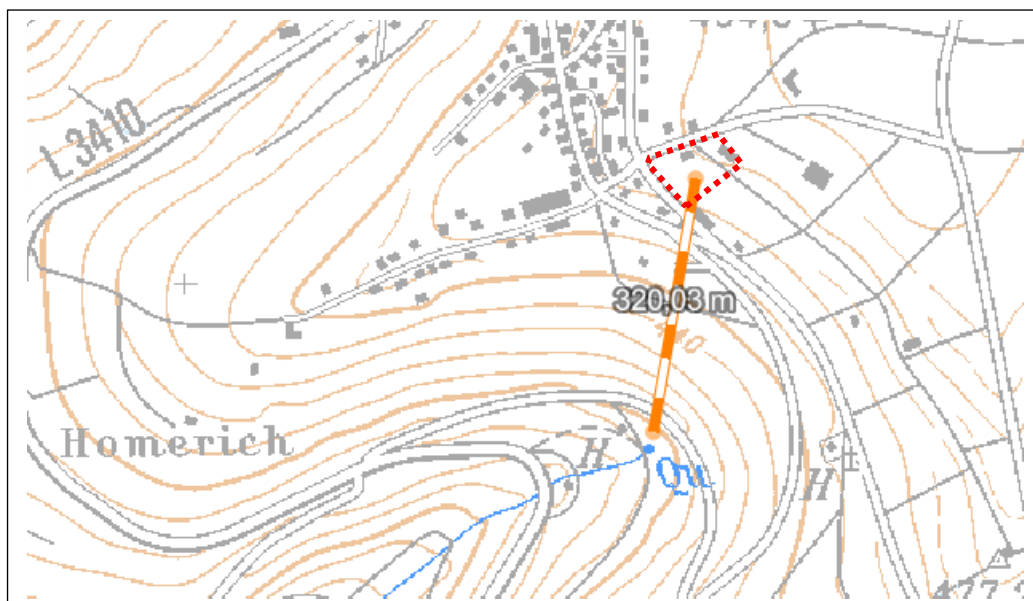


Abb. 23: Darstellung der Schutzzonen des WSG „Homerichsquelle“
rot gepunktet → Plangebiet (ALK: amtliche Liegenschaftskarte)

Abb. 24: 320 m südlich des Zentrums des Plangebiets befindet sich die Homerichsquelle. Diese ist seit 1979 als Wasserschutzgebiet „Quelle in den oberen Homerichswiesen“ festgesetzt.



Das Einzugsgebiet (= die Größe der Schutzzone III) beträgt 0,295 km² = 295.000 m². Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III. Eine nochmalige Differenzierung in Schutzzone IIIA und Schutzzone IIIB liegt nicht vor.

Auszug aus der Verkündung der WSG-VO „Quelle in den oberen Homerichswiesen“
Staatsanzeiger für das Land Hessen 1979, Nr. 43 (Rechtskraft: 22.10.1979)

B. Wasserschutzgebiet für die Quelfassung „Quelle in den oberen Homerichswiesen“

1. Weitere Schutzzeiten (Zonen III)

Die weiteren Schutzzeiten sollen den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten.

Verboten sind:

- a) die Abwasserreinigung und Abwasserlandbehandlung,
- b) das Versenken und Versickern von radioaktiven Stoffen, Kühlwasser und Abwasser einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers, die Untergrundverrieselung, Sandfiltergräben und Abwassergruben,
- c) Abwasserreinigungsanlagen (Kläranlagen),
- d) das Entleeren von Wagen der Fäkalienabfuhr,
- e) das Ablagern, Aufhalten oder Beseitigen durch Einbringen in den Untergrund von wassergefährdenden Stoffen, z. B. Gifte, auswaschbare beständige Chemikalien, Öl, Teer, Phenole, chemische Pflanzenschutz-, Aufwuchsbekämpfung-, Schädlingsbekämpfung- und Wachstumsregelmittel, Rückstände von Erdölbohrungen,
- f) das offene Lagern und Anwenden boden- oder wasserschädigender chemischer Pflanzenschutz-, Aufwuchsbekämpfung-, Schädlingsbekämpfung- und Wachstumsregelmittel,
- g) das Lagern radioaktiver oder wassergefährdender Stoffe, ausgenommen das Lagern von Heizöl für den Hausgebrauch und Dieselöl für den landwirtschaftlichen Betrieb, wenn die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für Bau, Antransport, Füllung, Lagerung und Betrieb getroffen und eingehalten werden,
- h) Umschlags- und Vertriebsstellen für wassergefährdende und radioaktive Stoffe,
- i) Fernleitungen für wassergefährdende Stoffe,
- j) Betriebe, die radioaktive oder wassergefährdende Stoffe verwenden oder abstoßen,

k) das Verwenden von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- und Wasserbau (z. B. Teer, manche Bitumina und Schlacken),

l) Kernreaktoren,

m) Wohnsiedlungen, Krankenhäuser, Heilstätten und Gewerbebetriebe, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus den weiteren Schutzzeiten hinausgeleitet wird,

n) Abfall-, Müll-, Schuttkippen und -deponien, Lagerplätze für Autowracks und Kraftfahrzeugschrott,

o) das Neuanlegen von Friedhöfen,

p) Rangierbahnhöfe,

q) Start-, Lande- und Sicherheitsflächen sowie Anflugsektoren und Notabwurfplätze des Luftverkehrs,

r) Manöver und Übungen von Streitkräften und anderen Organisationen, wenn keine ausreichenden Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers getroffen und eingehalten werden,

s) militärische Anlagen,

t) die Massentierhaltung,

u) Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden, vor allem wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder eine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird und keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann,

v) Bohrungen zum Aufsuchen oder Gewinnen von Erdöl, Erdgas, Kohlensäure, Mineralwasser, Salz, radioaktiven Stoffen und zum Herstellen von Kavernen.

2. Engere Schutzzeiten (Zonen II)

Die engeren Schutzzeiten sollen den Schutz vor Verunreinigungen und sonstigen Beeinträchtigungen gewährleisten, die von verschiedenen menschlichen Tätigkeiten und Einrichtungen ausgehen und wegen ihrer Nähe zu den Fassungsanlagen besonders gefährdend sind.

Da die Beschränkungen und Verbote der Schutzzeiten II und I selbstredend auch in der Schutzzone III zu beachten sind, seien diese der Vollständigkeit halber nachstehend ebenfalls aufgeführt.

95 % des hessischen Trinkwassers sind Grundwasser(GW)-Entnahmen.

GW wird zumeist durch Niederschläge neu gebildet. Allerdings werden nur 12 % des Niederschlags auch zu GW; allein 70 % verdunsten im Durchschnitt direkt wieder.

Dem steht eine jährliche rechnerische anthropogene GW-Entnahme von 407 Mio. m³ gegenüber.

Das meiste GW tritt jedoch an Quellen wieder zu Tage und speist Bäche und Flüsse. Besonders in niederschlagsarmen Monaten stammt das meiste Bach- und Flusswasser aus dem Grundwasser.

Verboten sind:

- a) die Bebauung, insbesondere gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe, Stallungen und Gärftersilos,
- b) Baustellen und Baustofflager,
- c) Straßen, Bahnlinien und sonstige Verkehrsanlagen, Güterumschlaganlagen und Parkplätze,
- d) Friedhöfe,
- e) Campingplätze und Sportanlagen,
- f) das Zelten und Lagern,
- g) der Badebetrieb an oberirdischen Gewässern,
- h) Wagenwaschen und Ölwechsel,
- i) Kies-, Sand-, Torf- und Tongruben, Einschnitte, Hohlwege, Steinbrüche und jegliche über die land- und forstwirtschaftliche Bearbeitung hinausgehenden Bodeneingriffe, durch die die belebte Bodenschicht verletzt oder die Deckschichten vermindert werden,
- j) der Bergbau, wenn er zur Zerreißung schützender Deckschichten oder zu Einmündungen und offenen Wasseransammlungen führt,
- k) Sprengungen,
- l) Intensivbeweidung, Viehansammlungen und Pferche,
- m) die organische Düngung, sofern die Düngestoffe nach der Anfuhr nicht sofort verteilt werden oder die Gefahr ihrer oberirdischen Abschwemmung in die Fassungsgebiete besteht,
- n) die Überdüngung,
- o) das offene Lagern und unsachgemäße Anwenden von Mineraldünger,
- p) Gärftersilos,
- q) Kleingärten und Gartenbaubetriebe
- r) das Lagern von Heizöl und Dieselöl,
- s) der Transport radioaktiver oder wassergefährdender Stoffe,
- t) das Durchleiten von Abwasser,
- u) Gräben und oberirdische Gewässer, die mit Abwasser oder wassergefährdenden Stoffen belastet sind,
- v) Dräne und Vorflutgräben,
- w) Fischteiche,
- x) Manöver und Übungen von Streitkräften und anderen Organisationen.

3. Fassungsgebiete (Zonen I)

Die Fassungsgebiete sollen den Schutz der unmittelbaren Umgebung der Fassungsanlagen vor Verunreinigungen und sonstigen Beeinträchtigungen gewährleisten.

Diese Flächen sollen in das Eigentum der Begünstigten übergeführt werden und im Eigentum der Begünstigten verbleiben, solange die Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung dienen. Zulässig sind die zum Betrieb der Wasserversorgung notwendigen Anlagen.

Sie sind mit wirksamen Vorrichtungen zum Schutz des Grundwassers auszustatten. Alle zum Betrieb erforderlichen Vorrichtungen sind so durchzuführen, daß das Grundwasser nicht beeinträchtigt wird.

Verboten sind:

- a) das Verletzen der belebten Bodenschicht und der Deckschichten,
- b) das Errichten von Anlagen, die nicht unmittelbar der Wassergewinnung und der Wasserversorgung dienen,
- c) die landwirtschaftliche Nutzung,
- d) das Ablagern und Abfüllen von Stoffen, die geeignet sind, die Wasserversorgung zu gefährden,
- e) Fahr- und Fußgängerverkehr,
- f) das Anwenden chemischer Pflanzenschutz-, Aufwuchsbekämpfungs-, Schädlingsbekämpfungs- und Wachstumsregelmittel,
- g) die organische Düngung.

§ 4 Duldungspflichten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken

Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken innerhalb der Wasserschutzgebiete sind verpflichtet zu dulden, daß Beauftragte der Gemeinde Rothenberg und der zuständigen staatlichen Behörden

- a) die Flurstücke zur Beobachtung des Wassers und des Bodens betreten,
- b) Beobachtungsstellen einrichten,

- c) Hinweisschilder zur Kennzeichnung der Wasserschutzgebiete aufstellen,
- d) Mulden und Erdaufschlüsse mit einwandfreiem Material auffüllen,
- e) schädliche Ablagerungen beseitigen,
- f) Anlagen, Straßen und Wege mit den notwendigen Einrichtungen zur sicheren und unschädlichen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus den Fassungsgebieten und den engeren Schutzzonen versehen,
- g) an den in den Fassungsgebieten und in den engeren Schutzzonen vorhandenen Straßen und Wegen Vorkehrungen zur Verhinderung von Ölunfällen oder zur Minderung der Folgen solcher Unfälle treffen,
- h) Bauten mit besonders gesicherten, dichten Leitungen an eine Kanalisation anschließen,
- i) das Gelände vor Überschwemmung schützen.

Soweit diese Maßnahmen die normale Nutzung der betroffenen Grundstücke dauernd oder vorübergehend beeinträchtigen, sind sie den Betroffenen mindestens drei Wochen vorher anzuzeigen.

§ 5

Weitergehende gesetzliche Bestimmungen und deren Ausführungsbestimmungen bleiben unberührt.

§ 6

Bei behördlichen Genehmigungen für den Bereich der vorgenannten Wasserschutzgebiete sind die besonderen Schutzbestimmungen dieser Verordnung zu beachten.

Der Landrat des Odenwaldkreises als untere Wasserbehörde hat die Durchführung dieser Verordnung, unbeschadet anderer gesetzlicher Zuständigkeiten, zu überwachen.

Er kann im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt (§ 92 HWG) Ausnahmen von den Vorschriften der §§ 3 und 4 dieser Verordnung zulassen, soweit nicht kraft gesetzlicher Bestimmungen eine andere Behörde hierfür zuständig ist.

§ 7

Zu widerhandlungen gegen die Verbote des § 3 dieser Verordnung können gemäß § 41 Abs. 1 Nr. 2 WHG mit einer Geldbuße bis zu 100 000,— DM geahndet werden.

§ 8

Diese Verordnung mit Anlagen kann eingesehen werden bei:

1. dem Regierungspräsidenten in Darmstadt, Wasserrechtsdezernat, Rheinstraße 62, 6100 Darmstadt,
2. dem Landrat des Odenwaldkreises, untere Wasserbehörde, 6120 Erbach,
3. dem Landrat des Odenwaldkreises, Katasteramt, 6120 Erbach,
4. dem Kreisausschuß des Odenwaldkreises, Kreisgesundheitsamt, 6120 Erbach,
5. dem Kreisausschuß des Odenwaldkreises, Bauaufsichtsbehörde, 6120 Erbach,
6. dem Gemeindevorstand der Gemeinde Rothenberg, 6121 Rothenberg,
7. dem Wasserwirtschaftsamt Darmstadt, Neckarstraße 4, 6100 Darmstadt,
8. dem Hessischen Landesamt für Bodenforschung, Leberberg 9, 6200 Wiesbaden,
9. der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, Aarstraße 1, 6200 Wiesbaden.

§ 9

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Verkündung im Staatsanzeiger für das Land Hessen in Kraft.

Darmstadt, 26. 9. 1979

Der Regierungspräsident
gez. Dr. Wierscher

StAnz. 43/1979 S. 2058

1.3 Überprüfung evtl. bestehender naturschutzrechtlicher Flächenschutzregelungen

Bei flächenschutzrechtlichen Regelungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) auf der Ortsteilgemarkung Rothenberg handelt es sich i.d.R. um Naturschutzgebietsverordnungen, gesetzlich geschützten Biotopen oder um Flächen nach der Naturpark-VO.

Solche bestehenden flächenschutzrechtlichen Regelungen würden mit Ausnahme der Naturpark-Flächen auch in einem BPl.-Verfahren bestehen bleiben und würden fortgelten. Sie könnten den Regelungen eines B-Plans entgegenstehen und sind deshalb nachfolgend abzu prüfen.

FFH-Gebiet Nr. 6519-304 „Odenwald bei Hirschhorn“

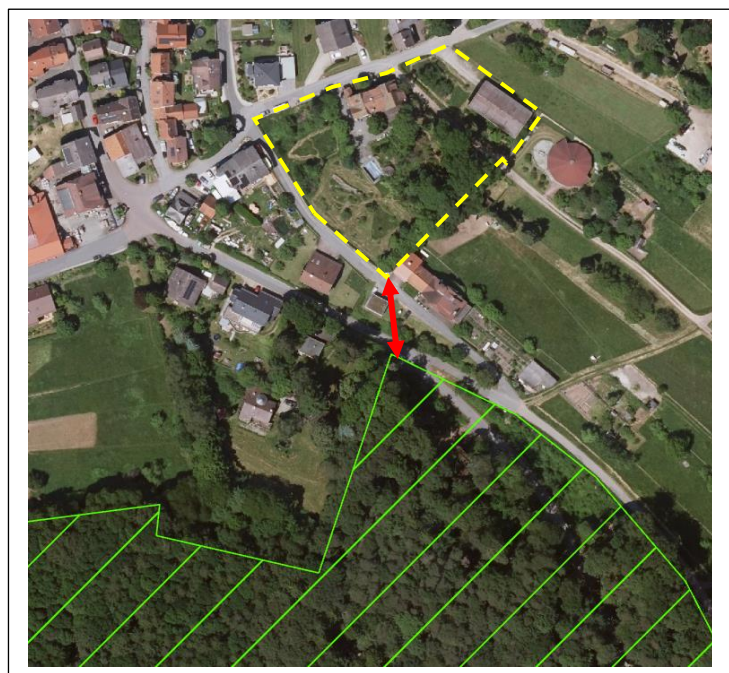
Abb. 25:
grün schraffiert → Geltungsbereich der VO zum FFH-Gebiet*)
„Odenwald bei Hirschhorn“

gelb gestrichelt → Plan-Gebiet

Roter Pfeil → Kürzeste Entfernung zwischen FFH-Gebiet und Pl.-Gebiet: 36 m

Das FFH-Gebiet hat eine Gesamtgröße von 5.277 ha.

*) Verordnung zum Flora-Fauna-Habitat-Gebiet



Der linienhafte Gehölzbewuchs entlang der Ostgrenze des Plangebiets kann als „Fledermausstraße“ zwischen Siedlungsstruktur und FFH-Gebiet dienen (s.u.).

Die punktuelle Ultraschallortung mit dem Bat-Detektor belegt das Vorkommen der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) an allen Untersuchungspunkten innerhalb des FFH-Gebiets (cf. Abb.26), so dass auch von einem Vorkommen der Art in der kleinen Teilfläche des FFH-Gebiets südlich des Pl.-Gebiets sowie im Gehölzbestand auszugehen ist.

Da die Zwergfledermaus wie auch die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) zu den weitgehend lichttoleranten Fledermausarten gehört, ist das Vorkommen von *P. pipistrellus* und *E. serotinus* in der FFH-Teilfläche der Abb. 26 sowie im Gehölzbestand wahrscheinlich.

Die (beleuchtete) Höhenstraße bildet für lichttolerante Arten keine Migrationsbarriere, so dass nach den Erfahrungen des Bearbeiters regelmäßige Transektenflüge*) der Zwergfledermaus vom FFH- ins Pl.-Gebiet einzukalkulieren sind. *)regelmäßige Flüge zwischen 2 bekannten Punkten

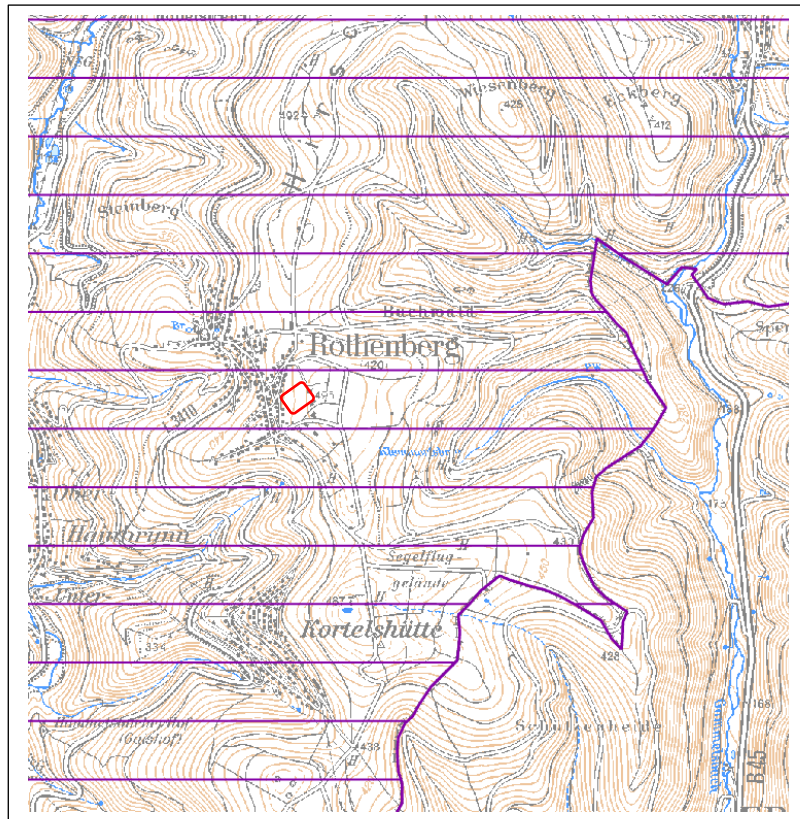
Bezüglich der weiteren Ausführungen wird auf das Artenschutzgutachten des Büros Bernd, Lindenfels, verwiesen.

Naturpark Bergstraße - Odenwald, verordnet am 31.07.2006

Abb. 27: Rothenberg und damit das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Verordnung zum Naturpark „Bergstraße-Odenwald“.

Eine „innere Abgrenzung“ oder sog. „Erschließungszonen“ sind nicht dargestellt.

Siedlungskerne sind in die graphische Darstellung vollständig ohne gesonderte Differenzierung einbezogen.



Naturparke sind großräumige Schutzgebiete, die vorrangig daran ausgerichtet sind, die Landschaft des Verordnungsgebietes als Erholungsraum für die Bevölkerung zu entwickeln.

Rechtsgrundlage sind die Regelungen des § 27 BNatSchG i.V. mit § 21 HeNatG:
(in Verbindung mit § 21 Hessisches Naturschutzgesetz)

§ 27 Naturparke

(1) Naturparke sind einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die

1. großräumig sind,
2. überwiegend Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind,
3. sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird,
4. nach den Erfordernissen der Raumordnung für Erholung vorgesehen sind,
5. der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt dienen und in denen zu diesem Zweck eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt wird und
6. besonders dazu geeignet sind, eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern.

(Auszug aus BNatSchG)

§ 21 (4) HeNatG ergänzt:

Gebiete, die zu Naturparks bestimmt werden sollen, müssen alle Anforderungen des § 27 (1) 4. und 5. BNatSchG erfüllen und abweichend von § 27 (1) 1. bis 3. und 6. BNatSchG

- mindestens 30.000 ha groß sein, wobei der Anteil unzerschnittener, verkehrsarmer Räume größer als 2.500 ha mindestens ein Drittel der NP-Fläche ausmachen soll sowie
- mindestens 40 % der Fläche aus Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Natura 2000-Gebieten oder Wäldern mit Erholungsfunktion bestehen und sich aufgrund der Lage und ihrer landschaftlichen Gegebenheiten für die Erholung und nach Maßgabe von Regionalentwicklungskonzepten für eine nachhaltige Entwicklung, die Bildung für nachhaltige Entwicklung, den sanften Tourismus und zur Förderung des Naturerlebnisses eignen.

(Gesetzes- und Verordnungsblatt für das Land Hessen, 07. Juni 2023)

Der Schutzstatus eines Naturparks ist lediglich relativ schwach sanktionsbewehrt, zumal für die sog. „*innere Entwicklung*“ ein gehobenes Maß an Flexibilität für die Regionalentwicklung erhalten bleiben soll.

Hierfür gibt es mehrere Instrumentarien wie z.B. die Darstellung einer großzügigen „inneren Abgrenzung“, wo verordnungsbedingte Beschränkungen nicht greifen, oder es gibt - wie im Nachbarbundesland Baden-Württemberg - eine „automatische“ Plananpassung, wo sich die inneren Grenzen bei einer BPL.-Ausweisung per se anpassen, ohne dass es hierfür eines eigenen Rechtsaktes bedarf.

Auszug aus Naturparkplan

Was sind die Anforderungen an eine gute Naturparkplanung?

Der Naturparkplan soll auf den gesetzlichen Vorgaben, den bundesweiten Aufgaben und Zielen (s. Kap. 2) und folgenden Grundsätzen basieren:

- Die Planung soll ein **integriertes Entwicklungskonzept** darstellen, das weitestgehend auf einem **regionalen Konsens basiert**. Naturparkpläne entfalten ihre Wirkung in starkem Maße durch Selbstbindung der regionalen Akteure.
- Der Naturparkplan ist ein **dynamisches Instrument**. Er muss sich flexibel an die spezifischen Anforderungen der Region anpassen lassen. Naturparkplanung ist als **dauerhafter Prozess** zu verstehen. Der Plan braucht daher eine gewisse Offenheit und Bausteine, die kontinuierlich aktualisiert werden können.

„Das starke Maß der Selbstbindung der Akteure“ und „die hohe Flexibilität an die spezifischen Anforderungen der Region“ sind zwei starke, zentrale Inhalte des Naturparks „Bergstraße-Odenwald“.

Anmerkung: Die Fläche des Naturparks „Bergstraße-Odenwald“ wird in weiten Teilen auch vom Geltungsbereich des **GeoNaturparks** „Bergstraße-Odenwald“ überlagert, dessen Konzeption sich jedoch in erster Linie an geologischen Gegebenheiten ausrichtet.

Der GeoNaturpark ist auch Sitz und Träger des Naturparks; juristisch sind diese jedoch zwei unterschiedliche Rechtskonstrukte.

Der (hessische) Naturpark „Bergstraße-Odenwald“ besteht überwiegend aus waldbestockten Mittelgebirgslandschaften. Im Interesse der Großräumigkeit wurden jedoch länderübergreifend drei direkt benachbarte Naturparke mit einer Gesamtfläche von 6.337 km² zusammengelegt:

Bundesland	Name des NP	Fläche [km]	Anteil [%]
Hessen	„Bergstraße-Odenwald“	3.800	54
Baden-Württemberg	„Neckartal-Odenwald“	2.463	35
Bayern	„Bayerischer Odenwald“	74	11

Rein mathematisch entsprechen den 6.938 m² der Verfahrensfläche des Plangebiets einem **Anteil am Naturpark „Bergstraße-Odenwald“ von 0,0002 %.**

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG

Bestimmte Landschaftselemente („Biotope“ / Lebensraumtypen = LRT) sind nach dem Naturschutzgesetz streng geschützt, sofern sie eine in Art, Umfang und Beschaffenheit bestimmte Ausprägung haben. Hierzu bedarf es keines eigenständigen Ausweisungsaktes.

Auszug aus BNatSchG:

(Die Aufzählung in § 30, Abs. 2 BNatSchG 2. ist nicht abschließend.)

§ 30 Gesetzlich geschützte Biotope

§ 30 hat 14 frühere Fassungen und wird in 46 Vorschriften zitiert

(1) Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt (allgemeiner Grundsatz).

(2) ¹Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung folgender Biotope führen können, sind verboten:

nicht abschließende Aufzählung:

- natürliche oder naturnahe fließende oder stehende Gewässer einschließl. der Ufer,
 - Moore, Sümpfe, Röhrichte,
 - Gebüsche trockenwarmer Standorte,
 - offene Felsbildungen,
 - Höhlen,
 - Bruch-, Sumpf- und Auewälder
- etc.

Der Ursprung der gesetzlich geschützten Biotope spielt keine Rolle - ob natürlich entstanden oder durch den Menschen geschaffen. Der „Eintrag in Listen“ oder die „Darstellung in Karten“ hat lediglich „deklaratorischen“ (erklärenden/erläuternden) Charakter. Die grafische Darstellung in Karten hat somit nur hinweisende Wirkung und begründet per se keine rechtlich-materielle Biotopeigenschaft.

Die landesrechtliche Regelung des hessischen Naturschutzgesetzes ergänzt: „Nach § 25 HeNatG gilt in Hessen der gesetzliche Schutz nach § 30 BNatSchG außerdem für:

- Alleen und einseitige Baumreihen an Straßenrändern,
- Streuobstwiesen,
- magere Flachland- und Bergmähwiesen,
- Steinriegel und Trockenmauern
- Dolinen und Erdfälle“

Für das Landschaftselement „*einseitige Baumreihe*“ gilt nach der Anleitung „*Neuerfassung von Gehölzen, Baumreihen, Alleen und Streuobst mittels visueller Interpretation von digitalen Orthophotos für ganz Hessen zur Aktualisierung der Ergebnisse der Hessischen Biotopkartierung*“ (Hlnug) folgende Definition:

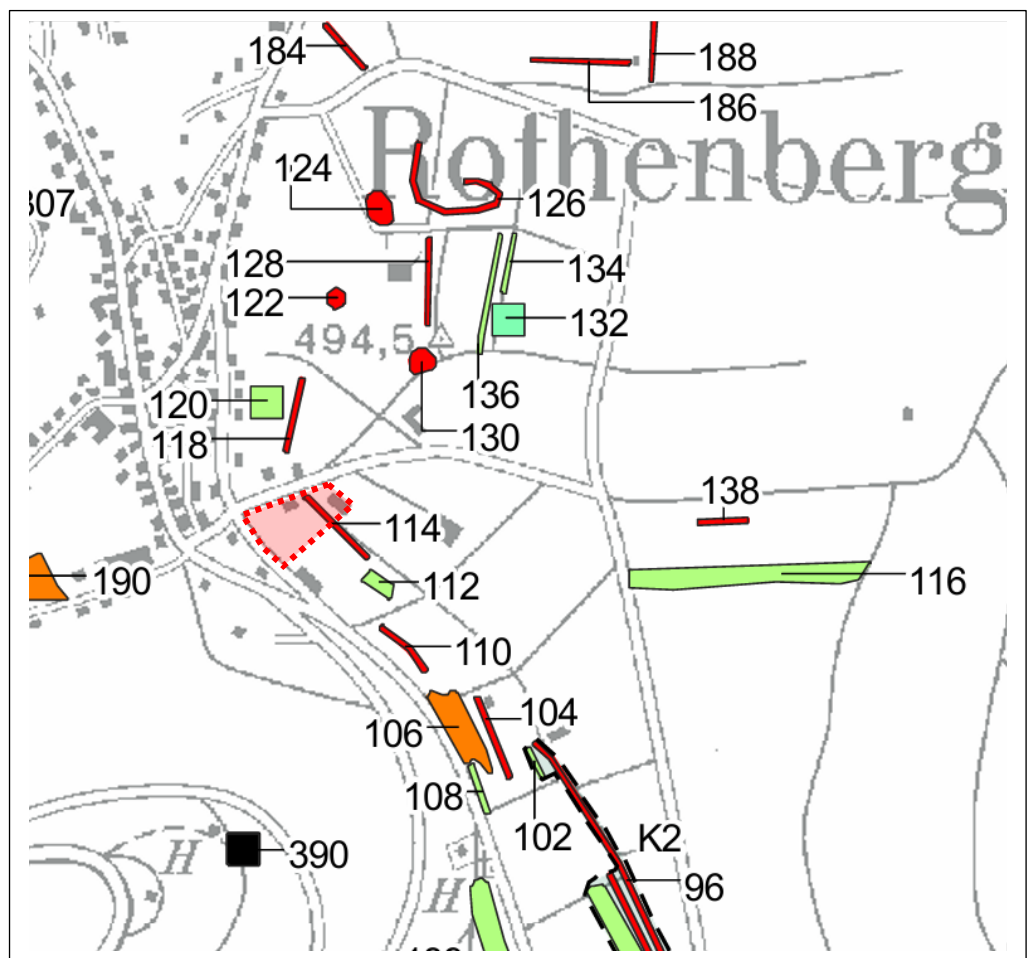
- Eine Baumreihe setzt sich aus mindestens fünf direkt aufeinander folgenden Bäumen zusammen, deren Abstand voneinander nicht mehr als 20 m beträgt.
- Baumreihen sind frei von Gehölzunterwuchs.
- Eine Baumreihe kann Straßen oder Wege begleiten, jedoch auch auf Freiflächen (Wiesen etc.) vorkommen.
- Einzelne Lücken in Baumreihen dürfen maximal 50 m lang sein.
- Die Gesamtlückenzahl muss kleiner als 50 % der Länge der eigentlichen Baumreihe sein.

Anmerkung: Eine Einschränkung bezüglich des Alters der Bäume oder bzgl. des Standorts im Innen- oder Außenbereich ist nicht aufgeführt.

Abb. 28: Auszug aus der Biotop-Kartierung des Landes Hessen (1992-2006)

Q.: natureg-viewer

rot gepunktet:
Plangebiet



Lt. Karte dem Planbereich benachbarte oder direkt betroffene gesetzl. geschützte Biotope

	Grünland frischer Standorte, extensiv genutzt	→	Biotope Nr.: 112, 120
	Gehölze	→	Biotope Nr. 114, 110
	Streuobstwiese	→	Biotop Nr. 106

Die „Gehölze“ bilden eine Biotopgruppe aus vier Einzelbiotopelementen:

- | | |
|--------------------|--|
| 1. Biototyp 01.500 | Waldränder |
| 2. Biototyp 02.100 | Gehölze trockener bis frischer Standorte |
| 3. Biototyp 02.100 | Gehölze feuchter bis nasser Standorte |
| 4. Biototyp 02.500 | Baumreihen und Alleen |

Biototyp 02.500 Baumreihen und Alleen

Nr.:	1	20	27	35	36	37	40	41	46	51
Nr.:	64	66	71	75	77	78	86	96	98	104
Nr.:	107	110	114	118	127	138	141	184	186	195
Nr.:	205	210	219	223	225	255	273	299	312	321
Nr.:	323	328	332	338	342	359	410	418	420	422



Abb. 29: Darstellung des Biotops Nr. 02.500 - 114 im Luftbild

Q.: natureg

Laut Eintrag hatte die geschützte Baumreihe einst eine Länge von insgesamt ca. 91 m. Davon verliefen etwa 60 m zwischen dem Feldweg Flst.-Nr. 341 und dem Baugrundstück Fl.-Nr. 340. Der kartierte, ursprünglich etwa 30 m lange Abschnitt aus Obstbäumen auf Flst.-Nr. 309 fehlt inzwischen.

Die Kartierung lt. des rechten Datenschlüssels erfolgte 1995. Nach den vorliegenden und recherchierten Unterlagen lässt sich das Baumalter zum Zeitpunkt der Kartierung nicht mehr ohne Weiteres feststellen.

Auch können die exakten Baumstandorte nicht mit absoluter Sicherheit festgelegt werden.

Schlüssel	6519B0114
TK-Nr.	6519
Biotopname	Obstbaumreihe am Südostrand von Rothenberg
Erfassungsjahr	1995
Biotoptyp	Baumreihen und Alleen

ungültig

Durch den innerhalb der verbliebenen Baumreihe bestehenden dichten Unterwuchs ist die rechtlich materielle Biotopeigenschaft des § 25 HeNatG nicht mehr gegeben. Das gesetzlich geschützte Biotop 6519B0114 existiert somit nicht mehr.

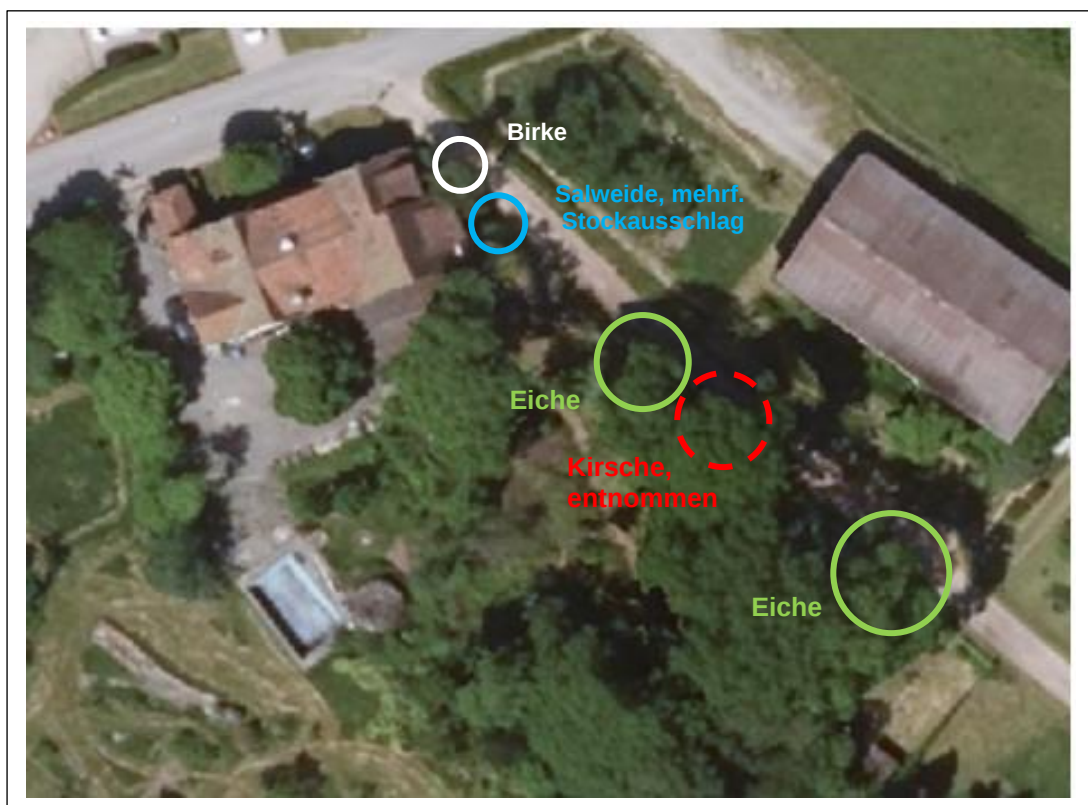


Abb. 30: Versuch der Rekonstruktion der vormals als Biotop erfassten Baumreihe 6519 B 0114; die Biotopeigenschaft ist inzwischen seit mehreren Jahren nicht mehr gegeben.

Birke	BHD 30 cm
Salweide	mehrfacher Stockausschlag
Eiche	BHD 75 cm
Kirsche	BHD 70 cm (60 / 80 cm)
Eiche	BHD 81 cm (77 / 85 cm)

geschätztes Alter: (32-) 36 (-40)
keine Altersschätzung möglich
vom Gutachter geschätztes Alter: 100 J.
geschätztes Alter: (84 -) 93 (-102) J.
vom Gutachter geschätztes Alter: 120 J.

BHD: Stammdurchmesser in Brusthöhe (ca. 1,50 m)

Abb. 31: Auf dem Luftbild ist zu erkennen, dass von der biotopgeschützten Baumreihe der 30 m lange östliche Abschnitt auf dem Grundstück Flst.-Nr. 309 nicht mehr vorhanden ist.

Die auf S. 26 beschriebenen Voraussetzungen für die Einstufung als Biotop-typ 02.500 „Baumreihe und Alleen“ sind nicht mehr gegeben.

Die Regelungen des § 30 BNatSchG i.V. mit § 25 HeNatG sind für das Verfahren somit unbeachtlich.

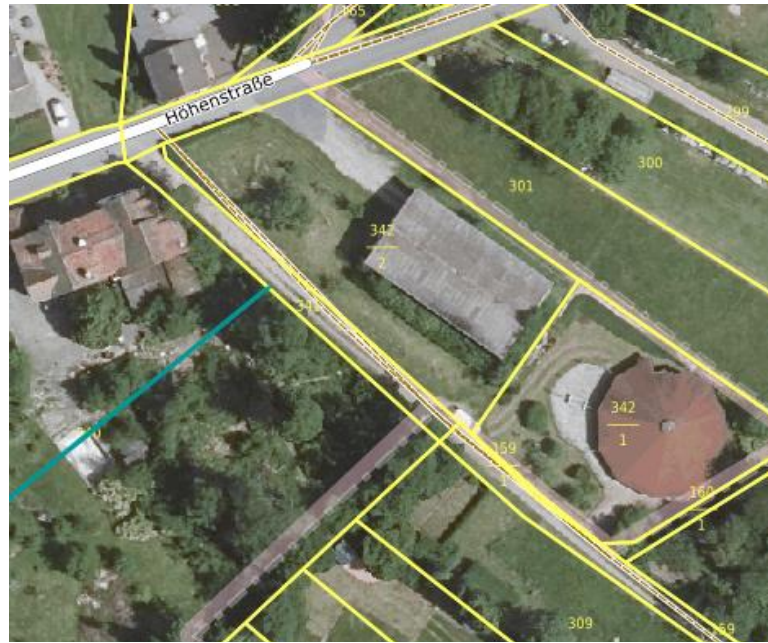


Abb. 33: Torso eines ca. 93 Jahre alten Kirschbaumes aus der (ehemals) biotopgeschützten Baumreihe, der sich jedoch ohnehin in seinem Abgangsstadium befunden hatte.

Das Belassen des Torsos ist u.a. aus artenschutzfachlichen Gründen zu begrüßen.

Abb. 32: Etwa 36 Jahre alte Birke am „Alten Jagdhaus“ und ca. 100-jährige Eiche



1.4 Rechtsgrundlagen, Darstellung der Fachgesetze und Quellen

Rechtliche und fachliche Grundlagen	Schutzgut, Belange, grundsätzliche Zielsetzung
BauGB (Baugesetzbuch)	Beachtung der Belange des Natur- und Umweltschutzes lt. BNatSchG bei der Planaufstellung; Schutz vor schädlichen Immissionen, Beachtung der Kultur- und Sachgüter
BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)	Schutz von Natur und Landschaft mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Luft, Biotop, Arten, Biodiversität; Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit; Sicherung des Erholungs- und Freizeitwertes der Landschaft
HeNatG (Landesnaturschutzgesetz Hessen)	Beachtung der landesspezifischen Regelungen des Naturschutzgesetzes; Biotop-Kartierung; Kompensations-Verordnung
BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz)	Schutz vor schädlichen Immissionen, Beachtung der Kultur- und Sachgüter
BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz)	Sicherung und ggfs. Wiederherstellung der Funktionen des Bodens als Lebensgrundlage für Mensch, Tier, Pflanze und Bodenorganismen; Sicherung des Bodens als Teil der Kreisläufe von Wasser und Nährstoffen
LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)	Karten und Daten zu Landschaft, Klima, Geologie
Natureg viewer (hess. Naturschutzinformationssystem)	dto.
HL _{UNG} (Hess. Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie)	dto.
Geoportal Hessen	dto.
Umweltdaten.Hessen / mapapps	dto.
WHG (Wasserhaushaltsgesetz)	Beachtung der Grundsätze des Wasserkreislaufs
HWG (Hessisches Wassergesetz)	Landesspezifischen Regelung z.B. der Niederschlagsbehandlung in Baugebieten

1.5 Beschrieb der Einfluss- und Wirkfaktoren

Bei den Wirkfaktoren gilt es zu unterscheiden zwischen anlagebedingten, baubedingten und betriebsbedingten Wirkfaktoren.

Anlagebedingte Wirkfaktoren ergeben sich durch das bloße Vorhandensein einer Anlage. Solange die Anlage existiert, so lange sind auch die anlagebedingten Einwirkungen vorhanden. Hierunter kann man typischer Weise die Versiegelungswirkung durch ein Bauwerk oder eine Straße verstehen, die Installation großer Glasflächen oder die Beseitigung von Vegetationsstrukturen als Lebensraum von Tieren und Pflanzen sowie die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Anlagebedingte Wirkfaktoren sind deshalb als dauerhaft darzustellen.

Baubedingte Wirkfaktoren sind Einflussfaktoren, die innerhalb der Realisierungsphase einer Planung zum Tragen kommen. Es sind dies beispielsweise Lärm- und Staubimmissionen, die sich durch Baumaschinen ergeben, Inanspruchnahmen von Vegetationsdecken und Boden für Baustelleneinrichtungsflächen oder die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und der Erholungseignung der Landschaft. Baubedingte Wirkfaktoren sind zeitlich durch die Bauphase befristet.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren ergeben sich durch die Nutzung einer Anlage. Das können beispielsweise zusätzliche An- und Abfahrten von KFZ, zusätzliche Lichtimmissionen (z.B. Flutlichtanlagen) oder zusätzliche Vergrämungseffekte durch die Anwesenheit von Menschen sein.

Darstellung möglicher Wirkfaktoren

Schutzgut	Wirkfaktoren	anlage- bedingt	bau- bedingt	betriebs- bedingt
Fläche	Flächenverlust Flächenentwertung	x x		
Boden	Versiegelung Verdichtung Beeinträchtigung der Bodenstruktur	x x x	x x x	
Wasser	Verunreinigung Temperaturerhöhung Beeinträchtigung der GW-Neubildung	x x x		x x

Schutzgut	Wirkfaktoren	anlage- bedingt	bau- bedingt	betriebs- bedingt
Klima / Luft	Beeinträchtigung von Kaltluftbahnen Verlust klimarelevanter Flächen Schadstoffimmissionen	x x x	x	x
Pflanzen und Tiere	Beeinträchtigung, Zerstörung und Verlust von Habitatstrukturen Fragmentierung des Lebensraums Ausstrahlungseffekte „Lichtverschmutzung“ Vergrämung durch menschl. Aktivität	x x x x x	x x x x x	x x x
Landschaft	Anthropogene Überformungen Erhöhung des Grads der Hemerobie	x x	x x	
Mensch	Erhöhte Lärm- und Schadstoffbelastung Verlust von Erholungsbereichen	x x	x x	x x
Kulturgüter	Beeinträchtigung von Kulturgütern	x	x	

II. Darstellung des Bestands

2.1 Ist-Zustand der Biotope und der Lebensraumtypen in Anlehnung an die Regelungen des Landes Hessen

Abb. 34: Auf dem Verfahrensgrundstück Flst.-Nr. 342/2 steht ein etwa 50 Jahre alter Apfelbaum, der sich zum Zeitpunkt der Aufnahme am 28.04.2026 noch in voller Blüte befand.



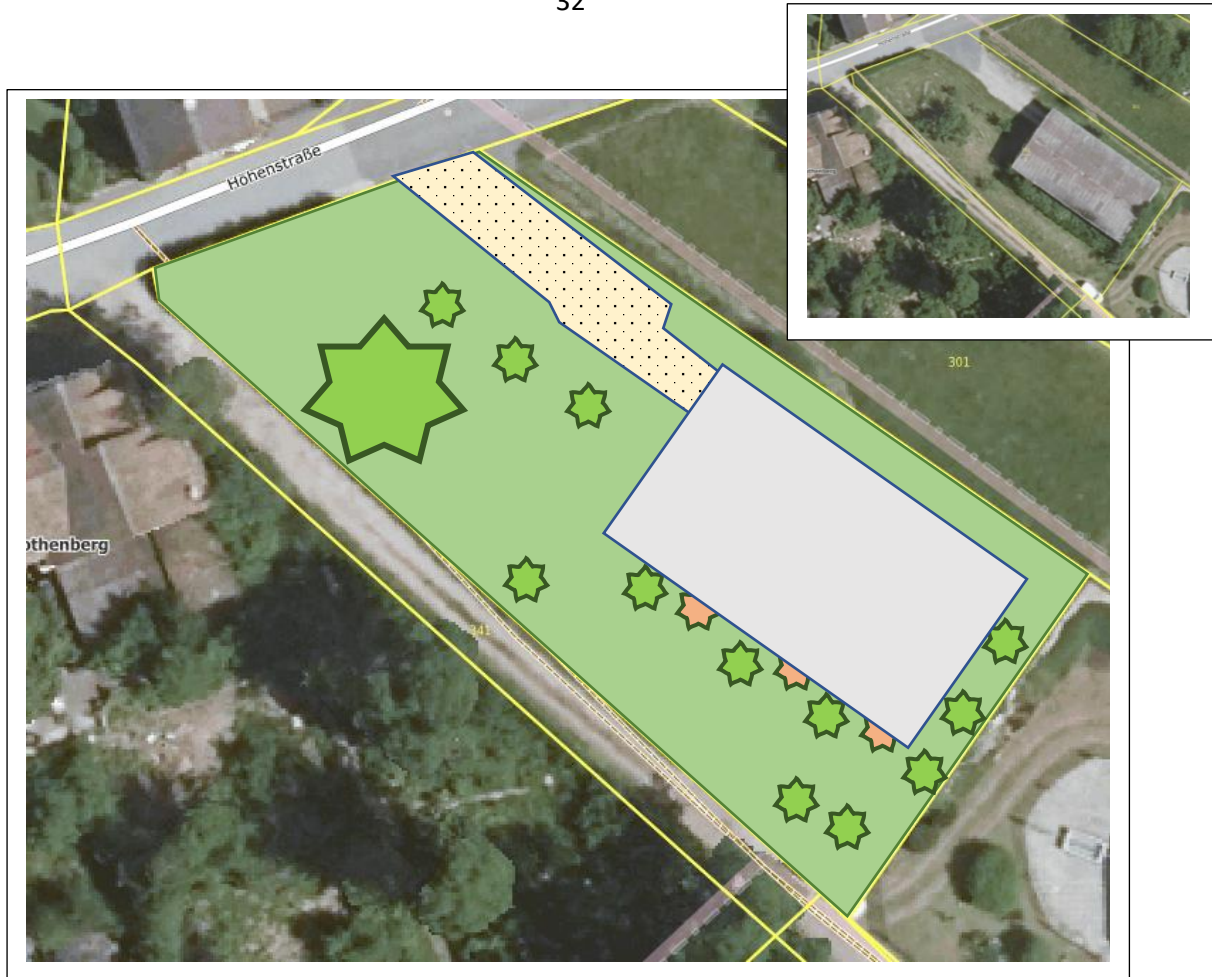
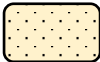


Abb. 35: Die Lebensraumtypen des Grundstücks Flst.-Nr. 342/2 (grob maßstäblich 1:500)

-  9 Apfelbäume, 1 Mirabelle, 2 Zwetschgen unterschiedlichen Alters und Größe
-  Zwischen- und Unterpflanzung mit Kirschlorbeer (invasive Pflanzenart)
-  Zuwegung mit teils geschotterter, teils versiegelter Decke
-  Gebäude (Landwirtschaftshalle)
-  Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität

Das Pl.-Gebiet besteht im Wesentlichen aus zwei Einzelbauflächen nördlich und südlich des Feldwegs Flst.-Nr 341. Das Flst.-Nr. 342/2 befindet sich oberhalb des Feldwegs.

Das Grundstück Flst.-Nr. 342/2 ist zum einen von der Hallenkubatur, zum anderen von einem großen, etwa 60-jährigen Apfelbaum im westlichen Bereich des Grundstücks geprägt. Ein weiterer zur gleichen Zeit gepflanzter Apfelbaum zwischen dem Bestandsbaum und der Höhenstraße wurde vor kurzem gefällt. Der Stamm liegt noch vor Ort (cf. Abb. 36). Das Hallengebäude ist von gut einem Dutzend Apfelniederstammbäumen und anderen umpflanzt.

Das dortige Grünland ist artenarm, und es dominiert der Gewöhnliche Löwenzahn (*Taraxacum officinale*). Diese Löwenzahn-Art ist ein Hinweis auf die Einbringung von Wirtschaftsdünger auf der Fläche.

Abb. 36: Aspektprägender Apfelbaum auf dem Grundstück Flst.-Nr. 342/2.

Im Vordergrund am unteren linken Bildrand ist der Stamm des zweiten, inzwischen gefälltten Apfelbaums zu sehen.



Abb. 37: Der Gewöhnliche Löwenzahn ist in den Grünlandbereichen des Grundstücks Flst.-Nr. 342/2 aspektbildend - ein sicherer Hinweis für das Ausbringen von Wirtschaftsdünger.

28.04.2026

Anmerkung: Wirtschaftsdünger ist der Dünger, der beim landwirtschaftlichen Wirtschaften im Betrieb anfällt (Mist, Jauche, Gärreste).

Abb.38: Die landwirtschaftliche Lagerhalle ist umpflanzt von zahlreichen Hoch- und Niederstammsetzlingen. Die Westmauer ist mit Kirschlorbeer abgepflanzt.

Am linken Bildrand ist der Feldweg als bewachsener Schotter(spur)weg zu erkennen.



Die Lebensraumtypen des Grundstücks Flst.-Nr. 340



Abb. 39: Graphische Darstellung des Flurstücks im Luftbild (grobmaßstäblich 1:1.00)



Das 5.000 m² umfassende Grundstück Flst.-Nr. 340 gliedert sich in drei grundsätzliche Nutzungen:

- Im nördlichen Quadranten befindet sich das „Alte Jagdhaus“ mit versiegeltem (gepflastertem) Freibereich, einst repräsentativem Treppenabgang und dem ehemaligen Pool-Gelände.
- Der östliche Flächenquadrant ist mit einem Gehölzbestand aus (Stiel-)Eiche bestockt.
- Die westliche Hälfte des Grundstücks ist / war durch Wiese / Rasen unterschiedlichster Pflegegrade z.T. gärtnerisch, z.T. mit Obstbäumen gestaltet und dient als Hausgartenfläche.

Durch die beginnenden Beräumungsarbeiten, die artenschutzrechtlich im Winterhalbjahr 2025 / 2025 bis zum 28.02.2026 auszuführen waren (cf. § 39 (5) 2 BNatSchG), hat sich der Charakter des östlichen Grundstücksquadranten erheblich verändert.



Abb. 41: Wesentliche Teile der „heimischen, standortgerechten Baumgruppe“ waren am 16.02.2026 ausgestockt.

Da laut Planentwurf vorgesehen ist, drei über 100-jährige Eichen aus landschaftspflegerischen, artenschutzfachlichen und gestalterischen Gründen im Gelände der künftigen Ferienanlage zu belassen, lag es auf der Hand, im Vorfeld einen Sachverständigen für Verkehrssicherheit mit der Begutachtung der Bäume zu beauftragen.

Die geprüften Bäume sind im Status quo nicht verkehrssicher und bedürfen weiterer Maßnahmen (siehe Gutachten). Im Rahmen der schriftlichen Ausführungen machte der Gutachter auch auf die „**ZTV Baumpflege**“ (Zusätzliche technische Vertragsbedingungen) - Baumschutz auf Baustellen - aufmerksam, die zu **beachten** ist.

Auf das Gutachten des Sachverständigenbüros Dipl.-Biol. Klaus Plessing, Heidelberg, wird verwiesen.



Abb. 42: Einige der gefälltten Bäume weisen Kernfaulungen auf. Dies begründet per se noch keine Entnahmepflicht aus Gründen der Verkehrssicherung, da eine Restwandstärke von 20 % des BHD (zumindest bei Hartholzarten) für die Gewährleistung der Verkehrssicherheit in aller Regel ausreichend ist.



Abb. 43: Luftbild des Anwesens ehemaliges „Hotel und Café Altes Forsthaus“ und des nach Osten an das Gebäude angrenzenden, inzwischen überwiegend entnommenen Gehölzbestands; das Luftbild gibt einen Eindruck von den Dimensionen des Bewuchses wieder. Zur besseren Orientierung ist das Becken des ehemaligen Swimmingpools mit einer gestrichelten gelben Linie markiert.

(Q.: natureg)

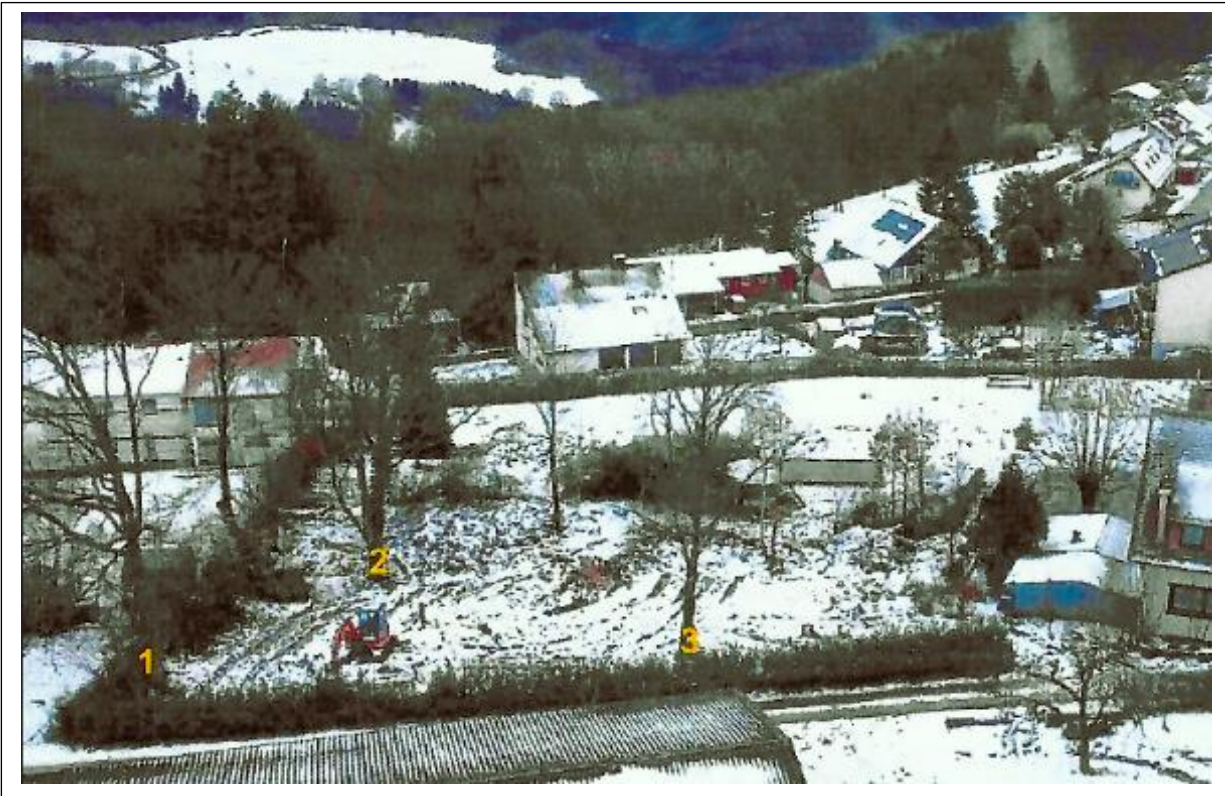
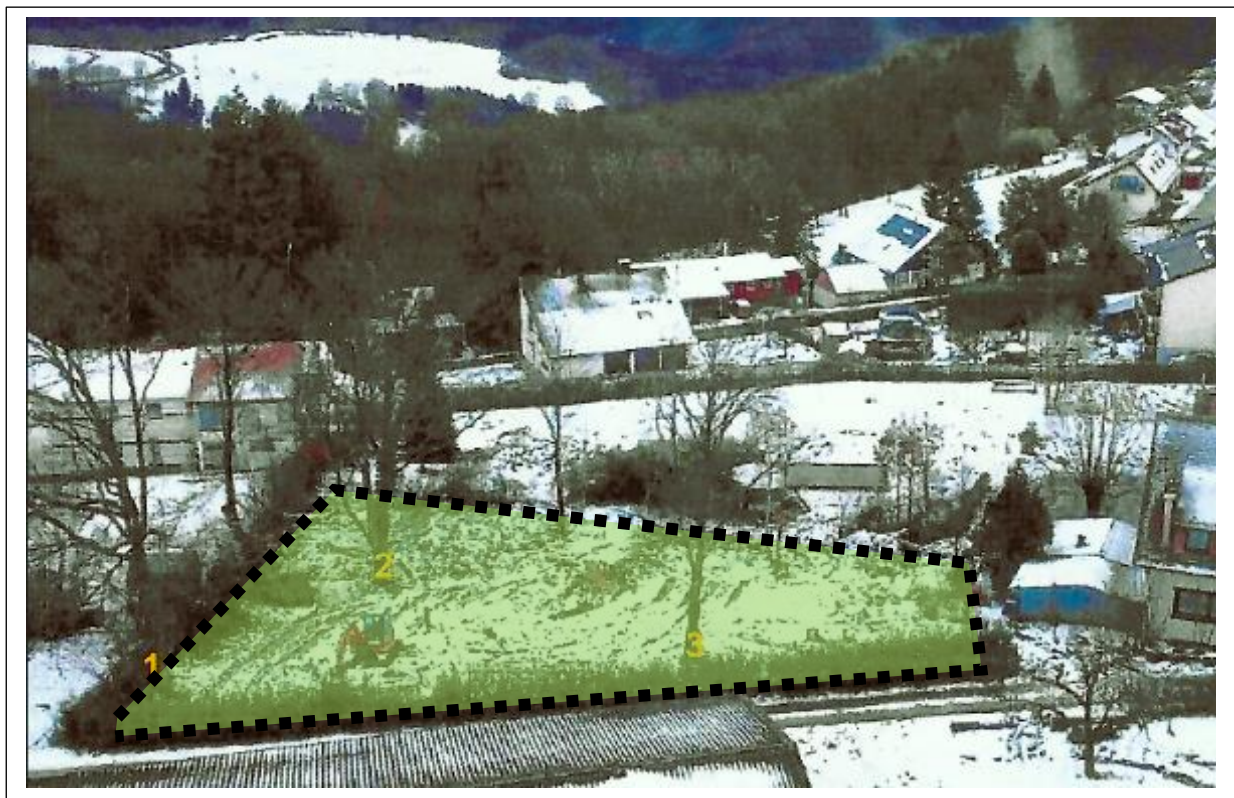


Abb. 44 + 45: Die beiden mittels Drohnenbefliegung aufgenommenen Fotografien belegen den (in der Abb. 45 grün unterlegten) Umfang der vormaligen Gehölzbestockung vorrangig aus Eichen-Altholz. Erhalten bleiben wahrscheinlich die drei inzwischen solitär gestellten Stiel-Eichen. Da diese vorher im Verbund gestanden haben und nun dem Wind ungeschützt ausgesetzt sind und dazu der Baumhabitus asymmetrisch ist, wurde die Windanfälligkeit inzwischen sorgsam abgeprüft.

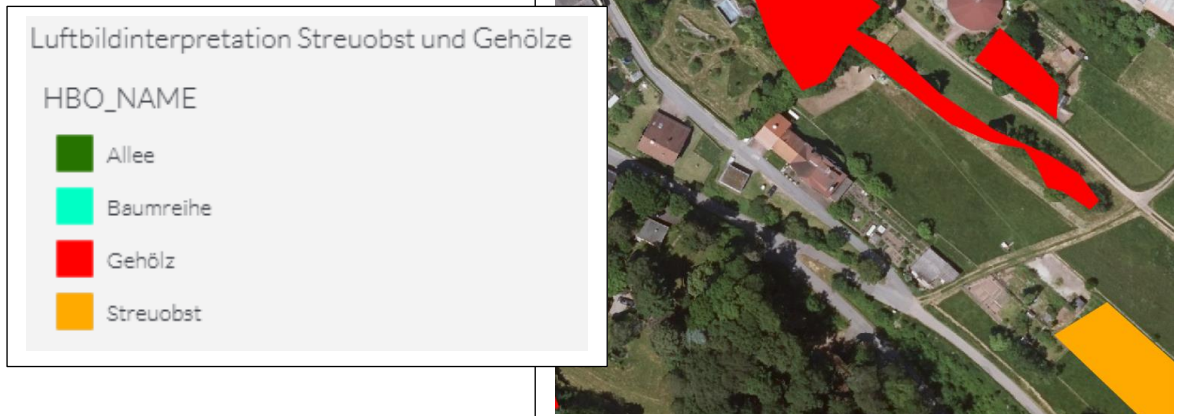
Die beiden Eichen Nr. 1 und Nr. 2 wurden als 120-jährig, Nr. 3 als 100-jährig angesprochen.
(Fotos 44 + 45: Plessing)



Der natureg-viewer weist grundsätzlich auf „*Streuobst und Gehölze*“ hin. Die Hinweise sind zwar unspezifisch und bedürfen der näheren Interpretation, zeigen im vorliegenden Fall jedoch in etwa die Größe des vormaligen Laubbaumbestands.

Abb. 46: Luftbildinterpretation für Streuobst und Gehölze

Die mittels Luftbild erfasste (Obst-)baumreihe ist nicht mehr vorhanden.



Die nähere Interpretation ergab den Biotoptyp „*Baumgruppe, einheimisch, standortgerecht*“. Die restliche Gehölzgruppe bestand zu mehr als zwei Dritteln aus der (Stiel-)Eiche (*Quercus robur*).

Damit handelt es sich weder um einen Lebensraumtypus des Anhangs I der FFH-Richtlinie noch um ein nach § 30 BNatSchG oder § 13 HAGE-NatSchG gesetzl. geschütztes Biotop.

Die Ausstockung der Baumgruppe stellte keine widerrechtliche Handlung dar. Die Vorgabe des § 39 (2) BNatSchG wurde berücksichtigt.

Das Büro Bernd hat vor der Ausstockung ein artenschutzrechtliches Gutachten gefertigt, welches bestätigt, dass „*besonders*“ oder „*strenge*“ geschützte Arten der Regelungen des § 44 (1) BNatSchG sowie ergänzend Arten nach der EU-Vogelschutz-Richtlinie nicht berührt sind und die entsprechenden Verbotstatbestände nicht ausgelöst wurden.

Allerdings führt Anlage 2 zur Kompensations-Verordnung Hessen vom 26.10.2018 unter Zif. 2.2.1 aus, dass für die Erfassung des „Ist-Zustands“ „*der letzte rechtmäßige Zustand maßgeblich ist*“.

Da die Grundstücksberäumung bereits der Realisierung des Bauleitverfahrens zugeordnet werden muss, ist für das „Basisszenario“ = der „Ist-Zustand“ der Zustand vor der Fällung des Bestands heranzuziehen.

Der Gehölzbewuchs setzt sich entlang der SE-Grenze des Grundstücks in einem einreihigen Baumbewuchs fort.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden die Bäume des entnommenen Gehölzbestands ab einer Größe von BHD ≥ 50 cm unmaßstäblich separat erfasst und dargestellt (cf. Abb. 47):

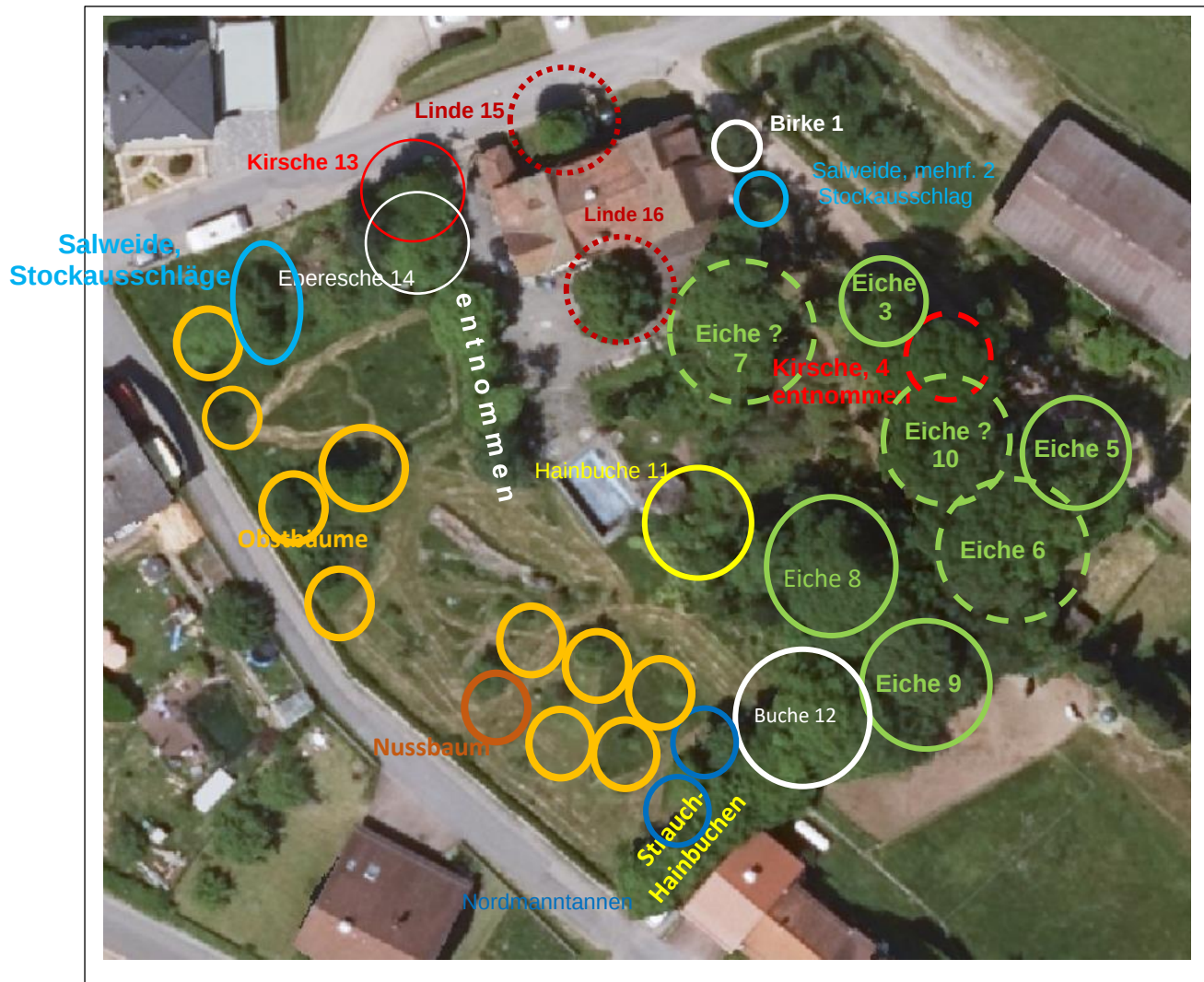


Abb. 47: Zum Teil rekonstruierter Baumbestand des Grundstücks Flst.-Nr. 340, der zu großen Teilen überplant ist. Wie die Abb. 41 bis 45 zeigen, ist der zentrale Bereich des vormaligen Gehölzbestands soweit ausgestockt, dass eine Ansprache des „Bestands vor den Fällarbeiten“ schwierig ist.

Andererseits sprechen die Kronenausprägungen laut Luftbild für die Gattung Eiche (*Quercus*). Da die wahrscheinlichere Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und die Traubeneiche (*Quercus petraea*) im vegetationslosen und eichellosen Zustand nicht einfach voneinander zu unterscheiden sind, wird von der Stiel-Eiche ausgegangen, zumal diese auch vom Gutachter so angesprochen worden ist.

Abb. 48: Maiglöckchen (*Convallaria majalis*)



„Das gesellig wachsende Maiglöckchen gilt als Charakterart der Buchen- und **sommergrünen Eichenbestände**“ (Wikipedia).

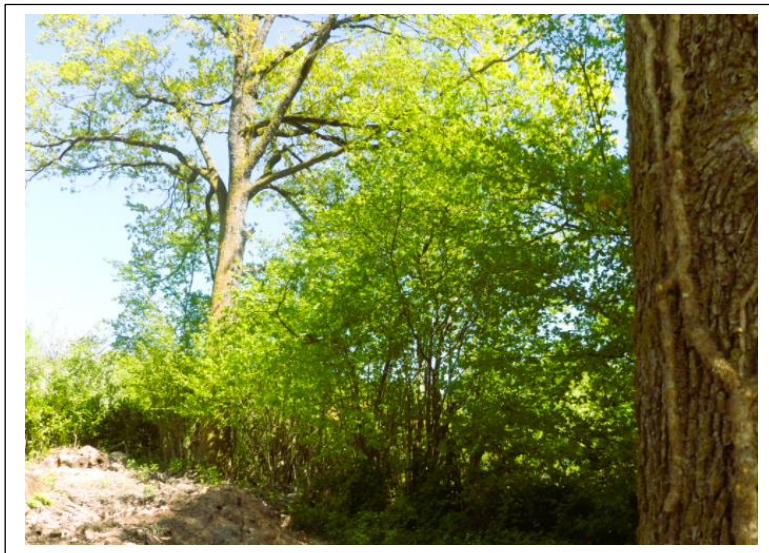
Abb. 49: Die Fotografie zeigt die Hainbuche 11 der Abb. 47. Der Wurzelbereich ist überfüllt mit Erdaushub, was die Hainbuche nicht überstehen wird. Allerdings ist ohnehin nicht vorgesehen, den Baum mit einem Erhaltungsgebot zu belegen.



Abb. 50: Die südöstliche Grundstücksgrenze ist mit strauchförmig gezogenen Hainbuchen (*Carpinus betulus*) wohl als Sichtschutz abgepflanzt.



Abb. 51: Entlang der NE-Grenze sind die Lücken zwischen den Großbäumen ebenfalls mit strauchförmigen Hainbuchen geschlossen.



Grüner Fettdruck: Der z.T. rekonstruierte Baumbestand des parkartigen Gehölzbestands der Rodung (sonstige Bäume im Normaldruck)

Lfd. Nr.	Bezeichnung des Baums	BHD [cm] Ø in Brusthöhen	Alter [Jahre] - / + 10 %	Anmerkungen
1	Birke 1	30	(32-) 36 (-40)	
2	Eiche 3 Eiche 3 des Gutachtens	70	Gutachter: ca. 100 Jahre	Baumhöhe: ca. 20 m; Erhaltungsgebot vorgesehen
3	Kirsche 4	70	(84-) 93 (-102)	Baum ist gefällt, Torso lt. Abb. 30
4	Eiche 10 -?-			Baum ist entnommen, Wurzel ist ausgestockt.
5	Eiche 5 Eiche 1 des Gutachtens	68	Gutachter: ca. 120 Jahre	Baumhöhe: ca. 20 m Erhaltungsgebot vorgesehen
6	Eiche 6 -?-			Baum ist gefällt, Wurzel ist ausgestockt.
7	Eiche 7 -?-			dto.
8	Eiche 8 Eiche 2 des Gutachtens		Gutachter: ca. 120 Jahre	Baumhöhe : ca. 20 m Erhaltungsgebot vorgesehen
9	Eiche 9	68	In Anlehnung an Gutachter: ca. 120 Jahre	
10	Hainbuche 11	25	(39-) 43 (-47)	Wurzeltrauf ist überfüllt, kein Erhalt des Baumes vorgesehen.
11	Buche 12	55	(90-) 101 (-110)	
12	Nussbaum	17	(23-) 26 (-29)	
13	Kirschbaum 13	26	(32-) 35 (-39)	
14	Eberesche 14	24	(39-) 43 (-27)	
15	Winterlinde 15	55	(107-) 119 (-131)	Die Linde ist gefällt; es ist lediglich noch der Wurzelstubben vorhanden. Die Altersschätzung ist um ca. 15 % zu reduzieren.
16	Winterlinde 16	60	(117-) 130 (-143)	Laut der Planung kann diese prächtige Linde nicht erhalten werden (cf. Abb. 51 + 52).

Bei den Großbäumen des Bestands handelt es sich um eine „*Baumgruppe, einheimisch, standortgerecht*“ überwiegend der Gattung Eiche.

Darüber hinaus fällt auf, dass sich sämtliche Großbäume des Grundstücks in der gleichen Altersstufe 10 - 12 (100 bis 120 Jahre) befinden.

**Wesentliche Grundstücksstrukturen außerhalb des Gehölzbestands;
hier: Biototyp „arten- und strukturreiche Hausgärten“ sowie „neu gepflanzte Obstbäume“**



Abb. 52 zeigt die jungen Obstbaumsetzlinge im SE des Grundstücks (cf. Abb. 47).

Abb. 53: Vermutlich ein früheres Hochbeet aus Mauerwerk im SW des Grundstücks, welches auf den Luftbildern nicht zu erkennen war.

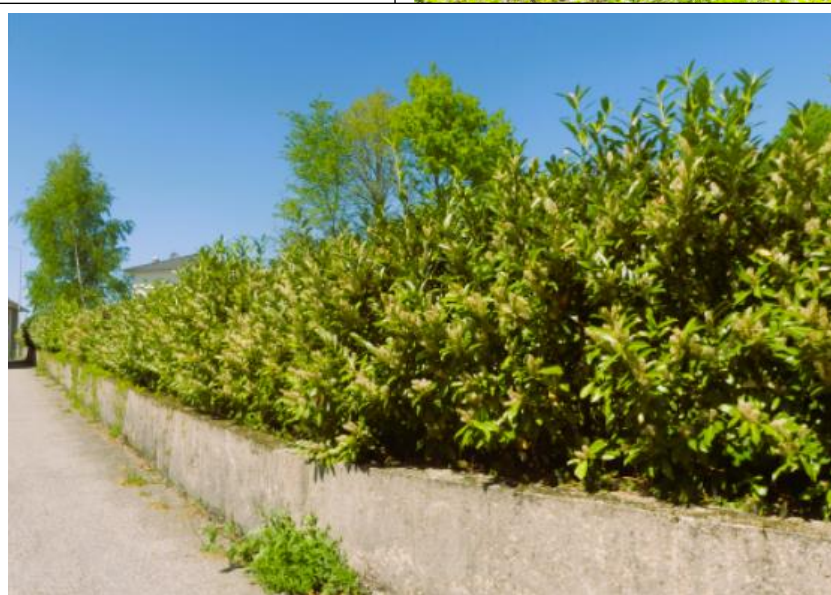


Abb. 54: Die Süd- und die Westseite des Grundstücks (entlang der beiden Schenkel der Höhenstr.) sind blickdicht mit dem landschaftsökologisch und artenschutzfachlich eher kritisch zu wertenden Kirschlorbeer abgepflanzt.



Abb. 55: Aspektprägende, etwa 130 Jahre alte Linde auf der Rückseite des „Alten Jagdhauses“. Daran schließt sich ein gepflasterter, etwa 350 m² großer Freiplatz an.



Abb. 56: Die Linde dominiert den Freiplatz, der auch als Sonnenterrasse nutzbar war.



Abb. 57: Vom Freiplatz führt eine einstmals repräsentative Steintreppe in den Garten, zum Swimmingpool oder zum Grillplatz mit Remise

Abb. 58: Das Schwimmbecken ist immer noch relativ gut in Schuss

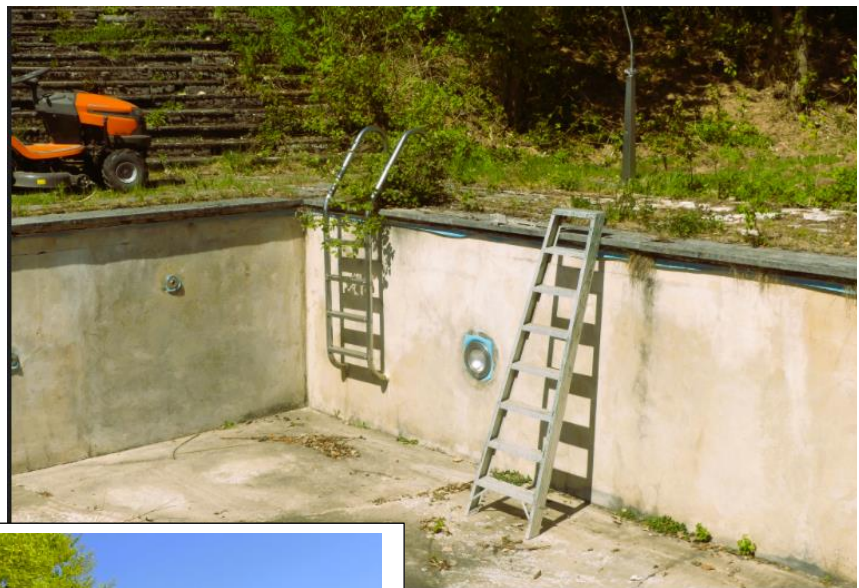


Abb. 59 + 60: Zwischen dem Schwimmbecken und dem ehem. Gehölzbestand befindet sich ein kleiner Bambusbestand.



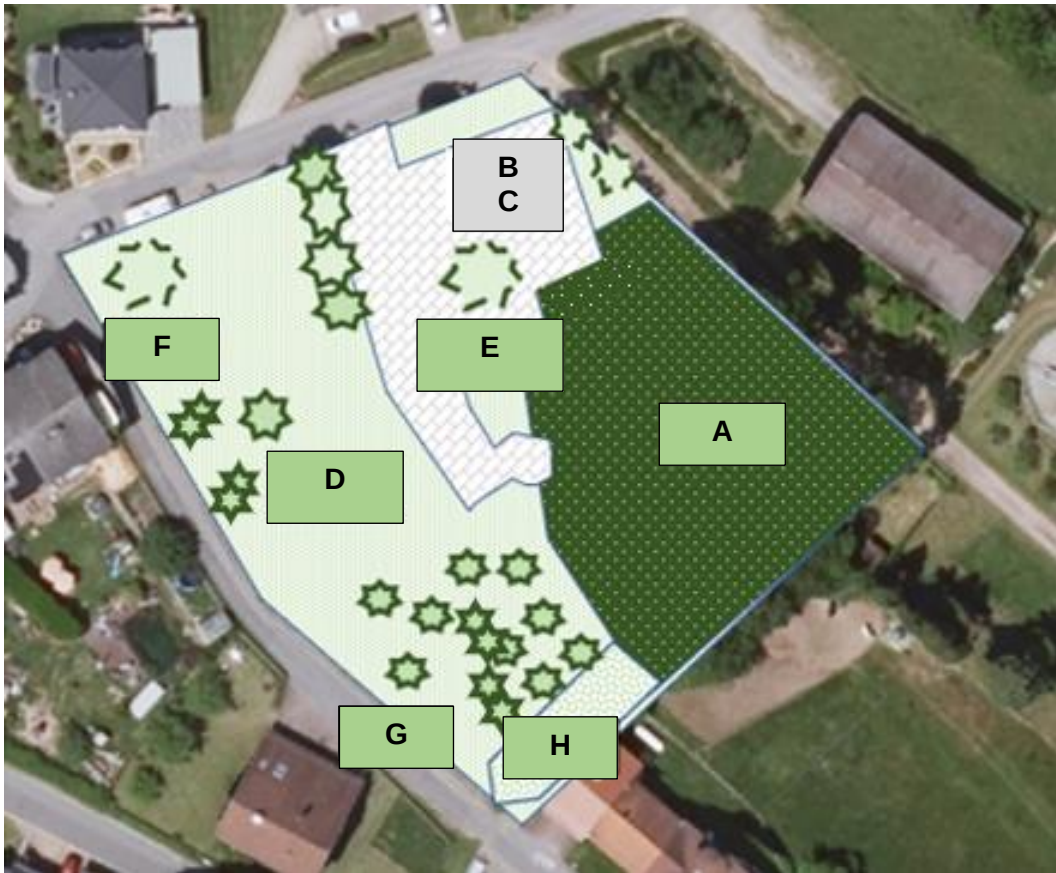


Abb. 61: Graphische Darstellung der schematisierten LRT im Luftbild
(grobmaßstäblich 1 : 1.000)

Kennbuchstabe	Biotoptyp
A	„standortgerechter, einheimischer Gehölzbestand“
B	„nahezu versiegelte Fläche, Pflaster“
C	„nicht begrünte Dachfläche“
D	„arten- und strukurreiche Hausgärten“
E	„einheimischer, standortgerechter Großbaum,“
F	großer Obstbaum
G	„Einzelbäume einheimisch, standortgerecht, Obstbaum“ zzgl. der Aufstandsfläche
H	„Gebüsche, Säume, Hecken heimischer Arten auf frischen Standorten

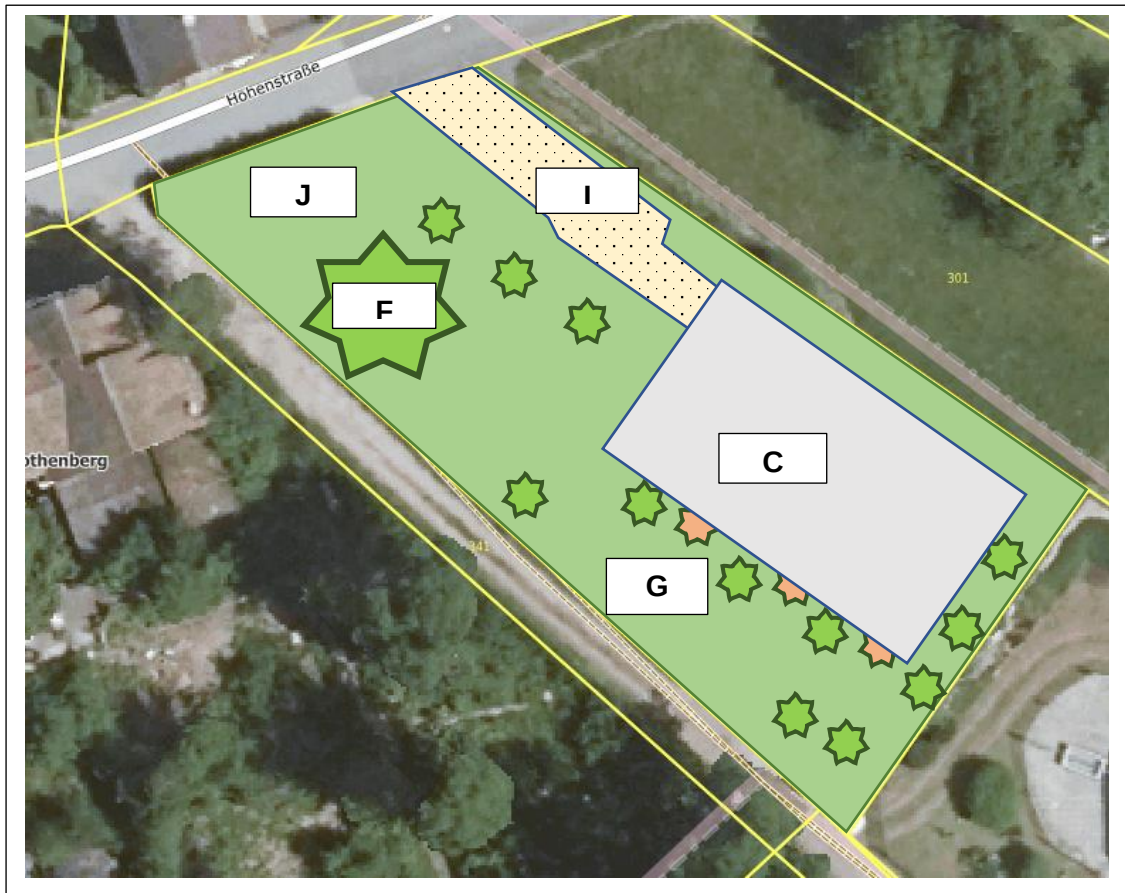


Abb. 62: Die Lebensraumtypen des Grundstücks Flst.-Nr. 342/2 (grob maßstäblich 1:500)

Biotoptypen im „Ist-Zustand“ für das Grundstück 342/2

Kennbuchstabe	Biotoptyp
C	Dachfläche, nicht begrünt
I	Schotterwege
J	Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität
F	Einzelner, standortgerechter Obstbaum
G	<i>Einzelner Obstbaum einheimisch, standortgerecht auf nicht baumdefinierten Nutzungsfläche zzgl. Aufstandsfläche</i>

Biototyp „Ist-Zustand“ Anteil Höhenstraße und Anteil Feldweg

LRT - Nr.	LRT - Bezeichnung
Anteil Höhenstraße Flst.-Nr. 343	sehr stark versiegelte Fläche (Ortbeton, Asphalt)
Anteil Feldweg Flst.-Nr.341	Schotter-, Kieswege wasserdurchlässig

2.2 Ist-Zustand des Schutzguts „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“

Ende Juni bis Mitte August 2025 wurde durch Hr. Dirk Bernd vom „Büro für Faunistik und Landschaftsökologie“, Lindenfels-Kolmbach, eine artenschutzrechtliche Prüfung des Bereichs durchgeführt. Als Schwerpunkte haben sich die Wirbeltierklasse Vögel sowie die Ordnung der Fledermäuse herauskristallisiert. Jahreszeitlich bedingt waren Revieraktivitäten jedoch bereits deutlich eingeschränkt.

Es ist für die Menschen auf dem Land nur schwer nachvollziehbar, dass ausgerechnet der einst allgegenwärtige Haussperling (*Passer domesticus*) und in noch deutlicher ausgeprägtem Umfang der Feldsperling (*Passer montanus*) gravierende Bestandseinbußen hinnehmen mussten.

Der Haussperling wurde als Brutvogel im Plangebiet nachgewiesen. Die im artenschutzrechtlichen Gutachten vorgetragenen Maßnahmen zur Bestandstützung des Haussperlings, der von seinem Wesen her ein Koloniebrüter ist, werden mitgetragen.

Auch die Hinweise zum vogelschlagsicheren Glas sind dringend zu beachten.

In der landwirtschaftlichen Halle befindet sich mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit eine Kolonie der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die eingedenk ihrer noch relativen Häufigkeit „streng“ geschützt ist. Leider ließen sich keine Ausflugszählungen durchführen, um sich ein Bild von der Koloniegröße machen zu können.

Des Weiteren wurden ein Großes Mausohr (*Myotis myotis*) und eine Langohrfledermaus (*Plecotus spec.*) festgestellt, die ungleich seltener als die Zwergfledermäuse sind. Die Männchen haben solitäre Hangplätze, die auch als Paarungsquartier fungieren. Deshalb kommt auch Einzelquartieren von Männchen eine große populationsbiologische und artenschutzrechtliche Bedeutung zu.

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie im Artenschutzgutachten vorgeschlagen, sind unbedingt zu berücksichtigen ebenso wie die genannten Ersatzmaßnahmen, die ggfs. in der Funktion als cef-Maßnahmen v o r Maßnahmenbeginn auszuführen wären.

Die vorgeschlagene artenschutzrechtliche Baubegleitung durch den Artenschutzgutachter wird auch seitens des Umweltberichts empfohlen.

Zwergfledermäuse sind lichttolerant, die bei Nahrungsbedarf auch ausfliegen, wenn es noch relativ hell ist. Allerdings sind sie auf Deckungsstrukturen (Hecken, Baumreihen ...) angewiesen, an denen sie mit absoluter Regelmäßigkeit entlangfliegen und die sog. Fledermausstraßen darstellen.

Die beiden anderen genannten Arten, das Große Mausohr und das (Braune) Langohr, sind lichtsensibel. Sie brauchen Dunkelheit und meiden Licht. Es ist möglich, dass z.B. durch das Ausstocken des kleinen Gehölzbestands ein wichtiger Lichtschutz verloren gegangen ist.

Zu beachten ist zudem, dass der Gehölzbestand eine Rolle bei der Nahrungssuche spielte, insbesondere, wenn die Langohrfledermaus die raue Borke der Eichen nach Beuteinsekten absucht.

Dieses Beispiel soll ansatzweise zeigen, wie vielfältig verzahnt die wechselseitigen Abhängigkeit im Naturkreislauf sind und dass heute jegliche erreichbare Nahrungsquelle von den Tieren genutzt werden muss, um die Populationen stabil zu halten.

2.3 Verbal-deskriptive Bewertung des Schutzguts Landschaftsbild im Ist-Zustand



Abb. 62: Sonnenaufgang über dem „Alten Jagdhaus“; im Tal des Finkenbachs bilden sich Nebelseen
(Foto: Stefan Pahl)

Landschaftsbild und Erholungsvorsorge stellen weitere Schutzgüter dar, die es zu sichern und zu entwickeln gilt. Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter stellen Eingriffe i.S. des § 14 BNatSchG dar. In diesem Zusammenhang sei an die Rahmenvorgabe des § 1 BNatSchG erinnert: *„Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.“*

Die Bewertung des Schutzguts „Landschaftsbild“ erscheint nur beim allerersten Hinsehen als rein subjektive Angelegenheit. Durch die Schlüsselbegriffe *„Vielfalt, Eigenart und Schönheit“* erfolgt eine Objektivierung des Schutzguts.

Die *„Vielfalt“* ist leicht nachvollziehbar bestimmt durch Vielgestaltigkeit, Vielfalt und Artenreichtum, wohingegen das Empfinden für die Natur-*„Schönheit“* häufig ihre eigentliche Ursache in Faktoren der menschlichen Evolution hat (Beispiel Streuobstwiesen - oder Heckenlandschaften).

Die *„Eigenart“* lässt sich fassen als Vorhandensein und Ausprägung eines Raums mit individuell naturraumtypischer Landschaftsform und -ausgestaltung. Vielgestaltigkeit oder Artenreichtum sind beim Faktor „Eigenart“ nicht immer wertbestimmende Parameter, wie die Beispiele Heidelandschaft oder Hochmoor als ausgesprochen artenarme Lebensräume belegen mögen.

Das Empfinden für die *„Schönheit“* von Natur und Landschaft lässt sich dahingehend objektivieren, wie weit einem bestimmten **Leitbild** entsprochen wird. Ein solches sollte durch einen Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan formuliert worden sein.

Insbesondere die Abb. 62 vermittelt einen Eindruck vom Landschaftscharakter. Die Landwirtschaftsfläche, die bewaldeten Höhen mit den tief eingeschnittenen Tälern und das von Großbäumen umwachsene und harmonisch in die Landschaft eingefügte ehemalige Hotel *„Altes Jagdhaus“* vermitteln einen Eindruck von einer Landschaft, die bestens für die sanfte Naherholung geeignet ist.

Auch wenn die angrenzende abwechslungsreiche Feldlage mit Wiesen, Hecken und Obstbäumen zum Wandern, zum entspannenden Spaziergehen oder zum Ausruhen einlädt, führt am BPl.-Gebiet kein (ausgewiesener) Wanderweg vorbei. Zudem ist bedingt durch die Kleinräumigkeit der Verfahrensfläche und das projektierte Planungsziel eine Kollision gegensätzlicher Freizeitinteressen weitgehend ausgeschlossen.

2.4 „Ist-Zustand“ des Schutzgutes Boden

Der Boden erbringt elementare Leistungen für den Naturhaushalt durch den Stoffabbau und insbesondere durch die Filterung und Neutralisation schädlicher Verbindungen.

Er speichert Wasser und Nährstoffe und leistet die Hauptarbeit beim „biologischen Recycling“ (= Abbau und Neu-Synthese organischer Verbindungen). Der Boden ist die Grundlage für das Pflanzenwachstum und ist damit Urgrund unserer Ernährung.

Zugleich ist er Lebensraum für eine nicht fassbare Anzahl von Kleinsttieren und Mikroorganismen.

Die „Ressource Boden“ ist nicht vermehrbar und allenfalls innerhalb sehr großer Zeitabstände regenerierbar.

Das nimmt auch das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) auf: *„Es ist Vorsorge gegen schädliche Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen*

Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden“ (§ 1 BodSchG).

Zu den typischen Bodenfunktionen zählen nach dem Bodenschutzgesetz:

- (1) Abbaumedium für organische Verbindungen und stoffliche Belastungen
- (2) Filterfunktion für Niederschläge
- (3) Speicher- und Retentionsfunktion für Niederschläge
- (4) Filter- und Pufferfunktion für Stoffeinträge (FiPu-Eigenschaften)
- (5) Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen
- (6) Produktionsstandort für Kulturpflanzen

Der Mutterboden, also der humose, stark belebte und durchwurzelte Oberboden (A_h -Horizont), ist zu sichern. Das Baugesetzbuch gibt deshalb im § 1a, Abs.2 BauGB den „*sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ verbindlich vor, und § 202 BauGB präzisiert, dass *mit dem Mutterboden schonend umzugehen*“ und dieser *„in seinem nutzbaren Zustand“* zu halten ist. Er ist *„vor Vergeudung zu sichern“*.

Bei dem Boden des Eingriffsgrundstücks handelt es sich um das Verwitterungsprodukt Braunerde und Parabraunerde des Oberen Hauptbuntsandsteins und um aufliegende Röttone.

Die Baggerschurfe des ingenieurgeologischen Büros Biller & Breu (03.02.2026) zeigten, dass bereits nach 1,90 m bis 3,00 m der mittlere Buntsandstein = Oberer Hauptbuntsandstein direkt ansteht. Die Mächtigkeit des Mutterbodens beträgt etwa 0,4 m. Zwischen Mutterboden und Fels befinden sich Lagen aus stark tonigen, stark schluffigen Sandböden, die geringe Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte (K_f -Werte) haben.

Die Flurabstände sind größer als 5 m - 10 m, so dass keine Wasserzutritte zu den Schurfgruben festzustellen waren.

Die **Böden innerhalb des Plangebiets wiesen K_f - Werte von bis zu 8×10^{-8} m/s** auf, was einen sehr ungünstigen Versickerungsbeiwert darstellt.

Erläuterung: Der K_f -Wert gibt die Wandergeschwindigkeit von Wasser im Boden in Meter pro Sekunde an. Um die Funktionsfähigkeit z.B. einer Versickerungsanlage gewährleisten zu können, muss der K_f -Wert zwischen 10^{-3} m/s und 10^{-5} m/s = 0,001 m/s bis 0,00001 m/s betragen.

(Zum Vergleich: Böden mit einem k_f -Wert $< 10^{-9}$ m/s gelten als vollständig wasserundurchlässig.)

Die Ergebnisse der Untersuchungen von Biller & Breu zeigen, dass die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds im Untersuchungsgebiet außerordentlich gering ist und außerhalb der Möglichkeiten für die Einrichtung von Niederschlagsversickerungsanlagen liegt.

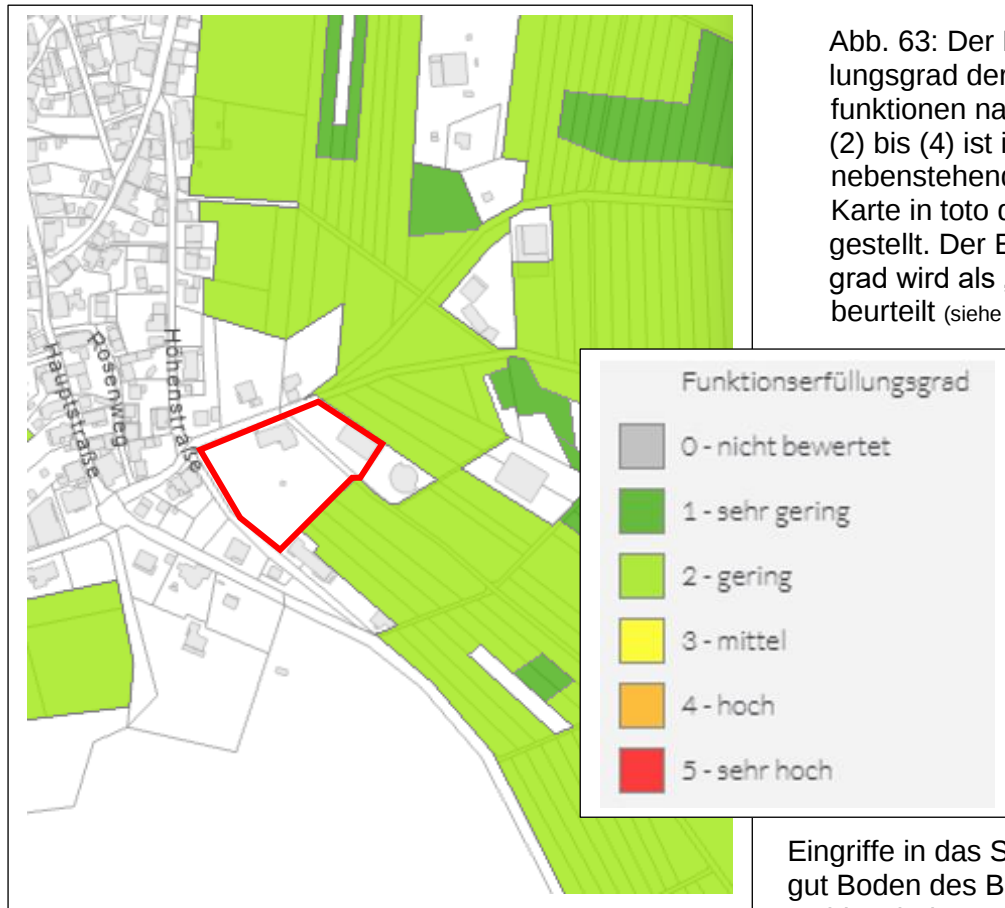


Abb. 63: Der Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen nach (2) bis (4) ist in der nebenstehenden Karte in toto dargestellt. Der Erfüllungsgrad wird als „gering“ beurteilt (siehe S. 55).

Eingriffe in das Schutzgut Boden des BPI-Gebiets haben somit lediglich eine zu relativierende Konflikttiefe.

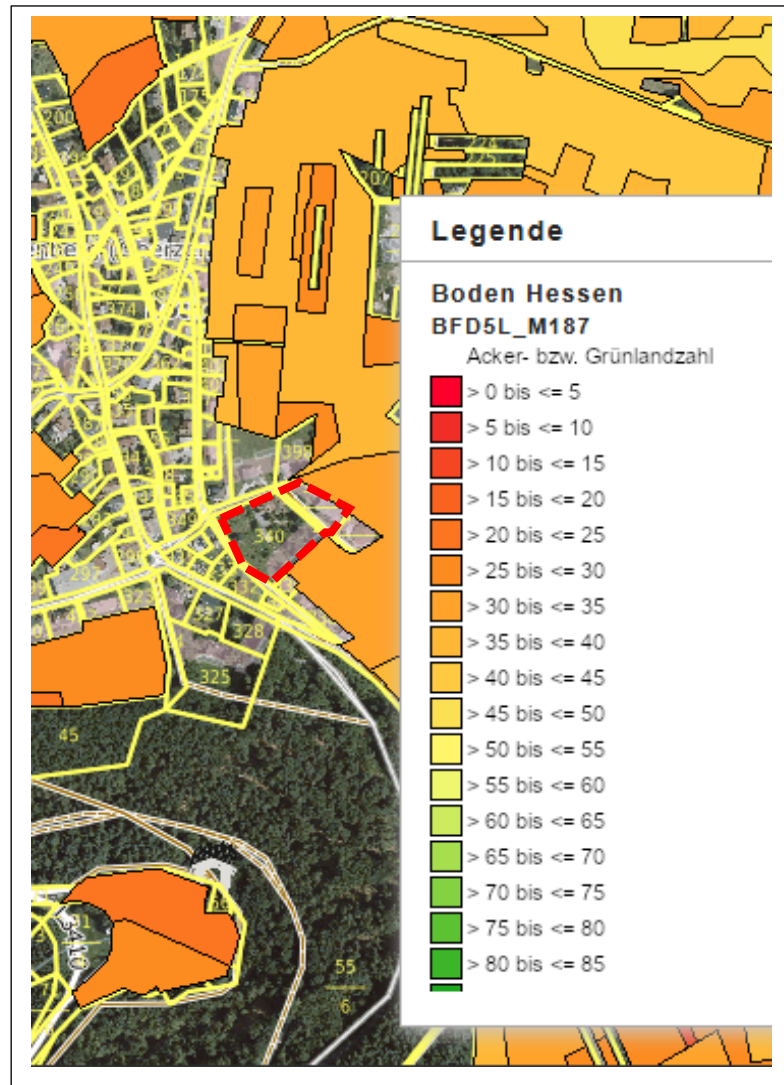
Die Feldkapazität gibt die Wassermenge eines (Acker)bodens an, die er nach Sättigung noch zwei oder drei Tage halten kann. Die Feldkapazität des Plangebiets bewegt sich nach den Ausführungen im Boden-Viewer Hessen im Bereich von „gering“, so dass sich die Wasserrückhaltekapazität im unteren Bereich der Wertespanne bewegt.

Das Filter- und Puffervermögen eines Bodens gegenüber Stoffeinträgen und Schadstoffen ist seine Eigenschaft, solche Schadstoffe und Stoffeinträge durch mechanische Filtereigenschaften und durch die Adsorption (Anlagerungsfähigkeit) an Ton-Humus-Komplexe zu binden. Ton-Humus-Komplexe sind somit entscheidende Faktoren der Bodenqualität. An ihrem Entstehen sind hauptsächlich die Regenwürmer eines Bodens beteiligt.

Bodenfunktionale Gesamtbewertung (BFD5L)		
2 - gering		
Zoomen auf		
Gemarkung-Nr.	3178	
Gesamtbewertung	2	gering
Standorttypisierung	3	mittel
Ertragspotenzial	3	mittel
Feldkapazität	2	gering
Nitratrückhaltevermögen	2	gering

Abb. 64: Das Pl.-Gebiet ist bodenkundlich dem Siedlungskern zuzuordnen und ist entsprechend nicht mit einer separaten Grünlandzahl belegt. Die Grünlandzahl der umgebenden Flächen bewegt sich im Bereich von Grenzertragsböden.

Eine separate Bewertung des Bodens ist bei einer Fläche von unter 1,00 Hektar nicht erforderlich.



Der Boden im Pl.-Gebiet hat gegenüber Eingriffen i.S. der Regelungen des § 14 BNatSchG eine geringe (bis mittlere) Empfindlichkeit. Wichtig ist es, den Mutterboden abzutragen und separat in max. 2,00 m hohen Mieten sachgerecht zu lagern und wieder lagegerecht einzubauen.

2.5 Der Versiegelungsgrad

Im Ist-Zustand sind (ohne die Straßen) 1.178 m² von 6.408 m² vollständig versiegelt. Der Versiegelungsgrad beträgt 18 %.

Unter Einbeziehung der Höhenstraße und des Feldwegs sind 1.446 m² von 6.938 m² vollständig versiegelt. Der Versiegelungsgrad beträgt 21 %.

2.6 Ist-Zustand des Schutzguts Wasser

Gemäß § 55 (2) WHG „soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Topografisch und siedlungsbedingt besteht keine Möglichkeit, unbelastetes Niederschlagswasser unter vertretbarem Aufwand in ein Gewässer einzuleiten.

Wie die Versickerungsversuche des Büros Biller & Breu zeigen, hat der Untergrund des Plangebiets nur eine geringe Permeabilität für Niederschlagseinträge. Damit scheidet leider auch die Möglichkeit der Anlage von Versickerungsmulden etc. aus. Dem Plangebiet kommt somit hinsichtlich der Grundwasserneubildungsrate allenfalls eine deutlich untergeordnete Bedeutung zu.

Die inzwischen bereits eingetretenen Prozesse der Klimaveränderung machen es jedoch erforderlich, zum einen soviel Wasser wie möglich zu sparen und andererseits Niederschlagswasser wo immer möglich auf der Fläche zurückzuhalten und dem GW (Grundwasser) zuzuführen. Umso mehr ist auf die Möglichkeit hinzuweisen, Niederschlagswasser in Zisternen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen.

Da das Zisternenwasser vorrangig der Gartenbewässerung dienen wird, erfolgt die im § 55 (2) WHG genannte „Niederschlagsbeseitigung durch Versickerung“ zumindest teilweise auf dem Umweg „Dachablaufwasser → Zisternenwasser → Gartenbewässerung“.

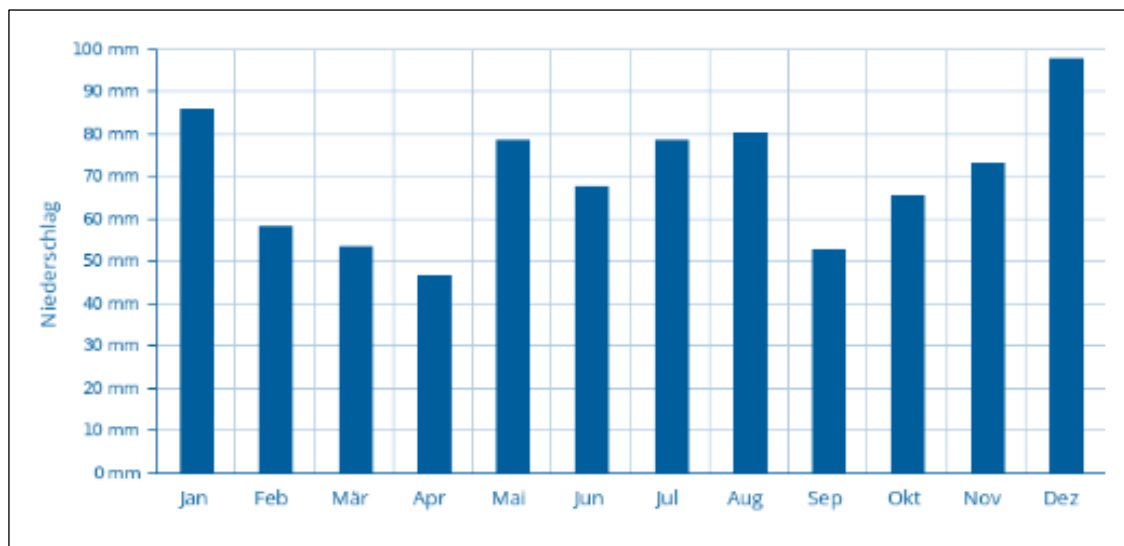


Abb. 65: Die durchschnittliche monatliche Niederschlagsmenge in Oberzent 2015 - 2025: Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge in Oberzent beträgt 838 mm = l/m². Diese Niederschlagsmenge ist gering. Im 8 km SE liegenden Eberbach wird die 1.000 mm - Marke z.B. deutlich übertroffen.

Die höchste Niederschlagsmenge fällt in Oberzent statistisch im Dezember mit 98 mm, die geringste im April mit 47 mm.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass selbst nur extensiv begrünte Dachflächen den Niederschlagsabfluss verzögern und so dazu beitragen, Wasser länger in der Fläche zu halten bzw. es langsam über Verdunstung wieder in die Atmosphäre abzugeben (Evaporation).

Vermutlich wird man ergänzend das Niederschlagswasser nach Starkregenereignissen in den Mischwasserkanal der Höhenstraße-Nord einleiten müssen, der auch das Schmutzwasser aufnimmt. Eine teilweise Zuführung von Niederschlagswässern in den Kanal der Höhenstraße-Süd ist nur über eine gedrosselte Einleitung möglich. Die Entsorgung des Niederschlagswassers ist über die Entwässerungsplanung darzustellen.

2.7 Darstellung des Schutzguts „Klima und Luft“

MONAT	LUFTTEMPERATUR	NIEDERSCHLAG
• JANUAR	KALT	MÄSSIGE NIEDERSCHLÄGE
• FEBRUAR	KALT	MÄSSIGE NIEDERSCHLÄGE
• MÄRZ	KÜHL	MÄSSIGE NIEDERSCHLÄGE
• APRIL	MÄSSIG WARM	GERINGE NIEDERSCHLÄGE
• MAI	MÄSSIG WARM	MÄSSIGE NIEDERSCHLÄGE
• JUNI	WARM	MÄSSIGE NIEDERSCHLÄGE
• JULI	HEISS	MÄSSIGE NIEDERSCHLÄGE
• AUGUST	HEISS	MÄSSIGE NIEDERSCHLÄGE
• SEPTEMBER	WARM	MÄSSIGE NIEDERSCHLÄGE
• OKTOBER	MÄSSIG WARM	MÄSSIGE NIEDERSCHLÄGE
• NOVEMBER	KÜHL	MÄSSIGE NIEDERSCHLÄGE
• DEZEMBER	KALT	MÄSSIGE NIEDERSCHLÄGE

Abb. 66: Wahrnehmung der Lufttemperatur

Das Klima in Rothenberg ist mild und gilt als „Mittelgebirgsreizklima“, das auch als „Schonklima“ bezeichnet wird. Charakteristisch sind mittlere Temperaturwerte. So liegen die Durchschnittstemperaturen im Sommer im gemäßigten Bereich mit gering ausgeprägten Windbewegungen. Die Hauptwindrichtung ist Nordwest bis Südwest, wodurch sich die Wärme des Oberrheingrabens auch auf den Höhenzug des „Hirschhorner Rückens“ auswirkt. Ausgleichend wirken sich die ausgedehnten Waldflächen an den Hängen und Höhenrücken aus, welche Staubteilchen aus der Luft filtern. Klimatisch bedeutsame Bereiche sind zum einen Wälder, zum anderen Grünlandflächen. Wälder spielen eine Rolle als Frischluftproduzenten und Schadstoff- und Staubfilter. Grünlandflächen sind von Bedeutung für die Kaltluftentstehung und deren Abfließen. Aufgrund der nächtlichen Ausstrahlung kühlt sich die Luft bodennah über Wiesen und Weiden besonders stark ab.

Bei Hangneigungen ab mindestens 2 ° fließt diese sich stetig nachbildende Kaltluft ab, so dass sich regelrechte Kaltluftbahnen bilden. Das Gefälle vom Plangebiet in das ca. 300 m tiefer gelegene Finkenbachtal beträgt 13 % oder 7,4 °. Für unterliegende Siedlungsflächen bedeutet dies - eine geeignete Lage und Baustruktur voraussetzend - , dass während der Nachtstunden kühle Luft die unterliegende Bebauung durchspült und schwüle Luft und Staub abführt cf. S. 7 - 9). Das Gefälle im Plangebiet (Flst.-Nr. 340) beträgt 11,6 % oder 6,6° (cf. S.9).

Klimatisch vorteilhaft wirkt sich die Bewaldung aus. Die Teilortsgemarkung von Rothenberg ist zu 62 % bewaldet. Das ist deutlich mehr als der Durchschnitt in der Bunderepublik mit 32 %.

Die das Plangebiet berührenden Kaltluftabflussströme sind jedoch gering. Die über dem eigentlichen Planbereich entstehenden Kaltluftmengen dürften allein schon aufgrund der geringen Plangebietsgröße von 0,7 ha keine relevanten Auswirkungen auf das Lokalklima haben. Die Bebauung des Pl.-Gebiets wird somit auf das Kaltluftgeschehen und den Verlauf der Frischluftbahnen des Gebiets keinen wahrnehmbaren Einfluss haben (vgl. Abb. 25), während die **Staubbindung mit bis zu 1 t / Großbaum** eine Rolle spielen kann.

Dennoch macht sich der Klimawandel bemerkbar, und in den letzten zehn Jahren hat die Jahresmitteltemperatur in Rothenberg von 9,96 °C auf 10,07 °C zugenommen.

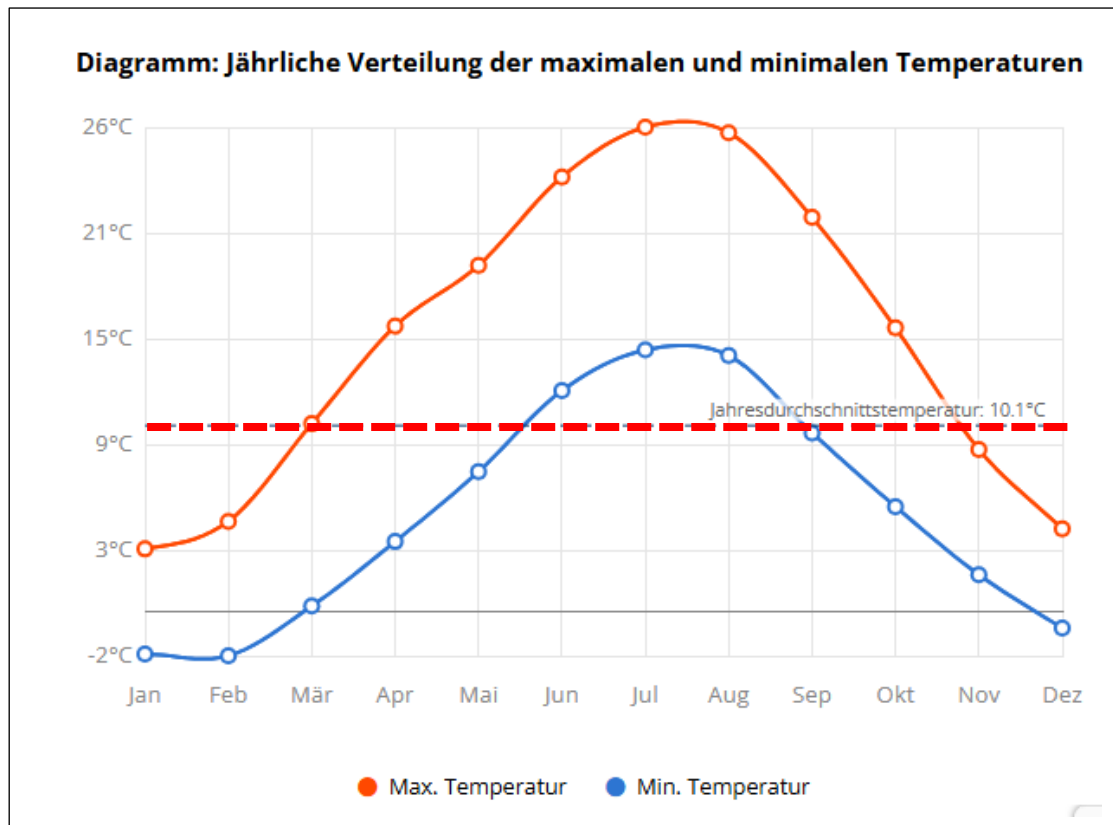


Abb. 67: Die Minimum-/ Maximum-Temperaturen in der Gesamtgemeinde im Jahreslauf

2.8 Ist-Zustand der umweltbezogenen Belange des Schutzgutes Mensch, seiner Gesundheit sowie der Freizeit- und Erholungsfunktion

Das Plangebiet fügt sich derzeit harmonisch an den Ortsrand an. Die umfängliche Eingrünung mag für Anwohner und Gäste als wohltuend empfunden werden. An heißen Sommertagen trägt / trug der Gehölzbestand in dessen unmittelbarer Nähe zur Beschattung und zur Kühlung bei, und die bergseits liegende landwirtschaftliche Bergehalde wurde von der ca. 20 m hohen Baumkulisse kaschiert. Vorteilhaftes i.S. der Belange der Kennziffer 2.8 sind durchaus gegeben, wenn auch in einem untergeordneten Umfang

vergleiche: Eine 25 m hohe Buche mit einer Kronentraufhöhe von 150 m² verdunstet pro Sommertag ca. 400 l Wasser und kühlt den Traufbereich um bis zu 3°C ab. Sie bindet pro Jahr etwa 1 t Staub. Die O₂-Abgabe bei Tageslicht beträgt etwa 1 m³ pro Tag, der jedoch nachtsüber meistens wieder aufgenommen wird.

Q.: Reichholf, Josef (1989): Siedlungsraum, Mosaik-Verlag

2.9 Exemplarische Darstellung der Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Klassische Wechselwirkungen sind z.B. bei den Schutzgütern „Wasser“ und „Boden“ und „Fauna“ gegeben. Die sog „FiPu-Eigenschaften“ des Bodens (Filter- und Puffer-Eigenschaften) kommen gleichzeitig dem Schutzgut „Wasser“ zugute, sind aber andererseits in ihrer Entstehung an die Aktivität von bestimmten der gut 40 heimischen Regenwurmart gebunden.

Eine hohe Feldkapazität verbessert die Retentionsleistung und hält das Wasser länger in der Landschaft, was - wenn auch in geringem Umfang - der Hochwasserneigung entgegenwirkt.

Der Gehölzbestand kann durchaus die Funktion als Nahrungshabitat für Insekten verbessern, wovon auch die Fledermäuse (z.B. die Zwergfledermaus-Kolonie in der Bergehalle und im „Alten Jagdhaus“) profitieren. Der Lichtschutz des Gehölzbestands ermöglicht den lichtsensiblen Fledermausarten Transsektenflüge vom Koloniestandort zum Nahrungshabitat und zurück.

Ein möglichst geringer Versiegelungsgrad reduziert die Aufheizungstendenz der Bebauung.

Unterschätzt wird die Staubbindekapazität eines großen Laubbaums, während die netto - CO₂-Bindung und die netto-Sauerstoffproduktion keine überragende Rolle spielen. Eine Merkgröße ist (am Beispiel einer 120-jährigen, 25 m großen Buche) die Bindung von einer Tonne Staub pro Baum und Jahr. Am Beispiel des Gehölzbestands wäre rechnerisch eine Bindung von über 10 t Staub pro Jahr (cf. Tab. S. 47) möglich.

Diese wenigen Beispiele sollen nur zeigen, wie eng - selbst innerhalb des antragsgegenständlichen Verfahrens - alles mit einander verflochten ist und welche vielfältigen wechselseitigen Auswirkungen bestehen.

2.10 Belange der Infrastruktur, der Erschließung der Ver- und Entsorgung

Im „Ist-Zustand“ ist die Erschließung mit Ver- und Entsorgung ausreichend. Allerdings zeigt das vorgenannte Beispiel der Niederschlagsentwässerung, dass im Plan-Zustand die Gegebenheiten einer detaillierten Planung bedürfen.

2.11 Hinweise auf das kulturelle Erbe und sonstige Sachgüter im Plangebiet

Hinweise auf denkmalschutzrechtliche Belange des Plangebiets sind nicht bekannt.