



# STADT HIRSCHHORN

## Bebauungsplan „Ulfenbachstraße“ Stadtteil Langenthal

### Erläuterung zum Bestandsplan



Bearbeitet durch:

CHRISTINA NOLDEN  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Schlossstraße 36, 64625 Bensheim  
Tel. 06251 704406  
[info@christinanolden.de](mailto:info@christinanolden.de)

**Anlage:** Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen

## 1. Allgemeines

Im Stadtteil Langenthal der Stadt Hirschhorn soll zur Schaffung von weiteren Bauflächen ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich angrenzend an den Siedlungsbestand, für den das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB angewendet werden kann. Aufgrund der Lage innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets sind jedoch die Umweltbelange in besonderem Maße betroffen. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird aus diesem Grund im zweistufigen „Regelverfahren“ durchgeführt. Der Begründung zum Bauleitplan ist nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt.

Der Umweltbericht wird auf Grundlage der hier vorliegenden Bestandskartierung und -beschreibung im weiteren Verfahrensablauf erstellt werden.

Da der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hirschhorn in dem Bereich der geplanten Bebauung „Wohnbaufläche, Bestand“ darstellt, kann das geplante Vorhaben als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens somit nicht erforderlich.

## 2. Bestand und Bewertung

**Lage** Das Plangebiet liegt südlich der Ortsdurchfahrt Langenthal zwischen den bestehenden Siedlungsbereichen des Stadtteils.

Das Gebiet umfasst eine Wiesenfläche am Fuß eines südexponierten Hangbereichs westlich der „Ulfenbachstraße“ und einen Wirtschaftsweg im Süden. Mit einer Fläche von 3.172 m<sup>2</sup> liegt das Plangebiet in einem Höhenbereich von ca. 170 m ü.NN. Mit einer etwa 2 m breiten Böschungskante fällt das Gelände am südlichen Rand im Bereich der Wegeparzelle auf 168 m ü.NN ab.



Abbildung 1: Luftbild zur Lage des Plangebietes (Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, downloadcenter, Digitale Orthofoto DOP20)

Umgebung	Die weitere Umgebung ist von Wiesenflächen und Gehölzen im Auebereich des Ulfenbachs geprägt. Im Westen besteht ein schmaler Anknüpfungsbereich an den weitgehend grünlandgeprägten Talraum des Ulfenbachs. Südlich des Wirtschaftswegs folgt ein Spiel- und Bolzplatz. Nach Norden grenzt das Plangebiet an die im Zusammenhang bebaute Ortslage südlich der Wald-Michelbacher-Straße. Im Osten befindet sich ein ortsbildprägendes Sandsteingebäude an der Ulfenbachstraße mit Fachwerk und einem Glockenturm.
Geltungsbe- reich	Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke Gemarkung Langenthal, Flur 1, Flurstücke Nr. 118/7, Nr. 118/15, Nr. 118/16, Nr. 118/17, Nr. 118/19, Nr. 118/20, Nr. 118/21, Nr. 118/22, Nr. 119/3 (teilweise) und Nr. 253/11 (teilweise).
Beschreibung	Das Plangebiet ist nicht bebaut und weitgehend unversiegelt. Es beinhaltet eine kleine Teilfläche der asphaltierten Ulfenbachstraße mit einem geschotterten Einfahrtsbereich zur Wiese sowie einem teilversiegelten Wirtschaftsweg im Süden. Nach Norden begrenzt eine südexponierte Böschung das Plangebiet mit einem etablierten Bestand an Laubgehölzen sowie ruderalen Vegetationsstrukturen.  Die Wiesenfläche wird im östlichen Teilbereich temporär als Lagerfläche genutzt, im Süden von einem ruderalen Böschungstreifen begrenzt und stellt sich insgesamt als mäßig artenreich dar. Besonders an den Randbereichen sind Überdüngungs- und Störzeigern wie Große Brennnessel ( <i>Urtica dioica</i> ) und Stumpfblättriger Ampfer ( <i>Rumex obtusifolius</i> ) zu verzeichnen.
FFH-Gebiet	Das Plangebiet liegt mit einem kleinen Teilbereich innerhalb des FFH-Gebietes Nr. 6519-304 „Odenwald bei Hirschhorn“.

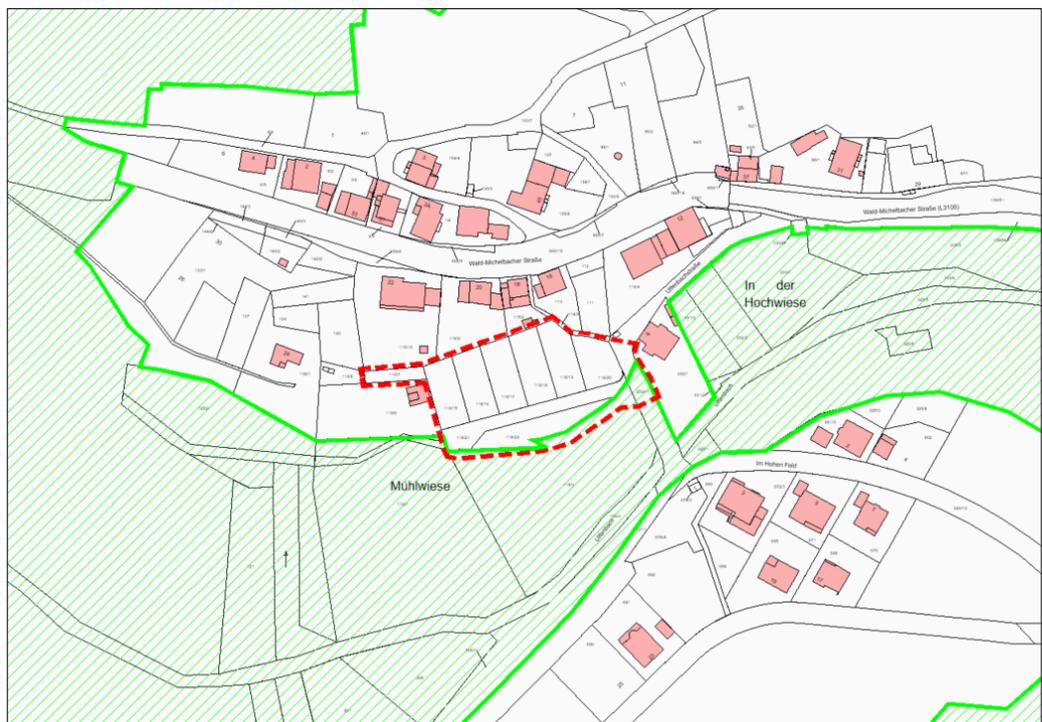


Abbildung 2: Lage des Plangebietes mit FFH-Gebiet (Bildquelle: natureg-viewer, Abruf 15.11.2022)

- Im Rahmen des Verfahrens ist durch einen geeigneten und qualifizierten Fachgutachter zu prüfen, ob eine Beeinträchtigung dieses Natura 2000-Gebietes durch das Planvorhaben vorliegt.

**Überschwemmungsgebiete** Das Vorhaben liegt innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Ulfenbachs mit Laxbach im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Das Überschwemmungsgebiet des im Süden verlaufenden Gewässers erstreckt sich zu weiten Teilen in das Plangebiet.

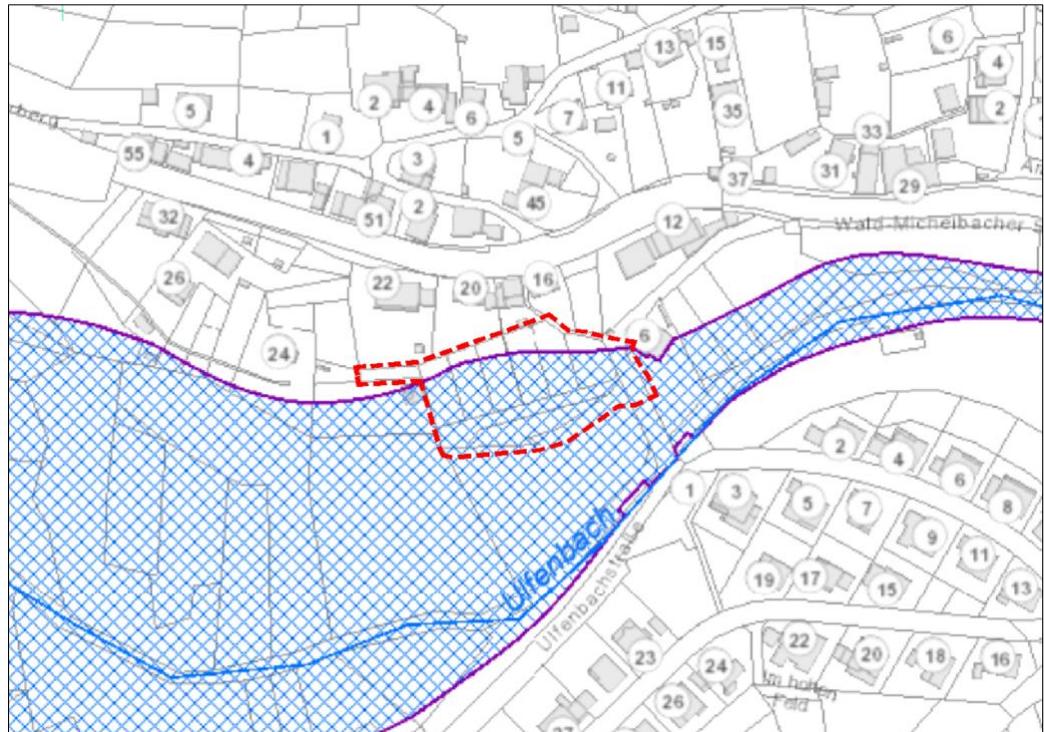


Abbildung 3: Lage des Plangeltungsbereichs mit Überschwemmungsgebiet  
 (Bildquelle: HWRM-Viewer, Abruf 15.11.2022)

- Eine Bebauung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist nur dann zulässig, wenn der Verlust an Retentionsraum vollständig ausgeglichen werden kann.

**Schutzgebiete** Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebiets.

Gesetzlich geschützte Biotope oder Naturdenkmale sind nicht betroffen.

Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

<b>Flächenanteile</b>	gemäß Bestandsplan (in Anlage)	
	<b>Geltungsbereich Bebauungsplan 3.172 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
	Asphaltfläche	5 %
	Schotterfläche	11 %
	Wiesenfläche rund 2.000 m <sup>2</sup> , davon werden ca.	64 %
	10 % temporär als Lagerfläche genutzt und sind	
	25 % übertrauft durch Gehölzbestand	
	Ruderale Vegetationsstrukturen an Böschungsbereichen	20 %

### 3. Biotoptypen

Eine aktuelle Begehung erfolgte am 26.10.2022 mit dem Ergebnis, dass die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebiets und der direkten Umgebung ausschließlich anthropogen geprägt sind. Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten kann aufgrund fehlender standortökologischer Eignung ausgeschlossen werden.

#### **Biotoptypen innerhalb des Plangeltungsbereichs**

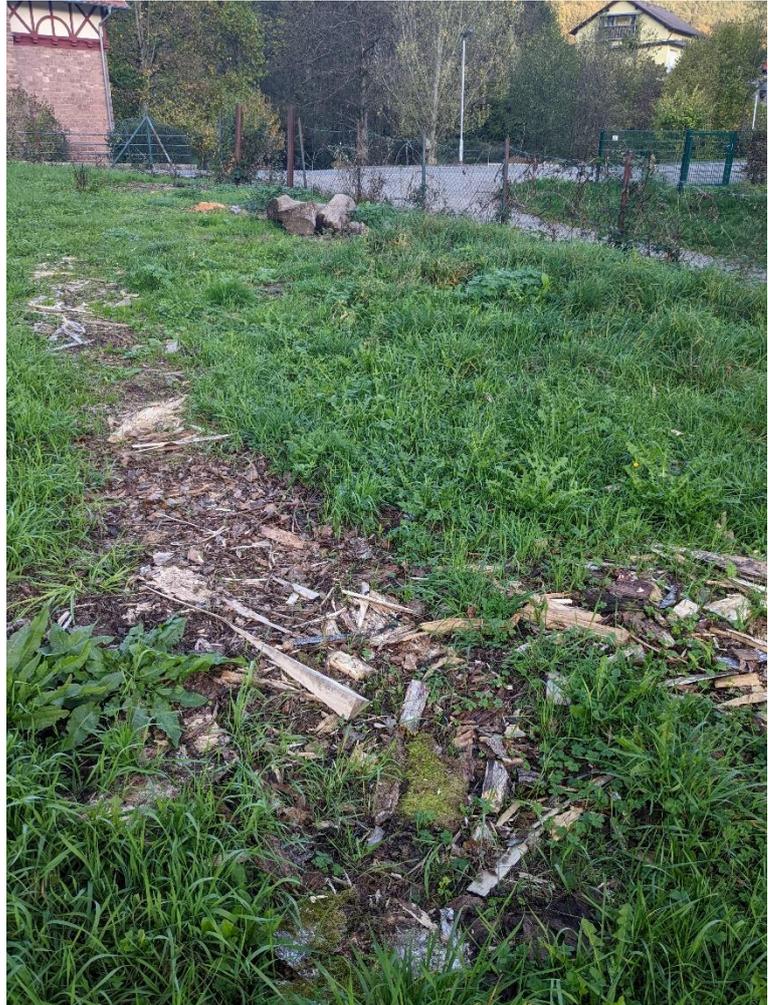
04.110 Einzelbaum, standortgerecht, hier: Walnuss und Hasel

06.340 Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität, hier: Teilweise Lagerfläche



*Abbildung 4: Blick auf die südexponierte Böschung mit Laubbaumbestand und die teilweise als Lagerfläche genutzte Frischwiese*

06.340 Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität, hier: Teilweise Lagerfläche



*Abbildung 5: Teilweise als Lagerfläche genutzte Frischwiese*

10.510 Völlig versiegelte Flächen, hier: öffentliche Verkehrsfläche

10.530 Wasserdurchlässige Flächenbefestigung, hier: Schotter im Einfahrtbereich zur Wiese



*Abbildung 6: Einfahrtbereich von der Ulfenbachstraße zur Wiesenfläche im Osten des Plangebiets*

09.123 Ruderalvegetation, hier:  
überwiegend Armenische Brom-  
beere (*Rubus armeniacus*) entlang  
der Böschung

10.530 Wasserdurchlässige  
Flächenbefestigung, hier: geschot-  
terter Wirtschaftsweg



Abbildung 7: Wirtschaftsweg südlich des Plangebiets mit  
Böschungskante zur Wiesenfläche

06.340 Frischwiesen mäßiger  
Nutzungsintensität



Abbildung 8: Blick von Westen über das Plangebiet auf  
die südöstliche Ortslage jenseits des Ulfen-  
bachs

Aufgestellt am 01.02.2023

*Christina Nolden*