

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur  
Freiraumplanung

Umweltplanung  
Landschaftsplanung

Dienstleistung  
CAD | GIS



## Stadt Breuberg

Umweltbericht des Vorhabenbezogenen &  
des Angebotsbezogenen Bebauungsplans  
„Am Breitenbacher Fahrweg“ mit paralleler  
Teiländerung des Flächennutzungsplanes

### Begründung

Verfahrensstand: öffentliche Auslegung



**Umweltbericht des Vorhabenbezogenen & des angebotsbezogenen Bebauungsplans  
„Am Breitenbacher Fahrweg“ mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplanes**

Bearbeitet im Auftrag der

**KOR GmbH & Co. KG**

Multring 26

69469 Weinheim



In Zusammenarbeit mit der

**Stadt Breuberg**

Ernst-Ludwig-Straße 2-4

64747 Breuberg

Verfahrensbetreuung:

**ARGUS CONCEPT**

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Gerberstraße 25

66424 Homburg / Saar

Tel.: 06841 / 95932-70

Fax: 06841 / 95932 - 71

E-Mail: [info@argusconcept.com](mailto:info@argusconcept.com)

Internet: [www.argusconcept.com](http://www.argusconcept.com)

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

M. Sc. Umweltbiowissenschaften Mareike Maus

**Stand: 04.07.2023**

Inhaltsverzeichnis	Seite
<u>1</u> <u>EINLEITUNG</u>	<u>1</u>
1.1 <b>Angaben zum Standort</b>	1
1.2 <b>Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen</b>	3
1.3 <b>Bedarf an Grund und Boden</b>	4
1.4 <b>Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)</b>	4
1.5 <b>Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen</b>	5
<u>2</u> <u>BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE</u>	<u>9</u>
2.1 <b>Abgrenzung des Untersuchungsraumes</b>	9
2.1.1 <b>Naturraum und Relief</b>	10
2.1.2 <b>Geologie und Böden</b>	10
2.1.3 <b>Oberflächengewässer / Grundwasser</b>	12
2.1.4 <b>Klima und Lufthygiene</b>	13
2.2 <b>Arten und Biotope</b>	14
2.2.1 <b>Potenziell natürliche Vegetation</b>	14
2.2.2 <b>Nutzungstypen</b>	14
2.2.3 <b>Fauna</b>	19
2.3 <b>Immissionssituation</b>	21
2.4 <b>Kultur- und Sachgüter</b>	21
<u>3</u> <u>ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)</u>	<u>21</u>
<u>4</u> <u>VERMEIDUNGS-, VERMINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN</u>	<u>22</u>
<u>5</u> <u>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES</u>	<u>22</u>
5.1 <b>Auswirkungen auf die Schutzgüter</b>	22
5.2 <b>Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten (Fachbeitrag Artenschutz, Umweltschäden)</b>	26
5.3 <b>Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit</b>	27
5.4 <b>Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter</b>	27
5.5 <b>Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen</b>	28
<u>6</u> <u>EINGRIFFS-AUSGLEICHBILANZIERUNG</u>	<u>29</u>
<u>7</u> <u>PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN</u>	<u>32</u>
<u>8</u> <u>SCHWIERIGKEITEN ODER LÜCKEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN</u>	<u>32</u>
<u>9</u> <u>MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN</u>	<u>32</u>

## 10.1 Bestandsaufnahme Biotoptypen– Artenliste (Stand Januar 2022)

33

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (rot) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Breitenbacher Fahrweg“ (Kartenquelle: Imagery Hybrid - ArcGIS Pro) .....	1
Abbildung 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Breitenbacher Fahrweg“ (Quelle: Begründung Stand Februar 2023, IP-Konzept) .....	2
Abbildung 3: Plangebiet Bebauungsplan „Am Breitenbacher Fahrweg“ (rot umrandet) mit Flurstücken - Satellitenbild (Kartenquelle: WMS HE Karten / Liegenschaftskarte transparent, unmaßstäblich) ...	3
Abbildung 4: Begründung IP-Konzept 2023 Stand 15.02.2023 .....	4
Abbildung 5: LEP-Hessen; links alt von 2000; rechts neue Änderung von 2018 .....	5
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen, Teilkarte 3; roter Kreis = Umgebung des Planungsgebietes.....	6
Abbildung 7: FNP Auszug mit Gebietszuordnung der Umgebung, zur Verfügung gestellt von IP-Konzept ....	6
Abbildung 8: Screenshot der geplante Änderung des FNP aus der Begründung zum Bebauungsplan (Quelle: IP-Konzept) .....	7
Abbildung 9: l. Hessischen Lebensraum- und Biotopkartierung (1992-2006), r. Hinweise gesetzl. Geschützte Biotope (HB); (abgerufen am 08.02.2023, Natureg Viewer Hessen).....	8
Abbildung 10: Luftbildinterpretation Streuobst und Gehölze (abgerufen am 08.02.2023, Natureg Viewer Hessen).....	8
Abbildung 11: Eingetragene Kompensationsflächen = gelb (abgerufen am 08.02.2023, Natureg Viewer Hessen); vom Planvorhaben tangierte Fläche = roter Kreis .....	9
Abbildung 12: Wasserschutzgebiete (WRRL-Viewer, zuletzt abgerufen am 09.02.2023) .....	9
Abbildung 13: Geologische Einheiten nach (Geologie Viewer Hessen, abgerufen am 01.02.2023).....	10
Abbildung 14: l. Bodenhauptgruppen; r. Bodenart .....	11
Abbildung 15: Bodenfunktionale Gesamtbewertung der bewerteten Bereiche (nach BFD5L) .....	11
Abbildung 16: l. Überflutungsflächen Info nach HWRM-Viewer (abgerufen am 09.02.2023); r. Hydrogeologische Einheiten.....	13
Abbildung 17: Artenarme Feld-, Weg- und Wiesensäume frischer Standorte - 09.151, linear (ARGUS CONCEPT) .....	14
Abbildung 18: Bewachsene Schotterwege – 10.670 (ARGUS CONCEPT).....	15
Abbildung 19: o. Sonstige Gebüsch im Norden, u. Brombeergebüsch im Süden des Feldgehölzes (ARGUS CONCEPT) .....	16
Abbildung 20: Feldgehölz (ARGUS CONCEPT).....	16
Abbildung 21: Straßenränder (ARGUS CONCEPT).....	17
Abbildung 22: Lindenstraße (ARGUS CONCEPT) .....	17
Abbildung 23: o. Acker nördlich der Lindenstraße, u. Acker südlich der Lindenstraße (ARGUS CONCEPT) .....	18
Abbildung 24: Frischwiese (ARGUS CONCEPT) .....	18
Abbildung 25: o. einseitige Baumreihe gegenüber der geplanten Zufahrt sowie u. Baumgruppe auf Frischwiese (ARGUS CONCEPT) .....	19

Abbildung 26: Feldhamsterhabitate .....	20
Abbildung 27: Lärmkartierung 2022 / Straßenlärm – PLUS: I. LDEN r. LNight [dB(A)] (Lärmviewert Hessen, zuletzt abgerufen am 20.02.2023) .....	21

## **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Liste der betroffenen Flurstücke der Gemarkung Neustadt (Flur 2) von Südwest nach Nordost; Angebots-Bebauungsplan = A-BP, Vorhabenbezogener Bebauungsplan = V-BP .....	2
Tabelle 2: Gesamtbewertung der Bodenfunktionen der bewerteten Bereiche .....	12
Tabelle 3: Bestandteile der Teilflächen in Bezug auf den Bestand vor dem Eingriff .....	30
Tabelle 4: Bestandteile der Teilflächen in Bezug auf den Bestand nach dem Eingriff, sowie Flächenbezug der östlichen T-Fläche .....	30
Tabelle 5: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung .....	31
Tabelle 6: Artenliste – 09.151 .....	33
Tabelle 7: Artenliste - 02.200 (nördlich im Bereich der Kompensationsmaßnahme).....	33
Tabelle 8: Artenliste - 04.600.....	34
Tabelle 9: Artenliste – 09.160 .....	34
Tabelle 10: Artenliste – 06.340 .....	35

## **PLÄNE**

Biotoptypenplan

Maßstab 1:1.000



## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Angaben zum Standort

Das ca. 3,20 ha große im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts erfasste Gesamtgebiet (siehe Abbildung 1) befindet sich innerhalb der Stadt Breuberg auf Flurstücken der Gemarkung Neustadt im Gewann ca. 10 m westlich des Einmündungsbereiches der Landstraße (L 3259) in die B 426 (ca. 100 m entfernt). Das Plangebiet gliedert sich in den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Breitenbacher Fahrweg“ im Nordosten und den des Angebotsbezogenen Bebauungsplanes „Am Breitenbacher Fahrweg“ im Südwesten (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Rechtsplan; IP-Konzept, 2023 sowie Abbildung 2). Die betroffenen Flurstücke sind mit Zugehörigkeit zum Bebauungsplintyp in Tabelle 1 aufgelistet und in Abbildung 3 sowie Abbildung 3 dargestellt.

Das Nordöstliche Plangebiet auf dem die Errichtung der beiden Märkte geplant ist wird überwiegend durch einen Acker eingenommen, der saumartig von Grünstreifen, Gebüsch und Feldgehölzen umgeben ist. Der Saumbereich wird fast vollständig mittels Festsetzungen erhalten (siehe Textteil zum Bebauungsplan; IP-Konzept, 2023). Im Norden (ca. 10 m Entfernung) verläuft ein vollversiegelter Weg und ebenso im Osten (ca. 1 m Entfernung). Letzterer verläuft entlang des ebenfalls östlich liegenden Breitenbaches (ca. 10 m Entfernung).

Das Südwestliche Plangebiet ist geprägt durch die Kreuzung der Lindenstraße (K100), der L3259 sowie der Breitenbacher Straße. Hier ist die Errichtung eines Kreisverkehrs mit entsiegelte Fläche in dessen Zentrum sowie ebenso der überwiegende Erhalt der umgebenden Grünstrukturen geplant.

Des Weiteren ist das Gebiet im näheren Umfeld von West über Süd bis Ost von Wohnnutzung (ca. 40 – 100 m Entfernung), und im Norden von Kleingartenanlagen (ca. 30 m Entfernung) umgeben.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (rot) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Breitenbacher Fahrweg“ (Kartenquelle: Imagery Hybrid - ArcGIS Pro)

Tabelle 1: Liste der betroffenen Flurstücke der Gemarkung Neustadt (Flur 2) von Südwest nach Nordost; Angebots-  
 Bebauungsplan = A-BP, Vorhabenbezogener Bebauungsplan = V-BP

Flurstück	Im Bereich des
392/1	A-BP (vollständig)
650/33	A-BP (teilweise)
741	A-BP (teilweise)
740	A-BP (teilweise)
761	A-BP (vollständig)
760	A-BP (teilweise)
736	A-BP & V-BP (teilweise)
734/4	V-BP (teilweise)
742	V-BP (vollständig)
743	V-BP (vollständig)
744	V-BP (vollständig)
745	V-BP (vollständig)
746	V-BP (vollständig)

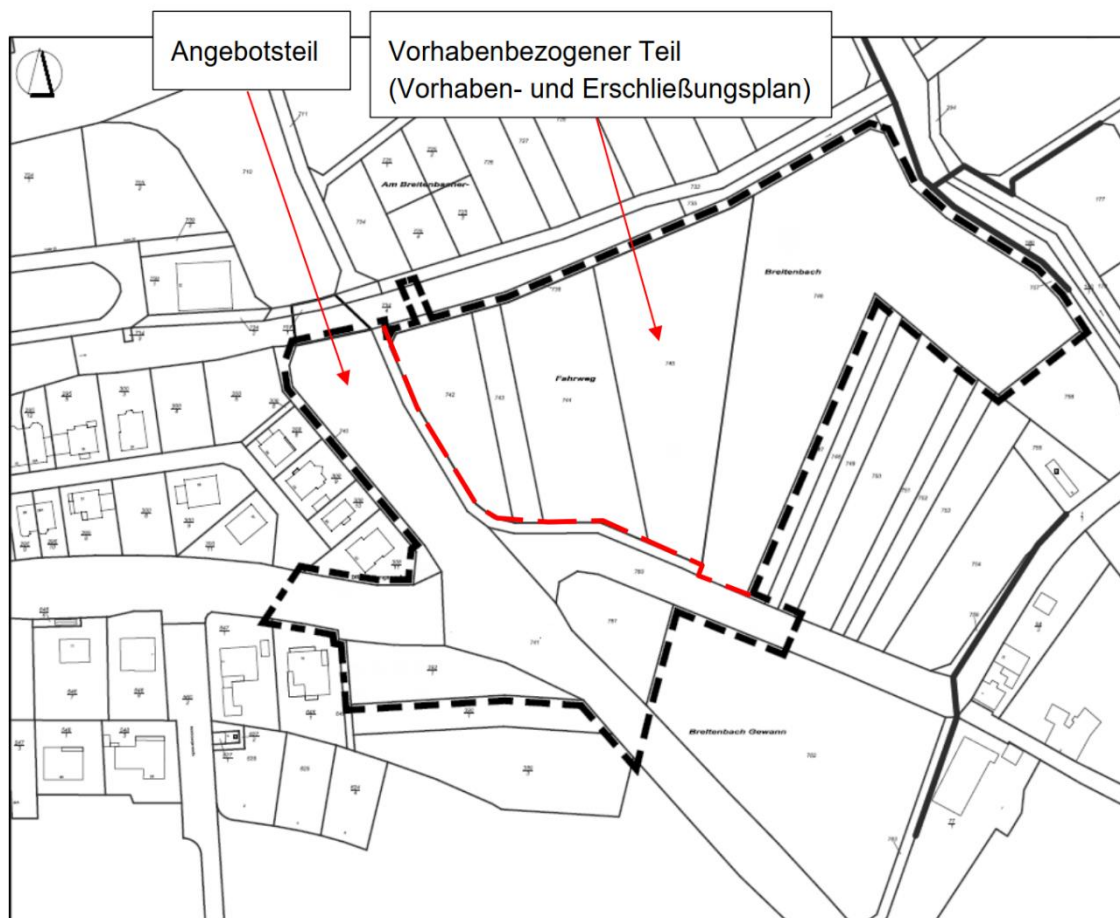


Abbildung 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Am Breitenbacher Fahrweg“ (Quelle: Begründung Stand Februar 2023, IP-Konzept)





Abbildung 3: Plangebiet Bebauungsplan „Am Breitenbacher Fahrweg“ (rot umrandet) mit Flurstücken - Satellitenbild (Kartenquelle: WMS HE Karten / Liegenschaftskarte transparent, unmaßstäblich)

## 1.2 Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen

Anlass der Planung ist die Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimentmarktes und die Verlagerung und Erweiterung des in der Ortslage von Neustadt ansässigen Lebensmittel-Discountmarktes. Zudem wird über die Bebauungspläne die verkehrliche Anbindung der geplanten Lebensmittelmärkte an die Lindenstraße (K 100) sowie der Bau eines Kreisverkehrs südwestlich davon und die rad- und fußläufige Anbindung an den nördlich verlaufenden Weg geregelt. Die entsprechenden Festsetzungen finden sich im Textteil zum Bebauungsplan (IP-Konzept, 2023).

Im Textteil zum Bebauungsplan stehen unter anderem umweltrelevante Planungsrechtliche Festsetzungen zu „Private Vegetationsflächen“, „Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, „Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser“ und „Öffentliche Grünfläche“. Hier ist sind auch Artenschutz-/ Artenhilfsmaßnahmen i. V. m. § 44 BNatSchG und eine CEF-Maßnahme für die Zauneidechse festgesetzt.

Gut ein Drittel des gesamten Plangebietes wird zusätzlich zu den gärtnerisch zu gestaltenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, das über dieses in den Breitenbach abgeschlagen werden soll, vorgesehen. So sollen hier nordöstlich sowie südwestlich eine Streuobstwiese in Verbindung mit einer mageren Flächenland-Mähwiese (FFH-LRT 6510) entstehen. Weitere Festsetzungen bezüglich Art, Umfang und dauerhafter Pflege der Begrünung sowie eine Liste möglicher standortgerechter Pflanzen sind im Textteil zum Bebauungsplan (IP-Konzept, 2023) erfasst.

Im Abschnitt Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird auf die entstandenen Ökopunkte in Bezug auf die Nutzungstypen eingegangen. Im beiliegenden Bodengutachten erfolgt dies gesondert für den Boden.

### 1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden im Gesamtgebiet beträgt insgesamt ca. 3,2 ha und lässt sich wie in Abbildung 4 dargestellt tabellarisch aufschlüsseln (nach Begründung, Abschnitt 9.3 Flächenbilanz).

## 9.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

### Vorhaben- und Erschließungsplan:

Gebiet Lebensmitteleinzelhandel	ca. 5.232 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche Kundenparkplatz	ca. 5.205 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche Fuß- und Radweg	ca. 58 m <sup>2</sup>
Vegetationsflächen (Bestand / Planung)	ca. 1.497 m <sup>2</sup>
<u>Ausgleichsfläche</u>	<u>ca. 8.449 m<sup>2</sup></u>
Gesamt:	ca. 20.441 m <sup>2</sup>

Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 7.974 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca. 667 m <sup>2</sup>
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 1.159 m <sup>2</sup>
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur	
<u>Entwicklung von Natur und Landschaft</u>	<u>ca. 1.287 m<sup>2</sup></u>
Gesamt:	ca. 11.087 m <sup>2</sup>

Fläche räumlicher Geltungsbereich **ca. 31.528 m<sup>2</sup>**

Abbildung 4: Begründung IP-Konzept 2023 Stand 15.02.2023

### 1.4 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)

Das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004) ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie). Nach der Plan-UP-Richtlinie (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001) im Bereich der Bauleitplanung sind grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird in Bezug auf den Umweltschutz nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sollen im Rahmen einer Umweltprüfung die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschreiben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung muss nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in Form des Umweltberichts innerhalb der Begründung des Bauleitplans in der Abwägung berücksichtigt werden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert und im Rahmen des vorliegenden Berichts berücksichtigt.

Aufgrund der Stellungnahmen aus dem Scoping-Verfahren wurde insbesondere ein faunistisches Gutachten für Vögel (insb. Feldlerche und Goldammer) und des Feldhamsters in Auftrag gegeben. Der Fachbeitrag Artenschutz (27.09.2022) erstellt durch das Büro „LANDSCHAFTSÖKOLOGIE UND

ZOOLOGIE“ (Dipl.-Biol. Rudolf Twelbeck) ist dem Bericht beigelegt. Inhalte der erforderlichen flächenbezogenen Maßnahmen werden im vorliegenden Umweltbericht nur verkürzt dargestellt. Für die detaillierten Ausführungen wird hiermit auf den Fachbeitrag verwiesen.

Folgende weitere spezifische Gutachten in die in die Begründung (IP-Konzept, 2023) eingegangen sind lagen vor:

- Ergebnisbericht des „Baugrundinstituts Franke-Meißner und Partner GmbH“ der Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie orientierende umwelttechnische Deklarationsanalysen
- Schalltechnische Immissionsprognose durchgeführt durch das Ingenieurbüro für Bauphysik (Malo, 2023)
- Archäologisch-geophysikalische Prospektion / Magnetometerprospektion am 02.02.2023 (Zickgraf, 2023)

Ergänzend zum Umweltbericht kam eine eigene FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (siehe Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) zu folgendem Ergebnis: FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete sowie Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### 1.5 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

„Auf überörtlicher Ebene wird das Landschaftsprogramm als Bestandteil des Landesentwicklungsplans für das gesamte Land Hessen aufgestellt und von der Landesregierung beschlossen. Auf örtlicher Ebene stellen die Kommunen als Träger der Bauleitplanung Landschaftspläne für ihr Hoheitsgebiet als Bestandteile der Flächennutzungspläne auf.“ (rp-darmstadt.hessen.de; abgerufen am 07.09.2022)

„Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hessen 2000 ist durch die Verordnung zur Dritten LEP-Änderung (Änderungsverfahren 2018) und zur Vierten LEP-Änderung (Änderungsverfahren 2020) aufgehoben worden.“ (landesplanung.hessen.de)

Nach dem **Landesentwicklungsplan** (siehe Abbildung 5, [https://landesplanung.hessen.de/sites/landesplanung.hessen.de/files/2022-11/plankarte\\_i\\_komp.pdf](https://landesplanung.hessen.de/sites/landesplanung.hessen.de/files/2022-11/plankarte_i_komp.pdf) abgerufen am 14.02.2023) liegt das gesamte Plangebiet in einem überregional bedeutsamen Freiraum in Form eines **forstlichen Vorzugsraums**.



Abbildung 5: LEP-Hessen; links alt von 2000; rechts neue Änderung von 2018

Im **Regionalplan Südhessen 2010 Teilkarte 3** (siehe Abbildung 6, abgerufen am 07.09.2022 von landesplanung.hessen.de) wird das Gebiet als **Vorranggebiet für Landwirtschaft** ausgewiesen. In der näheren Umgebung befinden sich neben **weiteren Vorranggebiet für Landwirtschaft im Süden und Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft im Norden** nur **Vorranggebiete Siedlung von West über Süd bis Ost**. Das Plangebiet sowie die nähere Umgebung sind ein **Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen**. Das Plangebiet liegt südlich eines **Vorranggebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz** und **grenzt südöstlich** an ein **Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz** (hier ist allerdings der Grenzverlauf auf Grund von Lücken in der Strichelung

und der Symbolgröße nicht eindeutig). In ca. 200 m Entfernung liegt südlich ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, westlich der L 3259.

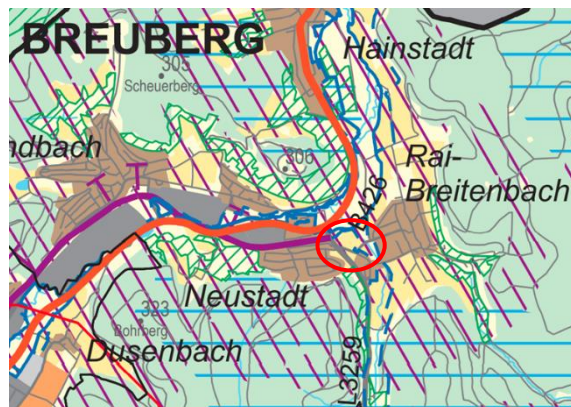


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen, Teilkarte 3; roter Kreis = Umgebung des Planungsgebietes

Im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Breuberg ist das Plangebiet als „**Fläche für die Landwirtschaft**“ dargestellt (siehe Abbildung 7).

Planungsrechtliche Voraussetzung ist aus diesem Grund eine teilbereichsbezogene Änderung des FNP innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Breitenbacher Fahrweg“. Der Flächennutzungsplan soll hier ein „Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel“ darstellen (siehe Abbildung 8). Der Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) gemäß § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Sondergebietes „Am Breitenbacher Fahrweg“ wurde am 12.12.2022 gestellt.

Südlich und Nördlich des Plangebietes liegen nach dem rechtswirksamen FNP, neben einer Kleingartenanlage nördlich des Radweges, überwiegend Flächen für die Landwirtschaft. Westlich, östlich und südöstlich liegen gemischt Bauflächen in der näheren Umgebung.

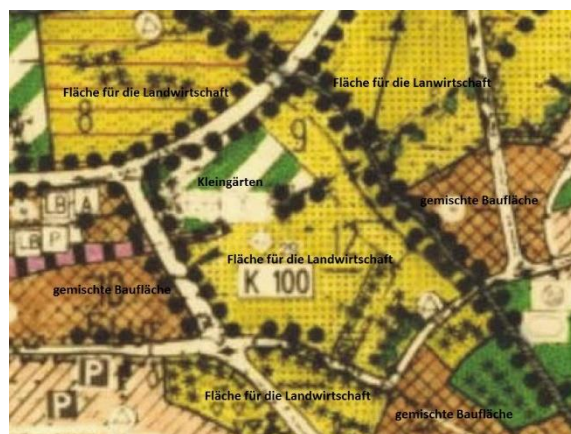


Abbildung 7: FNP Auszug mit Gebietszuordnung der Umgebung, zur Verfügung gestellt von IP-Konzept

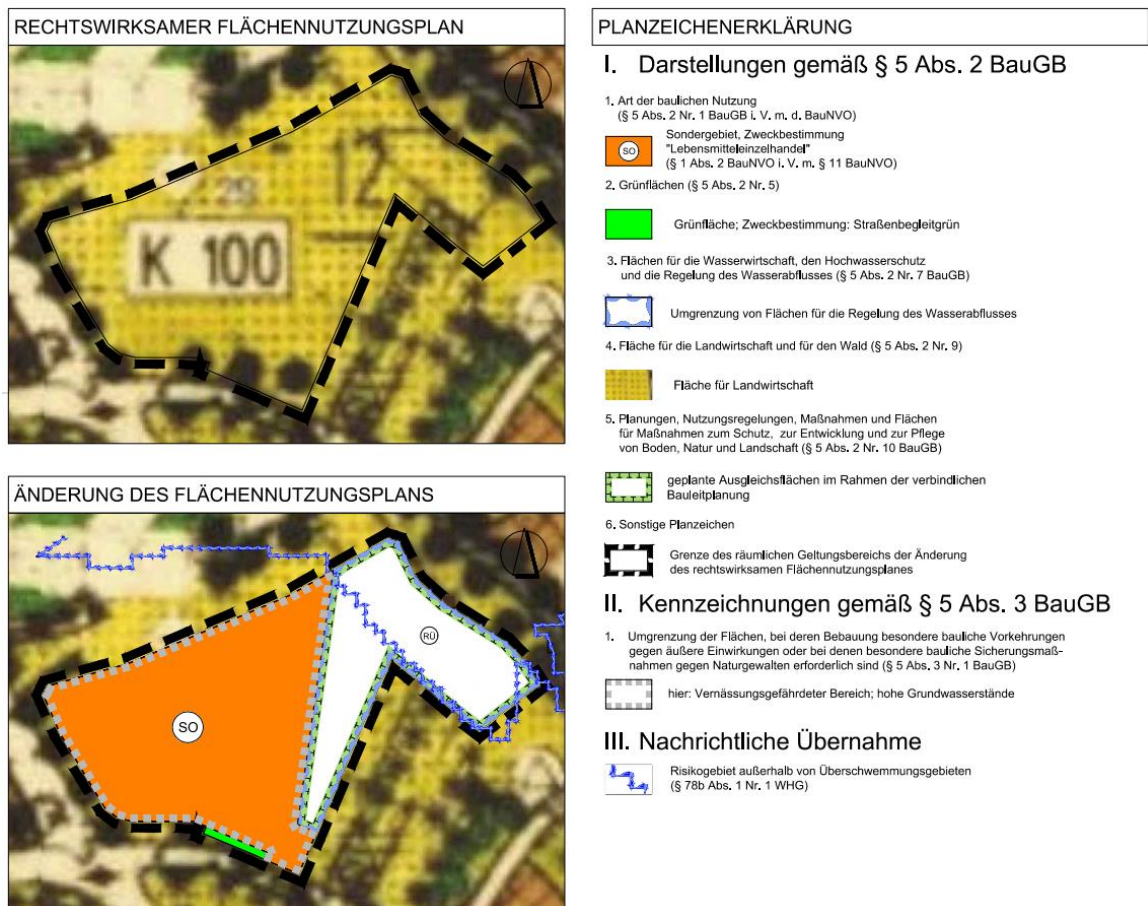


Abbildung 8: Screenshot der geplante Änderung des FNP aus der Begründung zum Bebauungsplan (Quelle: IP-Konzept)

Ergänzend zum Umweltbericht stellte eine eigene **FFH-Verträglichkeitsvorprüfung** (siehe Begründung zum Vorhabenbezogenen Flächennutzungsplan) fest, dass **FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete sowie Natur- oder Landschaftsschutzgebiete nicht von der Planung betroffen** sind.

Das nächste FFH-Gebiet (FFH-Gebiete: Wald bei Wald-Amorbach, 6120-301) liegt ca. 3,5 km entfernt und das nächste Vogelschutzgebiete (Felswände des nördlichen Odenwaldes, 6119-402) ca. 3,0 km entfernt. Das gesamte Plangebiet und seine Umgebung liegt im Naturpark Bergstraße-Odenwald (Natureg Viewer Hessen).

Laut der **Hessischen Lebensraum- und Biotopkartierung (1992-2006)** liegen im Uhrzeigersinn um das Plangebiet (siehe Abbildung 9):

- entlang des Breitenbaches in ca. 6 m östlicher Entfernung ein „Gehölz feuchter bis nasser Standorte“ (Biotop-Nr. 112)
- auf der gegenüberliegenden Seite der Lindenstraße südöstlich ein „Kleiner Streuobstbestand westlich von Rai-Breitenbach“ (Biotop-Nr. 110) auch erfasst als gesetzlich geschütztes Biotop
- in ca. 40 – 75 m Entfernung liegt südöstlich der Biotoptyp „Apfel-Baumreihe westlich von Rai-Breitenbach“ (Biotop-Nr. 111)
- südliche der Breitenbacher Straße eine „Apfelbaumreihe am östlichen Ortsrand von Neustadt“ (**Biotop-Nr. 128**)
- westlich der L3259 eine „Hecke an der L3259 östl. von Neustadt“ (**Biotop-Nr. 127**)

Außer dem **zum Erhalt festgesetzten Feldgehölz** westlich der L3259 das hier als Hecke erfasst wird (**Biotop-Nr. 127**) und dem **zum Ausbau als Streuobstwiese** vorgesehenen **Apfelbaumbestand** südlich der Breitenbacher Straße der hier als Apfelbaumreihe (**Biotop-Nr. 128**) erfasst ist liegt aber keiner dieser Nachweise im Plangebiet (Natureg Viewer Hessen).

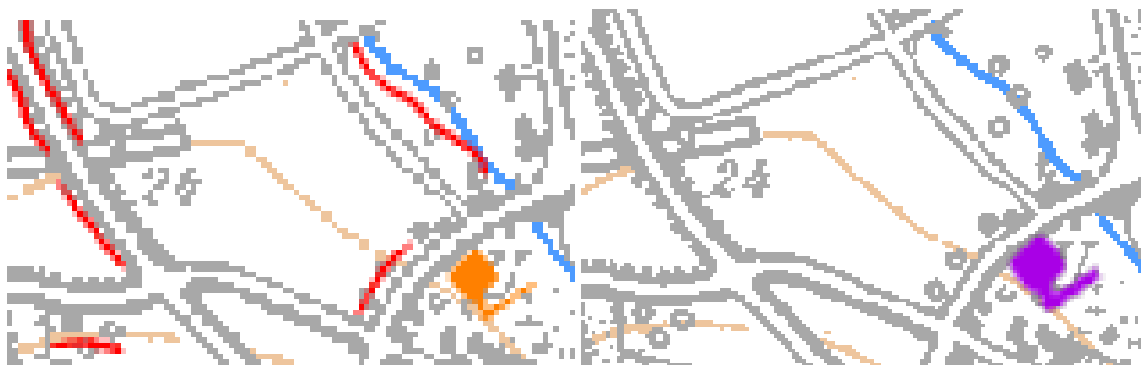


Abbildung 9: I. Hessischen Lebensraum- und Biotopkartierung (1992-2006), r. Hinweise gesetzl. Geschützte Biotope (HB); (abgerufen am 08.02.2023, Natureg Viewer Hessen)

Laut der Luftbildinterpretation Streuobst und Gehölze (siehe Abbildung 10) liegen zudem um das Plangebiet:

- am Breitenbach, östlich der Lindenstraße, **südlich der Breitenbacher Straße, östlich der L3259** und südlich des nördlich verlaufenden Fuß- und Radweges **Gehölze**
- im Südosten zwei Flächen mit Streuobst

Außer dem **zum Erhalt festgesetzten Feldgehölz im östlich der L3259** und dem **zum Ausbau als Streuobstwiese vorgesehenen Apfelbaumbestand** südlich der Breitenbacher Straße die beide als Gehölz erfasst sind, liegt aber keiner dieser Nachweise im Plangebiet (Natureg Viewer Hessen).



Abbildung 10: Luftbildinterpretation Streuobst und Gehölze (abgerufen am 08.02.2023, Natureg Viewer Hessen)

Der Geh- und Radweg des Plangebietes schneidet die eingetragene Kompensationsfläche „**DUN-BODW (Brbg) P 22-KR-60046**“ (**Maßnahme-Nr. H\_AD\_058748**) auf ca. 2,5 m Breite (siehe Abbildung 11). Dies ist eine festgesetzte naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche mit dem Ziel der Sukzession in Durchführung entlang des Wassergrabens der nördlich der Planfläche. Sie ist Teil des räumlichen Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Industriestraße“ aus dem Jahr 1997 im Bereich der Verkehrsflächenfestsetzung der Lindenstraße / L 3259 sowie Breitenbacher Straße. Weitere eingetragenen Kompensationsflächen liegen nicht im Bereich des Plangebietes.



Abbildung 11: Eingetragene Kompensationsflächen = gelb (abgerufen am 08.02.2023, Natureg Viewer Hessen); vom Planvorhaben tangierte Fläche = roter Kreis

In ca. 330 m Entfernung befindet sich von Südwest bis Südost das Trinkwasserschutzgebiet „WSG Br. Mühlhausen u. div. Quellen, Breuberg“ dies ist als Schutzzone III festgesetzt (Abbildung 12). Ebenso südöstlich in ca. 770 m Entfernung befindet sich das „WSG Br. Mühlhausen u. div. Quellen, Breuberg“ dies ist als Schutzzone II festgesetzt. Im Norden liegt in ca. 600 m Entfernung das Trinkwasserschutzgebiet „WSG Brunnen I und II Hainstadt, LVA Breuberg“ mit der Schutzzone III. Der Breitenbach verläuft in ca. 8 m Entfernung und östlich des dort angrenzenden Fuß- und Radweges (Natureg Viewer Hessen).

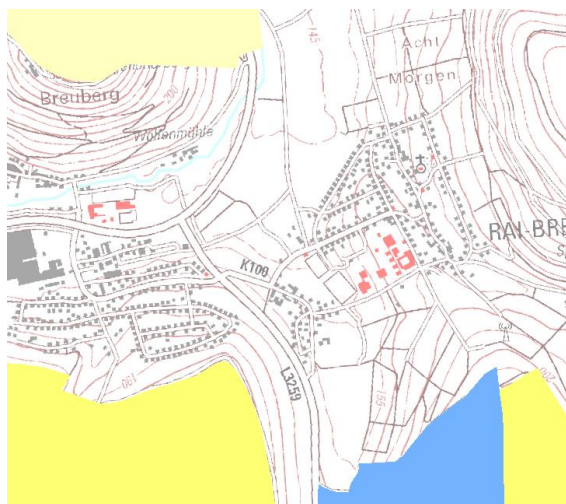


Abbildung 12: Wasserschutzgebiete (WRRL-Viewer, zuletzt abgerufen am 09.02.2023)

## 2 BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE

### 2.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

In räumlicher Hinsicht muss sich die Beschreibung der Umwelt auf den Einwirkungsbereich des Vorhabens erstrecken. Dieser ist abhängig von der Art der Einwirkungen (z. B. Luftverunreinigungen, Geräusche) und dem betroffenen Schutzgut.

Aufgrund der Art des Vorhabens (v. a. Versiegelung von Ackerfläche durch Bau eines Lebensmittelmarktes und dessen Parkmöglichkeiten sowie die Erschließung) beschränken sich die Auswirkungen, abgesehen vom Faktor Lärm, auf den Geltungsbereich selbst. Insofern sind hinsichtlich der Auswirkungen auf die Naturgüter mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine über das Plangebiet hinausgehenden Beeinträchtigungen zu erwarten, so dass diesbezüglich Untersuchungen innerhalb des Plangebietes und dessen direktem Umfeld ausreichend sind.

### 2.1.1 Naturraum und Relief

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Naturräumlichen Haupteinheit-Nr. 144 dem „Sandsteinodenwald“, diese gehört zur Haupteinheitengruppe Nr. 14 „Hessisch-Fränkisches Bergland“. Das Gebiet wird der Untereinheit 144.69 „Mümlingtal“ zugeordnet.

Nach Klausing (1988) handelt es sich bei dem Sandsteinodenwald um ein stark mit Tälern durchschnittenen, waldreiches Tafelland auf Buntsandstein mit Höhenlagen zwischen 150 - 550 m ü NN. Die Zerschneidung auf Grund der Gewässer führt durch den mittleren bis auf den unteren Buntsandstein. Löss ist weitgehend verarmt an Kalk sowie abgetragen und verschoben, jedoch in fast allen Böden vorhanden. Das waldreiche Mittelgebirge ist mit Kiefernforsten überprägt. Standorttypisch wären bodensaure Buchen-Eichenwälder und artenarme Luzula-Buchenwälder. In den Tälern zeigt sich eine stellenweise abnehmende Nutzung von Grenzertragsböden für die Landwirtschaft. (zusammengefasst nach Klausing (1988))

Die Fläche weist ein Gefälle von Südwest (ca. 157,00 m. ü. NHN) nach Nordost (ca. 149,00 m. ü. NHN) auf (de-de.topographic-map.com; abgerufen am 07.09.2022).

### 2.1.2 Geologie und Böden

#### Geologie

Nach der Geologischen Karte 1:25.000 (siehe Abbildung 13, Geologie Viewer Hessen, abgerufen am 01.02.2023) befindet sich das Plangebiet über stratigraphischen Einheiten des Diluviums:

- der südwestliche Teil der Fläche auf der geologische Einheit (12) Löss und Lehm mit Buntsandsteinschutt, hierbei ist der Löss pleistozänen Ursprungs.
- der nordöstliche Teil der Fläche auf der geologische Einheit (2) und somit innerhalb der Trockentäler im Lössgebiet mit Schuttkegel (dolö). Hauptgesteinseinheit ist hier Jüngerer Abhangschutt. Das Substrat aus Auenschluff und/oder -ton über Auenlehm oder -ton stammt aus dem Holozän.

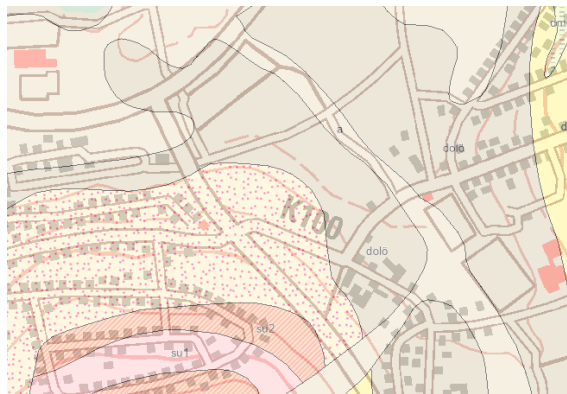


Abbildung 13: Geologische Einheiten nach (Geologie Viewer Hessen, abgerufen am 01.02.2023)

#### Bodentyp

Mittelmaßstäblich (siehe Abbildung 14 links, nach BFD50 abgerufen am 01.02.2023 im Boden Viewer Hessen) liegt das Plangebiet im Südwesten auf Böden aus dem äolischen Sedimenten Löss (mächtig aus dem Pleistozän). Auf diesem Substrat haben sich Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden auf vorwiegend ostexponierten, schwach geneigte Hänge gebildet. Im Nordosten liegt das Plangebiet auf Böden aus carbonatfreien, schluffig lehmigen Auensedimenten fluviatilen Ursprungs. Aus diesem aus Auenschluff und/oder -ton über Auenlehm oder -ton geschichteten Substrat des Holozäns haben sich Vega mit Gley-Vega gebildet. Dese Böden kommen weit verbreitet in den Talauen der größeren Fließgewässer vor.



## Bodenart

Großmaßstäblich (siehe Abbildung 14 rechts, nach BFD5L abgerufen am 01.02.2023 im Boden Viewer Hessen) liegt das Plangebiet in einem Bereich bei dem das Mischungsverhältnis der drei Feinbodenfraktionen Sand (S), Schluff (U) und Ton (T) von Nordost nach Südwest von Böden mit eher tonigem Anteil (T) zu Mischboden und Übergangsbodenarten (/Mo bzw. Mo). In gleicher Richtung nimmt der Anteil des Sandes zugunsten des Gemisches der drei Feingodenfraktionen dem Lehm (L) zu.

- nordost (4) SL (SL, SL/T)
- mitte (5) SL (SL, SL/S)
- südwest (6) L (L, L/S, L/SI, L/Mo, LMo)



Abbildung 14: l. Bodenhauptgruppen; r. Bodenart

## Bodenfunktionaler Bewertung

Mittelmaßstäblich (siehe Abbildung 15, nach BFD50) werden alle bewerteten Flächen in der Gesamtbewertung der nachfolgenden Kriterien Standorttypisierung für die Biotopentwicklung, Ertragspotential, Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen der Klasse 3 (mittel) zugeordnet (siehe Abbildung 15 und Tabelle 2). Näheres, sowie die entsprechende Bilanz findet sich in dem zugehörigen Gutachten zur Kompensation des Schutzgutes Boden.

Da die standardisierte abschließende Gesamtbewertung auf Grundlage der BDF5L erfolgt, liegt der Focus auf deren Aussage. Die im Rahmen der BDF5L bewerteten Flächen schließen die Flurstücke der bestehenden Straßen aus. Daher entfallen diese „Öffentliche Straßenverkehrsflächen“ auch für die Bodenbilanz. Dies ist auch begründet durch den Bestand an Straßenstrukturen an denen außer in der direkten Umgebung des Kreisels keine Veränderungen erfolgen. Der überwiegende Teil des Straßenbegleitgrüns sowie die zum Erhalt festgesetzten Gebüsche, Feldgehölze und Bäume und damit der darunter befindliche Boden bleiben unangetastet. So wird im Bereich der vorhandenen Straßen im Verhältnis nur minimal in bereits verdichtete und durch die direkte Randlage zur Straße überprägte Böden eingegriffen.

Auf Grund der Gesamtbewertung entsprechend der Arbeitshilfe gehört das Plangebiet nicht zu Gebieten die möglichst freigehalten werden sollten.

Der Geltungsbereich unterliegt derzeit, abgesehen vom Bereich der versiegelten Bereiche der Straßen und dem teilversiegelten Schotterbankett des Rad- und Fußweges, keinerlei Bebauung, was bedeutet, dass die ökologischen Funktionen des Bodens derzeit noch wenig beeinträchtigt sind.

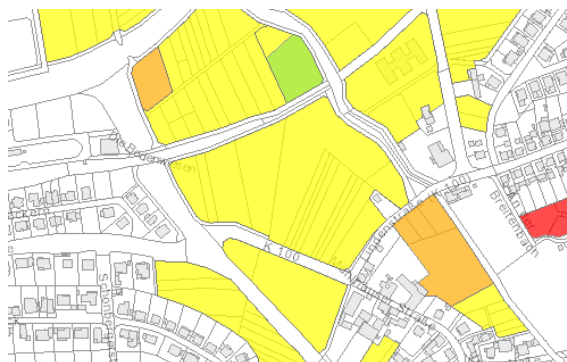


Abbildung 15: Bodenfunktionale Gesamtbewertung der bewerteten Bereiche (nach BFD5L)

Tabelle 2: Gesamtbewertung der Bodenfunktionen der bewerteten Bereiche

Bodenfunktion	Kürzel Bodenfunktion	Stufe
Standorttypisierung für die Biotopentwicklung	ST-BE	3 (mittel)
Ertragspotenzial des Bodens	EP-B	4 (hoch)
Feldkapazität des Bodens (FK)	FK	3 (mittel)
Nitratrückhaltevermögen des Bodens	NRV-B	3 (mittel)
<b>Gesamtwertung</b>		<b>3 (mittel)</b>

Bei der Planung zu beachten sind auch die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung durch das Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (1. Nachtrag zum Gutachten vom 12.03.2019) nach dem:

*„Abweichend davon weist die zuvor genannte Probe aus RKS 6 auffällig erhöhte Analysegehalte für die Parameter Arsen und Blei im Feststoff auf. Außerdem ist der TOC-Gehalt leicht erhöht. Aufgrund des Arsengehaltes ist das Material der LAGA-Kategorie Z2 zuzuordnen. Dieser Analysebefund fällt mit dem Ergebnis der Bohrgutansprache für RKS 6 zusammen, d. h. hier wurde im ersten Meter ein Anteil an Ziegelbruch, Splitt und Schlacke nachgewiesen. Möglicherweise sind die Nachweise für die Parameter Arsen und Blei mit dem Vorkommen der Schlacke vergesellschaftet.“*

*„Weiter ist in Verbindung mit diesem Ergebnis zu beachten, dass, wie schon aufgrund der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse festgestellt, eine planmäßige / gezielte Versickerung von Niederschlagswasser im Umfeld des Bohransatzpunktes der RKS VI generell ausscheidet, es sei denn, man würde hier "großzügig" und wirtschaftlich aufwendig, sowieso einen großflächigen Bodenaustausch im Hinblick auf den Einbau von versickerungsfähigem Material vornehmen. Letzteres wäre dann aber wiederum kontraproduktiv im Hinblick auf die in diesem Bereich geplante Ausgleichsfläche respektive die Pflanzenverträglichkeit einer solchen Maßnahme.“*

Das im zugehörige Bodengutachten (ARGUS CONCEPT, 2023) errechnete Defizit kann nicht mit Maßnahmen innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Daher ist vorgesehen den Überschuss der Bilanz der Nutzungstypen im Rahmen eines Durchführungsvertrages zu diesem Zwecke einzusetzen.

### 2.1.3 Oberflächengewässer / Grundwasser

Der Breitenbach, ein Gewässer dritter Ordnung, verläuft in ca. 6 m Entfernung östlich des an die Fläche angrenzenden Rad- und Fußweges und ist gesäumt von Bäumen und Gebüsch. Nördlich verläuft in ca. 3 m Entfernung ein periodisch wasserführender Graben innerhalb der eingetragenen Kompensationsfläche.

Es sind keine Wasserschutzgebiete betroffen. Nach dem HWRM-Viewer befindet sich in ca. 170 m nördlicher Entfernung eine Abflussfläche um die dort verlaufende Mümling und in gleicher Richtung in ca. 50 m Entfernung ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet HG100 nach HWG (blau kariert in Abbildung 16). Im Zusammenhang mit den zuvor im Rahmen des Regionalplans Südhessen (2010, Teilkarte 3) erwähnten Gebieten liegt der **nordöstliche Teil der Fläche in einer Überflutungsfläche HQextrem** (rote Linie, in Abbildung 16). Die Überflutungsflächen für HQ100 und HQ10 (blaue bzw. gelbe Linie) beschränken sich auf die direkte Umgebung des Breitenbaches.

Nach der Hydrogeologischen Karte 1:200.000 befindet sich das gesamte Plangebiet im Hydrogeologischen Großraum „West- und süddeutsches Schichtstufen- und Bruchschollenland“ und hier im Raum „Süddeutscher Buntsandstein und Muschelkalk“ speziell im Teilraum „Spessart, Rhönvorland und Buntsandstein des Odenwaldes“.

Hydrogeologisch liegt das Gebiet:

- **Südwestlich** (rosa in Abbildung 16) im Mittleren Muschelkalk mit einer Petrografie aus Mergelstein, Dolomit, Gips und Anhydrit. Die Gesteinsart ist sulfatisches verfestigtes Sediment mit Kluft-/Karst-Hohlräumen. Die Durchlässigkeit wird der Klasse 10 zugeordnet, ist also **gering bis äußerst gering**, daher stellt dieser Bereich einen **Grundwasser-Geringleiter** dar.
- **Nordöstlich** (beige in Abbildung 16) in karbonatischen Auensedimente mittlerer Durchlässigkeit und petrografisch aus Schluff, Sand, Kies, tonig, humos und karbonatisch. Die Gesteinsart ist lockeres, silikatisch/karbonatisches Sediment mit Poren. Die Durchlässigkeit wird der Klasse 3 zugeordnet und ist somit **mittel**, daher stellt der Bereich einen **Grundwasserleiter** dar.

Das Gebiet hat daher auch auf Grund der zuvor geschriebenen Eigenschaften in Bezug auf Boden und Geologie im Hinblick auf die Grundwasserneubildung, Versickerung und Leitung im überwiegenden Teil eher eine geringere Bedeutung. Dementsprechend fällt auch das Ergebnis des zugehörigen oben erwähnten Bodengutachten aus.

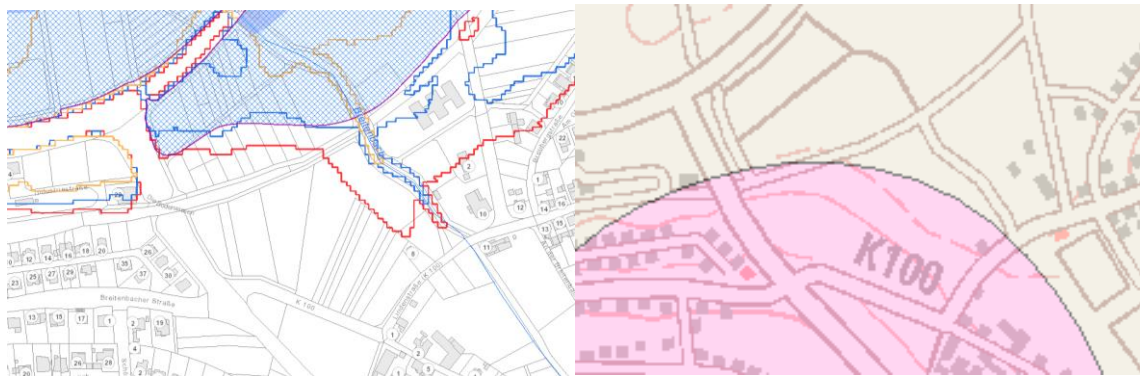


Abbildung 16: I. Überflutungsflächen Info nach HWRM-Viewer (abgerufen am 09.02.2023); r. Hydrogeologische Einheiten

#### 2.1.4 Klima und Lufthygiene

Insgesamt ist die Umgebung geprägt von einem Mosaik von Wald- und Offenlandflächen durch das die Siedlungsbereiche mit Frisch- und Kaltluft versorgt werden können (siehe auch Abbildung 1). Das Relief trägt zudem zum Kaltlufttransport in das Tal der Mümling bei.

Das Plangebiet liegt nach der Karte des Regionalplanes Südhessen in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Aufgrund der derzeitigen Lage und Struktur des Plangebietes ist von einer aktiven klimatischen Ausgleichsfunktion in Bezug auf die Kaltluftentstehung im Bereich der derzeitigen Acker- und Wiesenflächen auszugehen. Die umgebenden Gehölze tragen zudem im geringen Umfang zur Frischluftentstehung bei. Lufthygienische Vorbelastungen sind durch die Verkehrsemissionen und die Versiegelung auf den angrenzenden Straßen, sowie die umgebenden Siedlungsstrukturen bereits vorhanden.

Das geplante Gebäude liegt im Westen der derzeitigen Ackerfläche und somit nicht in der direkten Achse von Süden zwischen dem Baugebiet am Odenwaldring und der Mühlhäuser Straße, so dass es nur teilweise in diese bereits teilverbaute Nord-Südachse zum Tal der Mümling hineinragt. Weitere Abflussbahnen in der näheren Umgebung liegen im Bereich des angrenzenden Breitenbaches sowie östlich von Rai-Breitenbach in Form eines unverbauten Korridors entlang des Waldrandes in Nord-Süd-Richtung.

## 2.2 Arten und Biotope

### 2.2.1 Potenziell natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation wird die Vegetation bezeichnet, die sich ohne die Einwirkungen des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort schlagartig einstellen würde, und die sich im Gleichgewicht mit den aktuellen Geoökofaktoren ihrer Lebensumwelt befindet. Die potenziell natürliche Vegetation ist Ausdruck des biotischen Potenzials einer Landschaft.

Das Ausbleiben des menschlichen Einflusses würde eine Veränderung des Plangebietes entsprechend der natürlichen Sukzession zu bodensauren Buchen-Eichenwäldern und artenarmen Luzula-Buchenwäldern im südwestlichen Teil und Auenwald im nordwestlichen Teil entlang des Breitenbaches zur Folge haben.

### 2.2.2 Nutzungstypen

Die Bestandsaufnahme der Nutzungstypen erfolgte im August 2022 durch Begehung vor Ort. Nachfolgend werden alle im Plangebiet erfassten Biotoptypen im Einzelnen erläutert, die Artenlisten der Biotoptypen befinden sich im Anhang. Die Differenzierung und Beschreibung der Einheiten orientiert sich an der Kompensationsverordnung (KV) 2018 des Bundeslandes Hessen. Dementsprechend werden auch die Typ-Nummern für die Nutzungstypen entsprechend der Wertliste der Anlage 3 vergeben. Eine Übersicht über die vorhandenen Nutzungstypen ist dem beigefügten Nutzungstypenplan zu entnehmen.

#### **Artenarme Feld-, Weg- und Wiesensäume frischer Standorte, linear (Gräser und Kräuter, keine Gehölze) – 09.151**

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine frische Wiese (siehe Abbildung 17). Diese enthält vor allem Ausdauernder Lolch (*Lolium perenne*), Weiches Honiggras (*Holcus mollis*), wie auch Schweden-Klee (*Trifolium hybridum*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*) und Weißes Labkraut (*Galium album*). Sie wird offensichtlich stark von Spaziergängern mit Hunden frequentiert und geht in den angrenzenden Schotterrasen über.

Der betreffende Abschnitt ist Teil der Kompensationsfläche H\_AD\_058748. Die Größe der Fläche, die für den Bau des Rad- und Gehweges benötigt wird ist gering.



Abbildung 17: Artenarme Feld-, Weg- und Wiesensäume frischer Standorte - 09.151, linear (ARGUS CONCEPT)

### **Bewachsene Schotterwege – 10.670**

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein geschottertes breites Bankett (siehe Abbildung 18) des angrenzenden Radweges. Diese geht in die zuvor genannte Wiese (09.151) über und ist fast vegetationsfrei. Einzige dominante Art in der bewachsenen näher zur Wiese liegenden Hälfte ist der Vogelknöterich (*Polygonum aviculare agg.*).

Der betreffende Abschnitt ist Teil der Kompensationsfläche H\_AD\_058748. Die Größe der Fläche, die für den Bau des Rad- und Gehweges benötigt wird, ist gering.



Abbildung 18: Bewachsene Schotterwege – 10.670 (ARGUS CONCEPT)

### **Sonstige Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten – 02.200**

Am südlichen Ende der zuvor genannte Wiese (09.151) geht eine Hochstaudenflur an dem dortigen temporär wasserführenden Graben an der Böschung über in eine Reihe einzelner Haselsträucher (*Corylus avellana*). Von diesen Sträuchern liegen ein bis zwei im Bereich der durch den Fuß- und Radweg im überplant wird. Innerhalb der Böschung findet sich zudem Jungwuchs von Blutrottem Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Europäischem Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), so dass eine Abgrenzung der Hochstaudenflur auch aus Maßstabsgründen entfällt. Die Hochstaudenflur ist zudem nach Artzusammensetzung und Nitrophytenanteil kein FFH-LRT nach HLBK. Die Hochstaudenflur besteht unter anderem aus: Echtes Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Arznei-Baldrian Artengruppe (*Valeriana officinalis agg.*), Gewöhnlicher Rainkohl (*Lapsana communis*), Große Brennessel (*Urtica dioica*). Eine Wasserführung innerhalb des Grabens war zum Zeitpunkt der Aufnahme auf Grund des dichten Bewuchses und fehlender Fließgeräusche nicht feststellbar.

Der betreffende Abschnitt ist Teil der Kompensationsfläche H\_AD\_058748. Die Größe der Fläche, die für den Bau des Rad- und Gehweges benötigt wird, ist gering.

Südlich am Ende des im Folgenden beschriebenen Feldgehölzes geht dieses in ein Brombeergebüsch über das sich auf Grund der Dominanz der Echte Brombeeren (*Rubus fruticosus agg.*) und seiner niedrigeren Vegetationshöhe von dem Feldgehölz abgrenzt. Dieser Bereich des Nutzungstyps ist im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.



Abbildung 19: o. Sonstige Gebüsch im Norden, u. Brombeergebüsch im Süden des Feldgehölzes (ARGUS CONCEPT)

**Feldgehölz (Baumhecke), großflächig (Deckungsgrad der Bäume > 50 % (im Unterschied zu Hecken / Gebüsch) – 04.600**

Im Nordwesten des Plangebietes liegt ein Feldgehölz beidseits des Brückenkopfes der L3259 (siehe Abbildung 20). Dieses enthält in der Strauchschicht unter anderem Schlehe (*Prunus spinosa*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gew. Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*) und in der Baumschicht im Osten überwiegend Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) und im Westen Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*). Im Unterwuchs findet sich Begleitgrün wie Echte Brombeeren (*Rubus fruticosus agg.*) und Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*).

Die Flächen werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.



Abbildung 20: Feldgehölz (ARGUS CONCEPT)

### **Straßenränder mit Entwässerungsmulde, Mittelstreifen, intensiv gepflegt – 09.160**

Im Süden des Plangebietes befindet sich entlang der Böschungskante der Lindenstraße und des anschließenden Trittweges neben dem Acker ein vorrangig mit Gräsern bewachsener Straßenrand (siehe Abbildung 21). Dieser besteht unter anderem aus Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Weißes Labkraut (*Galium album*), Gewöhnliche Möhre (*Daucus carota*) und Gew. Hornklee (*Lotus corniculatus*). Artenzahl und Deckungen erfüllen aber nicht die Voraussetzungen für einen FFH-LRT nach HLBK. Unter anderem ist die Deckung der Obergräser > 60 % und es gibt Dominanzbestände von Große Brennnessel (*Urtica dioica*) in der Fläche.

Nördlich der Lindenstraße verläuft ein kleiner Graben, der aber am Tag der Vegetationsaufnahme keine Wasserführung aufwies.

Ein Großteil der Fläche wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Die Größe der Fläche, die für den Anschluss an die Straße benötigt wird, ist somit gering.

Gegenüber der Lindenstraße in südlicher Richtung entsprechen auch die Bestände unter den dort stehenden Gehölzen sowie die Böschungen entlang der L3259 und die Randstreifen entlang der Breitenbacher Straße diesem Vegetationstyp.



Abbildung 21: Straßenränder (ARGUS CONCEPT)

### **Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt), Müll-Deponie in Betrieb oder nicht abgedeckt, unbegrünte Keller, Fundamente etc. – 10.510**

Im Ist-Zustand befinden sich diese Flächen im Bereich der vorhandenen Straßen (Breitenbacher- und Lindenstraße sowie L3259) und Gehwege entlang dieser (siehe Abbildung 22). Hinzu kommt im Süden des Plangebietes und nördlich der Lindenstraße eine vollversiegelte nicht ausgebaute Mündungsfläche.



Abbildung 22: Lindenstraße (ARGUS CONCEPT)

### **Acker, intensiv genutzt – 11.191**

Die Ackerfläche (siehe Abbildung 23) nimmt den größten Teil des Plangebietes ein auf dem die Marktgebäude und Parkplätze geplant sind. Hier wächst eine relativ homogene Einsaat aus Sonnenblumen (*Helianthus annuus*) und Hirse. Daneben kommt Durchwuchs Rügen vor.

Der Acker im südlich der Lindenstraße wies eine bereits geerntete Getreideeinsaat auf.



Abbildung 23: o. Acker nördlich der Lindenstraße, u. Acker südlich der Lindenstraße (ARGUS CONCEPT)

### **Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität meist 2-3 malige Nutzung mit deutlichem Düngungseinfluss, mäßig artenreich - 06.340**

Im Bereich südwestlich des geplanten Kreisels befindet sich ein Frischwiese (siehe Abbildung 24) auf der sich die oben genannte im Geoportal erfasste und im Folgenden bewertete Baumgruppe befindet. Die Wiese weist neben den auf Grund der starken anthropogenen Einflusses im Kreuzungsbereich zu erwartenden Ruderalzeigern (z. B. Große Brennessel (*Urtica dioica*) vorrangig einen Bewuchs mit Gräsern auf (z. B. *Arrhenatherum elatius* und *Holcus mollis*). Hinzu kommen Kräuter wie Weißes Labkraut (*Galium album*) und Gewöhnliche Möhre (*Daucus carota*).



Abbildung 24: Frischwiese (ARGUS CONCEPT)



### **Baumgruppe / Baumreihe einheimisch, standortgerecht, Obstbäume (ab 3 Bäumen) – 04.210**

Im Südosten des Plangebietes befindet sich im Bereich des Straßenrandes (Nutzungstyp 09.160, siehe oben) südlich der Lindenstraße eine Baumreihe (siehe Abbildung 25). Diese setzt sich zusammen aus drei Kirschbäumen (*Prunus avium*) und vier Vogelbeer-Bäumen (*Sorbus aucuparia*). Die Kronen ragen in die Fläche des Gehweges, der Lindenstraße sowie des angrenzenden Ackers.

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich im Bereich der Frischwiese (Nutzungstyp 06.340, siehe oben) eine Gruppe von Apfelbäumen die im Rahmen der HBLK als Apfelbaumreihe erfasst wurde. Auf Grund der geringen Anzahl an Bäumen stellt sie im IST-Zustand noch keine Streuobstwiese dar, dies soll jedoch im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen im PLAN-Zustand erreicht werden.

Die Baumreihe sowie die Baumgruppe werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Zudem wird im Bereich der Fischwiese die Baumgruppe im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen erweitert.

Um die Bilanztabellen übersichtlich zu halten, wird entsprechend der Fläche des Kronenumfanges die Wertpunktzahl in der Bilanz im Gesamten erfasst, anstatt sie anteilig den verschiedenen darunter liegenden Flächen zuzuschlagen.



Abbildung 25: o. einseitige Baumreihe gegenüber der geplanten Zufahrt sowie u. Baumgruppe auf Frischwiese (ARGUS CONCEPT)

### **Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten – kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün etc., strukturarme Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend – 11.221**

Im Bereich der DRK-Rettungswache Neustadt befinden sich mit Spiersträuchern (*Spiraea spec.*) begrenzte gärtnerisch gepflegte Bereiche mit Anpflanzungen von Feldahorn (*Acer campestre*), Weiß-Tanne (*Abies alba*) und Forsythie (*Forsythia x intermedia*) nördlich der Breitenbacher Straße.

#### **2.2.3 Fauna**

Der Fachbeitrag Artenschutz erstellt durch das Büro „LANDSCHAFTSÖKOLOGIE UND ZOOLOGIE“ (Dipl.-Biol. Rudolf Twelbeck, 27.09.2022) ist dem Bericht beigelegt. Inhalte der erforderlichen flächenbezogenen Maßnahmen werden hier nur verkürzt dargestellt für die detaillierten Ausführungen wird hiermit auf den Fachbeitrag verwiesen.

#### **Feldermäuse:**

„Alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten sind nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützt und stehen im Anhang IV der FFH-Richtlinie. Die Zwergfledermaus wird in der Roten Liste Hessen als gefährdet geführt [...].“

*„Die Zwergfledermaus nutzt den Vorhabensbereich sporadisch als Jagdgebiet, nur wenige überfliegende Tiere wurden aufgezeichnet. Das Vorhabensbereich wird allenfalls von jagenden Fledermäusen sporadisch überflogen.“*

*„Im Vorhabensbereich wurden keine für Fledermäuse geeigneten Quartierstrukturen in Bäumen, wie zum Beispiel Baumhöhlen oder abstehende Borke, gefunden. In den Gehölzstrukturen westlich angrenzend an den Vorhabensbereich wurde ein Baum mit Efeu kartiert, dieser ist potenziell von Fledermäusen als Tagesquartier nutzbar.“*

#### **Vögel:**

*„Alle in Deutschland wildlebenden europäischen Vogelarten sind nach der Vogelschutzrichtlinie der EU (VSRL 2010) sowie nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützt.“*

*„Im Vorhabensbereich wurden drei Nahrungsgäste festgestellt. In den an den Vorhabensbereich unmittelbar angrenzenden Strukturen kommen fünf Vogelarten als Brutvogel vor (Randbrüter). In Tabelle 2 sind die vorkommenden Vogelarten gelistet. Im Umfeld kommen weitere Brutvogelarten wie z. B. Stieglitz, Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz, Singdrossel, Star, Klappergrasmücke, Grünspecht oder Star vor, diese sind jedoch vom Vorhaben nicht betroffen.“*

#### **Reptilien:**

*„Im Vorhabensbereich wurden die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und die Blindschleiche (*Anguis fragilis*) nachgewiesen. Die Zauneidechse ist nach dem BNatSchG streng geschützt, steht auf der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie im Anhang IV und auf der Roten Liste Deutschland auf der Vorwarnliste (siehe Tabelle 3).“*

Die im Bodenflächenkataster (siehe Abbildung 26, BFD5L, Boden Viewer Hessen abgerufen am 21.02.2023) bewerteten Flächen weisen potenzielle edaphische Feldhamster-Habitate aus, jedoch konnte im Rahmen des im Fachbeitrag Artenschutz (LANDSCHAFTSÖKOLOGIE UND ZOOLOGIE, Dipl.-Biol. Rudolf Twelbeck, 2022) untersuchten Bereiches kein Nachweis eines Vorkommens im Bereich des Nordöstlichen Ackers erbracht werden.

Ein Vorkommen im erweiterten Gebiet der Planung des Kreisels bis zum Flurstück 392/1 scheint aufgrund der häufigen Störung in Straßennähe sehr unwahrscheinlich. Zudem werden durch das Vorhaben nur in den Randbereichen des Flurstücks 391/1 und 761 Geh- und Radwege angelegt auf der gesamten übrigen Fläche bleibt die derzeitige Nutzung bleibt erhalten (Acker im Südosten) oder wird extensiviert (Wiese im Südwesten).



Abbildung 26: Feldhamsterhabitate

### 2.3 Immissionssituation

Direkt angrenzend am Plangebiet sind Vorbelastungen hinsichtlich Luftschadstoffen und Lärm gegeben. Das Gebiet ist Tag und Nacht in der gesamten Fläche einer dauerhaften Belastung durch Lärm und Luftschadstoffe aus Verbrennungsmotoren ausgesetzt. Die Vorbelastung durch Straßenlärm (siehe Abbildung 27) ist tagsüber im gesamten Plangebiet gegeben, nachts konzentriert sich dies in auf die Bereiche in Straßennähe.

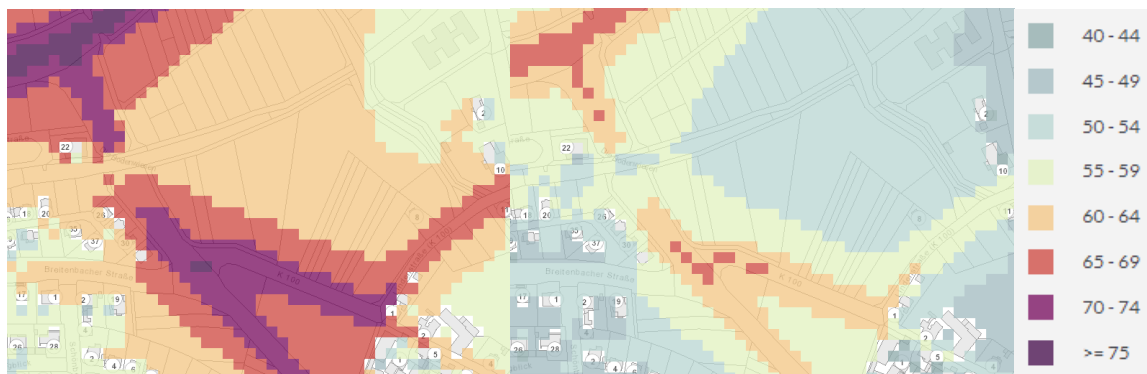


Abbildung 27: Lärmkartierung 2022 / Straßenlärm – PLUS: I. LDEN r. LNight [dB(A)] (Lärmviewert Hessen, zuletzt abgerufen am 20.02.2023)

### 2.4 Kultur- und Sachgüter

#### Landwirtschaft, Forstwirtschaft

Innerhalb des Plangebietes findet keine forstwirtschaftliche Nutzung.

Die landwirtschaftlichen Flächen des Plangebietes werden im Norden und Osten in Form von Ackerbau und im südwestlichen Teilstück als Grünland genutzt.

#### Landschaftsbild / Erholung

Unter Landschaftsbild versteht man die äußeren, sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsformen von Natur und Landschaft. Generell gilt, je schöner und abwechslungsreicher eine Landschaft sich gestaltet, desto wertvoller wird sie empfunden.

Das Landschaftsbild des Planungsgebietes besteht im Norden aus dem gehölzbewachsenen Hang an den die Ackernutzung angrenzt, die nach Norden wiederum durch die Sukzessionsfläche eingrahmt wird und ist in ihrer Kleinteiligkeit typisch für die Region und so oder in ähnlicher Form auch im Umfeld zu finden. Im Osten bildet die lückige und teilweise junge einseitige Baumreihe ein Landschaftselement, das sich ebenso einfügt aber in seiner Wirkung von weiteren Pflanzungen profitieren würde. Wiesen wie die im Süden des Kreisel kommen ebenso in der Umgebung vor, teilweise auch mit wie vorliegend mit Rudimenten von Streuobstbeständen. Allerdings existieren durch die angrenzende Landesstraße und Nutzung als Mischgebiet schon Vorbelastungen des Landschaftsbildes.

Im Hinblick auf eine Erholungsnutzung hat das Plangebiet derzeit im Bereich der überwiegenden Ackernutzung keine Bedeutung. Die umgebenden Rad- und Gehwege hingegen werden häufig frequentiert.

## 3 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die Biotoptypen innerhalb des Plangebietes in ihrer Verteilung und Ausprägung nicht wesentlich verändern. Die Gehölz-, Graben- und Wiesenbiotoptypen des Geltungsbereiches würden reifen und ihre Fläche würde sich, je nach Ackernutzung, in diese erweitern.

## 4 VERMEIDUNGS-, VERMINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Ausgehend von der im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Bestandssituation im Plangebiet und dem geplanten Vorhaben ist die Realisierung der Planung mit Auswirkungen auf den Menschen und Umwelt verbunden. Im Rahmen der Planung werden daher auch Maßnahmen vorgesehen, die nachteilige Auswirkungen vermeiden, vermindern oder ausgleichen sollen.

Als geeignete Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zur Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten in diesem Zusammenhang sowohl im Bebauungsplan festgesetzte als auch in städtebaulichen Verträgen festgeschriebene Maßnahmen.

Aufgrund der nicht vollständigen Kompensation des Eingriffs innerhalb des Geltungsbereiches in Bezug auf das Schutzgut Boden werden im weiteren Verfahren Vermeidungs-, Verminderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen zum externen Ausgleich in die Planunterlagen in Form eines Durchführungsvertrages eingearbeitet.

Die umweltrelevanten festgesetzten Maßnahmen des Bebauungsplanes beziehen sich auf die versiegelte Fläche, die Beschränkung der Höhenentwicklung und Grünordnerische Festsetzungen in Bezug auf „Private Vegetationsflächen“, „Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, „Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser“ und „Öffentliche Grünfläche“. Hier ist sind auch Artenschutz-/ Artenhilfsmaßnahmen i. V. m. § 44 BNatSchG und eine CEF-Maßnahme für die Zauneidechse festgesetzt.

## 5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die umweltbezogenen Schutzgüter, den Menschen sowie die Kultur- und Sachgüter einschließlich ihrer Wechselwirkungen lassen sich wie folgt beschreiben:

### 5.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

#### Untergrund / Boden

Die ökologischen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer-, und Transformatorfunktion) sind für den Naturhaushalt der Landschaft von hoher Bedeutung. Neben der zeitlich verzögernden Speicherung von Wasser übernimmt der Boden die Bindung anorganischer und organischer Schadstoffe, ebenso den mikrobiellen Um- bzw. Abbau von organischen Schadstoffen. So werden schädliche Stoffe gebunden oder sogar unschädlich gemacht, die Auswaschung ins Grundwasser oder die Aufnahme in die Nahrungskette durch Pflanzen wird gemindert. Genauso bedeutsam ist der Boden als Lebens- und Nahrungsraum für pflanzliche und tierische Organismen und daher auch Produktionsort von Biomasse.

Innerhalb des Plangebietes unterliegt das Schutzgut Boden, geringen Vorbelastungen. Lediglich der südwestliche Teil im Bereich der vorhandenen Straßen ist bereits vollversiegelt. Durch Versiegelung von Bodenoberfläche und durch die Einebnung mit Schotter werden die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt oder gehen vollständig verloren, der Boden als Lebensraum und Teil des Naturhaushaltes wird zerstört. Gleichzeitig werden Versickerung und der Rückhalt von Niederschlagswasser stark eingeschränkt. Folge ist unter anderem ein beschleunigter Oberflächenabfluss.

Nach Planungsumsetzung wird der Anteil an unversiegelten Flächen noch etwas mehr als 50 % betragen. Zumindest in diesem Bereich bleibt somit die Bodenfunktion in ihrer aktuellen Ausprägung langfristig erhalten. Zudem kann die Vegetation und extensive Bewirtschaftung auf den Streuobst-, Gebüsch- und Wiesenflächen hemmend auf den Oberflächenabfluss wirken.

Die Auswirkungen auf die Böden im Plangebiet können insgesamt durch die entsprechenden Festsetzungen begrenzt werden, so dass Beeinträchtigung auf das Schutzgut Boden insgesamt abgemindert werden. Verbleibende Defizite können im Rahmen des Durchführungsvertrages aufgefangen und somit auch erhebliche Auswirkungen auf die Böden kompensiert werden.

### **Oberflächengewässer / Grundwasser**

Durch Versiegelung wird neben dem Boden insbesondere das Schutzgut Wasser in Mitleidenschaft gezogen. So kommt es mit zunehmender Versiegelung zur Reduzierung der Versickerungsflächen und damit zur Reduzierung der Niederschlagsversickerung an Ort und Stelle. Eine Verminderung der Versickerung kann langfristig zur Verringerung der Grundwasserneubildung und zur Absenkung des Grundwasserspiegels führen. Gleichzeitig kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, was unter Umständen die Kanalisation überlastet. Infolge des Abfließens über die Kanalisation verkürzt sich gleichzeitig für das Niederschlagswasser die Zeitspanne zwischen Niederschlagsereignis und dem Zeitpunkt des Einfließens in den natürlichen Vorfluter, so dass bei stärkeren Regenereignissen gegebenenfalls die Gefahr von Überschwemmungen ansteigt.

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu reduzieren, muss daher in erster Linie der Versiegelungsgrad des Bodens auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden. Nur dann ist zusammen mit dem Erhalt der Bodenfunktionen eine ausreichende Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser und die damit verbundene Grundwasserneubildung gewährleistet. Eine langfristige Absenkung des Grundwasserspiegels wird vermieden.

Wie oben (siehe Abschnitt 2.1.2 & 2.1.3) beschrieben wird dem Plangebiet aber keine allzu hohe Bedeutung für die Versickerung von Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildung zugesprochen. Durch den Bebauungsplan wird eine Neuversiegelung von ca. 1,0 Hektar vorbereitet.

Durch die Neuversiegelung ist hauptsächlich der Acker im Nordosten betroffen, der zwar eine vorhandene, aber eine absehbar geringe Funktion für die Versickerung von Niederschlagswasser hat. Das Gebiet hat daher auch auf Grund der zuvor geschriebenen Eigenschaften in Bezug auf Boden und Geologie im Hinblick auf die Grundwasserneubildung, Versickerung und Leitung im überwiegenden Teil eher eine geringere Bedeutung. Dementsprechend fällt auch das Ergebnis des zugehörigen oben erwähnten Bodengutachten aus. Im nordöstlichen Bereich ist die Durchlässigkeit zwar mittel hier kommt es aber auch im Rahmen der naturnahen Gestaltung zu keiner Versiegelung und die extensive Gestaltung im PLAN-Zustand ist für einen verlangsamten Oberflächenabfluss förderlich.

Erhebliche Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt im Plangebiet und dessen Umgebung sind daher insgesamt nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind ebenfalls keine zu erwarten. Der kleine wasserführende Graben im Norden wird auf ca. 2,5 m überbaut und bleibt somit in seiner Durchgängigkeit erhalten. Der nördlich der Lindenstraße verlaufende ebenfalls nur temporär wasserführende Graben kann vollständig im Bereich des Straßenbegleitgrüns erhalten werden. Die Abschlagung des Wassers aus dem Regenrückhaltebecken in den Breitenbach soll laut der entwässerungstechnischen Begleitplanung (Stratec GmbH, 2023) auf eine gewässerträgliche Menge begrenzt werden.

Im Zusammenhang mit den zuvor im Rahmen des Regionalplans Südhessen (2010, Teilkarte 3) erwähnten Gebieten liegt der nordöstliche Teil der Fläche in einer Überflutungsfläche HQextrem (rote Linie, in Abbildung 16) und um den Breitenbach liegt hier eine HQ100 und HQ10 (blaue bzw. gelbe Linie). Im von der Planung betroffenen nordöstlichen Teil sind nur Grünflächen des flächeninternen Ausgleichs geplant diese beziehen sich auf „Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen

zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ und „Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser“ daher besteht kein Konflikt mit den festgesetzten Überflutungsflächen.

Der Breitenbach gehört nach WRRL-Viewer zur oberen Forellenregion und die Saprobie wird im Bereich des Planvorhabens als gut bewertet. Die Passierbarkeit in Bezug auf Wanderhindernisse wird nördlich des Plangebietes als abwärts weitgehend unpassierbar definiert, aufwärts ist dies auch für den Bereich am Plangebiet der Fall. Insgesamt wird der Abschnitt am Plangebiet als sehr stark verändert eingestuft. Bezüglich der Hydromorphologie werden folgende noch umzusetzende Maßnahmen dargestellt: Herstellung linearer Durchgängigkeit (linienhaft) z. B. durch Fischaufstieg, Umgestaltung von Durchlässen oder Anbindung von Nebengewässern. Da der Kompensationsbedarf im Sinne der Komp-VO (2018) vollumfänglich im Plangebiet erbracht ist und sogar zu einem Überschuss führt ist daher denkbar, dass dieser Überschuss anstatt im Rahmen einer auf Grund des Bodengutachtens notwendigen Kompensation im Bereich Boden hier im Rahmen der Aufwertung des Breitenbaches umgesetzt wird. Denn wie oben beschrieben trägt der Boden im IST-Zustand wenig zur Grundwasserneubildung bei, somit wären Renaturierende Maßnahmen im Bereich des Breitenbaches auch in Bezug auf die Abschlagung des anfallenden Regenwassers in diesen im Gesamtzusammenhang zielführender als ein Einsatz dieser Mittel ohne direkten räumlichen Bezug. Dies wird im Rahmen des Durchführungsvertrages definiert werden.

### **Klima / Lufthygiene**

Das Gebiet verliert nur im Bereich der im Planzustand neu versiegelten Flächen seine diesbezügliche Funktion, davon sind somit nur ca. 20 % der Flächen betroffen. Infolge der Versiegelung innerhalb des Plangebietes wird es möglicherweise zu einer kleinräumigen, lokal begrenzten Erhöhung der Temperaturmaxima in den bodennahen Luftschichten oder zu einer Verringerung der Luftfeuchte (sog. „Hitzeinseleffekt“) kommen, da sich versiegelte Flächen im Vergleich zu unversiegelten Flächen deutlich stärker aufheizen. Insgesamt lassen sich daher die Auswirkungen infolge der Bebauung als Anstieg der Erwärmung sowie eine Abnahme der Luftaustauschprozesse zusammenfassen.

In den Bereichen der planinternen Ausgleichsflächen auf ehemaligem Acker trägt der dauerhafte und strukturreich Bewuchs im Planzustand aber absehbar zu einer Verbesserung im Vergleich zum heutigen IST-Zustand bei. So kommt es durch den höheren Grad an Vegetationsbedeckung in Kraut, Strauch und Baumschicht zu Effekten für Kalt- und Frischluft. Im Rahmen des Planvorhabens kommt es auch in den gärtnerisch anzulegenden Flächen zu einer intensiven Durchgrünung mit beschattendem Baum- und Strauchbestand und im Bereich des Erdbeckens zu erhöhten Transpirationseffekten.

Das geplante Gebäude liegt im Westen der Fläche und somit nur bedingt in der Achse von Süden zwischen dem Baugebiet am Odenwaldring und der Mühlhäuser Straße, so dass es nur teilweise in diese im IST-Zustand vorhandene Nord-Südachse zum Tal der Mümling hineinragt. Der Breitenbach sowie der östlich von Rai-Breitenbach gelegene unverbaute Korridor entlang des Waldrandes dienen weiterhin dem Luftaustausch in Nord-Süd-Richtung. Die umgebenden Hängen links und rechts der Mümling tragen im PLAN-Zustand auch weiterhin mit ihren Wäldern und Grünflächen auch aufgrund des Reliefs zum Kaltlufttransport in das Tal bei.

Die Festsetzung von PV-Anlagen auf den Dachflächen soll zudem die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Planvorhabens reduzieren.

Klimaökologische Auswirkungen über das Plangebiet hinaus sind daher nicht zu erwarten.

Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung (Begründung, Entwurf, IP-Konzept, 13.02.2023):

*„Die Überplanung des Gebietes wird aus klimatischer Sicht für vertretbar angesehen und es kann in der Abwägung der betroffenen Belange festgestellt werden, dass negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind bzw. durch die Kaltluftversorgung aus der Umgebung ausgeglichen werden. Durch die bauliche Überprägung der Fläche wird die klimatische Situation nur unwesentlich beeinträchtigt, dies gilt sowohl für das Plangebiet selbst, als auch für die angrenzenden Siedlungs- und Freibereiche.*

*Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalten ergaben sich nicht.“*

### **Immissionen**

Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen wurden entsprechend der fachgutachterlichen Stellungnahme zum Immissionsschutz (Schalltechnische Immissionsprognose durchgeführt durch das Ingenieurbüro für Bau-physik; Malo, 2023) im Textteil zum Bebauungsplan ergänzt. Die Stellungnahme kommt unter anderem zu dem Schluss, dass:

*„unter Beachtung der TALärm, Nummer 3.2.1 der geltende Immissionsrichtwert vergleichbar einem Allgemeinen Wohngebiet im Tag und Nachtzeitraum nicht unzulässig überschritten wird, was durch die Genehmigungsbehörde abschließend zu prüfen ist.“*

Zudem wurden Festsetzungen zur Lichtimmission aufgenommen laut Begründung nicht nur der Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen der Insektenfauna sondern auch der Vermeidung von Lichtimmissionen in die Umgebung dienen sollen.

### **Arten und Biotope**

Hinsichtlich der Auswirkungen durch die vorliegende Planung sind einerseits anlagenbedingte Auswirkungen durch die Errichtung des Lebensmittelmarktes im Geltungsbereich selbst zu betrachten. Hierbei handelt es sich in erster Linie um Versiegelung von Flächen durch die Anlage von Zufahrten, Stellflächen und Gebäuden. Andererseits sind für die Dauer der Bauphase baubedingte Beeinträchtigungen in Form von Lärm- und Abgasemissionen zu erwarten. Diese beschränken sich auf die Dauer der Bauphase, und während dieser überwiegend auf den Bereich des Plangebietes und dessen unmittelbares Umfeld.

Wie bereits oben erwähnt, sind von den anlagenbedingten Auswirkungen primär die Biotoptypen des Plangebietes betroffen. Diese werden infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Anlage der Gebäude, Stellplätzen sowie entsprechenden Nebenflächen vollständig überformt und zerstört werden. Dieser direkte Flächenverlust geht mit einem Verlust an Biotoptypen und somit Lebensraum einher. Dabei wird der Acker in großen Teilen überplant, sowie ein schmaler Korridor durch die nördlich angrenzende Kompensationsfläche kleinräumig überbaut. Um den Verlust von Biotoptypen über das notwendige Maß hinaus zu verhindern, zielen die Festsetzungen des Bebauungsplanes einerseits auf den Erhalt und die ökologische Aufwertung der übrigen östlichen Ackerfläche und der südwestlich gelegenen Wiese durch Einsaat bzw. Extensivierung und Anlage bzw. Ausbau von Streuobstbeständen. Zudem soll auch durch eine intensive Eingrünung des Marktes mit Gehölzstrukturen Ersatz für die kleinräumig wegfallenden Gehölze im Bereich der Kompensationsfläche geschaffen werden. Auch sind die vorhandenen Flächen der Feldgehölze und des südlich daran angrenzenden Brombeergebüsches vollständig zum Erhalt festgesetzt.

Der vollständige ökologische Ausgleich kann innerhalb des Planungsgebietes durch die beschriebenen Maßnahmen geschaffen werden (vgl. Abschnitt 6).

## 5.2 Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten (Fachbeitrag Artenschutz, Umweltschäden)

Im Rahmen des Fachbeitrag Artenschutz (Landschaftsökologie und Zoologie, Dipl.-Biol. Rudolf Twelbeck; 27.09.2022) wurde das Plangebiet auf potenziell vorkommende Artengruppen hin untersucht. Dieses umfasst die Artengruppen der Säugetiere (Fledermäuse, Feldhamster und weitere Kleinsäuger), Vögel und Reptilien.

### **Fazit:**

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

### **Umweltschäden gemäß § 19 BNatSchG**

§ 19 BNatSchG regelt die Haftung für Schäden durch nachteilige Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten (nach den Anhängen II und IV der FFH-RL und nach Artikel 4 Abs. 2 und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie) und Lebensräume (Lebensräume der vorgenannten Arten, Lebensräume nach Anhang I der FFH-RL sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Anhang IV-Arten der FFH-RL), die nach EU-Recht geschützt sind, und zwar innerhalb und außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten.

Die Verantwortlichen (Bauherren, Betreiber) werden nur dann von der Haftung für Schäden freigestellt, wenn die Auswirkungen des Vorhabens auf die geschützten Arten und Lebensräume ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich verbindlich festgesetzt werden. Notwendige funktionale Ausgleichs- und Kohärenzmaßnahmen sind zwingend durchzuführen und lassen keine Abwägung zu.

Nach dem Fachbeitrag Artenschutz (Landschaftsökologie und Zoologie, Dil.-Biol. Rudolf Twelbeck; 2022) bestehen folgende potentielle Konflikte:

### **Fledermäuse:**

*„Durch das geplante Vorhaben entfallen keine potenziell von Fledermäusen nutzbare Strukturen. Für Fledermäuse sind daher nach jetzigem Planungsstand (29.08.2022) keine Artenschutzmaßnahmen notwendig. Sollte sich der Vorhabensbereich ändern, so sind gegebenenfalls neue Untersuchungen notwendig.“*

### **Vögel:**

*„Nach jetzigem Planungsstand (29.08.2022) entfallen durch das geplante Vorhaben keine Bäume mit von Vögeln als Fortpflanzungsstätten nutzbare Strukturen. In dem nördlichen Saumstreifen müssen Gehölze, hauptsächlich Brombeere, entfernt werden. Es sind daher Vermeidungsmaßnahmen für Hecken- und Strauchbrütern erforderlich.“*

### **Reptilien:**

*„Nach jetzigem Planungsstand (29.08.2022) sind durch das geplante Vorhaben potenziell Zauneidechsen betroffen. In einem Saumstreifen im Norden des Vorhabensbereiches und südlich angrenzend an den Vorhabensbereich wurden Zauneidechse nachgewiesen (Abb. 4). Es sind daher Vermeidungsmaßnahmen für die Zauneidechse erforderlich.“*

Umsetzung gemäß Festsetzungen:

### **Fledermäuse:**



Die angesprochenen potentiellen Habitate der Zwergfledermaus innerhalb der Gehölze bleiben auch bei den derzeitigen Abgrenzungen des Plangebietes durch Festsetzungen vollständig erhalten.

#### **Vögel:**

Bau- und Betriebsbedingte Wirkfaktoren sind entsprechend dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nicht zu erwarten, da es sich um Randbrüter und Nahrungsgäste handelt. Die angesprochenen potentiellen Habitate der Vögel innerhalb der Gehölze bleiben auch bei den derzeitigen Abgrenzungen des Plangebietes durch Festsetzungen vollständig erhalten. Lediglich im Norden wird ein schmaler Korridor im Bereich der Kompensationsmaßnahme beansprucht, für dessen Rodung entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zum Rodungszeitpunkt im Fachbeitrag Artenschutz formuliert wurden. Dafür entfällt im derzeitigen Planzustand die im Fachbeitrag beschriebene Rodung des Brombeergebüsches, dass durch Festsetzung erhalten bleibt. Zudem bestehen durch Anlage bzw. Ausbau der Streuobstwiesen sowie Erhalte des südöstlichen Ackers neben den das Plangebiet umgebenden Biotopen auch weiterhin geeignete Flächen für Nahrungsgäste im Plangebiet.

#### **Reptilien:**

Im Fachbeitrag Artenschutz werden CEF-Maßnahmen formuliert die in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen wurden. Die CEF-Maßnahmen in Bezug auf die Zauneidechsen soll auch im Bereich des Kreisverkehrs erfolgen.

Erhebliche Schäden an oben genannten Arten sind durch die Planung nicht zu erwarten, sofern die durch den Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.

### **5.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind infolge der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans nicht zu erwarten. Aufgrund der Lage des Lebensmittelmarktes zu den angrenzenden menschlichen Nutzungen, ist davon auszugehen, dass es zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Lärm (Verkehr und Anlieferung) im Planungsgebietumfeld kommen wird. Dies wurde auch durch das zuvor verwiesene Schallgutachten belegt.

### **5.4 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

#### **Landwirtschaft / Forstwirtschaft**

Waldflächen sind durch das Vorhaben nicht betroffen, so dass dahingehend keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Der Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) gemäß § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Sondergebietes „Am Breitenbacher Fahrweg“ wurde am 12.12.2022 gestellt.

#### **Gewerbe / Wohnen**

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans befinden sich keine Gewerbe- und Wohnflächen. Eine Beeinträchtigung der nahe gelegenen Wohnbebauung wird durch das Planvorhaben - aufgrund der Randlage zu diesem - nicht erwartet (siehe oben) . Vielmehr wird die Anlage eines Lebensmittelmarktes in fußläufiger Entfernung zu den Wohngebieten als positiv gewertet.

### **Landschaftsbild / Erholungsnutzung**

Infolge der Planungsumsetzung wird es innerhalb des Plangebietes zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommen. So wird auch in Abschnitt 7.1.8 der Begründung zum Bebauungsplan (Stand 13.02.2023) dargestellt:

„Damit ist gesichert, dass sich die Bauvorhaben in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügen im Hinblick auf die Höhenentwicklung des Geländes und der Baukörper, vor allem auch im Hinblick auf die störungsfreie Blickbeziehung zur Burg Breuberg.“

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kommt es zudem neben der großflächigen Anpflanzung von Gehölzen und zum Erhalt der bestehenden Feldgehölze sowie des Brombeergebüsches. Somit wird das Plangebiet nach Baudurchführung im Bereich der internen Ausgleichsflächen aufgewertet und die Feldgehölze bleiben in der Blickachse von West nach Ost vor den Gebäuden erhalten. Der Ausbau der Streuobstwiese im Südwesten und der Baumreihe entlang des Kreisels sowie die gärtnerisch zu pflegenden Flächen sorgen für eine Durchgrünung der Blickachse von Süd nach Nord. Im Osten liegen die Gehölze entlang des Breitenbaches und die bestehenden angrenzenden Streuobstbestände schon heute in der Blickachse der dortigen Wohnbebauung. Von Norden wird die Fläche der Kompensationsmaßnahme im Zuge der vorgesehenen Sukzession auch die Rückseite zunehmend dem direkten Blick entziehen.

Allgemein ist somit nicht mit einer Verschlechterung des Stadt- und Landschaftsbildes zu rechnen.

Das Plangebiet besitzt im zukünftig versiegelten Bereich auf Grund seiner derzeitigen Nutzung als Acker keine Bedeutung hinsichtlich einer Freizeit- oder Erholungsnutzung. Lediglich die umlaufenden Wege außerhalb des Plangebietes werden regelmäßig von Radfahrern und Fußgängern genutzt. Durch die bestehende Sukzessionsfläche im Norden und die geplante Anlage einer Streuobstwiese sowie Gebüsch ist die Blickachse von diesen zum Markt im PLAN-Zustand aber auch durchgrünt. Insofern sind mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf die Erholungsnutzung im Plangebiet selbst oder auch dessen Umfeld zu erwarten.

Sonstige Nutzungen oder Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

### **5.5 Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen**

Wechselwirkungen zwischen den Auswirkungen des Vorhabens und den betroffenen Schutz- und Sachgütern, welche über die bereits betrachteten Auswirkungen hinausgehen, sind durch die Planung nicht zu erwarten.

## 6 EINGRIFFS-AUSGLEICHBILANZIERUNG

Die Realisierung der Planung stellt gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher auszugleichen ist. Nach § 15 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Als ausgeglichen gilt ein Eingriff, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Eine Minderung ("teilweise Vermeidung") der negativen Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt kann durch die Beschränkung der Versiegelung auf das absolut notwendige Maß von maximal 10.400 m<sup>2</sup> des Plangebietes erreicht werden.

Aufgrund der Größe des Plangebiets ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts, und hier vor allem des Boden- und Wasserhaushalts, durch die Neuversiegelung von rd. 1,0 ha, zu erwarten. Die entsprechende Berechnung der notwendigen Kompensation erfolgt im beiliegenden Bodengutachten (ARGUS CONCEPT, 2023) Mit Umsetzung der Planung werden weiterhin Lebensräume für Tiere und Pflanzen zerstört und ein Eingriff ins Landschaftsbild vorgenommen. Wie oben bereits beschrieben, werden die für den Arten- und Biotopschutz hochwertigen Flächen durch Festsetzungen erhalten bzw. ausgebaut. Die Bedeutung des Ackers für den Arten- und Biotopschutz gering.

Zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes tragen in erster Linie die festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes bei, indem Gehölzpflanzungen vorgenommen und damit Ersatzlebensräume geschaffen werden.

Zur Bewertung des innerhalb des Plangebietes erreichbaren, ökologischen Ausgleichs wurde eine rechnerische Bilanzierung nach der Kompensationsverordnung Hessens (Komp-VO 2018) vorgenommen. Die Bestandsbewertung erfolgt dabei auf Grundlage der aktuellen Biotopausstattung. Die Wertpunkte pro m<sup>2</sup> wurden gemäß Anlage 3 der KV ermittelt.

**Bilanzierungstabellen (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung)**

Die Teilflächen der Tabelle 5 zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung enthalten in Bezug auf den Bestand in Typ-NR. 02.200 und 11.191 vor dem Eingriff folgende in Tabelle 3 genannte Bestandteile:

Tabelle 3: Bestandteile der Teilflächen in Bezug auf den Bestand vor dem Eingriff

Teilfläche Nr.	Typ-Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	enthält	Teilfläche in m <sup>2</sup>
1	02.200	Sonstige Gebüsche heimischer Arten auf frischen Standorten	146	Kompensationsfläche H_AD_058748	6
				zum Erhalt festgesetztes Brombeergebüsch	140
8	11.191	Acker, intensiv genutzt	21.400	Acker Nordost	20.240
				Acker Südost	1.160

Die Teilflächen der Tabelle 4 enthalten in Bezug auf den Bestand in Typ-Nr 02.200 und 03.130 nach dem Eingriff die dargestellten Bestandteile. Alle vier in Tabelle 4 gelisteten Typ-Nr. sind mit ihrem jeweiligen Teilbereich (Typ-Nr 02.200 & 03.130) oder ganz (Typ-Nr 06.370 & 09.121) Bestandteil der östlichen T-Fläche:

Tabelle 4: Bestandteile der Teilflächen in Bezug auf den Bestand nach dem Eingriff, sowie Flächenbezug der östlichen T-Fläche

Teilfläche Nr.	Typ-Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	enthält	Teilfläche in m <sup>2</sup>
1	02.200	Sonstige Gebüsche heimischer Arten auf frischen Standorten	640	im Bereich der östlichen T-Fläche	500
				zum Erhalt festgesetztes Brombeergebüsch	140
2	03.130	Streuobstbestand extensiv bewirtschaftet mit LRT 6510	6.140	im Bereich der südwestlichen T-Fläche	1.290
				im Bereich der östlichen T-Fläche	4.850
4	06.370	Naturnahe Grünlandanlage mit Einsaat	3.000		
5	09.121	Artenreiche Saumvegetation frischer Standorte	100		

Tabelle 5: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Teilfläche Nr.	Typ-Nr	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert [WP]		Differenz [WP]						
		ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung	Bezeichnung Kurzform		vorher	nachher	vorher	nachher							
1	2a	§30 LRT	2b	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
		Zus.-Bew	Übertr.v.Bl. Nr.												
<b>1. Bestand vor Eingriff</b>															
1	2.200		Sonstige Gebüsche heimischer Arten auf frischen Standorten		39										
2	4.600		Feldgehölz (Baumhecke)		50	146			5694	0				5694	
3	6.340		Frischwiesen mäßiger Nutzungsdintensität		35	1820			63500	0				63500	
4	9.151		Artenarme Feld-, Weg- und Wiesenräume frischer Standorte		29	14			406	0				406	
5	9.160		Straßenränder mit Entwässerungsmulde, Mittelstreifen		13	2420			31460	0				31460	
6	10.510		Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen		3	4100			12300	0				12300	
7	10.670		Bewachsene Schotterwege		17	3			51	0				51	
8	11.191		Acker, intensiv genutz.		16	21400			342400	0				342400	
9	11.221		Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich		14	355			4970	0				4970	
10	4.210		<b>Kronenträumen, die nicht zu einer Erhöhung der Gesamfläche führen</b>		34	373			12682	0				12682	
<b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>															
1	2.200		Sonstige Gebüsche heimischer Arten auf frischen Standorten		39		640			24960				-24960	
2	3.130		Streuobstbestand extensiv bewirtschaftet mit LRT 6510		50		6140			307000				-307000	
3	4.600		Feldgehölz (Baumhecke)		50		1270			63500				-63500	
4	6.370		Naturnahe Grünlandanlage mit Einsaat		25		3000			75000				-75000	
5	9.121		Artenreiche Saumvegetation frischer Standorte		50		100			5000				-5000	
6	9.160		Straßenränder mit Entwässerungsmulde, Mittelstreifen		13		2358			30654				-30654	
7	10.510		Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen		3		4694			14082				-14082	
8	10.530		Versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezeilt versickert wird		6		10028			60168				-60168	
9	11.191		Acker, intensiv genutz.		16		1160			18560				-18560	
10	11.221		Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich		14		355			4970				-4970	
11	11.223		<b>Neuanlage strukturreicher Hausgärten</b>		20		1783			35660				-35660	
12	4.210		<b>Kronenträumen, die nicht zu einer Erhöhung der Gesamfläche führen</b>		34		121			4114				-4114	
13	4.110		Einzelbaum einheimisch, standortgerecht		34		81			2754				-2754	
<b>Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.</b>							<b>31528</b>	<b>0</b>	<b>537163</b>	<b>0</b>	<b>646422</b>	<b>0</b>	<b>-109259</b>	<b>0</b>	
Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.: _____)															
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr.: _____)															
Su															
Auf dem letzten Blatt: Unrechnung in EURO										Kostenindex KI +reg. Bodenwertant. =K+R+Bwa		0,40 EUR 0,14 0,54 EUR			
Homburg / Saar, 21.02.2023, Unterschrift:										EURO Ersatzgeld					
<b>Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!</b>															

Auf diese Weise ergibt sich für den gesamten Geltungsbereich ein ökologischer Wert von rd. **537.163 Wertpunkten** (Bestand). Dem gegenüber steht ein ökologischer Wert von **646.422 Wertpunkten** im Planungszustand (vgl. Bilanzierungstabelle). Es ergibt sich hieraus ein rechnerisches **Plus von 109.259 Wertpunkten**. Damit kann innerhalb des Geltungsbereiches die vollständige Kompensation des Eingriffs mehr als erfüllt werden.

Dieses entstehende ökologische Plus soll im Rahmen eines Durchführungsvertrages zum Ausgleich des im Rahmen des beiliegenden Bodengutachtens (ARGUS CONCEPT, 2023) angefallenen Bodendefizites genutzt werden. Da sich in der Gesamtdarstellung der Umweltfaktoren im Plangebiet die Funktion des Bodens in Bezug auf die Versickerungsleistung sowie Grundwasserleitung und -neubildung als gering dargestellt hat und in direkter räumlicher Nähe Flächen zur Umsetzung der WRRL zur Verfügung stehen wird dieses Plus für Maßnahmen im Rahmen der WRRL verwendet die der Abführung des Anfallenden Regenwassers bei gleichzeitiger ökologischer und funktionaler Aufwertung des angrenzenden Breitenbaches dienen.

## 7 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Ziel der Gemeinde Breuberg ist die Verbesserung der Nahversorgungssituation. Der durch den Vorhabenträger gewählte und geprüfte nun überplante Standort ist aufgrund seiner Lage hierzu am besten geeignet (vgl. Standortalternativenuntersuchung im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan).

## 8 SCHWIERIGKEITEN ODER LÜCKEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben zur Erstellung des Umweltberichts bestanden nicht.

## 9 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die Verpflichtung, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Die geplanten Maßnahmen sind im Umweltbericht darzulegen. Die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB sind hierbei zu berücksichtigen. Die Überwachung soll sich hierbei auf die erheblichen und nicht genau vorhersehbaren Auswirkungen konzentrieren.

Entsprechende Maßnahmen sollen auch diesbezüglich im Zusammenhang mit der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange im weiteren Verfahren festgelegt werden.

## 10 ANHANG

### 10.1 Bestandsaufnahme Biotoptypen– Artenliste (Stand Januar 2022)

Tabelle 6: Artenliste – 09.151

Arten lateinisch	Arten deutsch
<i>Brachypodium pinnatum</i>	Fieder-Zwenke
<i>Bromus sylvaticus</i>	Wald-Zwenke
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut
<i>Holcus mollis</i>	Weiches Honiggras
<i>Lolium perenne</i>	Ausdauernder Lolch
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras
<i>Polygonum aviculare agg.</i>	Echter Vogelknöterich (Artengruppe)
<i>Potentilla reptans</i>	Kriechendes Fingerkraut
<i>Potentilla reptans</i>	Kriechendes Fingerkraut
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Taraxacum Sectio Ruderalia</i>	Löwenzahn
<i>Trifolium hybridum</i>	Schweden-Klee
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke

Tabelle 7: Artenliste - 02.200 (nördlich im Bereich der Kompensationsmaßnahme)

Arten lateinisch	Arten deutsch
<i>Brachypodium pinnatum</i>	Fieder-Zwenke
<i>Bromus tectorum</i>	Dach-Trespe
<i>Convolvulus arvensis</i>	Acker-Winde
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gew. Hasel
<i>Dactylis glomerata</i>	Gew. Knaulgras
<i>Epilobium spec. (Foto)</i>	Weidenröschen spec.
<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Filipendula ulmaria</i>	Echtes Mädesüß
<i>Geranium robertianum</i>	Stinkender Storchschnabel
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz
<i>Heracleum sphondylium</i>	Gewöhnliche Bärenklau
<i>Lapsana communis</i>	Gewöhnlicher Rainkohl
<i>Rubus fruticosus agg.</i>	Echte Brombeeren
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Valeriana officinalis agg.</i>	Arznei-Baldrian (Artengruppe)
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke

Tabelle 8: Artenliste - 04.600

Arten lateinisch	Arten deutsch
<b>Acer campestre</b>	Feld-Ahorn
<b>Acer pseudoplatanus</b>	Berg-Ahorn
<b>Cornus sanguinea</b>	Blutroter Hartriegel
<b>Corylus avellana</b>	Gew. Hasel
<b>Dactylis glomerata</b>	Gew. Knaulgras
<b>Ligustrum vulgare</b>	Gew. Liguster
<b>Prunus avium</b>	Vogel-Kirsche
<b>Prunus spinosa</b>	Schlehe
<b>Ranunculus repens</b>	Kriechender Hahnenfuß
<b>Rubus fruticosus agg.</b>	Echte Brombeeren
<b>Viburnum opulus</b>	Gewöhnlicher Schneeball

Tabelle 9: Artenliste – 09.160

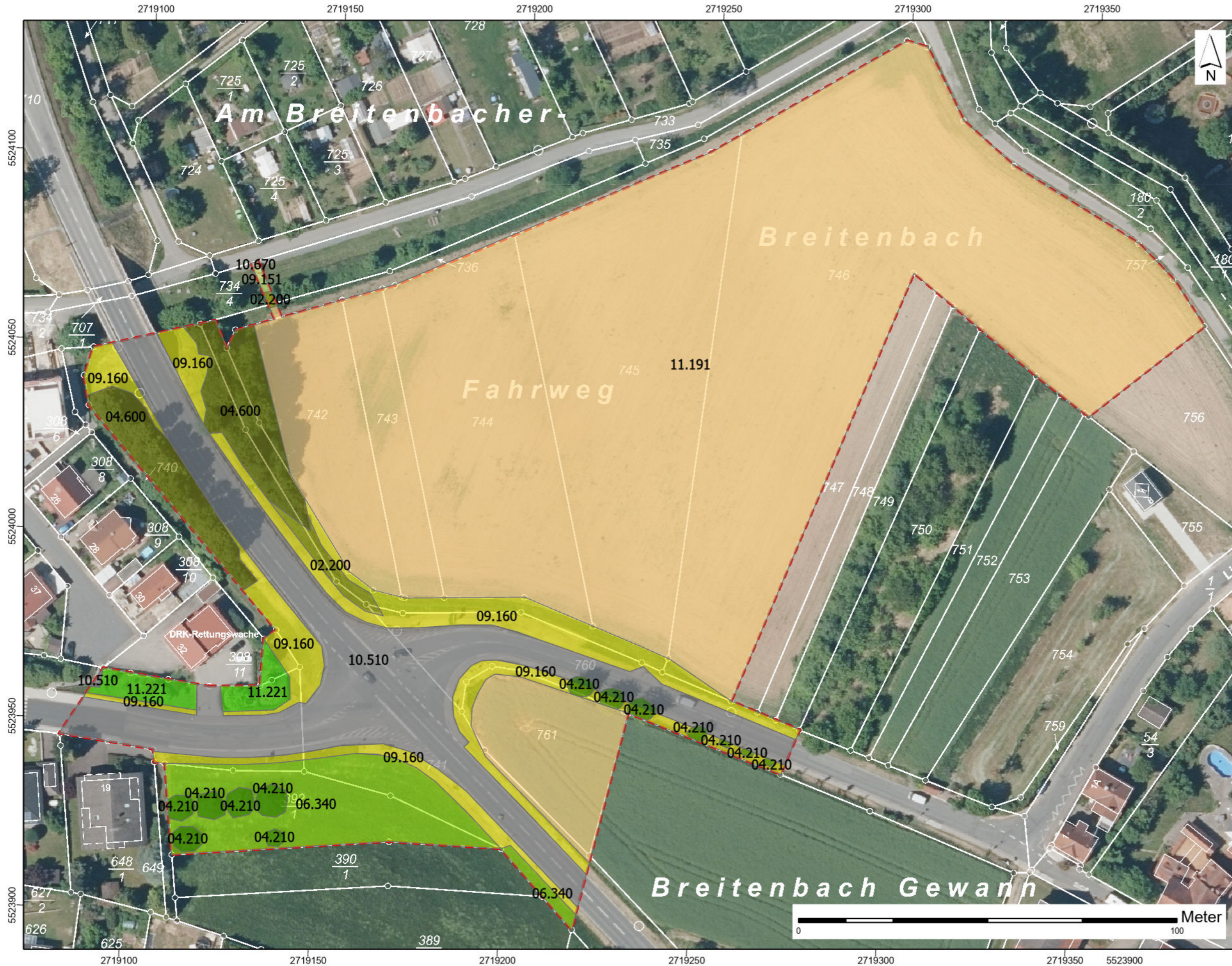
Arten lateinisch	Arten deutsch
<b><i>Achillea millefolium</i></b>	Gew. Schafgarbe
<b><i>Agrimonia eupatoria</i></b>	Kleiner Odermennig
<b><i>Arrhenatherum elatius</i></b>	Glatthafer
<b><i>Artemisia vulgaris</i></b>	Gewöhnlicher Beifuß
<b><i>Cirsium arvense</i></b>	Acker-Kratzdistel
<b><i>Cirsium vulgare</i></b>	Lanzett-Kratzdistel
<b><i>Convolvulus arvensis</i></b>	Acker-Winde
<b><i>Dactylis glomerata</i></b>	Knaulgras
<b><i>Daucus carota</i></b>	Gew. Möhre
<b><i>Equisetum spec.</i></b>	Schachtelhalm
<b><i>Galium album</i></b>	Weißes Labkraut
<b><i>Heracleum sphondylium</i></b>	Gewöhnliche Bärenklau
<b><i>Lolium perenne</i></b>	Ausdauernder Lolch
<b><i>Lotus corniculatus</i></b>	Gew. Hornklee
<b><i>Poa pratensis</i></b>	Wiesen-Rispengras
<b><i>Rubus fruticosus agg.</i></b>	Echte Brombeeren
<b><i>Urtica dioica</i></b>	Große Brennnessel
<b><i>Vicia sepium</i></b>	Zaun-Wicke



Tabelle 10: Artenliste – 06.340

Arten lateinisch	Arten deutsch
<i>Achillea millefolium</i>	Gew. Schafgarbe
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Cirsium vulgare</i>	Lanzett-Kratzdistel
<i>Convolvulus arvensis</i>	Acker-Winde
<i>Dactylis glomerata</i>	Knautgras
<i>Daucus carota</i>	Gew. Möhre
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut
<i>Holcus mollis</i>	Weiche Honiggras
<i>Lolium perenne</i>	Ausdauernder Lolch
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Biotoptypenplan



- Legende**
- 02.200 - Sonstige Gebüsch heimischer Arten auf frischen Standorten
  - 04.210 - Baumgruppe / Baumreihe einheimisch, standortgerecht, Obstbäume (ab 3 Bäumen)
  - 04.600 - Feldgehölz (Baumhecke), großflächig
  - 06.340 - Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität
  - 09.151 - Artenarme Wegaäume frischer Standorte, linear
  - 09.160 - Straßenränder intensiv gepflegt
  - 10.510 - Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen
  - 10.670 - Bewachsene Schotterwege
  - 11.191 - Acker, intensiv genutzt
  - 11.221 - Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich
  - Geltungsbereich
  - Flurstücke



Maßstab 1:1.000	Bearbeitungsstand 03.07.2023	Projektbezeichnung BREU-UMB-BREIT-22-044
Antragsteller KOR GmbH & Co. KG	Bearbeiter M. Sc. UStW Mareike Maus	Projektleiter Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Umweltbericht des Vorhabenbezogenen & des Angebotsbezogenen Bebauungsplans  
 „Am Breitenbacher Fahrweg“ mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplanes  
 Karte 1: Biotoptypen