

Gemeinde Petersberg, Ortsteil Margrethenhaun

## **Umweltbericht**

# **33. Änderung des Flächennutzungsplanes**

im Bereich „Am Hofgut“

Vorentwurf

Planstand: 15.05.2025

Projektnummer: 24-2913

Projektleitung: Fuchs

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtlicher Hintergrund .....	3
1.2 Ziele und Inhalte der Planung .....	3
1.2.1 Ziele der Planung .....	3
1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens .....	4
1.2.3 Inhalt und Darstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplans .....	5
1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung .....	5
1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....	5
1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und –pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes .....	5
1.3.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen .....	7
1.3.4 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern .....	7
1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	7
1.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	7
<b>2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....</b>	<b>8</b>
2.1 Boden und Fläche .....	8
2.2 Wasser .....	10
2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels .....	11
2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen .....	14
2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange .....	18
2.6 Natura 2000 Gebiete und sonstige Schutzgebiete .....	19
2.7 Gesetzlich geschützte Biotop- und Flächen mit rechtlichen Bindungen .....	21
2.8 Biologische Vielfalt .....	23
2.9 Landschaft .....	24
2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität .....	26
2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz .....	26
2.12 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen .....	27
2.13 Wechselwirkungen .....	27
<b>3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung .....</b>	<b>27</b>
<b>4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>27</b>
<b>5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....</b>	<b>27</b>

<b>6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl .....</b>	<b>27</b>
<b>7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....</b>	<b>28</b>
<b>8. Zusammenfassung.....</b>	<b>29</b>
<b>9. Quellenverzeichnis.....</b>	<b>32</b>
<b>10. Anlagen und Gutachten .....</b>	<b>32</b>

## **1. Einleitung**

### **1.1 Rechtlicher Hintergrund**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichts ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.

### **1.2 Ziele und Inhalte der Planung**

#### **1.2.1 Ziele der Planung**

In der Gemeinde Petersberg ist im Ortsteil Margrethenhaun im Bereich südlich der Lindenstraße (Landesstraße L 3379) und östlich der Straße Am Hofgut (Landesstraße L 3429) im Anschluss an die vorhandene Bebauung die städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohngebietes unter Einbezug der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle östlich der Straße Am Hofgut vorgesehen. Der Bereich umfasst eine Fläche von rd. 3,4 ha. Die noch unbebauten Flächen sind bauplanungsrechtlich bislang als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung des geplanten Wohngebietes ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg hat hierzu in ihrer Sitzung am 16.05.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Hofgut“ gefasst.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf bislang unbebauten Freiflächen und die städtebauliche Neuordnung unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes an Gebäuden und baulichen Anlagen auf der Grundlage einer entsprechenden städtebaulichen Konzeption sowie der zugehörigen Erschließung. Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Straßenverkehrsflächen zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersberg stellt für den Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung der rechtswirksamen 5. Änderung von 2010 bislang „Gemischte Baufläche“, „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft“ dar, sodass dieser gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert wird. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg hat in ihrer Sitzung am 16.05.2024 daher auch den entsprechenden Beschluss zur Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung gefasst. Das Planziel der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von „Wohnbauflächen“ zulasten der bisherigen Darstellungen.

### 1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Der räumliche Geltungsbereich der 33. Flächennutzungsplan-Änderung liegt im Süden der Ortslage Margrethenhaun und umfasst Flächen in der Gemarkung Margrethenhaun, Flur 2, sowie in der Gemarkung Rex, Flur 1. Der räumliche Geltungsbereich entspricht grundsätzlich dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Hofgut“ abzüglich des Straßenabschnittes der Straße Am Hofgut und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Gemischte Nutzungen (Wohnen und kleinteiliges Gewerbe) sowie Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Gerhards“ (Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO)
- Osten: Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Gerhards“ (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Süden: Landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Westen: Verlauf der Straße Am Hofgut (Landesstraße L 3429) und gemischte Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) sowie Verlauf des Fließgewässers Haune

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 3,4 ha und bezieht, neben der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle östlich der Straße Am Hofgut, die bislang noch unbebauten Freiflächen im nördlichen, östlichen und südlichen Anschluss daran mit ein.

Die Höhenlage des Plangebietes fällt von Süden nach Norden ab und bewegt sich im Bereich von rd. 326-312 m über Normalhöhennull (NHN).



**Abb. 1:** Lage des Plangebietes (rot umrandet) im Luftbild (Quelle: NaturegViewer, Zugriff: 09/2025, eigene Bearbeitung).

### **1.2.3 Inhalt und Darstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplans**

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Petersberg von 2004 stellt für den Bereich des Plangebietes „Gemischte Baufläche“, „Flächen für die Landwirtschaft, Bestand“ sowie „Wohnbauflächen, Planung“ dar. Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes von 2010 wurde die Darstellung von „Wohnbauflächen, Planung“ jedoch in „Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ umgewidmet. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes somit entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Hofgut“ entsprechend geändert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg hat in ihrer Sitzung am 16.05.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung im Bereich „Am Hofgut“ gefasst. Das Planziel der **33. Änderung des Flächennutzungsplanes** ist die Darstellung von „Wohnbauflächen“ zulasten der bisherigen Darstellungen. Mit der Flächennutzungsplan-Änderung sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung des geplanten Wohngebietes sowie für die städtebauliche Neuordnung im Bereich des Hofguts im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geschaffen werden.

### **1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung**

#### **1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Da auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Zuge der Flächennutzungsplan-Änderungen keine konkreten Eingriffe vorbereitet werden, wird an dieser Stelle auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

#### **1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und –pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes**

##### Regionalplan Nordhessen 2009

Der Bereich des Plangebietes ist im derzeit rechtswirksamen **Regionalplan Nordhessen 2009** teilweise als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ sowie als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ festgelegt. Die „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ sind nach dem raumordnerischen Grundsatz des Regionalplanes Nordhessen 2009 für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten. Unter Achtung dieses Grundsatzes ist eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs jedoch unter anderem für Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang bis zu 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage möglich. Dabei sind die Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und dem Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf zu beachten.

Die vorliegende Planung dient der baulichen Eigenentwicklung im Ortsteil Margrethenhaun, die nunmehr bauleitplanerisch vorbereitet und abgesichert werden soll. Mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohngebietes soll eine mittel- bis langfristig bedarfsdeckende Ausweisung von Bauplätzen für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern sowie im Bereich des bestehenden Hofguts perspektivisch auch mit einzelnen Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern erfolgen. Insofern soll die bisherige Siedlungsentwicklung in Margrethenhaun mit unterschiedlichen Wohnformen und Gebäudetopologien perspektivisch fortgeführt werden und eine aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Ergänzung und Erweiterung der vorhandenen Ortslage erfolgen. Mit der vorliegenden Planung wird ein Beitrag für eine wirtschaftliche Erschließung und Ausweisung von Wohnbaugrundstücken im unmittelbaren südlichen Anschluss an die bebaute Ortslage geleistet. Die im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens angestrebte städtebauliche Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohngebietes kann demnach grundsätzlich in Einklang mit den im Regionalplan Nordhessen 2009 enthaltenen einschlägigen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gebracht werden.

Schließlich sind die im Regionalplan festgelegten Vorbehaltsgebiete als Grundsatz der Raumordnung einer Abwägung im Rahmen kommunaler Bauleitplanung zugänglich, auch wenn die jeweiligen Belange mit besonderem Gewicht in die Abwägung einzustellen sind. Hinsichtlich der Betroffenheit der öffentlichen Belange der Landwirtschaft und der Agrarstruktur wird auf die nachfolgenden Ausführungen in Kapitel 1.4 verwiesen. Die naturschutzfachlichen und umweltschützenden Belange werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt und im Umweltbericht dargelegt.

Der im derzeit rechtsgültigen Regionalplan Nordhessen 2009 für die Gemeinde Petersberg aufgeführte Flächenwert von 30 ha stellt als maximaler **Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf** grundsätzlich die Obergrenze für die von der Gemeinde für Wohnsiedlungszwecke in Anspruch zu nehmenden Flächen dar. Als in Anspruch genommene Flächen gelten dabei die Flächen, die über einzelne Baulücken im Siedlungsbestand hinaus für Wohnbauzwecke nutzbar sind bzw. hierfür in Bebauungsplänen neu ausgewiesen werden. Der festgelegte Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf soll vorrangig in den zentralen Ortsteilen bzw. Wohnsiedlungsschwerpunkten abgedeckt werden. Die Nutzung bislang unbebauter Flächen sowie die Reaktivierung nicht mehr genutzter Gewerbeflächen und leerstehender Gebäude im Siedlungszusammenhang soll aber zunächst vorrangig vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen am Ortsrand bzw. in den „Vorranggebieten Siedlung Planung“ erfolgen. Flächenneuausweisungen für Siedlungszwecke dürfen zudem nur dann erfolgen, wenn solche Bestandsflächen nicht verfügbar oder für die vorgesehene Nutzung nicht geeignet sind. Im Ortsteil Margrethenhaun stehen derzeit keine anderweitigen geeigneten oder entsprechend ausgewiesenen Siedlungsflächen zur Verfügung. Auch liegt die geplante Fläche von insgesamt rd. 3,5 ha innerhalb des festgelegten Flächenkontingents und ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### **1.3.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen**

#### Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Flächentypen zueinander bzw. der Darstellung von „Wohnbauflächen“ im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. sogenannten Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Da in den Planungsflächen oder im näheren Umfeld zudem keine besonders lärmintensiven oder stör anfälligen Nutzungen vorhanden sind oder bauplanungsrechtlich vorbereitet werden und das Verkehrsaufkommen im Bereich der bestehenden und zur Erschließung der Fläche erforderlichen Verkehrswege nicht über ein innerörtlich übliches Maß hinausgehen wird, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

### **1.3.4 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern**

Da auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung keine konkreten Eingriffe vorbereitet werden, wird an dieser Stelle auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

### **1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Da auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung keine konkreten Eingriffe vorbereitet werden, wird an dieser Stelle auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

### **1.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Da auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung keine konkreten Eingriffe vorbereitet werden, wird an dieser Stelle auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

## **2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **2.1 Boden und Fläche**

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAItBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

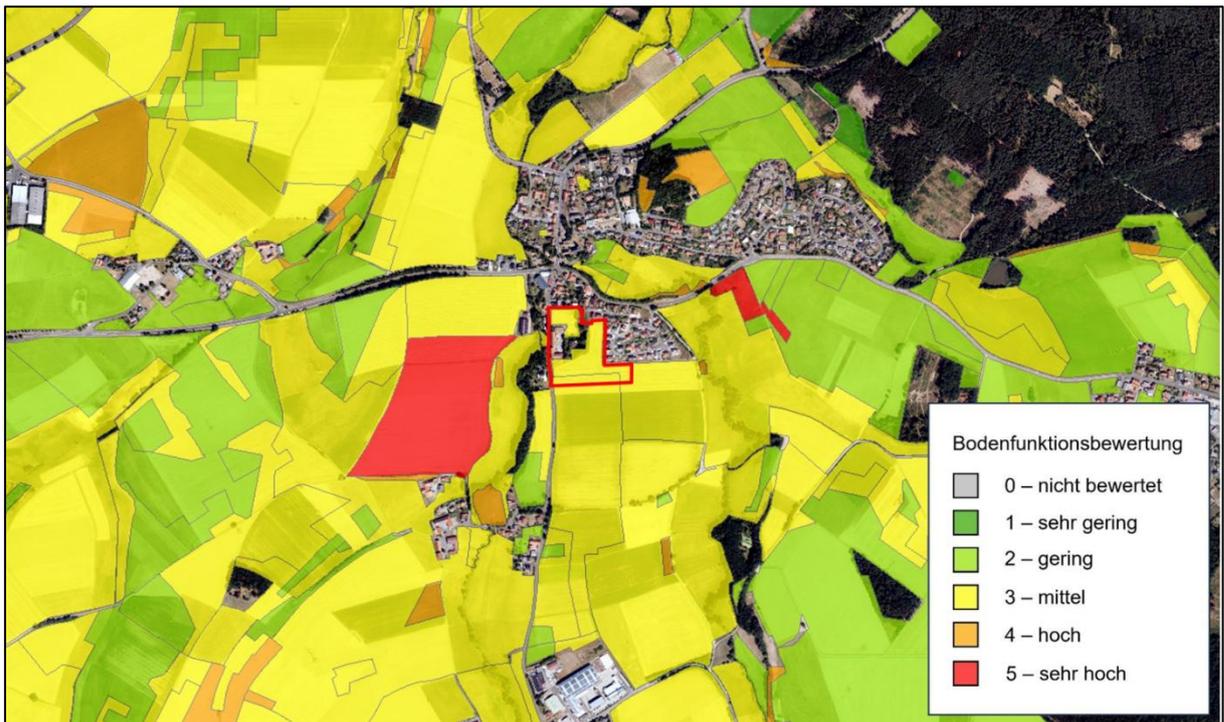
#### Bestandsbeschreibung

Die Böden des Plangebietes sind den „Böden aus äolischen Sedimenten“ (Bodeneinheit: Pseudogley-Parabraunerde) zuzuordnen. Im Norden, Nordwesten sowie Südosten des Plangebietes wird gemäß BodenViewer Hessen die Bodenart sandiger Lehm angegeben. Im Süden wird als Bodenart Lehm angegeben.

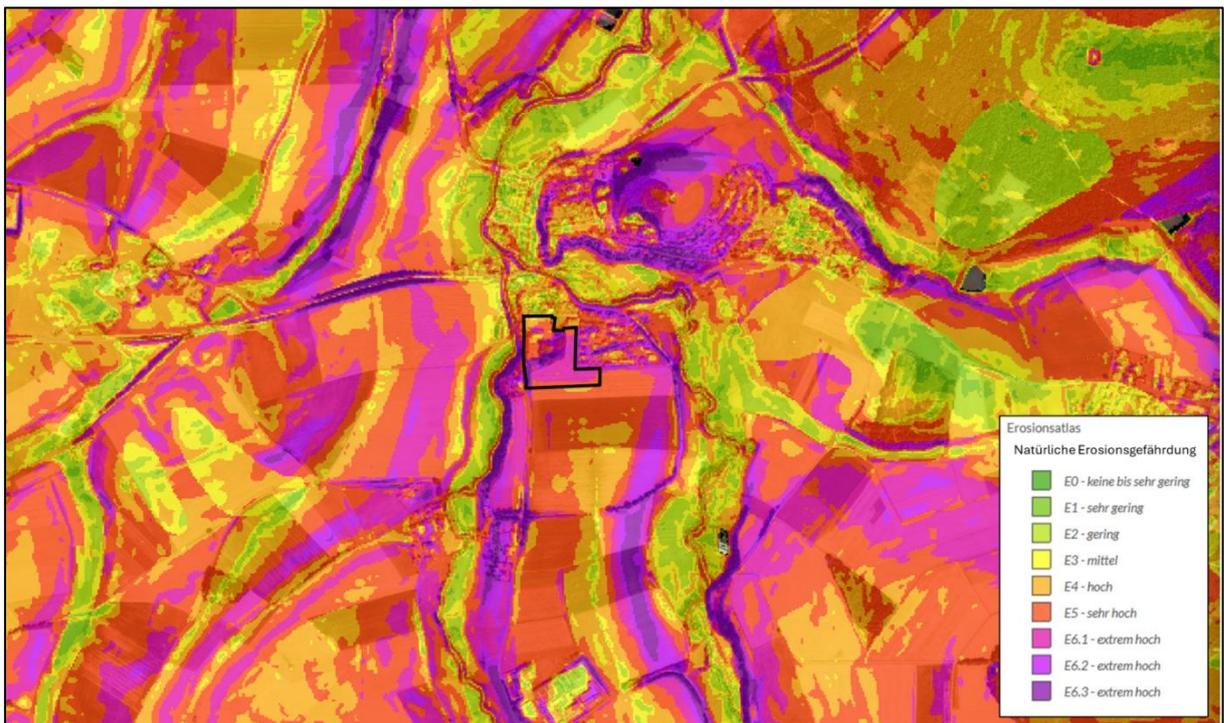
Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (HLNUG 2022, BodenViewer Hessen) verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Für zentral gelegene Teilbereiche innerhalb des Plangebietes sind keine Bewertung der Bodenfunktionen hinterlegt. Lediglich für den nördlichen, südlichen und östlichen Bereich ist eine Bodenfunktionsbewertung angegeben. Die Böden in diesen Bereichen werden mit einem mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad, einer mittleren Feldkapazität und einem hohen Ertragspotenzial bewertet. Das Nitratrückhaltevermögen wird als mittel eingestuft. Für die Acker- und Grünlandzahl der Böden bestehen für die zentralen Teilbereiche des Plangebietes keine Angaben. Lediglich im nördlichen, südlichen und östlichen Bereich des Plangebietes beträgt die Acker- und Grünlandzahl > 45 bis ≤ 70.

#### Bodenempfindlichkeit

Die Bodenfunktionen sind generell empfindlich gegenüber Bodenversiegelung, -auf- oder -abtrag sowie -vermischung. In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Gemäß K-Faktor weist das Plangebiet zum überwiegenden Teil eine hohe Erosionsanfälligkeit von 0,4 bis < 0,5 auf. Lediglich im nordwestlichen Bereich zeigt der K-Faktor kleinflächig eine mittlere Erosionsanfälligkeit von 0,3 bis < 0,4 auf. Gemäß Bodenerosionsatlas bestehen für die Böden im nördlichen Teilbereich des Plangebietes eine mittlere bis extrem hohe und für die Böden im südlichen eine hohe bis extrem hohe natürliche Erosionsgefährdung. Im östlichen Teilbereich des Plangebietes wird die natürliche Erosionsgefährdung mit sehr hoch bis extrem hoch und im westlichen Teilbereich mittel bis extrem hoch definiert.



**Abb. 2:** Bewertung auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung; Plangebiet: rot umrandet, (Quelle: BodenViewer Hessen, Zugriff: 09/2025, eigene Bearbeitung).



**Abb. 3:** Natürliche Erosionsgefährdung des Plangebietes (schwarz umrandet) und Umgebung gemäß Erosionsatlas (Quelle: BodenViewer Hessen, Zugriff: 09/2025, eigene Bearbeitung).

### Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder jedoch sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

### Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

### Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

### Eingriffsbewertung

Im Zentrum des Plangebietes bestehen bereits Versiegelungen in Form von Wohn- und landwirtschaftlich genutzten Gebäuden. Die anderen Bereiche innerhalb des Plangebietes sind unversiegelte Böden in Form von landwirtschaftlich genutzten Freiflächen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersberg stellt für das Plangebiet gemäß der rechtswirksamen 5. Änderung von 2010 bislang die Nutzungen „Gemischte Bauflächen“, „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie „Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft“ dar. Im Zuge der 33. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Umwidmung dieser Flächen in „Wohnbauflächen“. Die Änderung wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt. Da auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung keine konkreten Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet werden, wird an dieser Stelle auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

## **2.2 Wasser**

### Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist keine Quellen oder quelligen Bereiche auf. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer; die Planung berührt keine gesetzlichen Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes sowie eines festgesetzten oder geplanten Heilquellenschutzgebietes. Das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „WSG TB VII A Böckels (auch TB 7 A)“ mit der Schutzzone III befindet sich in rd. 300 m südöstlicher Entfernung vom Plangebiet (festgesetzt am 15.02.1988: StAnz. 1988/10, S. 586). Ein weiteres Trinkwasserschutzgebiet „WSG TB VI Margaretenhaun“ mit der Schutzzone II befindet sich in rd. 770 m nordöstlicher Entfernung vom Plangebiet (festgesetzt am 24.02.1982: StAnz. 1982/12, S. 626). Des Weiteren befindet sich in rd. 1,5 km östlicher Richtung das Trinkwasserschutzgebiet „WSG TB I – IV Armenhof“ mit der Schutzzone II (festgesetzt am 15.10.1969: StAnz. 1969/44, S. 1806). In weiterer Umgebung befindet sich in rd. 2,5 km nordwestlicher Entfernung zum Plangebiet das Trinkwasserschutzgebiet „WSG TB Almendorf“ mit der Schutzzone III (festgesetzt am 09.08.2011: StAnz. 2011/39, S. 1208) und in rd. 2,0 km südwestlicher Richtung das Trinkwasserschutzgebiet „WSG TB Künzell“ mit der Schutzzone IIIB (festgesetzt am 25.02.2009: StAnz. 2009/21, S. 1197).

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Jedoch befindet sich westlich der Straße Am Hofgut das

Überschwemmungsgebiet der Haune (HQ 100) mit der Gewässerkennzahl 426, das rd. 20 m westlich vom Plangebiet entfernt ist. Gleichzeitig befindet sich in dem Bereich das entsprechende Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ extrem). Das dazugehörige Fließgewässer der Haune verläuft in rd. 30 m westlicher Entfernung vom Plangebiet. Weiter nördlich des Plangebietes, im Bereich angrenzend zur Lindenstraße (Landesstraße L 3379) im Norden befindet sich in rd. 75 m Entfernung vom Plangebiet das Überschwemmungsgebiet der Wanne (HQ 100) mit der Kennzahl 4262 sowie mit angrenzendem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ extrem). Das Fließgewässer der Wanne verläuft in rd. 65 m nordöstlicher Entfernung vom Plangebiet.

#### Eingriffsbewertung

Das Plangebiet liegt nicht in einem ausgewiesenen Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiet sowie nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Das Plangebiet weist keine Quellen oder quelligen Bereiche auf. Zudem sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersberg stellt für das Plangebiet gemäß der rechtswirksamen 5. Änderung von 2010 bislang die Nutzungen „Gemischte Bauflächen“, „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie „Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft“ aus. Im Zuge der 33. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Umwidmung dieser Flächen in „Wohnbauflächen“. Die Änderung wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt. Im Zuge der vorliegenden Planung ist nach derzeitigem Stand von keiner Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) auszugehen. Da auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung keine konkreten Eingriffe in das Schutzgut Wasser vorbereitet werden, wird an dieser Stelle auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

### **2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft“ und „Klima“ zu berücksichtigen. Zudem sind bei Bauleitplänen Maßnahmen anzuwenden, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie die der Anpassung an den Klimawandel dienen (§ 1a Abs. 5 BauGB).

#### Bestandsbeschreibung

Als **klimatische Belastungsräume** zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen, die sich im vorliegenden Falle nördlich sowie östlich des Plangebietes befinden. Ein hoher Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad führt tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung von deutlichen „Wärmeinseln“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte. **Klimatische Ausgleichsflächen** weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen.

Kaltluft entsteht in erster Linie auf Freiflächen (z.B. Acker, Grünland, gehölzarme Parkanlagen), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Der Abfluss der Kaltluftbahnen folgt im Groben der Geländeneigung entsprechend von den Höhen ins Tal. Die Grünland- und Ackerflächen des Plangebietes sind, wie alle gehölzarmen Offenlandbereiche, von starken Temperaturschwankungen geprägt, die sich an heißen Sommertagen in einer starken Erwärmung der oberen Bodenschichten ausdrücken, vor allem in Strahlungsnächten, aber auch

zur Produktion von Kaltluft führen. Die Gehölze innerhalb des Plangebietes können den Kaltluftabfluss beeinträchtigen, leisten jedoch durch ihre Funktionen wie Sauerstoffproduktion, Kohlenstoffbindung, Staubfilterung und Verdunstung einen bedeutenden Beitrag zur klimatischen Qualität und zur Verbesserung des Mikroklimas.

Das Plangebiet selbst, die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, sowie die zum Plangebiet nordöstlich gelegene Waldfläche stellen große und zusammenhängende klimatische Ausgleichsflächen dar. Durch die gegebene Topografie fließt die Kaltluft von Nordosten und Südosten nach Westen ab und in Bereiche, die teilweise besiedelt (Wohngebiet) sind.

### Starkregenereignisse

Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) vermittelt eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Sie soll Kommunen dabei unterstützen, ihre eigene Situation besser einschätzen zu können. Die Karte basiert auf Beobachtungen von Niederschlag, Topografie und Versiegelungsgrad. Die Starkregen-Hinweiskarte basiert auf einem **Starkregen-Index**. In den Starkregen-Index fließen die folgenden Parameter ein:

- Starkregen: Anzahl der Starkregen-Ereignisse bei 15 und 60 Minuten Andauer (basierend auf Radarniederschlagsdaten des Deutschen Wetterdienstes von 2001 bis 2016).
- Versiegelung: Urbane Gebietskulisse - Anteil der versiegelten Fläche pro 1 km<sup>2</sup> Rasterzelle (basierend auf ALKIS Landnutzungs- sowie ATKIS Ortslagendaten).
- Überflutung: Überflutungsgefährdeter Flächenanteil der urbanen Gebietskulisse – Auftreten und Größe von Senken und Abflussbahnen.

Zusätzlich ist die Vulnerabilität (kritische Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr) enthalten. Der Vulnerabilitäts-Index (umrandete Rasterzellen in den Karten) ergibt sich aus Standortfaktoren, die räumlich variierende Schadenspotenziale, Sachwerte oder Infrastrukturen (z.B. Krankenhäuser) einbeziehen. Folgende Informationen gehen in den Index ein:

- Bevölkerungsdichte der gesamten Gemeindefläche (Einwohner pro km<sup>2</sup>)
- Anzahl Krankenhäuser pro km<sup>2</sup>
- Anzahl industrieller und gewerblicher Anlagen mit Gefahrstoffeinsatz pro km<sup>2</sup>
- Bodenerosionsgefahr im Bereich hydrologischer Einzugsgebiete, die in urbane Räume entwässern

Für die Gemeinde Petersberg und den Ortsteil Margrethenhaun besteht im Bereich des Plangebietes ein überwiegend hoher Starkregen-Index. Im östlichen Bereich des Plangebietes besteht ein mittlerer Starkregen-Index. Der Vulnerabilitäts-Index wird als nicht erhöht bewertet.

### Fließpfade

Fließpfadkarten stellen auf Grundlage eines Geländemodells (Digitales Geländemodell 5 m<sup>2</sup> und 1 m<sup>2</sup>) ein erstes Indiz dar, wo im Falle von entsprechenden Regenereignissen ein Gefahrenpotential bestehen kann. Die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten (Bordsteine, Mauern, sonstige Hindernisse) werden hierbei allerdings nicht berücksichtigt. Ferner werden die Wirkungen von Gräben, Durchlässen und der Kanalisation in der Regel nicht berücksichtigt.



**Abb. 4:** Fließpfade im Plangebiet (rot umrandet) (Quelle: StarkregenViewer Hessen, Zugriff: 09/2025, eigene Bearbeitung).

Anhand der kommunalen Fließpfadkarte ist ersichtlich, dass ein Fließpfad mit einem Einzugsgebiet von mind. 1 ha und einer Ausdehnung von 10 m zu jeder Seite durch den südwestlichen Bereich auf Höhe der Ortsstraße (L 3429) des Plangebietes verläuft. Der Fließpfad beginnt südwestlich außerhalb des Plangebietes im Bereich der Ortstraße, verläuft in nördliche Richtung und mündet in den westlich angrenzenden Bachlauf der Haune. Ein weiterer Fließpfad tangiert den erstgenannten im östlichen Pufferbereich und mündet ebenfalls in die Haune. Darüber hinaus befindet sich im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ein beginnender Fließpfad, der in nördlicher Richtung durch die Wohnsiedlung des Ortsteils Margrethenhaun verläuft. Des Weiteren befinden sich im Bereich des Hofguts zwei Gebäude, die gemäß den Angaben des StarkregenViewers Hessen innerhalb des definierten Gefährdungsbereichs von 5 Metern liegen und ein signifikant erhöhtes Risiko aufweisen. Grundsätzlich korreliert die Abflussmenge und -geschwindigkeit bei Starkregenereignissen mit der Länge und der Dichte der Fließpfade.

Vor Ort konnten im Plangebiet keine Fließpfade anhand der Bodenfeuchte oder Vegetation festgestellt werden. Zudem konnten im Rahmen der Bestandskartierungen vor Ort keine Anzeichen von Erosion oder Bodenabtrag festgestellt werden. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der

konkreten Planung besteht die Vermutung, dass im Zuge weiterer Versiegelungen der westlich innerhalb des Plangebietes verlaufende Fließpfad seinen Verlauf ändern könnte. Darüber hinaus wird angenommen, dass auch der nordöstlich beginnende Fließpfad seinen Verlauf oder Ausgangspunkt verändern könnte. Aufgrund der Topographie des Plangebietes fließen von den südlich angrenzenden Ackerflächen weitere Oberflächenabflüsse von außen in das Plangebiet.

Das Gefährdungspotenzial, dass es innerhalb des Plangebietes zu Erosionen in Folge großer Wassermassen oder zu einer Überflutung der Flächen im Plangebiet oder angrenzender Flächen kommt, wird tendenziell als mittel bis erhöht eingeschätzt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich dieses Potenzial durch unvorhersehbare Ereignisse künftig erhöht.

### Eingriffsbewertung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersberg stellt für das Plangebiet gemäß der rechtswirksamen 5. Änderung von 2010 bislang die Nutzungen „Gemischte Bauflächen“, „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie „Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft“ dar. Im Zuge der 33. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Umwidmung dieser Flächen in „Wohnbauflächen“. Die Änderung wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt. Da auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung keine konkreten Eingriffe in das Schutzgut Klima und Luft vorbereitet werden, wird an dieser Stelle auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

## **2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen**

### Bestandsbeschreibung

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes wurde im September 2024 sowie im Mai 2025 jeweils eine Geländebegehung durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte (Anlage 1) kartographisch dargestellt.

Das Plangebiet wird überwiegend von landwirtschaftlichen genutzten Flächen geprägt. Im September 2024 wurden die Flächen als Einsaat aus mehrjährigen Futterpflanzen gewertet und zeigten einige Beikräuter auf, die in der Artenliste aufgelistet wurden. Zum Zeitpunkt der Begehung im Mai 2025 waren die Flächen mit einer Getreidekultur bestellt und wiesen deutlich weniger Beikräuter auf. Die Ackerflächen befinden sich derzeit im nordwestlichen, südlichen und östlichen Teil des Plangebietes. Im westlich-zentralen Teilbereich befindet sich das Hofgut bestehend aus landwirtschaftlich genutzten Scheunen, einem Wohnhaus, einem gepflasterten und geschotterten Innenhof sowie stellenweise bewachsene Saumstrukturen. Westlich des Wohnhauses befindet sich eine Baumreihe, die aus sieben einheimischen Laubbäumen der Art *Tilia cordata* (Winter-Linde) besteht. Das Wohnhaus wird von Flächen, die als gärtnerisch gepflegte Hausgärten zu bewerten sind, sowie von Feldgehölzflächen umgeben. Die Feldgehölzbestände zeigen stellenweise dichtere Bereiche im Unterwuchs an der Kraut- und Strauchschicht auf. Besonders markante, dickstämmige Bäume wurden in der Bestandskarte entsprechend gesondert hervorgehoben.

Nördlich des Hausgartens befindet sich ein artenarmer Wiesensaum frischer Standorte mit zwei Einzelbäumen, woran nördlich ein Grasweg angrenzt. Im nördlichen Bereich innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Baumreihe mit Gebüsch frischer Standorte im Unterwuchs. Östlich daran grenzt ein Bereich, der sich als Sukzessionsfläche darstellt. Das Plangebiet wird in den nördlichen sowie östlichen Randbereichen durch die Erweiterung von Hausgärten der benachbarten Wohnsiedlung geprägt. Diese bestehen teilweise aus Vielschnittrasen, Hecken und Wiesensäumen. Das Plangebiet weist im südöstlichen Randbereich einen artenarmen Wiesensaum frischer Standorte auf, der einige Magerkeitszeiger aufweist. Darauf folgend geht der Saum in einen geschotterten Feldweg über, der ruderal bewachsen

ist. Innerhalb des Saumes und angrenzend zum Wohngebiet befindet sich eine Entwässerungsmulde, die aufgrund der Artenzusammensetzung zum artenarmen Wiesensaum frischer Standorte gezählt wird.

Im Westen des Plangebietes befindet sich ein ruderal bewachsener Saum, in dem sich eine kleinflächige vollständig versiegelte Fläche befindet, auf der derzeit ein Stromhäuschen steht. Östlich daran grenzt ein artenarmer Wiesensaum frischer Standorte sowie eine kleinflächige Hecke an. Südlich des Hofguts befinden sich weitere ruderal bewachsene Flächen und ein bewachsener Schotterweg.

Nordwestlich innerhalb des Plangebietes befindet sich eine kleinflächige Baumgruppe sowie ein Schotterweg mit einem separaten Einzelbaum. Diese Fläche wird zum Zeitpunkt der Begehung als Lagerfläche für landwirtschaftliche Geräten genutzt. Außerdem befindet sich daran angrenzt ein bewachsener Schotterweg, der beidseitig von Säumen umgeben wird. Der südlich des Schotterweges gelegen Saum ist ein Wiesensaum frischer Standorte. Nördlich des Schotterweges befindet sich ein nitrophytischer Saum, worin eine Fläche mit Erdablagerung zu finden ist.



**Abb. 5:** Nordwestlich gelegene Ackerfläche mit Blick auf die Baumreihe (Aufnahme 05/2025)



**Abb. 6:** Landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche mit angrenzender Wohnsiedlung und Erweiterung der Hausgärten (Aufnahme 05/2025)



**Abb. 7:** Einsaat aus mehrjährigen Futterpflanzen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen im September 2024 (Aufnahme 09/2024)



**Abb. 8:** Wirtschaftswiese und Hofgut im Hintergrund (Aufnahme 05/2025)



**Abb. 9:** Wirtschaftswiese im Vordergrund, Hausgarten und Feldgehölze im Hintergrund (Aufnahme 05/2025)



**Abb. 10:** Hausgarten und Feldgehölze angrenzend an das Wohnhaus (Aufnahme 09/2024)



**Abb. 11:** Baumreihe der Art *Tilia cordata* (Winter-Linde) und vorgelagerte Saumstrukturen des Hofguts (Aufnahme 09/2024)



**Abb. 12:** Schotterweg mit Bewuchs im südwestlichen Bereich des Plangebietes (Aufnahme 09/2024)



**Abb. 13:** An Ackerfläche angrenzende Saumstrukturen, die teilweise als Erweiterung der Hausgärten dienen (Aufnahme 05/2025)



**Abb. 14:** Saumstruktur mit Magerkeitszeigern (Aufnahme 05/2025)



**Abb. 15:** Schotterweg mit Bewuchs sowie Entwässerungsmulde zwischen Zaun und Weg (Aufnahme 05/2025)



**Abb. 16:** Ackerfläche im südlichen Bereich des Plangebietes sowie angrenzende Fläche mit Feldgehölzen und Wiesensaum (Aufnahme 05/2025)



**Abb. 17:** Landwirtschaftlich genutzte Scheune mit angrenzender ruderal bewachsener Fläche (Aufnahme 05/2025)



**Abb. 18:** Ortsstraße mit angrenzendem Saum (Aufnahme 05/2025)



**Abb. 19:** Ruderal bewachsener Saum (rechts im Bild) sowie Ackerfläche im nordwestlichen Bereich des Plangebietes (Aufnahme 05/2025)



**Abb. 20:** Bewachsene Fläche, auf der Erde abgelagert wurde (rechts im Bild) sowie Ackerfläche im nordwestlichen Bereich des Plangebietes (Aufnahme 09/2024)



**Abb. 21:** Bewachsener Schotterweg (Aufnahme 05/2025)



**Abb. 22:** Baumgruppe und bewachsene Schotterfläche mit einem Einzelbaum im nordwestlichen Bereich des Plangebietes (Aufnahme 05/2025)

### Eingriffsbewertung

Das Plangebiet weist derzeit Biotoptypen geringer (Stark oder völlig versiegelte Flächen, Pflaster-, Schotterflächen, bewachsene Schotterwege, intensiv genutzte Ackerflächen, Hausgärten), Biotoptypen mittlerer (Wirtschaftswiese, Gebüsche frischer Standorte, nitrophytische Ruderalvegetationen, Wiesen-säume frischer Standorte), leicht erhöhter (Sukzessionsfläche sowie mit Magerkeitszeigern bewachsenen Saum) sowie Biotoptypen hoher (Einzelbäume und Feldgehölze) ökologischer Wertigkeit auf. Geschützte Biotope und Lebensraumtypen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vertreten. Bei der Umsetzung der Planung tritt eine mittlere Konfliktsituation in Hinblick auf die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen auf. Die Flächen der Gehölzstrukturen bleiben im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans zum Großteil erhalten.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersberg stellt für das Plangebiet gemäß der rechtswirksamen 5. Änderung von 2010 bislang die Nutzungen „Gemischte Bauflächen“, „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie „Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft“ aus. Im Zuge der 33. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Umwidmung dieser Flächen in „Wohnbauflächen“. Die Änderung wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt. Die Umwidmung bedeutet auch, dass die bisher als naturschutzfachlich relevante Fläche dargestellten Bereiche künftig nicht mehr für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung stehen. Da auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung keine konkreten Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen vorbereitet werden, wird an dieser Stelle auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

## **2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange**

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgt auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Mit der Durchführung faunistischer Erhebungen wurde bereits begonnen; die Ergebnisse werden nach Fertigstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bebauungsplan berücksichtigt.

Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung

von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

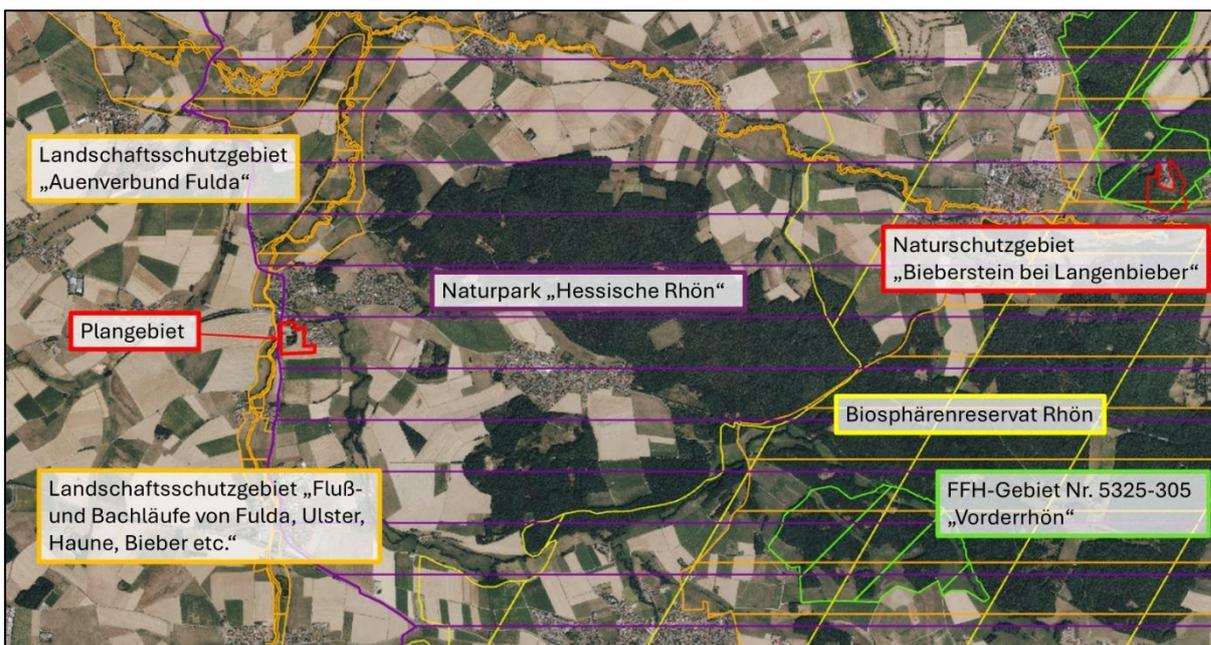
Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

#### Eingriffsbewertung

Da auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Zuge der Flächennutzungsplan-Änderung keine konkreten Eingriffe vorbereitet werden, wird an dieser Stelle auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

## **2.6 Natura 2000 Gebiete und sonstige Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natura-2000-Gebieten. Das nächstgelegene Schutzgebiet des Natura-2000-Netzwerks ist das in rd. 3,7 km südöstlicher sowie in rd. 5,9 km nordöstlicher Richtung gelegene FFH-Gebiet Nr. 5325-305 „Vorderrhön“. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet Nr. 5425-401 „Hessische Rhön“ liegt rd. 5,8 km östlich des Plangebietes. Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete „Fluß- und Bachläufe von Fulda, Ulster, Haune, Bieber etc.“ sowie „Auenverbund Fulda“ befinden sich in rd. 20 m sowie 35 m westlicher Richtung zum Plangebiet. Ein weiteres Landschaftsschutzgebiet „Hessische Rhön“ befindet sich in rd. 3,2 km östlicher Richtung. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Bieberstein bei Langenbieber“ befindet sich in rd. 6,2 km nordöstlicher Richtung vom Plangebiet. Das Biosphärenreservat Rhön befindet sich in rd. 1,8 km Entfernung. Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Naturparks „Hessische Rhön“.



**Abb. 22:** Lage des Plangebietes (rot umrandet) zu Natura-2000-Gebieten und Landschaftsschutzgebieten (Quelle: NaturegViewer Hessen, Zugriff: 09/2025, eigene Bearbeitung).

#### *Naturpark „Hessische Rhön“*

Das Plangebietes liegt vollständig innerhalb des Naturparkes „Hessische Rhön“. Das Gebiet des Naturparkes „Hessische Rhön“ umfasst eine Größe von circa 72.070 Hektar und liegt östlich der Fulda angrenzend an Thüringen und Bayern. Das Rhönvorland, die Kuppige Rhön und die Hohe Rhön sind Bestandteile des Naturparkes „Hessische Rhön“ (festgesetzt am 28.06.2006: StAnz. 29/2006, S. 1517).

Nach § 27 BNatSchG gilt für Naturparks Folgendes:

(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.

(2) Naturparke sollen auch der Bildung für nachhaltige Entwicklung dienen.

(3) Naturparke sollen entsprechend ihren in Absatz 1 beschriebenen Zwecken unter Beachtung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege geplant, gegliedert, erschlossen und weiterentwickelt werden.

#### *Landschaftsschutzgebiet „Fluss- und Bachläufe von Fulda, Ulster, Haune, Bieber etc.“*

Das Plangebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Fluss- und Bachläufe von Fulda, Ulster, Haune, Bieber etc.“ befindet sich in rd. 20 m westlicher Entfernung zum Plangebiet. Das Landschaftsschutzgebiet „Fluss- und Bachläufe von Fulda, Ulster, Haune,

Bieber etc.“ dient dem Schutz und der Erhaltung naturnaher Fließgewässerabschnitte sowie ihrer angrenzenden Ufer- und Auenbereiche. Ziel der Unterschutzstellung ist die Sicherung ökologisch wertvoller Lebensräume für Flora und Fauna, die Bewahrung der landschaftlichen Eigenart und Vielfalt sowie die Förderung des Biotopverbunds entlang der Gewässerläufe.

#### *Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda“*

Das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda“ befindet sich in rd. 35 m westlicher Entfernung zum Plangebiet. Zweck der Unterschutzstellung ist die Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Sicherung der Fulda einschließlich ihrer Zuflüsse mit ihren durch Überflutung gekennzeichneten Auen als eine für Hessen typische Flusslandschaft. Der Schutz dient insbesondere den im Wechsel von Hoch- und Niedrigwasser geprägten Lebensgemeinschaften entlang der Gewässer. Schutzziel ist die Erhaltung der durch die unterschiedlichen Durchfeuchtungsstufen bestimmten Wiesen- und Ufervegetationstypen sowie die weitgehende Wiederherstellung naturnaher Gewässerabschnitte durch die Umwandlung von Ackerland in Grünland und die Extensivierung der Grünlandnutzung.

#### Eingriffsbewertung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersberg stellt für das Plangebiet gemäß der rechtswirksamen 5. Änderung von 2010 bislang die Nutzungen „Gemischte Bauflächen“, „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie „Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft“ aus. Im Zuge der 33. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Umwidmung dieser Flächen in „Wohnbauflächen“. Die Änderung wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt. Da auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung keine konkreten Eingriffe auf Natura-2000-Gebiete oder sonstige Schutzgebiete vorbereitet werden, wird an dieser Stelle auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

## **2.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen**

### Gesetzlich geschützte Biotope

Der § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie der § 25 des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG) schützen bestimmte Biotoptypen, welche aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll einzuordnen sind. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten. Ausnahmen von den Verboten können nur dann zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Folgende Biotoptypen werden in § 30 BNatSchG geführt:

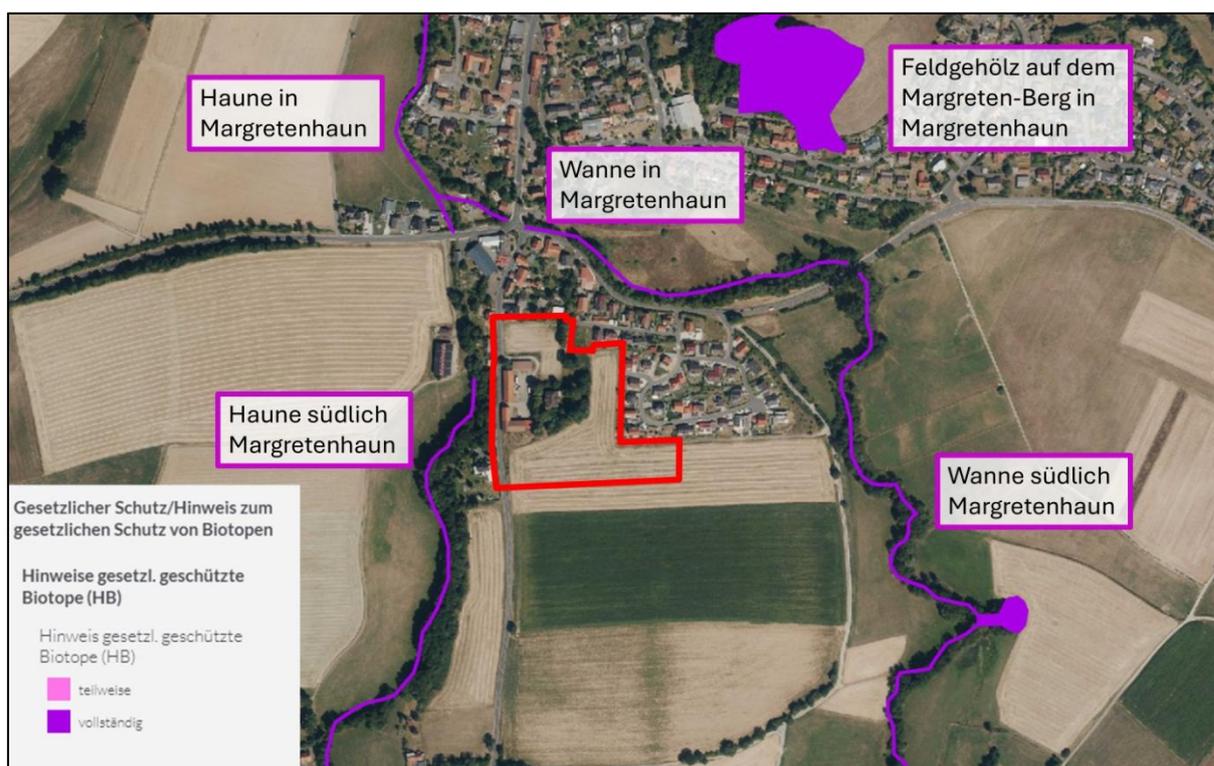
Natürliche/naturnahe Bereiche fließender/stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der zugehörigen uferbegleitenden natürlichen/naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen/ naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmter Bereiche;

- Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen;
- Offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm- und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte;
- Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder;

- Offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche;
- Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich,
- magere Flachland-Mähwiesen und Berg-Mähwiesen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG, Streuobstwiesen, Steinriegel und Trockenmauern.

Die genannten Verbote gelten zudem auch für weitere von den Ländern gesetzlich geschützte Biotope. Im Folgenden Fall sind gemäß § 25 HeNatG zudem die folgenden Biotoptypen geschützt:

- Alleen und einseitige Baumreihen an Straßenrändern,
- Streuobstwiesen
- Magere Flachland-Mähwiesen und Berg-Mähwiesen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG, Steinriegel und Trockenmauern
- Dolinen und Erdfälle.



**Abb. 23:** Lage des Plangebietes (rot umrandet) zu potenziell geschützten Biotopen (Ila) im räumlichen Umfeld (Quelle: NatureViewer Hessen, Zugriff: 09/2025, eigene Bearbeitung).

Gemäß NatureViewer Hessen befinden sich innerhalb sowie im räumlichen Umfeld des Plangebietes keine gesetzlich geschützten Biotope. Auch im Rahmen der Geländebegehungen konnten innerhalb des Plangebietes keine gesetzlich geschützten Biotope festgestellt werden. Das nächstgelegene gesetzlich geschützte Biotop „Haune südlich Margrethenhaun“ (Mittelgebirgsbach) befindet sich westlich vom Plangebiet in rd. 30 m Entfernung, welches durch die Straße Am Hofgut vom Plangebiet abgegrenzt wird. Ein weiteres geschütztes Biotop „Wanne in Margrethenhaun“ (Große Mittelgebirgsbäche bis kleine Mittelgebirgsflüsse) befindet sich in rd. 90 m nordöstlicher Entfernung zum Plangebiet. Das gesetzlich

geschützte Biotop „Haune in Margrethenhaun“ (Große Mittelgebirgsbäche bis kleine Mittelgebirgsflüsse) befindet sich in rd. 130 m nördlicher Entfernung zum Plangebiet.

#### Flächen mit rechtlicher Bindung

Innerhalb des Plangebietes sind keine Flächen mit rechtlicher Bindung (Kompensationsflächen, Ökotoptomaßnahmenflächen) vorhanden.

#### Eingriffsbewertung

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch die Umsetzung der Planung weder gesetzlich geschützte Biotope noch Flächen mit rechtlicher Bindung (Kompensationsflächen, Ökotoptomaßnahmenflächen) tangiert bzw. beeinträchtigt.

## **2.8 Biologische Vielfalt**

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Ökosysteme und
- die genetische Variabilität innerhalb einer Art.

Diese drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich gegenseitig. Bestimmte Arten sind auf bestimmte Ökosysteme und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Die Ökosysteme werden stark durch die vorherrschenden Umweltbedingungen wie beispielsweise Boden-, Klima- und Wasserverhältnisse geprägt. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel), als auch an lokale Gegebenheiten anzupassen. Die biologische Vielfalt ist mit einem eng verwobenen Netz vergleichbar, das zahlreiche Verknüpfungen und Abhängigkeiten aufweist.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der genetischen Ressourcen.

Gemäß § 1 HeNatG wirkt das Land Hessen darauf hin, dass zur dauerhaften Sicherung der Lebensgrundlagen die biologische Vielfalt, die Vielfalt der Lebensräume, die Artenvielfalt und die genetische Vielfalt geschützt und wiederhergestellt werden. Wertvolle Lebensräume von Tier-, Pflanzen-, Flechten- und Pilzarten, die vom Aussterben bedroht oder von besonderem Rückgang betroffen sind, müssen so gesichert und entwickelt werden, dass sich die Bestände der Arten wieder erholen können.

#### Eingriffsbewertung

Entsprechend der Ausführungen in den vorhergehenden Kapiteln ist bei Durchführung der Planung voraussichtlich nicht mit erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen.

## 2.9 Landschaft

### Bestandsbeschreibung

Der räumliche Geltungsbereich der Planung befindet sich südlich sowie westlich der bebauten Ortslage von Margrethenhaun. Naturräumlich liegt das Plangebiet in der Haupteinheit 352 „Fuldaer Senke“ des ostthessischen Berglandes und wird dem Naturraum „Fuldaer Becken“ zugeordnet. Die Höhenlage des Plangebietes fällt von Süden nach Norden ab und bewegt sich im Bereich von rd. 326-312 m über Normalhöhennull (NHN).

Das Landschaftsbild innerhalb sowie im direkten Umfeld des Plangebietes wird vorwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland) sowie Wohnsiedlungen geprägt. Das Umfeld des Plangebietes wird südlich und südöstlich vorwiegend durch Ackerland und westlich durch eine Ortsstraße, Grünland und Gehölzstrukturen geprägt. Nördlich sowie nordöstlich wird das Plangebiet von Siedlungsflächen umgeben. Das Plangebiet selbst umfasst vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen, Gehölzstrukturen und eine bereits anthropogen überprägte Fläche, die versiegelt ist und das Hofgut mit landwirtschaftlich genutzten Scheunen sowie einem Wohnhaus darstellt.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Fluß- und Bachläufe von Fulda, Ulster, Haune, Bieber etc.“ befindet sich 20 m westlicher Entfernung zum Plangebiet. Ein weiteres Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda“ ist das in rd. 35 m westlicher Richtung zum Plangebiet.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner topographisch erhöhten Lage aus allen Himmelsrichtungen gut einsehbar. Die vorhandenen Gehölze im Zentrum des Plangebiets bieten eine gewisse Abschirmung in südlicher Richtung. Die Baumreihe im Norden des Plangebietes reduziert die Sichtbarkeit aus nordöstlicher Richtung. Zusätzlich schirmen die westlich gelegenen Gehölze den Blick aus größerer Entfernung ab.

### Angaben zum Vorhaben

Im Zuge der Planung wird auf bislang un bebauten Freiflächen künftig Wohnbebauung erschaffen. In diesem Zusammenhang sowie im Hinblick auf die bewegte Geländetopografie innerhalb des Plangebietes werden in den Bebauungsplan Festsetzungen aufgenommen, um die geplante Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig zu begrenzen und um sicherzustellen, dass sich die künftigen Wohngebäude im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen und auch hinsichtlich der Lage des Plangebietes verträglich dimensioniert sind. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 wird die maximale Traufhöhe, entsprechend der hier vorgesehenen Bebauung mit nur einem Vollgeschoss, auf ein Maß von **4,5 m** und die maximale Gebäudeoberkante auf ein Maß von **7,0 m** begrenzt. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung mit zwei Vollgeschossen die maximale Traufhöhe auf ein Maß von **7,0 m** und die maximale Gebäudeoberkante auf ein Maß von **9,5 m** begrenzt. Zur Sicherung des baulichen Bestandes im Bereich des bestehenden Hofguts sowie der geplanten Bebauung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes Nr. 3 bedarf es hingegen aus städtebaulicher Sicht keiner Festsetzung zur maximal zulässigen Höhenentwicklung. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 4 wird die maximale Traufhöhe, entsprechend der hier vorgesehenen dichteren Bebauung mit zwei Vollgeschossen, auf ein Maß von **7,5 m** und die maximale Gebäudeoberkante auf ein Maß von **10,0 m** begrenzt. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche am tiefst gelegenen Schnittpunkt des Geländes mit der Außenwand. Als Traufpunkt gilt die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut sowie bei Flachdächern mit einer Neigung von maximal 5° der obere Abschluss der äußersten Wand über dem obersten Vollgeschoss (Oberkante Attika).

In Bezug auf das städtebauliche Konzept orientiert sich die geplante Bebauung an der bestehenden Siedlungsstruktur von Margrethenau und sieht eine abgestufte Dichte vor: Eine dichtere, zweigeschossige Bebauung nahe der bestehenden Hofstelle sowie eine eingeschossige Bebauung in den Randbereichen zur offenen Feldflur und zum angrenzenden Wohngebiet. Die geplante U-förmige Anordnung von Gebäuden um einen zentralen Hofplatz greift die historische Hofstruktur auf und fördert eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild. Die geplante Durchgrünung des Plangebietes, der Erhalt der Gehölzstrukturen wirken eingriffsmindernd auf das geplante Vorhaben. Insgesamt wird eine ortsrandgerechte Bebauung realisiert, die sich in die umgebende Landschaft und die bauliche Struktur des Ortsteils Margrethenau einfügt.



Planungsbüro Fischer, Stand: 01/2025

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

### Eingriffsbewertung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersberg stellt für das Plangebiet gemäß der rechtswirksamen 5. Änderung von 2010 bislang die Nutzungen „Gemischte Bauflächen“, „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie „Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft“ dar. Im Zuge der 33. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Umwidmung dieser Flächen in „Wohnbauflächen“. Die Änderung wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt. Da auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung keine konkreten Eingriffe vorbereitet werden, wird an dieser Stelle auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

### **2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität**

Das Plangebiet befindet sich im Umfeld zu nördlich und östlich gelegenen Wohnbebauungen. Das Plangebiet bietet derzeit keine Erholungsmöglichkeiten für Erholungssuchende oder Spaziergänger auf. Zudem sind bei Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die umliegenden Wohnnutzungen, die über das bereits vorhandene Maß hinausgehen, zu erwarten. Zudem bleibt der Wirtschaftsweg im Osten des Plangebietes bestehen. Weitere Freiflächen in der Umgebung des Plangebietes sind weiterhin vorhanden und erreichbar. Insgesamt sind bei Durchführung der vorliegenden Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ersichtlich.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. sogenannten Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt. Da im Plangebiet oder im näheren Umfeld zudem keine besonders lärmintensiven oder störanfälligen Nutzungen vorhanden sind oder bauplanungsrechtlich vorbereitet werden und das Verkehrsaufkommen im Bereich der bestehenden und zur Erschließung des Gebietes erforderlichen Verkehrswege nicht über ein innerörtlich übliches Maß hinausgehen wird, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

### Eingriffsbewertung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersberg stellt für das Plangebiet gemäß der rechtswirksamen 5. Änderung von 2010 bislang die Nutzungen „Gemischte Bauflächen“, „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie „Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft“ dar. Im Zuge der 33. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Umwidmung dieser Flächen in „Wohnbauflächen“. Die Änderung wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt. Da auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung keine konkreten Eingriffe vorbereitet werden, wird an dieser Stelle auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

### **2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz**

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

## **2.12 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen**

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

## **2.13 Wechselwirkungen**

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich aufgrund von komplexen Wirkungszusammenhängen und Verlagerungseffekten gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen bestehen zwischen den Organismen untereinander, zu ihrer Umwelt und deren Geoökofaktoren bzw. Ökofaktoren und dem Menschen. Die Wirkung der Planung auf die betrachteten Schutzgüter wurde in den Kapiteln 2.1 bis 2.12, in dem für einen Umweltbericht möglichen Rahmen, abgeschätzt. In der Zusammenfassung ergab sich für das Schutzgut Wasser sowie für das Schutzgut Klima und Luft ein hohes Konfliktpotenzial im Zuge der Planung. Zwischen den beiden genannten Schutzgütern bestehen zusätzlich Wechselwirkungen, die bei Umsetzung der Planung in wesentlichem Maße beeinträchtigt werden könnten. Die übrigen Schutzgüter weisen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf.

## **3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung**

An dieser Stelle auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

## **4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die vorhandenen Freiflächen aller Voraussicht nach bestehen. Die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen wird wahrscheinlich weiter fortgeführt. Die Fläche, auf der Gehölze entfernt wurden, wird sich bei einer Nicht-Nutzung sukzessive wieder zu einer Gehölzfläche entwickeln. Die bestehenden Versiegelungen bleiben bei Nichtdurchführung voraussichtlich weiterhin vorhanden. Ggf. werden diese Bereiche bereichsweise durch ruderalen Vegetation überwuchert.

## **5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist derzeit nicht bekannt.

## **6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl**

Das Baugesetzbuch wurde unter anderem 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der **Innenentwicklung** zugrunde gelegt werden, zu denen

insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Gemeinde Petersberg ist grundsätzlich bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Im Gemeindegebiet wurden in der Vergangenheit sowohl im zentralen Ortsteil Petersberg als auch in den weiteren Ortsteilen verschiedene kleinere und zum Teil auch größere Wohngebiete ausgewiesen, mit denen jeweils der entsprechende Bedarf an Wohnbaugrundstücken gedeckt werden konnte. Zugleich konnten in den letzten Jahren durch verschiedene Maßnahmen der Innenentwicklung innerhalb des geschlossenen Bauungszusammenhanges der jeweiligen Ortslagen einzelne Baugrundstücke entwickelt oder entsprechend baulich nachverdichtet werden. Angesichts der hohen Attraktivität des Gemeindegebietes als Wohnstandort sowie der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken besteht jedoch derzeit kein hinreichendes Angebot, mit dem der nachgewiesene Bedarf gedeckt werden kann. Dies trifft auch für die einzelnen Ortsteile zu, in denen zur Eigenentwicklung nur in begrenztem Umfang geeignete innerörtliche Freiflächen oder unbebaute Grundstücke im Sinne einer baulichen Innenentwicklung mobilisiert und wohnbaulich genutzt werden können. Die Gemeinde Petersberg verfolgt demnach aus stadtentwicklungspolitischer Sicht einerseits die bedarfsorientierte Ausweisung neuer Bauflächen, andererseits werden insbesondere im Ortsteil Petersberg konsequent Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung und Nachverdichtung zugeführt, um so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten.

Die vorliegende Planung dient der baulichen Eigenentwicklung im Ortsteil Margrethenhaun, die nunmehr bauleitplanerisch vorbereitet und abgesichert werden soll. Mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohngebietes soll eine mittel- bis langfristig bedarfsdeckende Ausweisung von Bauplätzen für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern sowie im Bereich des bestehenden Hofguts perspektivisch auch mit einzelnen Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern erfolgen. Insofern soll die bisherige Siedlungsentwicklung in Margrethenhaun perspektivisch fortgeführt werden und eine aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht sinnvolle Ergänzung und Erweiterung der vorhandenen Ortslage erfolgen. Mit der vorliegenden Planung wird ein Beitrag für eine wirtschaftliche Erschließung und Ausweisung von Wohnbaugrundstücken im unmittelbaren südlichen Anschluss an die bebaute Ortslage geleistet.

## **7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen. Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt.

Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der

Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden.

## **8. Zusammenfassung**

Kurzbeschreibung der Planung: Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf bislang unbebauten Freiflächen und die städtebauliche Neuordnung unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes an Gebäuden und baulichen Anlagen auf der Grundlage einer entsprechenden städtebaulichen Konzeption sowie der zugehörigen Erschließung. Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Straßenverkehrsflächen zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersberg weist für das Plangebiet gemäß der rechtswirksamen 5. Änderung von 2010 bislang die Nutzungen „Gemischte Baufläche“, „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie „Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft“ aus. Im Zuge der 33. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Umwidmung dieser Flächen in „Wohnbaufläche“. Die Änderung wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

Boden: Im Zentrum des Plangebietes bestehen bereits Versiegelungen in Form von Wohn- und landwirtschaftlich genutzten Gebäuden. Die anderen Bereiche innerhalb des Plangebietes sind unversiegelte Böden in Form von landwirtschaftlich genutzten Freiflächen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersberg stellt für das Plangebiet gemäß der rechtswirksamen 5. Änderung von 2010 bislang die Nutzungen „Gemischte Bauflächen“, „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie „Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft“ dar. Im Zuge der 33. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Umwidmung dieser Flächen in „Wohnbauflächen“. Die Änderung wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt. Da auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung keine konkreten Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet werden, wird an dieser Stelle auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

Wasser: Das Plangebiet liegt nicht in einem ausgewiesenen Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiet sowie nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Das Plangebiet weist keine Quellen oder quelligen Bereiche auf. Zudem sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersberg stellt für das Plangebiet gemäß der rechtswirksamen 5. Änderung von 2010 bislang die Nutzungen „Gemischte Bauflächen“, „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie „Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft“ dar. Im Zuge der 33. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Umwidmung dieser Flächen in „Wohnbauflächen“. Die Änderung wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt. Im Zuge der vorliegenden Planung ist nach derzeitigem Stand von keiner Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) auszugehen. Da auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung keine konkreten Eingriffe in das Schutzgut Wasser vorbereitet werden, wird an dieser Stelle auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

Klima und Luft: Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersberg stellt für das Plangebiet gemäß der rechtswirksamen 5. Änderung von 2010 bislang die Nutzungen „Gemischte Bauflächen“, „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie „Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft“ dar. Im Zuge der 33. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Umwidmung dieser Flächen in „Wohnbauflächen“. Die Änderung wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans

durchgeführt. Da auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung keine konkreten Eingriffe in das Schutzgut Klima und Luft vorbereitet werden, wird an dieser Stelle auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

Biotop- und Nutzungstypen: Das Plangebiet weist derzeit Biotoptypen geringer (Stark oder völlig versiegelte Flächen, Pflaster-, Schotterflächen, bewachsene Schotterwege, intensiv genutzte Ackerflächen, Hausgärten), Biotoptypen mittlerer (Wirtschaftswiese, Gebüsche frischer Standorte, nitrophytische Ruderalvegetationen, Wiesensäume frischer Standorte), leicht erhöhter (Sukzessionsfläche sowie mit Magerkeitszeigern bewachsenen Saum) sowie Biotoptypen hoher (Einzelbäume und Feldgehölze) ökologischer Wertigkeit auf. Geschützte Biotope und Lebensraumtypen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vertreten. Bei der Umsetzung der Planung tritt eine mittlere Konfliktsituation in Hinblick auf die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen auf. Die Flächen der Gehölzstrukturen bleiben im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans zum Großteil erhalten.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersberg stellt für das Plangebiet gemäß der rechtswirksamen 5. Änderung von 2010 bislang die Nutzungen „Gemischte Bauflächen“, „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie „Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft“ dar. Im Zuge der 33. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Umwidmung dieser Flächen in „Wohnbauflächen“. Die Änderung wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt. Die Umwidmung bedeutet auch, dass die bisher als naturschutzfachlich relevante Fläche dargestellten Bereiche künftig nicht mehr für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung stehen. Da auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung keine konkreten Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen vorbereitet werden, wird an dieser Stelle auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

Artenschutzrecht: Da auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Zuge der Flächennutzungsplan-Änderung keine konkreten Eingriffe vorbereitet werden, wird an dieser Stelle auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

Schutzgebiete: Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersberg stellt für das Plangebiet gemäß der rechtswirksamen 5. Änderung von 2010 bislang die Nutzungen „Gemischte Bauflächen“, „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie „Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft“ dar. Im Zuge der 33. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Umwidmung dieser Flächen in „Wohnbauflächen“. Die Änderung wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt. Da auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung keine konkreten Eingriffe auf Natura-2000-Gebiete oder sonstige Schutzgebiete vorbereitet werden, wird an dieser Stelle auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen: Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch die Umsetzung der Planung weder gesetzlich geschützte Biotope noch Flächen mit rechtlicher Bindung (Kompensationsflächen, Ökokontomaßnahmenflächen) tangiert bzw. beeinträchtigt.

Landschaft: Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersberg stellt für das Plangebiet gemäß der rechtswirksamen 5. Änderung von 2010 bislang die Nutzungen „Gemischte Bauflächen“, „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie „Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft“ dar. Im Zuge der 33. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Umwidmung dieser Flächen in „Wohnbauflächen“. Die Änderung wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt. Da auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung keine konkreten Eingriffe vorbereitet werden, wird an dieser Stelle auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

Mensch, Wohn- und Erholungsqualität: Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersberg stellt für das Plangebiet gemäß der rechtswirksamen 5. Änderung von 2010 bislang die Nutzungen „Gemischte Bauflächen“, „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie „Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur

und Landschaft“ dar. Im Zuge der 33. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Umwidmung dieser Flächen in „Wohnbauflächen“. Die Änderung wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt. Da auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung keine konkreten Eingriffe vorbereitet werden, wird an dieser Stelle auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung: An dieser Stelle auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

Monitoring: Da auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Zuge der Flächennutzungsplan-Änderung keine konkreten Eingriffe vorbereitet werden, wird an dieser Stelle auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

## 9. Quellenverzeichnis

- Bundesamt für Naturschutz (Stand: 06/2010): <https://biologischevielfalt.bfn.de/infothek/biologische-vielfalt/begriffsbestimmung.html> (Zugriffsdatum: 09/2025)
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2022): BodenViewerHessen: <http://bodenviewer.hessen.de> (Zugriffsdatum: 09/2025)
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2022): GruSchuHessen: <https://gruschu.hessen.de> (Zugriffsdatum: 09/2025)
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2025): NaturegViewerHessen: [www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de). (Zugriffsdatum: 09/2025)
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2024): StarkregenViewer Hessen: <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/starkregenviwer/index.html?lang=de> (Zugriffsdatum: 09/2025)
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand: 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, [www.umweltministerium.hessen.de](http://www.umweltministerium.hessen.de)
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (03/2017): Bodenschutz in Hessen – Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen. Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand: 2019): Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Fluß- und Bachläufe von Fulda, Ulster, Haune, Bieber etc.“ [https://natureg.hessen.de/resources/recherche/Schutzgebiete/RPKS/LSG/VO/2631008\\_VO.pdf](https://natureg.hessen.de/resources/recherche/Schutzgebiete/RPKS/LSG/VO/2631008_VO.pdf) (Zugriffsdatum: 09/2025).
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (2006): Erklärung zum Naturpark im Staatsanzeiger für das Land Hessen – StAnz. 29/2006 S. 1517.
- Hessisches Ministerium für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (Jordan, Stand: 01/1993): Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda“.
- Klausing O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden

## 10. Anlagen und Gutachten

Anlage 1: Bestandskarte zum Umweltbericht

Planstand: 15.05.2025

Projektnummer: 24-2913

Projektleitung: Franziska Fuchs, M.Sc. Nutzpflanzenwissenschaften;

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)