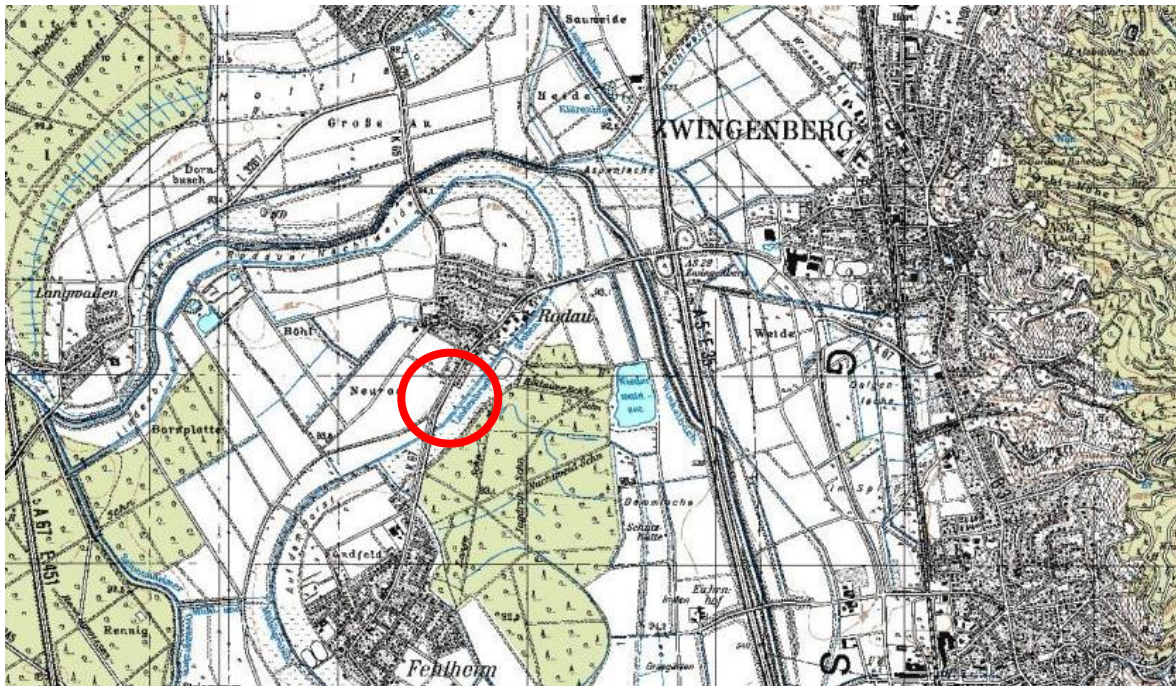




STADT ZWINGENBERG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagweide Süd“ Erläuterung zum Bestandsplan



(Bildquelle: © google-earth)

CHRISTINA NOLDEN
Stadt- und Landschaftsplanung
Schloßstraße 36, 64625 Bensheim
Tel. 06251 704406
info@christinanolden.de

INHALTVERZEICHNIS

I.	Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange.....	3
I.1	Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele	3
I.2	Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches	4
I.3	Schutzgut Boden und Altlasten	5
I.3.1	Geologie und bodenkundliche Einordnung	5
I.3.2	Vorbelastungen Boden	7
I.3.3	Zusammenfassende Bewertung Boden	7
I.4	Schutzgut Flora und Fauna.....	7
I.4.1	Biotoptypen innerhalb des Plangeltungsbereichs.....	8
I.4.2	Zusammenfassende Bewertung Biotoptypen.....	10

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<i>Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich).....</i>	3
<i>Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.....</i>	3
<i>Abbildung 3: Ausschnitt aus der Themenkarte „Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung“ mit Lage des Plangebietes</i>	6
<i>Abbildung 4: Einfriedung und Lagerflächen an der nördlichen Plangebietsgrenze</i>	8
<i>Abbildung 5: Walnuss außerhalb des Plangebietes und Ruderalvegetation an der östlichen Plangebietsgrenze</i>	8
<i>Abbildung 6: Südliche und östliche Randbereiche des Plangebiets</i>	8
<i>Abbildung 7: Containerstandort.....</i>	9
<i>Abbildung 8: Einfahrtbereich des Grundstücks.....</i>	9
<i>Abbildung 9: Südlicher Ortseingangsbereich</i>	9
<i>Abbildung 10: Randbereiche östlich des Plangebiets.....</i>	9
<i>Abbildung 11: Neckaraltauenbereich</i>	9

TABELLENVERZEICHNIS

<i>Tab. 1: Aggregierte Bewertung der Bodenfunktionen des Plangebiets (Boden-Viewer, HLNUG).....</i>	7
<i>Tab. 2: Flächenanteile gemäß Bestandsplan</i>	8

ANLAGEN

Bestandsplan der Biotop- und Nutzungstypen

I. Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe und eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

I.1 Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele

Regionalplan
Süd Hessen 2010



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Süd Hessen 2010 (unmaßstäblich)

Im Regionalplan Süd Hessen 2010 ist das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet regionaler Grünzug sowie Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ und als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“ dargestellt.

Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zwingenberg Stadtteil Rodau (unmaßstäblich)

	<p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Zwingenberg ist das Plangebiet als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt.</p>
Natura 2000-Gebieten	<p>Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) sind nicht betroffen, ein ausgewiesenes Vogelschutzgebiet (VSG) befindet sich jedoch etwa 130 m entfernt im Südwesten des Vorhabengebiets. Dieses VSG gehört einem Verbund von Gebieten an, die sich über weite Teile entlang der hessischen Altneckarschlingen erstrecken (Nr. 6217-403). Hier erscheint es als mehr oder weniger durchgängiges Band von Feuchtgebietskomplexen im Verlauf des verlandeten Altneckars bzw. des Rheinrandflusses mit Feuchtwiesen, Röhrichten, Seggenriedern und Bruchwäldern (BfN Steckbriefe der Natura 2000 Gebiete. Die vereinfachte Vorprüfung, die im Rahmen des Bebauungsplans „Auf dem Brunnen“ durchgeführt wurde (Stand 06.11.2018), hatte zum Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des VSG „Hessische Altneckarschlingen“ durch das Planvorhaben ausgeschlossen werden können. Aufgrund der Bestandssituation im gegenüberliegenden Plangebiet „Tagweide Süd“ und der geringeren Eingriffswirkung des Vorhabens, ist das Ergebnis der VSG-Vorprüfung auf die vorliegende Bauleitplanung übertragbar.</p>
Überschwemmungsgebiete	<p>Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sowie außerhalb von Risikoüberschwemmungsgebieten.</p>
Trinkwasserschutzgebiete	<p>Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten</p>
Gesetzlich geschützte Biotope	<p>Hinweise auf geschützte Biotope oder Biotopkomplexe sind im Untersuchungsgebiet nicht vorzufinden¹.</p>
Sonstige Schutzgebiete	<p>Weitere Schutzgebiete, wie z.B. Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete werden nicht berührt. Das Landschaftsschutzgebiet „Forehahi“ liegt ca. 150 m östlich des Plangebiets.</p>

I.2 Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches

Lage	<p>Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Rodau, Stadt Zwingenberg auf einer Höhe von etwa 91- 92 müNN. Es befindet sich am südlichen Ortsrand des Stadtteils Rodau im Anschluss an bestehende Wohnbebauung, östlich der Straße „Im Wiesengrund“ (K 67) und ist nach Süden und Osten von Grünlandflächen umgeben.</p>
Grundstücke	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Rodau: Flur 3, Flurstücke Nr. 33/25 und 68/3 tlw..</p>
Naturraum	<p>Das Plangebiet ist der naturräumlichen Haupteinheit der Hessischen Oberrheinebene (225) zuzurechnen. Bezeichnend für dieses schwach reliefierte Flachland sind neben Flugsand- und Dünengebieten Flächen, die mit Neckarschwemmlehm überdeckt sind, sowie die feuchten Rinnen des ehemaligen Neckarbettes. Bei der Unterscheidung in</p>

¹ <http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>

Untereinheiten ist das Plangebiet dem Naturraum Neckarried (Mittleres Neckarried 225.62) zuzuordnen. Es handelt sich um eine „langgezogene, feuchte und stellenweise anmoorige Ebene in den Grenzen der Niederung des Altneckars, der in prähistorischer Zeit parallel zum Gebirgsfuß des Odenwaldes nach Norden floss. Nachdem er seinen heutigen Zugang zum Rhein gefunden hatte, verlandete diese ehemalige Neckar-Aue bzw. wurde von den Schwemmkegeln der Odenwaldbäche überformt².

potenzielle natürliche Vegetation

Von der potenziellen natürlichen Vegetation, einem hartholzäeähnlichen feuchten Eichen-Hainbuchen- und Erlenbruch-Wald, sind heute im Neckarried aufgrund der kulturlandschaftlichen Umnutzungen der Flächen in Acker- und Grünland nur noch Fragmente erhalten.

I.3 Schutzgut Boden und Altlasten

Schwerpunkt des Bodenschutzes in der Bauleitplanung ist der flächenhafte Bodenschutz. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Nach der Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB gilt: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sind möglichst die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenverdichtung vorzunehmen.

Auf eine Bilanzierung und einen Ausgleich der voraussichtlichen Beeinträchtigungen des Bodens kann bei Verfahren der Innenentwicklung gem. BauGB § 13a mit einer Grundfläche von < 20 000 m² verzichtet werden.

Die Arbeitshilfe zur Bodenkompensation³ führt aus, dass unabhängig vom Erfordernis einer Umweltprüfung eine Ermittlung und Bewertung des Schutzgutes Boden durchzuführen ist. Dies schließt die Ermittlung und Bewertung des Bestands und der Eingriffswirkungen ein.

I.3.1 Geologie und bodenkundliche Einordnung

Die Bearbeitung des Schutzgutes Boden erfolgt in Anlehnung an die Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“⁴.

Geologie

Geologisch gesehen befindet sich das Plangebiet im nördlichen Teil des Oberrheingrabens und hier im hessischen Ried. Einer kleinräumig differenzierten geologischen Strukturierung, die überwiegend auf jungpleistozäne und holozäne Landschaftsentwicklungen (Quartär) zurückzuführen ist. Pleistozäne Ablagerungen in Form von Flugsand mit Dünen sowie Tone und Lehme (Hochflutlehme) sind vorherrschend. Im Bereich des Plangebietes handelt es sich um Teile eines alten Neckarbettes, die mit holozänem Schwemmlehm überdeckt sind.

Bodenhauptgruppe

Der aus diesem tonigen Hochflutlehm (Pleistozän) entwickelte vorherrschende Bodentyp im Bereich des Plangebiets ist der Pelosolgley mit

² BfN Landschaftssteckbrief, www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/

³ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 14, Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz, Wiesbaden, 2018

⁴ Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) „Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“, Wiesbaden, Februar 2011

Carbonatanreicherungs-horizont über Terrassensand.

Dieser meist als Grünland genutzte Boden verfügt über eine mittlere nutzbare Feldkapazität, eine hohe Wasserdurchlässigkeit und ein geringes Nitratrückhaltevermögen. Der Boden ist mit Schwermetallen nicht belastbar und neigt bei Austrocknung zu Schrumpfbildung.

Bodenart

Die vorherrschende Bodenart im Plangebiet ist der Ton (T).

Bodenfunktionaler Ist-Zustand

Der Geltungsbereich nimmt eine Fläche von 2.640 m² ein, von dem ein Anteil von ca. 1.500 m² anthropogen überformt und als Schotterfläche ausgebildet ist. Der Ausbau einer wassergebundenen Decke ist grundsätzlich mit einer Versiegelung gleichzusetzen und führt zum vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Lediglich in den begrünten Randbereichen kann auf ca. 1.000 m² Fläche von einem weitgehend intakten Bodengefüge ausgegangen werden.

Eine kartographische Darstellung und Erläuterung der Bodenfunktionsbewertung in Bezug auf die einzelnen Kriterien (Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhaltevermögen sowie Biotopentwicklungspotenzial) wird aufgrund der großflächigen Überformung der Böden nicht vorgenommen. Zur Beurteilung der teils auch ehemals bestehenden Bodenfunktion wird die Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung herangezogen.

Bodenfunktionale Gesamtbewertung

Die Beurteilung der Bodenfunktion als Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung (Bodenviewer, Internetportal: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2018) beruht auf der Aggregation der Kriterien „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“, „Ertragspotenzial“, „Feldkapazität“ sowie „Nitratrückhalt“ und ordnet den daraus resultierenden Stufen die Klassen des Gesamt-Bodenfunktionserfüllungsgrades von 1 bis 5 zu.

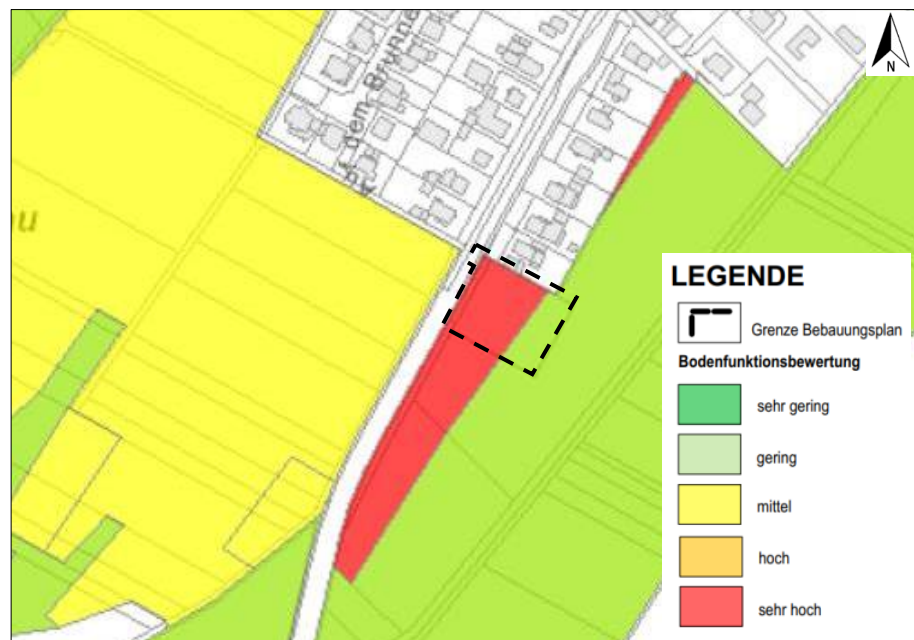


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Themenkarte „Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung“, (Eigendarstellung, unmaßstäblich; Bildquelle: <http://bodenviewer.hessen.de>) mit Lage des Plangebietes

Die **Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung** des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie stuft die Bedeutung der Böden im westlichen Teil des Plangebiets als **„sehr hoch“** und im östlichen Teil des Plangebiets als **„gering“** ein.

Tab. 1: Aggregierte Bewertung der Bodenfunktionen des Plangebiets (Boden-Viewer, HLNUG)

Klassifizierung	Standorttypisierung	Ertragspotential	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen	Gesamtbewertung
I	3 - mittel	4 - hoch	4 - hoch	4 - hoch	sehr hoch
II	3 - mittel	3 - mittel	3 - mittel	3 - mittel	gering

I.3.2 Vorbelastungen Boden

Vorbelastungen	Auf den teilversiegelten Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen durch anthropogene Überformung, wie Abgrabung, Aufschüttung und Bodenverlagerung weitgehend verloren gegangen. In den als Lagerplatz genutzten Bereichen besteht eine Vorbelastung des Bodens durch Bodenverdichtung.
Altlasten	Der Stadt Zwingenberg liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altflächen, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden vor.
Kampfmittel-sondierung	Der Stadt Zwingenberg liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor.

I.3.3 Zusammenfassende Bewertung Boden

Innerhalb des Plangebiets sind die Bodenfunktionen auf einem Flächenanteil von ca. 60% durch Teilversiegelung verloren gegangen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht eine Bebauung im Bereich dieser bereits überformten Böden vor.

In den zu begründenden Randbereichen des Plangebiets, bei denen von einem weitgehend intakten Bodengefüge ausgegangen werden kann, ist der Boden zu erhalten. Für das Schutzgut Boden sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der voraussichtlichen Beeinträchtigungen im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die Mischnutzung mit einer auf 0,4 begrenzten Grundflächenzahl kann davon ausgegangen werden, dass kein maßgeblicher Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgen wird. Auf eine diesbezügliche rechnerische Bilanzierung kann bei Verfahren der Innenentwicklung verzichtet werden.

I.4 Schutzgut Flora und Fauna

Eine aktuelle Begehung erfolgte am 26.08.2020 und hatte zum Ergebnis, dass die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebiets und der direkten Umgebung anthropogen geprägt sind.

Die Bestandsbeschreibung und Biotopbewertung des angetroffenen Zustands erfolgt in Anlehnung an die Hessische Kompensationsverordnung (KV) in der Fassung vom 26. Oktober 2018 (GVBl. S. 652, 2019 S. 19). Die Berechnung der Flächenanteile je erfasstem Biotoptyp ist in der folgenden Tabelle (Tab. 2) prozentual und im Bestandsplan flächengemäß dargestellt (vgl. Anlage Bestandsplan).

Tab. 2: Flächenanteile gemäß Bestandsplan

Geltungsbereich Bebauungsplan 2.640 m²	100%
Versiegelte / containerbestandene Flächen	4
Teilversiegelte Schotterfläche	52
Gärtnerisch begrünte Flächen	18
Ruderalvegetation mit Lagerfläche	17
Sonstige Ruderalvegetation	3
Grünland	6

I.4.1 Biotoptypen innerhalb des Plangeltungsbereichs

Das Plangebiet ist in Bereiche unterschiedlicher Nutzungen gegliedert. Es finden sich folgende Nutzungs- und Biotoptypen (siehe Bestandsplan in der Anlage):

02.500 Standortfremde Hecken-/Gebüsche, hier: Lebensbaumhecke (*Thuja occidentalis*)

09.123 Artenarme Ruderalflur, hier: Trittpflanzengesellschaften im Bereich von Lagerflächen

10.530 wassergebundene Decke, hier: befahrbare Schotter-, Kiesfläche

Abbildung 4: Einfriedung und Lagerflächen an der nördlichen Plangebietsgrenze



04.110 Einzelbäume, einheimisch, standortgerecht, hier: Salweide (*Salix caprea*)

09.123 Artenarme Ruderalvegetation, hier: Brombeere

Abbildung 5: Ruderalvegetation an der östlichen Plangebietsgrenze, Walnuss (*Juglans regia*) außerhalb des Plangebietes



04.220 Baumgruppe nicht standortgerecht, hier: Fichten (*Picea abies*)

10.530 wassergebundene Decke

09.123 artenarme Ruderalvegetation

06.340 Frischwiese

Abbildung 6: Südliche und östliche Randbereiche des Plangebietes



10.715 Dachfläche, hier: Container

Abbildung 7: Containerstandort



11.221 Straßenbegleitgrün

10.530 versiegelte Fläche, hier: Asphalt der öffentlichen Verkehrsfläche im Übergang zum Einfahrtbereich des Grundstücks

Abbildung 8: Einfahrtbereich des Grundstücks



Umgebung des Plangebiets

Südlicher Ortseingangsbereich mit der Straße „Im Wiesengrund“, Fichtenbestand des Plangebiets rechterhand der Straße und Wohngebiet „Auf dem Brunnen“ linkerhand der Straße

Abbildung 9: Südlicher Ortseingangsbereich



Walnuss und Ruderalvegetation östlich des Plangebiets im Übergang zur anschließenden Frischwiese

Abbildung 10: Randbereiche östlich des Plangebiets



Frischwiese im Bereich des Altneckarlaufes mit dem nach Südwesten entwässernden „Lindenbruchgraben“ und dem Waldrand des „Niederwalds“ im Hintergrund

Abbildung 11: Neckaraltauenbereich



I.4.2 Zusammenfassende Bewertung Biotoptypen

Das Plangebiet wird überwiegend von teilversiegelten Schotter- und Lagerflächen eingenommen mit einer überwiegend nicht standortgerechten Eingrünung durch Fichten und eine Lebensbaumhecke. Lediglich der ruderalisierte Ostrand des Plangebiets ist mit teils flächendeckenden Brombeeren, standortgerechten Laubbäumen und Anteilen der angrenzenden Frischwiese aus vegetationskundlicher Sicht von mittlerem Wert.

Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten innerhalb des Plangebiets kann aufgrund fehlender standortökologischer Eignung ausgeschlossen werden.

Aufgestellt am 25.08.2020