

Bauleitplanung der Gemeinde Breidenbach, Ortsteil Breidenbach

## **Begründung**

# **Bebauungsplan Nr. 20**

„Nordwestlich Hauptstraße – SO Einzelhandel“ – 1. Änderung

## **Entwurf**

Planstand: 17.04.2026

Projektnummer: 24-2972

Projektleitung: Wolf / Caetano / Spory

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>5</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	5
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	6
1.3 Regionalplanung .....	7
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	8
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	9
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	9
1.7 Verfahrensart und -stand .....	10
<b>2. Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>11</b>
<b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>12</b>
<b>4. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
4.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen .....	15
4.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	16
4.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers.....	16
<b>5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>17</b>
<b>6. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</b> .....	<b>18</b>
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	18
6.2 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen .....	18
6.3 Tiere und artenschutzrechtliche Belange .....	21
6.4 Boden und Fläche.....	21
6.5 Wasser.....	23
6.6 Luft und Klima .....	24
6.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen.....	26
6.8 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete .....	27
6.9 Landschaft .....	27
6.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität.....	28
6.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz.....	28
6.12 Eingriffsregelung .....	28
<b>7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>28</b>
7.1 Hochwasserschutz.....	29
7.1.1 Überschwemmungsgebiet.....	29

7.1.2	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten .....	30
7.1.3	Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 WHG) .....	30
7.2	Wasserversorgung .....	30
7.2.1	Bedarfsermittlung .....	30
7.2.2	Wassersparnachweis .....	30
7.2.3	Deckungsnachweis .....	30
7.2.4	Technische Anlagen .....	30
7.3	Grundwasserschutz .....	30
7.3.1	Schutz des Grundwassers .....	30
7.3.2	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet .....	30
7.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung .....	30
7.3.4	Versickerung von Niederschlagswasser .....	30
7.3.5	Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden .....	31
7.3.6	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes .....	31
7.3.7	Bemessungsgrundwasserstände .....	31
7.3.8	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser .....	31
7.3.9	Landesgrundwassermessstellen/-dienst .....	32
7.4	Schutz oberirdischer Gewässer .....	32
7.4.1	Gewässerrandstreifen .....	32
7.4.2	Gewässerentwicklungsflächen .....	32
7.4.3	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben .....	32
7.4.4	Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern .....	32
7.5	Abwasserbeseitigung .....	32
7.5.1	Gesicherte Erschließung .....	32
7.5.2	Anforderungen an die Abwasserbeseitigung .....	32
7.6	Abflussregelung .....	33
7.6.1	Abflussverhältnisse im Gewässer .....	33
7.6.2	Hochwasserschutz .....	33
7.6.3	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen .....	33
7.6.4	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen .....	33
7.6.5	Starkregen .....	34
7.7	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft .....	34
<b>8.</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>34</b>
<b>9.</b>	<b>Kampfmittel .....</b>	<b>35</b>
<b>10.</b>	<b>Stellplatzsatzung .....</b>	<b>35</b>
<b>11.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>35</b>

12. Verkehrsanlagen.....	35
13. Technische Infrastruktur .....	35
14. Denkmalschutz .....	36
15. Bodenordnung.....	36
16. Artenschutz.....	36
17. Bergbau .....	36
18. Flächenbilanz.....	36

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

## 1. Vorbemerkungen

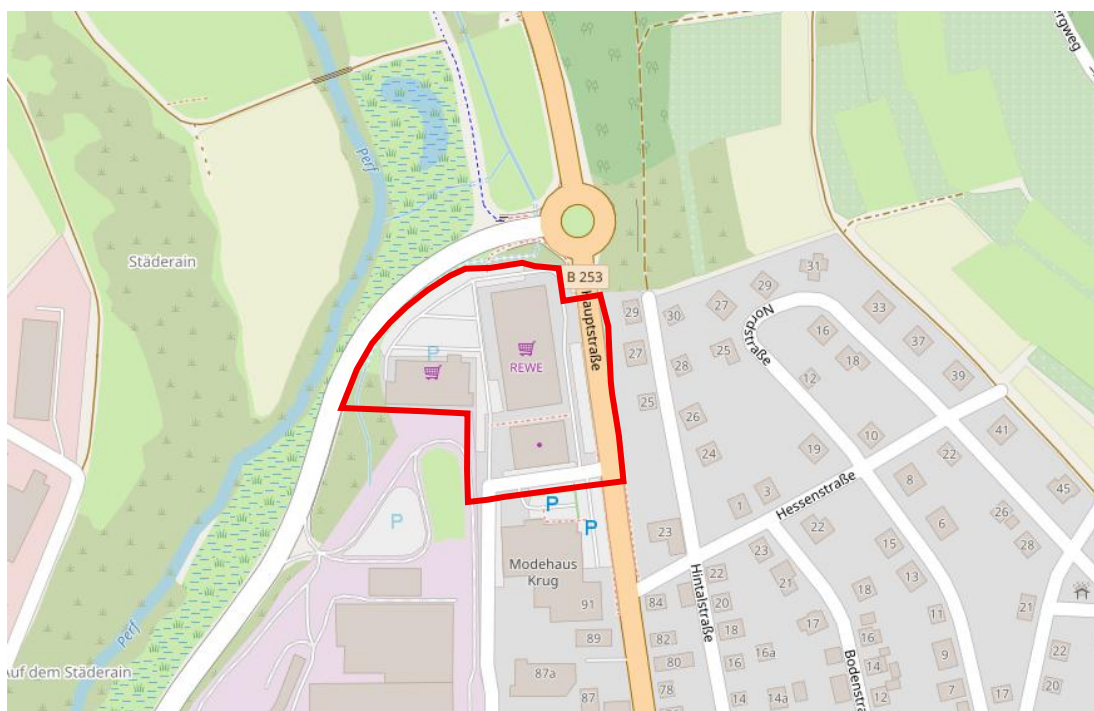
### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Breidenbach hat gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 07.02.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.20 „Nordwestlich Hauptstraße – Sondergebiet Einzelhandel“ im Ortsteil Breidenbach sowie die Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich beschlossen. Aufgrund einer Erweiterung des Geltungsbereiches wurde der Beschluss ergänzt und von der Gemeindevertretersitzung am 03.09.2009 beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Absicht der Firmen Aldi und Rewe ihre damaligen Standorte auf einen gemeinsamen Standort im Bereich nordwestlich der Hauptstraße zu verlagern, notwendig. Auf den bis dahin bestehenden Standorten existieren für die Firmen keine Möglichkeiten zu expandieren und die Verkaufsflächen zu vergrößern, um die Waren gemäß den marktüblichen Anforderungen präsentieren zu können. Gleichzeitig war die Vergrößerung der Verkaufsfläche auch für die Standortsicherung dieser Einrichtungen erforderlich. Neben den fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten war auch die Parkplatzsituation und die Anbindung dieser Flächen aufgrund der gewachsenen Gemengelage als eher ungünstig zu beurteilen, sodass mit der Verlagerung der Standorte die Möglichkeit geschaffen wurde, die Verkaufsflächen angemessen zu vergrößern und gleichzeitig die Verkehrserschließung und Bereitstellung von Stellplätzen gemäß den marktüblichen Erfordernissen (ausreichende Anzahl an Parkplätzen, Größe der Stellplätze, gestalterische Elemente einzubringen, etc.) zu gestalten.

Ziel der Planung war die Vervollständigung des bestehenden Nahversorgungsbereiches für Breidenbach, das durch zwei Lebensmittelmärkte (Verlagerung bereits bestehender Märkte) und einen Getränkemarkt (Bestand) ergänzt und weiter gesichert wurde. Ergänzt werden können die Lebensmittelmärkte durch weitere Geschäfts- und Bürogebäude, Dienstleistungsbetriebe sowie Fachmärkte, die insgesamt das Nahversorgungszentrum im nördlichen Bereich von Breidenbach ergänzen. Diese Nutzungen wurden zum damaligen Planungszeitpunkt als Angebotsplanung aufgenommen. Bereits südlich angrenzend befanden sich weitere Geschäfte der Grundversorgung (Textil, etc.), sodass der Einkaufsschwerpunkt für die Kerngemeinde Breidenbach in diesem Bereich weiter gestärkt wurde.

Abb. 2: Übersichtskarte Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 07/2025), bearbeitet

genordet, ohne Maßstab

Aktuell sind weiterhin der Rewe Markt inklusive Getränkemarkt sowie ein Aldi im Plangebiet angesiedelt.

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die moderate Erhöhung der festgesetzten Verkaufsfläche von 1.200m<sup>2</sup> auf 1.400m<sup>2</sup> für den Bereich des REWE-Marktes. Der Beschluss hierzu erfolgte durch die Gemeindevertretung am 04.02.2025. Nach Absprache mit dem RP Gießen Dez. 31 kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, sofern die Verkaufsflächenerweiterung für REWE innerhalb des Gebäudebestandes (aktuell Leerstand) vollzogen wird. Sofern nur die textlichen Festsetzungen zu den zulässigen Verkaufsflächen geändert werden sollen und keine weiteren inhaltlichen Änderungen erforderlich werden, kann laut RP das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB angewendet werden. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt, da die Art und das Maß der baulichen Nutzung nicht geändert werden. Das Verfahren kann daher nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durchgeführt werden. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes werden ansonsten übernommen und an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen angepasst.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich am nördlichen Ortsrand von Breidenbach, westlich der Hauptstraße gelegen.

Das Plangebiet grenzt im Norden und im Westen an die Kreisstraße K 107. Im Osten befinden sich Wohnbebauung, südlich befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen wie das Modehaus Krug sowie die Buderus Guss GmbH. Die Erschließung des vorliegenden Plangebietes erfolgt weiterhin über die bestehenden Straßen „Hauptstraße“ und „Bahnhofstraße“.

Der räumliche Geltungsbereich (Plangebiet Plankarte 1) umfasst in der Gemarkung Breidenbach, in der Flur 10, die Flurstücke 1/1, 8/5tlw., 8/7tlw., 9/6, 9/21, 9/22tlw., 10/1, 11/1, 12/1, 13/1, 14/4, 14/6, 14/7, 14/8, 26/5tlw. und 26/6tlw. In der Flur 11 die Flurstücke 94/2, 98/2, 99/1 und die 103/2 sowie in der Flur 12 die Flurstücke 9/1tlw. und 10/1tlw. Der Geltungsbereich weist eine Größe von 1,57 ha auf. Das Gelände fällt leicht nach Westen bzw. Norden hin ab.

Hinzu kommen externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen:

Plankarte 1, Gemarkung Breidenbach, Flur 11, Flst. 90/9tlw, 96/1, 97/1, 98/3 und

Plankarte 2, Gemarkung Achenbach, Flur 6, Flst. 37/2tlw.

Plankarte 3, Gemarkung Breidenbach, Flur 7, Flst. 331.

Abbildung 3.: Plangebiet

Blickrichtung Nord nach Süd



Abbildung 4.: Plangebiet

Blickrichtung Nord nach Südwest



Abbildung 5.: Plangebiet

Blickrichtung Süd nach Nord



Abbildung 6.: Plangebiet

Blickrichtung Süd nach Nord



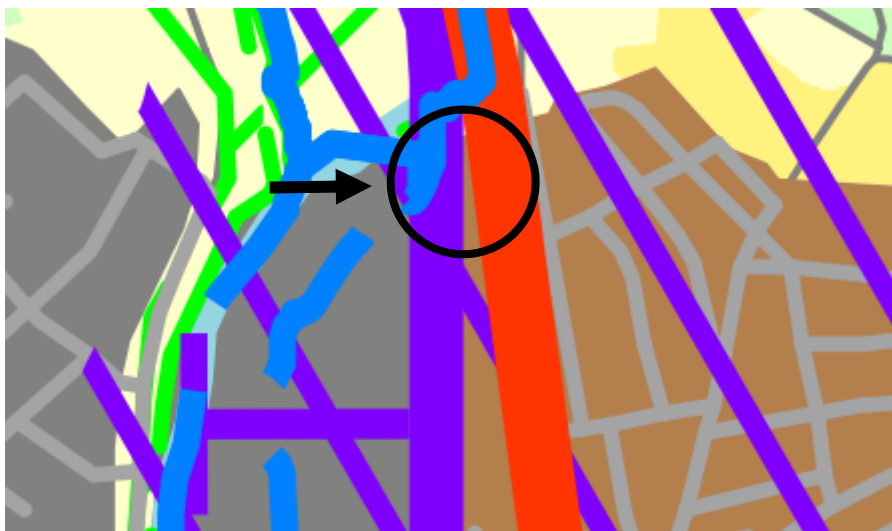
Quelle: Eigene Aufnahmen (02/2025)

### 1.3 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet teilweise als Vorranggebiet (VRG) Industrie und Gewerbe Bestand dargestellt. Der östliche Teilbereich ist als Vorranggebiet Siedlung Bestand ausgewiesen. Darüber hinaus wird für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagernd dargestellt. Außerdem wird eine Fernverkehrsstrecke Bestand ausgewiesen, welche jedoch nicht mehr besteht.

Innerhalb der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die Ziele der Raumordnung nicht berührt. Es findet lediglich eine Anpassung der zulässigen Verkaufsflächenzahl statt, welche keine Auswirkungen auf die städtebauliche und raumordnerische Ordnung hat. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen und des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst betrachtet.

Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplan Mittelhessen 2025 wird die Fläche als Vorranggebiet Siedlung Bestand ausgewiesen. Auch die Fernverkehrsstrecke wird weiterhin dargestellt. Das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen wird in der Fortschreibung zurückgenommen. Die Grenze des Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz wird überlagernd dargestellt.

Abb. 8: Ausschnitt aus dem Entwurf zum Regionalplan Mittelhessen 2025

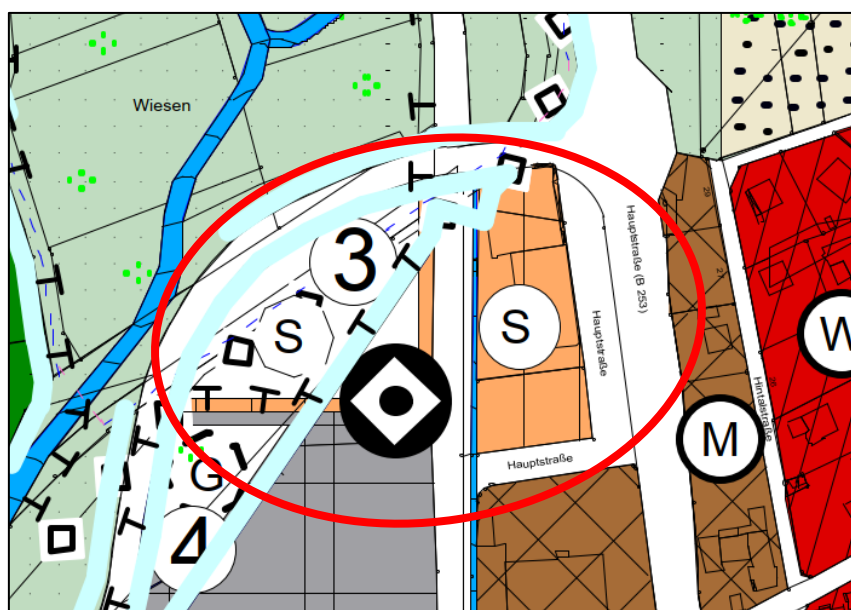


#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplans fand eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren statt. Diese wurde in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Breidenbach von 2011 eingearbeitet. Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Breidenbach von 2011 als Sonderbaufläche dargestellt. Für den westlichen Teilbereich wird überlagernd ein Überschwemmungsgebiet sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Innerhalb der vorliegenden 1. Änderung werden die bisherigen Darstellungen nicht verändert.

Das Planvorhaben ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt.

Abb. 9: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 2011

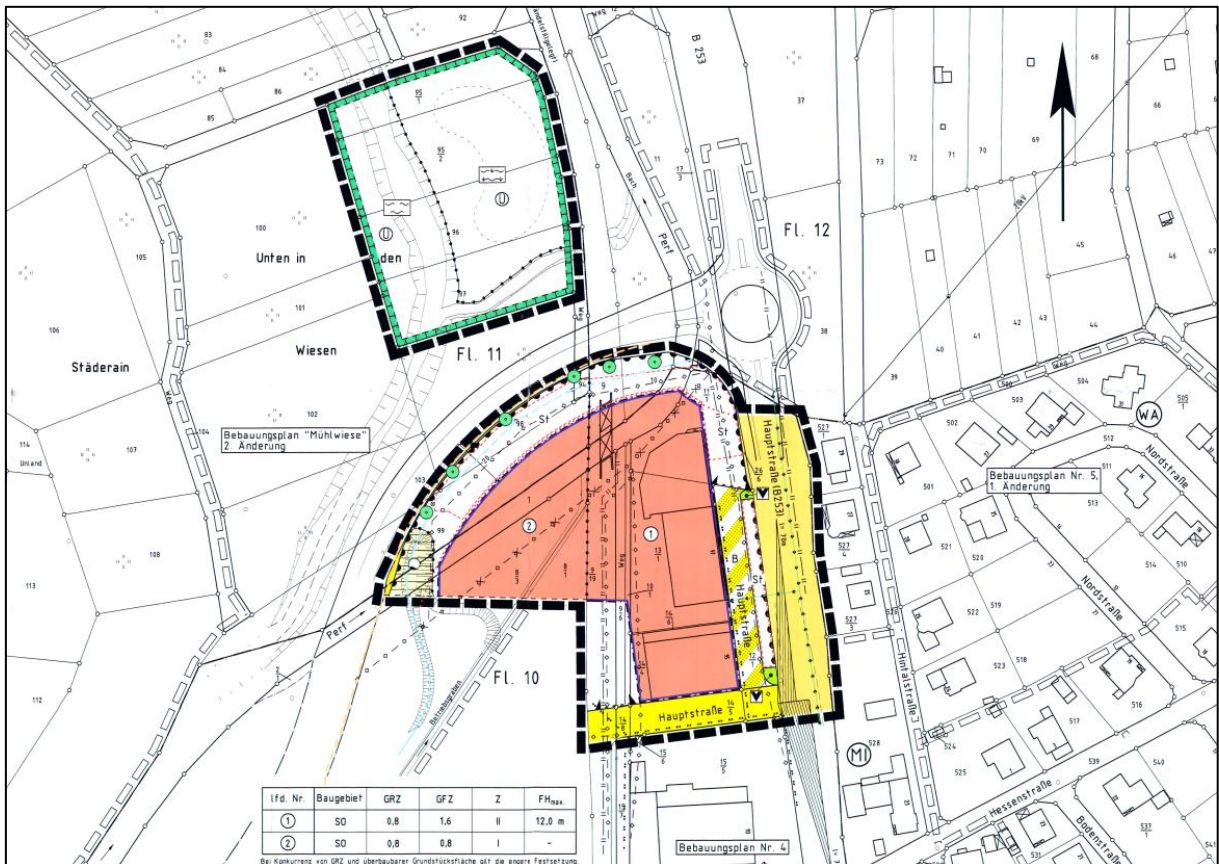


## 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 20 „Nordwestlich Hauptstraße – SO Einzelhandel“ aus dem Jahr 2011 vor. Darin wird das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Einzelhandel* gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen. Die Planung ist bereits umgesetzt und das Plangebiet aktuell durch einen Rewe mit Rewe Getränkemarkt sowie einen Aldimarkt genutzt.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 20 „Nordwestlich Hauptstraße“ werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2011 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

Abb. 10: Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20 „Nordwestlich Hauptstraße – SO Einzelhandel (2011)



## 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen

ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und die Bebauungsplanänderung lediglich der Erhöhung der Verkaufsfächenzahl dient, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden.

### 1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Aufstellungs- und Änderungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	04.02.2025 30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	04.05.2026 – 10.06.2026 Bekanntmachung: 30.04.2026
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: 22.04.2026 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	_____

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Wochenzeitung für die Gemeinde Breidenbach als amtliches Bekanntmachungsorgan.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen sind insofern gegeben, da es sich vorliegend um eine geringfügige Änderung des Bebauungsplanes handelt, welche nicht die Grundzüge der Planung berührt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aufgrund eines Brückentages wird der Auslegungszeitraum um drei Tage verlängert, so dass die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, berücksichtigt wird.

## 2. Städtebauliche Konzeption

Wie bereits unter Kap.1.1 aufgeführt, handelte es sich bei der ursprünglichen Planung um die geringfügige Verlagerung von bestehenden Lebensmittelmärkten, die sich auf nahegelegenen Standorten befanden, die südlich an das Plangebiet angrenzten. Das Plangebiet selbst wurde damals durch den bestehenden Getränkemarkt sowie durch ein Einrichtungshaus (*Schöner Wohnen*) geprägt, die den gesamten östlichen Geltungsbereich flächenmäßig in Anspruch nahmen. Die westlich der ehemaligen Bahntrasse gelegenen Flächen werden durch den Altarm der *Perf* und Sukzessionsflächen geprägt. Ursprünglich war dieser Bereich als Erweiterungsfläche für die Firma Bryden GmbH (früher Buderus/Bosch) vorgesehen. Gemäß einer Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2007 wird der Erweiterungsschwerpunkt der Firma Bryden GmbH (früher Buderus/Bosch) jedoch südlich des Betriebsgeländes liegen, so dass diese Restfläche im Norden einer anderen Nutzung zugeführt werden konnte.

Der Getränkemarkt wurde im Bestand gesichert. Nördlich des Getränkemarktes wurde das bestehende Gebäude vom Einrichtungshaus niedergelegt und ein neues Gebäude für den Vollsortimenter (Rewe-Markt) errichtet. Der Lebensmitteldiscounter (Aldi-Markt) wurde im Südwesten des Geltungsbereiches unmittelbar an das Betriebsgelände des Gewerbebetriebes platziert. Somit konnte der gemeinsame Parkplatz der Einzelhandelsgeschäfte jeweils nördlich der einzelnen Gebäude gestaltet werden. Zwischen den Gebäuden erfolgt die Zufahrt zu den Parkplätzen bzw. zu den Anlieferungsbereichen. Die Anlieferung für den Lebensmitteldiscounter im Westen des Gebietes ist im Süden des Gebäudes parallel zur Grundstücksgrenze eingerichtet. Die Anlieferung für den Getränkemarkt und für den Vollsortimenter ist zwischen den Gebäuden eingerichtet und zur *Hauptstraße* (Bundesstraße) durch eine Einhausung abgeschirmt. Bei der Platzierung der einzelnen Gebäude besteht wenig Spielraum, da der gesamte westliche und nördliche Bereich durch die Bauverbotszone zur Kreisstraße (künftig Bundesstraße) mit 20m eingehalten werden muss. Aus diesem Grund sind auch primär Stellplätze und Grünflächen in der Bauverbotszone platziert.

Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Strukturen (Erschließungsstraßen und bebaute Ortslage) in der räumlichen Ausdehnung sehr eingeeignet, so dass für die Ausnutzung der Grundstücke für bauliche Anlagen die Grundflächenzahlen (GRZ) gemäß der Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzt wurden. Gemäß der textlichen Festsetzung wird weiterhin bestimmt, dass die Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 ausnahmsweise abweichend eine Überschreitung im geringfügigen Ausmaß (bis 0,9) für wasserdurchlässig befestigte Stellplätze zulässig ist (§19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). In Verbindung mit der Darstellung der Baugrenze im Plangebiet werden somit im zentralen Bereich die Gebäude und Nebenanlagen konzentriert, während der Parkplatz sich überwiegend im nördlichen bzw. nordwestlichen Geltungsbereich befindet. Um die Zulässigkeit von Stellplätzen auch außerhalb des Baufensters (außerhalb der Baugrenze) zu gewährleisten, wird die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen im Sondergebiet festgelegt. Die Stellplätze und Fahrgassen sind entsprechend zwischen dem Baufenster und der bestehenden Umgehungsstraße (Kreis-/ künftige Bundesstraße) dargestellt. In Verbindung mit der vorhandenen Betriebsstraße entlang der Gebäude Hausnummer 95 und 97 sowie der geplanten Zufahrt in Verlängerung der *Bahnhofstraße* das Grundstück bis auf wenige Teilflächen für eine bauliche Ausnutzung vorbereitet.

**Die Baugrenze, die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben aus dem bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan von 2011 bestehen.** Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt weiterhin 0,8 für das SO1 und SO2 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,6 für das SO1 sowie 0,8 für das SO2. Auch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt weiterhin für das SO1 Z = II bei einer maximalen Firsthöhe von 12 m und für das SO2 Z = I.

**An der städtebaulichen Konzeption wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nichts geändert.** Die geringfügige Anpassung der zulässigen Verkaufsflächenzahl zieht keine städtebaulichen Anpassungen mit sich.

### 3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung und Anbindung gibt es **keine Änderungen** gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan.

Das Plangebiet wird weiterhin über die bestehende und ausgebaute *Hauptstraße* erschlossen. Auch die Anbindung der *Hauptstraße* an die Bundesstraße 253 ist entsprechend ausgebaut, so dass keine planerischen Maßnahmen im Zuge der Bauleitplanung vorzubereiten sind. Parallel zu den Gebäuden Hausnummer 95 und 97 wurde die bestehende Straßenparzelle als Betriebsstraße festgelegt. Diese dient in erster Linie als Zuwegung für Angestellte bzw. zusätzliche Ersatzzufahrt zu den nordwestlich angrenzenden Parkplatzflächen.

Innerhalb des Plangebietes werden die erforderlichen Stellplätze durch Darstellung von überbaubaren Grundstücksflächen und Zusatzsignaturen von Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier Stellplätze mit Fahrgassen im Bebauungsplan ausgewiesen. Die fußläufige Erreichbarkeit des Sondergebietes ist durch die bestehenden Fußwege im Bereich *Bahnhofstraße* und *Hauptstraße* gegeben. Im Bereich der *Hauptstraße* befindet sich außerhalb des Plangebietes eine Haltestelle des ÖPNV. Diese ist fußläufig zu erreichen, sodass das Plangebiet an den ÖPNV angeschlossen ist.

Entlang der Hauptstraße im Bereich der Stellplätze wird zur Änderung des Bebauungsplanes der Erhalt der bestehenden Bäume festgesetzt.

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil (früher Amt für Straßen- und Verkehrswesen Marburg)

Bezüglich der inneren Verkehrserschließung des Bebauungsplangebietes ist sicherzustellen, dass der von der Bundesstraße 253 kommende Verkehr ungehindert dem Plangebiet zufahren kann, um einen Rückstau auf der Bundesstraße 253 zu vermeiden.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der K107 nicht zu beeinträchtigen, ist zwischen der vorgesehenen Bepflanzung und dem Fahrbahnrand der K107 ein Mindestabstand von 4,50m einzuhalten.

Gemäß den Vorschriften des BauGB ist es Aufgabe des Planungsträgers, Bebauungsplangebiete so auszuweisen, dass sie den allg. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügen.

Gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung können keinerlei Ansprüche auf Errichtung von Lärmschutzanlagen oder sonstige Forderungen, die mit den von den vorhandenen Straßen ausgehenden Beeinträchtigungen zusammenhängen, gestellt werden.

### 4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt

zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Für den Geltungsbereich gilt, dass die bisherigen Festsetzungen und zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans Nr. 20 „Nordwestlich Hauptstraße – SO Einzelhandel“ von 2011 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.20 „Nordwestlich Hauptstraße – SO Einzelhandel“ ersetzt werden. Nachfolgend werden die **Änderungen** in *kursiver Schrift* hervorgehoben.

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung eines Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Einzelhandel i.S.d. § 11 BauNVO bleibt bestehen.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Abs.3 BauNVO sind innerhalb des Sondergebietes 1 Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel folgende Einzelhandelsbetriebe und weitere Dienstleistungsbetriebe zulässig:

1. *Lebensmittelvollsortimenter inkl. Metzger und Bäcker mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von max. 1.400m<sup>2</sup>.*
2. Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von max. 650m<sup>2</sup>.
3. Geschäfts- und Bürogebäude, Dienstleistungsbetriebe
4. Schank- und Speisewirtschaften
5. *Fachmärkte mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 800m<sup>2</sup> (VK)*

Diese Fachmärkte sind nur als Non-Food-Betriebe zulässig, sodass somit indirekt keine weiteren Lebensmittelverkaufsflächen geschaffen werden können. Aufgrund der örtlichen Situation wird voraussichtlich max. ein zusätzlicher Fachmarkt im Bereich des Sondergebietes entstehen können. Zusätzlich wird als Festsetzung aufgenommen, dass die Randsortimente bei den Lebensmittelgeschäften (Discounter/Vollsortimenter) auf max. 10% der jeweils zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden dürfen (raumordnerische Vorgabe).

Damit wird mit der 1. Änderung eine Erhöhung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> auf 1.400m<sup>2</sup> vorbereitet.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Abs.3 BauNVO sind innerhalb des Sondergebietes 2 Zweckbestimmung Einzelhandel folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig:

1. *Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von max. 800m<sup>2</sup>, oder*
2. *Fachmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 800m<sup>2</sup> (VK)*

Auch im Bereich dieser Festsetzungen 2. sind grundsätzlich nur Non-Food-Betriebe zulässig.

Zusätzlich wird als Festsetzung aufgenommen, dass die Randsortimente bei den Lebensmittelgeschäften (Discounter/Vollsortimenter) auf max. 10% der jeweils zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden dürfen (raumordnerische Vorgabe).

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

*(Keine Änderungen)*

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden 1. Änderung zum Bebauungsplan keine Anpassung vorgenommen.

Es wird weiterhin im Bereich des SO 1 und SO 2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt und gleichzeitig über die textlichen Festsetzungen eine indirekte Überschreitung auf 0,9 für Stellplätze zugelassen, sofern die Stellplätze wasserdurchlässig befestigt werden. Um für die Ortsrandlage eine mit der Umgebung angemessene Höhenentwicklung zu erreichen, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf  $Z = II$  (SO 1) bzw. zum Außenbereich hin auf  $Z = I$  (SO 2) begrenzt. Für den Bereich der Gebäude, in den zwei Vollgeschosse errichtet werden können (SO 1), wird darüber hinaus eine Firsthöhe von 12,0 m über der Oberkante -Erdgeschoss-Rohfußboden festgesetzt.

#### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

*(Keine Änderungen)*

Die Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche werden mit der 1. Änderung nicht verändert und bleiben bestehen. Die Gebäude sind bereits im Bestand vorhanden.

Eine Bauweise gemäß § 22 BauNVO wurde für das Plangebiet nicht festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden innerhalb der Baugebiete Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen wurden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definiert, innerhalb derer die Gebäude zum Liegen kommen müssen. Vorliegend orientierten sich die Baugrenzen an dem Gestaltungskonzept für die Freiflächenaufteilung der Grundstücke. Darüber hinaus orientierte sich die Darstellung der Baugrenze im Norden und Nordwesten an den erforderlichen Abständen (Bauverbotszone gemäß § 23 HStrG) zur Kreisstraße. Die übrige Darstellung der Baugrenzen orientierte sich an den bestehenden Gebäuden, Grundstücksgrenzen sowie an den Erschließungsstraßen (*Hauptstraße*). Grundsätzlich wurden die Baufenster ausreichend dimensioniert, sodass die bereits vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen erfasst und gesichert werden bzw. den Bauherrn bei der Errichtung der neuen Gebäude einen gewissen Spielraum und somit Entscheidungsfreiheit gewährleisten werden konnte.

Gemäß der textlichen Festsetzung sind im Sondergebiet innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen (z.B. Werbeflyer, etc.) und Stellplätze zulässig.

#### Ausnahme:

Im Bereich der Bauverbotszone sind Hochbauten grundsätzlich unzulässig. Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind aber auch Stellplätze und ihre Fahrgassen zulässig. Das betrifft den südwestlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes. Somit kann eine optimale Ausnutzung des Grundstückes gewährleistet werden.

### 4.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen

(Keine Änderungen)

Innerhalb der Sondergebiete 1 und 2 gilt es je 10 Stellplätze einen einheimischen standortgerechten Laubbaum gemäß Artenauswahl 3.1 zu pflanzen. Die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen im Bereich der Stellplätze erfolgte auf Basis der örtlichen Stellplatzsatzung sowie aus eingriffsminimierenden Gründen. Ziel der Anpflanzung von Laubbäumen entlang der Kreisstraße gemäß Plankarte war die Minimierung des Eingriffes in das Orts- und Landschaftsbild durch die geplanten Gebäude. Zwei der anzupflanzenden Bäume sind aktuell im Bestand vorhanden. Diese werden weiterhin zum Erhalt festgesetzt. Die verbleibenden Anpflanzungen werden weiterhin festgesetzt. Mit der Festsetzung der Stellplatzbegrünung sowie der separaten vorzunehmenden bzw. zu erhaltenden parallel zur Kreisstraße verlaufenden Anpflanzung kann der Ortsrand bzw. die Fläche des Nahversorgungszentrums ansprechend gestaltet werden und somit der Übergang zwischen der mittlerweile bebauten Ortslage und dem nordwestlich angrenzenden Außenbereich harmonisch gestaltet werden. Zusätzlich werden in der 1. Änderung entlang der *Hauptstraße* im Bereich der Stellplätze die bereits bestehenden Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Ausgleichsflächen (Keine Änderungen)

#### **Plankarte 1, Gemarkung Breidenbach, Flur 11, Flst. 90/9tlw, 96/1, 97/1, 98/3:**

Entwicklungsziel: Altwasser mit Hochstaudenfluren und Auengebüschen

Maßnahmen: Im Bereich der Fläche ist ein naturnahes Altwasser neu anzulegen. Details bleiben dem erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Die außerhalb des geplanten Gewässers verbleibenden Maßnahmenflächen sind abschnittsweise der natürlichen Sukzession zu überlassen, um die Entwicklung eines Gehölzsaumes zu ermöglichen, abschnittsweise sind offenere, besonnte Bereiche durch eine periodische, in mehrjährigen Abständen durchzuführende Entnahme von aufkommenden Gehölzen zu erhalten.

Entwicklungsziel: Naturnahes Fließgewässer mit angrenzendem Extensivgrünland (Übernahme aus dem Bebauungsplan „Mühlwiese, 2. Änderung“)

Maßnahmen: Auf der Fläche wurde, durch grobe Profilierung eines Korridors von 20 – 50m (Schaffung einer flachen Mulde), der Perf ein neues Bachbett geschaffen. In diesem Bereich sucht sich das Gewässer seinen eigenen Weg. Die Ufer sind einer gelenkten Sukzession zu überlassen. Die angrenzenden Grünlandflächen sind entweder als extensive Großkoppel (1,5 GV/ha) oder aber als extensive Heuwiesen zu nutzen. Bei einer Heuwiesennutzung ist das Gewässer durch eine Steckweidenreihe von der Nutzfläche abzugrenzen. Auf den Einsatz von Düngern und Pestiziden ist zu verzichten.

#### **Plankarte 2, Gemarkung Achenbach, Flur 6, Flst. 37/2tlw.**

Entwicklungsziel: Magerrasen

Maßnahmen: Naturschutzangepasste Beweidung vorrangig mit Schafen und / oder Rindern. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.

#### **Plankarte 3, Gemarkung Breidenbach, Flur 7, Flst. 331**

Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Maßnahmen: Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig. Das vorhandene Grünland ist als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Die erste jährliche Mahd soll erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, Pflanzenschutz ist unzulässig.

Alternativ zulässig: Extensive Beweidung ohne Zufütterung. Falls notwendig ist eine Nachmahd durchzuführen.

Die Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB wurde bei der Planung wie folgt vorgenommen (*Keine Änderungen*):

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen - entfällt

Für Eingriffe im Sondergebiet werden die Kompensationsmaßnahmen auf den Plankarten 1, 2 (Teilfläche A) und 3 zugeordnet.

Der nicht für den Ausgleich des vorliegenden Bebauungsplanes benötigte Anteil (Teilfläche B) der in Plankarte 2 dargestellten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird dem gemeindlichen Ökokonto zugeordnet (84.947 Punkte). Dies entspricht einem Flächenanteil an der Maßnahme von 8.494 m<sup>2</sup>, welcher in der Plankarte 2 entsprechend dargestellt, bzw. abgegrenzt ist. Durchzuführende Maßnahmen siehe 1.7.2.

Die Kompensationsmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB sind zum Entwurf in die ursprüngliche Planung mit aufgenommen worden, um den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Gleichzeitig wurden bisher festgesetzte Maßnahmen verlagert und artenschutzrechtlich bedingte Eingriffe kompensiert. Die vorliegende Änderung bereitet keinen weiteren Eingriff vor. Die Bebauung ist bereits vollständig vorhanden und wird sich durch die Anpassung der Verkaufsflächenzahl nicht ändern, weshalb keine weiteren Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen notwendig sind.

#### **4.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

*(Keine Änderungen)*

Innerhalb der Sondergebiete 1 und 2 gilt es je 10 Stellplätze einen einheimischen standortgerechten Laubbaum gemäß Artenauswahl 3.1 zu pflanzen.

#### **4.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers**

*(Keine Änderungen)*

Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

## **5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu sind auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

*(Keine Änderungen)*

### **Dachgestaltung**

Es werden keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan vorgenommen.

Für die Dachgestaltung im Sondergebiet 1 und 2 wurde im Ursprungsbebauungsplan vorgegeben, dass ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 35° zulässig sind. Die festgesetzte Dachneigung gilt ausschließlich für die Hauptdächer der Gebäude, so dass bei Nebendächern und Nebenanlagen abweichende Dachneigungen zulässig sind. Aufgrund der umweltpolitischen Aspekte zum Klimaschutz wurde die Zulässigkeit von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dächern als ausdrücklich für zulässig erklärt.

*(Keine Änderungen)*

### **Werbeanlagen**

Es werden keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan vorgenommen.

Die Werbeanlagen sind grundsätzlich dem Bauwerk unterzuordnen. Aufgrund der Ortseingangssituation müssen die Werbeanlagen für den Betrachter im Verhältnis zu den vorhandenen und geplanten Gebäuden untergeordnet in Erscheinung treten, um die Beeinträchtigung des Ortsbildes an der Ortsrandlage auf ein Minimum zu reduzieren. Darüber hinaus wurden aufgrund der angrenzenden Kreis- und Bundesstraßen Vorgaben für die Gestaltung der Werbeanlage aufgeführt. So sind Lichtwerbungen zulässig, als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung, beleuchtete Bemalungen sowie hinterleuchtende Werbetafeln. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben, weil von dieser Art der Werbeanlagen Beeinträchtigungen des vorbeifahrenden Verkehrs gegeben sein können. Innerhalb der Bauverbotszone dürfen grundsätzlich keine Werbeanlagen eingerichtet werden, da diese als Hochbauten zu bewerten und gemäß § 23 HStrG nicht zulässig sind. Die Werbeanlagen auf dem Grundstück des Nahversorgungszentrums müssen grundsätzlich betriebsbezogen sein und sich auf die bestehenden Geschäfte vor Ort beziehen. Fremdwerbungen sind im Plangebiet somit grundsätzlich unzulässig. Werbeanlagen in Form von Werbepylonen sind mit einer max. Höhe von 15,0m zulässig und für die Präsentation des Nahversorgungszentrums auch zwingend erforderlich. Die Oberkante der Fahrbahn des Parkplatzes stellt hierbei den heranzuziehenden Bezugspunkt dar.

*(Keine Änderungen)*

### **Einfriedungen**

Es werden keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan vorgenommen.

Im Bereich des Sondergebietes sind Mauern, Betonsockel und Mauersockel grundsätzlich unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente für Zäune sind aber zulässig. Aufgrund der Topographie bestehen im nordöstlichen Geltungsbereich

Stützmauern zur *Hauptstraße*, so dass diese im Bestand durch die Festsetzung abgedeckt sind. Des Weiteren sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall, etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkelten Übersteigschutz i.V.m. der Anpflanzung von einheimischen standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig. Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist eine Einzäunung und Einfriedung des Geländes zwingend erforderlich.

*(Keine Änderungen)*

### **Grundstücksfreiflächen**

Es werden keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan vorgenommen.

Dieser setzte fest, dass mind. 80% der Grundstücksfreiflächen (der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs.5 BauNVO) abzüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen als Grünfläche anzulegen sind. Darüber hinaus gilt es je 150m<sup>2</sup> auf den Garten- und Grünflächen mind. einen standortgerechten Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, wobei die vorzunehmenden Anpflanzungen angerechnet werden können. Mit dieser Festsetzung kann ein Mindestanteil an Grundstücksfreifläche im Plangebiet gewährleistet werden, der primär im nordwestlichen Abschnitt des Gebietes platziert wurde und somit einen entsprechenden abgestuften und gestalterischen Übergang zum nordwestlich angrenzenden Außenbereich bedingt. Aufgrund der geplanten Nutzungsart ist zwischen den einzelnen Gebäuden und dem größeren Parkplatzbereich die Gestaltung von Grundstücksflächen in Bezug auf die Funktionalität kaum möglich.

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

### **6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB oder als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Begründung nachfolgend berücksichtigt.

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

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Plangebietes wurde im Februar und Juli 2025 je eine kurze Geländebegehung durchgeführt. Die zum Aufnahmezeitpunkt vorhandenen und erkennbaren Biotop- und Nutzungstypen werden nachfolgend beschrieben.

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach Klausing (1988)<sup>1</sup> in der Untereinheit 320.00 „Breidenbacher Grund“ (Haupteinheit 320 „Gladenbacher Bergland“). Die Höhenlage des weitgehend ebenen Geländes beträgt rd. 310 – 315 m ü. NN.

Das Plangebiet umfasst vorwiegend versiegelte Fläche in Form von Bebauung, Stellplätzen, Zufahrten und Straßenverkehrsflächen. Lediglich in den Randbereichen finden sich kleinere Flächen mit Straßenbegleitgrün und einzelnen Laubbäumen sowie ein Regenrückhaltebecken mit feuchtgeprägter Ufervegetation.

Als Einzelbäume finden sich im Plangebiet vorwiegend Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und Feldahorne (*Acer campestre*) sowie eine Reihe aus sechs Bergahornen an der Hauptstraße (*Acer pseudoplatanus*, mit Stammumfängen von 75 bis 115 cm). Die Ziergehölze zwischen den Parkplätzen setzen sich aus Zwergmispeln (*Cotoneaster spec.*) und Schneebeeren (*Symphoricarpos albus*) zusammen.

Das Verkehrsbegleitgrün und die kleineren Rasenflächen setzen sich aus den folgenden Arten zusammen:

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
<i>Cerastium holosteoides</i>	Gewöhnliches Hornkraut
<i>Crepis capillaris</i>	Kleinköpfiger Pippau
<i>Echium vulgare</i>	Gewöhnlicher Natternkopf
<i>Festuca ovina</i>	Schaf-Schwingel
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Taraxacum officinale</i>	Wiesen-Löwenzahn
<i>Trifolium arvense</i>	Hasen-Klee
<i>Trifolium campestre</i>	Feld-Klee
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesen-Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Verbascum nigrum</i>	Schwarze Königskerze

Die Vegetation des Rückhaltebeckens und der Uferbereiche weist folgende Arten auf:

<i>Arrhenatherum elatius</i>	Wiesen-Glatthafer
<i>Callitriche palustris</i>	Sumpf-Wasserstern
<i>Calystegia sepium</i>	Zaunwinde
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Dryopteris filix-mas</i>	Gewöhnlicher Wurmfarne
<i>Filipendula ulmaria</i>	Echtes Mädesüß
<i>Galium album</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Galium aparine</i>	Klebkraut
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz
<i>Impatiens glandulifera</i>	Drüsiges Springkraut
<i>Lapsana communis</i>	Rainkohl
<i>Lysimachia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Gilbweiderich
<i>Poa spec.</i>	Rispengras
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeeren
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide

<sup>1</sup> Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf
<i>Senecio jacobaea</i>	Jakobs-Greiskraut
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Veronica spec.</i>	Ehrenpreis
<i>Vicia hirsuta</i>	Behaarte Wicke



Abb. 11: Stellplatzflächen im nordöstlichen Plangebiet (eigene Aufnahme, 07/2025)



Abb. 12: Vorhandene Laubbäume am nördlichen Rand des Plangebiets (eigene Aufnahme, 02/2025)



Abb. 13: Baumreihe zwischen Stellplätzen und Hauptstraße (eigene Aufnahme, 02/2025)



Abb. 14: Vollversiegelter Bereich im Nordosten (eigene Aufnahme, 02/2025)



Abb. 15: Straßenbegleitgrün und Rückhaltebecken im nordwestlichen Plangebiet (eigene Aufnahme, 07/2025)

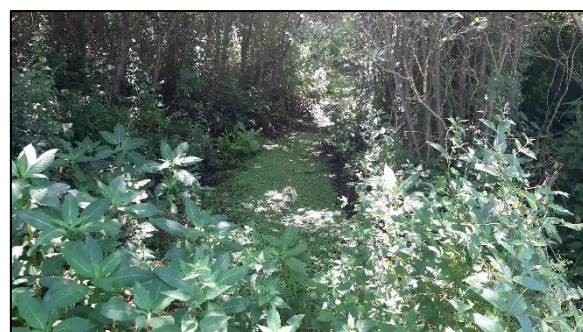


Abb. 16: Regenrückhaltebecken mit Ufervegetation (eigene Aufnahme, 07/2025)

### *Bestands- und Eingriffsbewertung*

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine überwiegend geringe bis mittlere Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen geringer (versiegelte Fläche, Gebäude, Straßenbegleitgrün) und mittlerer (Regenrückhaltebecken, großkronige Laubbäume) naturschutzfachlicher Wertigkeit.

### 6.3 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG ist die zentrale Vorschrift des Artenschutzes, die für die besonders und die streng geschützten Arten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen beinhaltet.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Fortpflanzungszeit (01. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Fortpflanzungszeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen. Diese Vermeidungsmaßnahmen betreffen insbesondere den Gehölzbestand im Uferbereich der Wasserfläche (Rückhaltebecken) im westlichen Plangebiet.

Davon abgesehen wurden im Rahmen der o.g. Begehungen keine Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten wie etwa Vogelarten im ungünstigen Erhaltungszustand (z.B. Mehlschwalbennester) gefunden. Insgesamt kann daher davon ausgegangen werden, dass mit Umsetzung der vorliegenden Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

### 6.4 Boden und Fläche

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

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (bodenviewer.hessen.de, 10.03.2025). Die Datengrundlage für die Bodenbewertung wurde dem *Boden Viewer Hessen* (HLNUG 2020A) entnommen. Während der Geländebegehung wurden gegebenenfalls einzelne Daten gegengeprüft (z.B. Erosionserscheinungen, Vorbelastung, etc.).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,6 ha. Die Böden des Plangebietes werden der Haupteinheit der Böden aus solifluidalen Sedimenten zugeordnet. Es handelt sich um eine Bodenform im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr. Die Aussagekraft reduziert sich auf den Hinweis für eine potenzielle natürliche Verbreitung. Für das Plangebiet ist im BodenViewer Hessen keine Bodenart verzeichnet.

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen) verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Für das Plangebiet liegt jedoch im BodenViewer Hessen keine Bodenfunktionsbewertung vor. Die das Plangebiet umgebenden Böden wurden überwiegend mit einem geringen bis mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet. In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Die Böden innerhalb des Plangebietes werden mit einem K-Faktor von 0,3 bis  $< 0,5$  bewertet und weisen demnach eine mittlere bis hohe Erosionsanfälligkeit auf. Gemäß Erosionsatlas weisen die Böden innerhalb des Plangebietes überwiegend eine mittlere bis extrem hohe natürliche Erosionsgefährdung auf. Aufgrund der bereits großflächigen Überprägung und Versiegelung des Plangebiets ist die Erosionsanfälligkeit jedoch vorliegend nicht relevant.



Abb. 17: Bodenfunktionale Gesamtbewertungen im Umfeld des Plangebietes (Quelle: BodenViewer, Zugriffsdatum: 03/2025, eigene Bearbeitung).

#### *Bodenentwicklungsprognose*

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens werden die derzeit vorherrschenden Nutzungen (Einzelhandelsmärkte mit Zufahrten und PKW-Stellplätzen) voraussichtlich weiterhin bestehen bleiben.

Bei Durchführung der Planung kommt es in der Summe zu keinen Neuversiegelungen. Darüber hinaus kann es im Plangebiet stellenweise zu Bodenverdichtungen, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung kommen.

#### *Altlasten und Bodenbelastungen*

Der Gemeinde Breidenbach sind keine Altstandorte oder Altlasten im Plangebiet bekannt. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans umfasst lediglich eine Anpassung der Verkaufsflächenzahl und bereitet keinen weiteren Eingriff vor.

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und

Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAItBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

#### *Kampfmittel*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

#### *Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen*

Um grundsätzlich den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten entgegenzuwirken (geringere Wasserversickerung, Störung der Grundwasserbildung, Oberflächenabfluss, fehlende Luftabkühlung, Störung der Bodenfruchtbarkeit, etc.) enthält der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen bzw. Hinweise:

- Mind. 80 % der Grundstücksfreiflächen (...) sind als Grünfläche anzulegen.
- Es gilt je 150 m<sup>2</sup> auf den Garten- bzw. Grünflächen mindestens einen standortgerechten Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Plankarte dargestellten zu pflanzenden Sträucher und Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.
- Ausweisung von Laubbäumen zum Erhalt.

#### *Eingriffsbewertung*

Das Plangebiet umfasst überwiegend versiegelte Fläche, Straßenverkehrsflächen sowie Straßenverkehrsgrün und Gehölzstrukturen. Der Großteil des Plangebietes stellt bereits versiegelte Fläche dar. Bei Umsetzung der Planung wird der Eingriff überwiegend in bereits versiegelte Flächen stattfinden. Aufgrund der vorhandenen anthropogenen Bodenvorbelastung werden mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden gering ausfallen.

## **6.5 Wasser**

#### *Bestandsbeschreibung*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Quellen oder quelligen Bereiche. In rd. 20 m westlicher Entfernung zum Plangebiet verläuft jedoch das gering veränderte Oberflächengewässer Perf. Zudem verläuft von Norden Richtung Südwesten ein Abschnitt der mäßig bis stark veränderten Perf verrohrt durch das Plangebiet. Zwar stellt der WRRL-Viewer im westlichen Bereich des Plangebietes einen Teil des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Perf dar; dieses wurde jedoch inzwischen aufgehoben (vgl. Kap. 7.1). Das Plangebiet befindet sich somit aktuell weder in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Gesetzliche Gewässerrandstreifen werden durch die Planung nicht (mehr) tangiert. Das Plangebiet liegt weder in einem Trinkwasser- noch in einem Heilquellenschutzgebiet.

#### *Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen*

Die im vorangegangenen Kapitel aufgeführten Festsetzungen und Hinweise zur Eingriffsminderung auf die Bodenfunktionen wirken sich gleichermaßen positiv auf den Wasserhaushalt aus. Zur weiteren Minderung der negativen Effekten hinsichtlich des Wasserhaushalts beinhaltet der Bebauungsplan darüber hinaus folgende Festsetzungen:

- Ausweisung einer Fläche für ein bereits bestehendes, naturnahes Rückhaltebecken (Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung, Zweckbestimmung Wasser).

### *Eingriffsbewertung*

Im Zuge der Umsetzung der Planung werden keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe in den Grundwasserhaushalt vorbereitet. Es ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Oberflächengewässer Perf zu rechnen, da bei Umsetzung der Planung potentiell nur minimale Neuversiegelungen stattfinden werden. Zudem sind bei Durchführung der Planung keine erheblichen Konflikte durch die Lage des Plangebietes innerhalb des Überschwemmungsgebietes zu erwarten, da dieser Bereich bereits versiegelte Fläche darstellt. Insgesamt ergibt sich für das Schutzgut Wasser ein geringes Konfliktpotenzial.

## **6.6 Luft und Klima**

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

### *Bewertungsmethoden*

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“ (HLNUG – Fachzentrum Klimawandel und Anpassung 2019). Hierbei wurde der Fokus auf die Bewertung von klimatischen Belastungs- und Ausgleichsräumen und auf die Bewertung von Entstehungsflächen für Kalt- und Frischluft sowie deren Abflussbahnen gelegt. Die Herangehensweise zur Beurteilung dieser Klimaelemente wurde anhand der Topografie, der vorhandenen Bebauungsstrukturen, der Flächennutzungen und der daraus abgeleiteten „Klimatope“ im Planungsraum durchgeführt.

### *Bestandsaufnahme*

Als klimatische Belastungsräume zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad führt tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte. Eine solche Wärmeinsel bildet die südlich des Plangebietes gelegene Siedlungsfläche von Breidenbach sowie das Plangebiet selbst. Die das Plangebiet umgebenden großflächigen landwirtschaftlich genutzten Flächen bilden klimatische Ausgleichsflächen. Diese weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Kaltluft entsteht in erster Linie auf Freiflächen (z.B. Acker, Grünland, Gehölzarme Parkanlagen), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Die zum Plangebiet nördlich gelegenen Freiflächen stellen Entstehungsquellen für Kaltluft dar. Der Abfluss der Kaltluftbahnen folgt im Groben der Geländeneigung entsprechend von den Höhen ins Tal. Der Abfluss der Kaltluft erfolgt entsprechend nach Norden.

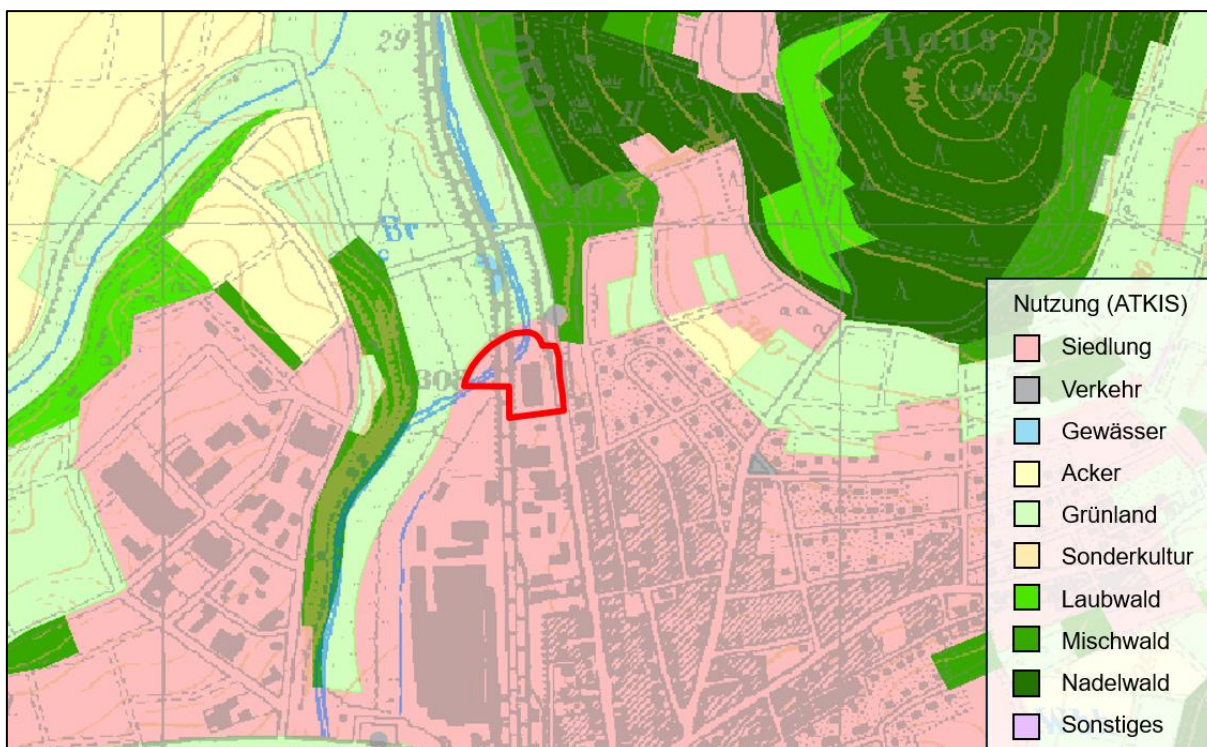


Abb. 18: Nutzungstypen im Bereich des Plangebietes (rot umrandet). Die Siedlungsbereiche und die Verkehrsflächen bilden klimatische Belastungsräume. Die Freiflächen (Grünland, Acker) bilden klimatische Ausgleichsflächen. Der potenzielle Abfluss der Kaltluft folgt der Topografie entsprechend von den Höhen ins Tal. (Quelle: GruSchu Hessen, Zugriffsdatum: 03/2025, eigene Bearbeitung)

### *Starkregeneignisse*

Im Hinblick auf die extrem hohe Erosionsgefährdung innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes werden nachfolgend potenzielle Starkregeneignisse im Bereich des Plangebietes näher betrachtet. Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) vermittelt eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Sie soll Kommunen dabei unterstützen, ihre eigene Situation besser einschätzen zu können. Die Karte basiert auf Beobachtungen von Niederschlag, Topografie und Versiegelungsgrad. Zusätzlich ist die Vulnerabilität (kritische Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr) enthalten.

Für das Plangebiet und dessen Umfeld besteht ein hoher Starkregen-Index. Der Vulnerabilitäts-Index wird als nicht erhöht eingestuft.



Abb. 19: Starkregen-Hinweiskarte im Bereich des Plangebietes (weiß umrandet). (Quelle: StarkregenViewer Hessen (HLNUG), Stand 2024, eigene Bearbeitung)

### *Eingriffsbewertung*

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden sich aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung des Vorhabens sowie der bereits bestehenden Flächenversiegelung innerhalb des Plangebietes bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Die geplante Weiterentwicklung am Ortsrand von Breidenbach wird der Entstehung und dem Transport von Frisch- und Kaltluft grundsätzlich nicht entgegenstehen, daher ist eine erhebliche Beeinträchtigung klimatischer Funktionen im Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung nicht zu erwarten.

In Hinblick auf die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels sind mögliche Auswirkungen hinsichtlich potenziell zukünftiger Starkregenereignisse von mittlerer Relevanz, da für das Plangebiet sowie die umliegenden Bereiche ein hohes Starkregen-Gefahrenpotential sowie eine geringe Vulnerabilität besteht.

Die geplante Bebauung und Nutzung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

### **6.7 Gesetzlich geschützte Biotop und Flächen mit rechtlichen Bindungen**

Laut NaturegViewer sind im Bereich des Plangebietes keine gesetzlich geschützten Biotop verzeichnet. Allerdings werden im Natureg noch zwei Flächen mit rechtlichen Bindungen dargestellt: Im westlichen Bereich des Plangebietes liegt die Kompensationsmaßnahme Nr. 13328 „Sukzession am Gewässer“. Zudem verläuft vom Norden des Plangebietes Richtung Südwesten die Kompensationsfläche der Maßnahmen-Nr. 15990 „Fließgewässer Renaturierung“, beide jeweils vom Kreis Marburg-Biedenkopf eingetragen.

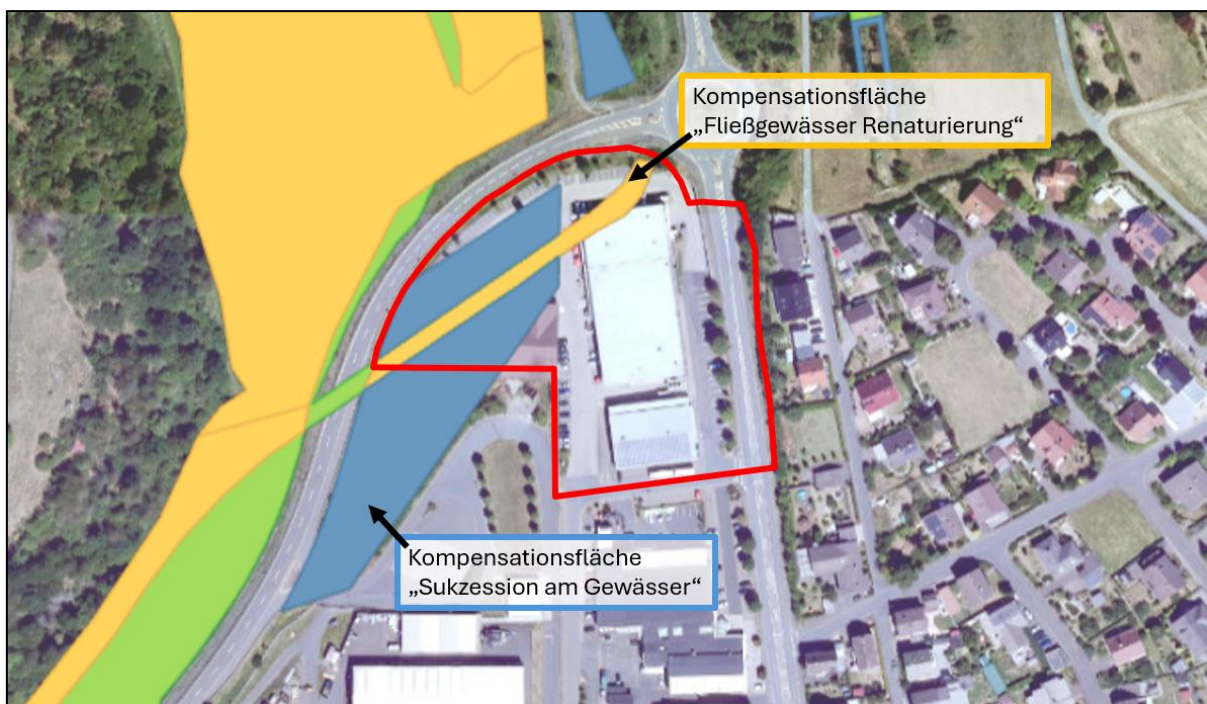


Abb. 20: Lage des Plangebietes (rot umrandet) zu (ehemaligen) Kompensationsflächen (Quelle: NatureViewer, Zugriffsdatum: 10.03.2025, eigene Bearbeitung)

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Ursprungsbebauungsplan wurde die Überplanung dieser Ausgleichsflächen bereits berücksichtigt. Demnach ist die Darstellung der Kompensationsflächen für den Bereich des Plangebiets veraltet und sollte nach Möglichkeit entsprechend angepasst werden.

## 6.8 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Es liegen keine Natura 2000-Gebiete innerhalb oder in der Nähe des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Lahn-Dill-Bergland“; die vorliegende Planänderung steht den Zwecken des Naturparks nicht entgegen. Weitere Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind nicht betroffen.

### *Eingriffsbewertung*

Das Plangebiet liegt weder innerhalb noch im Einwirkungsbereich eines Natura 2000-Gebietes. Zudem liegt das Plangebiet abseits touristisch erschlossener Bereiche und stellt überwiegend bereits versiegelte Fläche dar. Daher ist bei Umsetzung der Planung mit keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Erholungswert im Bereich des Naturparks zu rechnen.

## 6.9 Landschaft

Das Plangebiet befindet sich vorwiegend in Nachbarschaft zu bereits versiegelten und gewerblich genutzten Flächen. Zudem umfasst das Plangebiet überwiegend bereits versiegelte und überbaute Fläche. Demnach wird sich die geplante Bebauung aller Voraussicht nach in die bereits vorherrschenden gewerblichen Nutzungen und sonstigen Siedlungsstrukturen einfügen. Bei Umsetzung der Planung werden zudem keine Gehölzstrukturen oder anderen landschaftsbildprägenden Elementen tangiert bzw. beeinträchtigt. Insgesamt sind bei Durchführung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die über das bereits vorhandene Ausmaß hinausgehen, zu erwarten.

### 6.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Das Plangebiet befindet sich vorwiegend in Nachbarschaft zu bereits versiegelten und gewerblich genutzten Flächen. Zudem stellt das Plangebiet bereits überwiegend versiegelte und überbaute Fläche dar. Es bietet derzeit keine Erholungsmöglichkeiten für Erholungssuchende oder Spaziergänger an. Bei Umsetzung der Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Wohnnutzungen zu erwarten. Insgesamt sind bei Durchführung der vorliegenden Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ersichtlich.

### 6.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, **Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden: Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20,3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

### 6.12 Eingriffsregelung

Die Flächen der vorliegenden Planung sind bereits im Bestand bebaut. Die 1. Änderung bereitet keinen weiteren Eingriff vor, sondern umfasst lediglich eine Anpassung der Verkaufsflächenzahl. Die Flächen der vorliegenden Planung können demnach dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden. Daher wird das Verfahren im Sinne § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt, ohne die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da kein Vorhaben vorbereitet wird, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vorliegen. Im Verfahren nach § 13 BauGB findet die naturschutzfachliche Eingriffsregelung keine Anwendung. Zudem wird auf § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB verwiesen der besagt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung der Fall.

## 7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Vorbemerkung zum ursprünglichen Bebauungsplan:

Die gesamte wasserrechtliche Thematik, die innerhalb des Plangebietes besteht, wurde mit dem Fachdienst Wasser- und Naturschutz (beim Kreis) bzw. mit der Oberen Wasserbehörde (RP Gießen) auf mehreren Ortsterminen erörtert. Die Gemeinde und die Fachbehörden legten sich auf folgende Vorgehensweise im weiteren Verfahren fest.

Die wasserrechtlichen Fragestellungen

- Inanspruchnahme des Überschwemmungsgebietes,
- Schaffung von zusätzlichem Retentionsraum,
- Auffüllung im Bereich eines Gewässers,
- Entwidmung der Gewässerparzelle,
- Nachweis der gebietsinternen Entwässerung
- Grabenverlegung bereits bestehender Gewässer sowie
- die Umleitung von vorhandenen und verrohrten Gräben und Abwasserleitungen

wurden über ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren (Sammelverfahren) erfasst, abgearbeitet und beim RP Gießen, als verfahrensführende Behörde, zur Genehmigung eingereicht. Die Ergebnisse und Bewertungen dieser Verfahren wurden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt und festgesetzt. Sowohl die wasserrechtlichen Verfahren wie auch das Bauleitplanverfahren wurden in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erarbeitet.

Durch die vorliegende 1. Änderung ergeben sich **keine Änderungen**, welche die Wasserwirtschaft oder den Grundwasserschutz betreffen.

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Oktober 2023 wurde die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt.

## 7.1 Hochwasserschutz

### 7.1.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes war der Altarm der *Perf* noch als Überschwemmungsgebiet mit Retentionsraum in den amtlich festgestellten Karten festgesetzt. Im Zuge der geplanten Fortsetzung der Umgehungsstraße im Südwesten der Ortslage Breidenbach wurde auch die Überarbeitung des Hochwasserkonzeptes bzw. die Inanspruchnahme des Überschwemmungsgebietes zwingend erforderlich. Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens wurde neuer Retentionsraum geschaffen, so dass im Rahmen der ursprünglichen Planung auch der dort in Anspruch genommene Retentionsraum der *Perf* zur Kompensation gelangen musste. Da die Planung der Ortsumgehung vom Planungsstand gegenüber der Bauleitplanung noch nicht soweit war, wurden die wasserrechtlichen Fragestellungen für das vorliegende Plangebiet separat untersucht. Hierzu erfolgten weitere Abstimmungen mit den Fachbehörden sowie die Einleitung eines separaten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Sowohl die Ausgleichsflächen und Maßnahmen auf der Plankarte 1 und 3 dienen neben dem naturschutzrechtlichen Ausgleich auch der wasserrechtlichen Kompensation von Retentionsraum. Hierzu sei auf das entsprechende Kapitel im Umweltbericht des ursprünglichen Bebauungsplanes und auf das fachgesetzliche Genehmigungsverfahren verwiesen.

Aufgrund der Inanspruchnahme der Vorfluterparzelle *Perf* sowie des amtlich festgestellten Überschwemmungsbereiches waren zusätzliche Hochwasserschutzmaßnahmen für die Inanspruchnahme durch die Sondergebietsflächen erforderlich. Wie bereits im vorherigen Absatz aufgeführt, ist die Frage

der Retentionsraumkompensierung auch im Zusammenhang mit der geplanten Ortsumgehung gelöst worden und wurde durch eine entsprechende Hochwasserschutzmaßnahme ausglich.

### **7.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem entsprechenden Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

### **7.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 WHG)**

Vorliegend nicht zutreffend.

## **7.2 Wasserversorgung**

### **7.2.1 Bedarfsermittlung**

Keine Änderung zum ursprünglichen Bebauungsplan. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes entsteht kein zusätzlicher Wasserbedarf.

### **7.2.2 Wassersparnachweis**

Keine Änderung zum ursprünglichen Bebauungsplan.

### **7.2.3 Deckungsnachweis**

Keine Änderung zum ursprünglichen Bebauungsplan. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Trinkwasser. Alle Leitungen sind bereits im Bestand vorhanden.

### **7.2.4 Technische Anlagen**

Keine Änderung zum ursprünglichen Bebauungsplan. Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung sind bereits im Bestand vorhanden.

## **7.3 Grundwasserschutz**

### **7.3.1 Schutz des Grundwassers**

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan.

### **7.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb Wasser- / oder Heilquellenschutzgebiet

### **7.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung**

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan.

### **7.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser**

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich<sup>2</sup>:

#### *Flächenversickerung*

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

#### *Muldenversickerung*

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

#### *Schachtversickerung*

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

#### *Rohrversickerung*

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten.

Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

### **7.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden**

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan.

### **7.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes**

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan.

### **7.3.7 Bemessungsgrundwasserstände**

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan.

### **7.3.8 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser**

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan.

---

<sup>2</sup> Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

### **7.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst**

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

## **7.4 Schutz oberirdischer Gewässer**

### **7.4.1 Gewässerrandstreifen**

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan.

### **7.4.2 Gewässerentwicklungsflächen**

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

### **7.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben**

Es befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben im Plangebiet.

### **7.4.4 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern**

Keine.

## **7.5 Abwasserbeseitigung**

### **7.5.1 Gesicherte Erschließung**

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan. Die Erschließung ist bereits im Bestand vorhanden und damit gesichert.

### **7.5.2 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung**

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan.

#### **7.5.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen**

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan.

#### **7.5.2.2 Anforderungen an das Einleiten von Abwasser**

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan.

#### **7.5.2.3 Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser**

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan.

#### **7.5.2.4 Versickerung des Niederschlagswassers**

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan.

#### **7.5.2.5 Entwässerung im Trennsystem**

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan. Die Entwässerung ist bereits im Bestand vorhanden.

#### **7.5.2.6 Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten**

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan.

#### **7.5.2.7 Kosten und Zeitplan**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich eine Anpassung der zulässigen Verkaufsfächenzahl vorgenommen. Diese zieht keine äußeren baulichen Maßnahmen nach sich.

### **7.6 Abflussregelung**

#### **7.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer**

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan.

#### **7.6.2 Hochwasserschutz**

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes war der Altarm der *Perf* noch als Überschwemmungsgebiet mit Retentionsraum in den amtlich festgestellten Karten festgesetzt. Im Zuge der geplanten Fortsetzung der Umgehungsstraße im Südwesten der Ortslage Breidenbach wurde auch die Überarbeitung des Hochwasserkonzeptes bzw. die Inanspruchnahme des Überschwemmungsgebietes zwingend erforderlich. Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens wurde neuer Retentionsraum geschaffen, so dass im Rahmen der ursprünglichen Planung auch der dort in Anspruch genommene Retentionsraum der *Perf* zur Kompensation gelangen musste. Da die Planung der Ortsumgehung vom Planungsstand gegenüber der Bauleitplanung noch nicht soweit war, wurden die wasserrechtlichen Fragestellungen für das vorliegende Plangebiet separat untersucht. Hierzu erfolgten weitere Abstimmungen mit den Fachbehörden sowie die Einleitung eines separaten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Sowohl die Ausgleichsflächen und Maßnahmen auf der Plankarte 1 und 3 dienen neben dem naturschutzrechtlichen Ausgleich auch der wasserrechtlichen Kompensation von Retentionsraum. Hierzu sei auf das entsprechende Kapitel im Umweltbericht des ursprünglichen Bebauungsplanes und auf das fachgesetzliche Genehmigungsverfahren verwiesen.

Aufgrund der Inanspruchnahme der Vorfluterparzelle *Perf* sowie des amtlich festgestellten Überschwemmungsbereiches waren zusätzliche Hochwasserschutzmaßnahmen für die Inanspruchnahme durch die Sondergebietsflächen erforderlich. Wie bereits im vorherigen Absatz aufgeführt, ist die Frage der Retentionsraumkompensierung auch im Zusammenhang mit der geplanten Ortsumgehung gelöst worden und wurde durch eine entsprechende Hochwasserschutzmaßnahme ausgeglichen.

#### **7.6.3 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen**

Entfällt.

#### **7.6.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen**

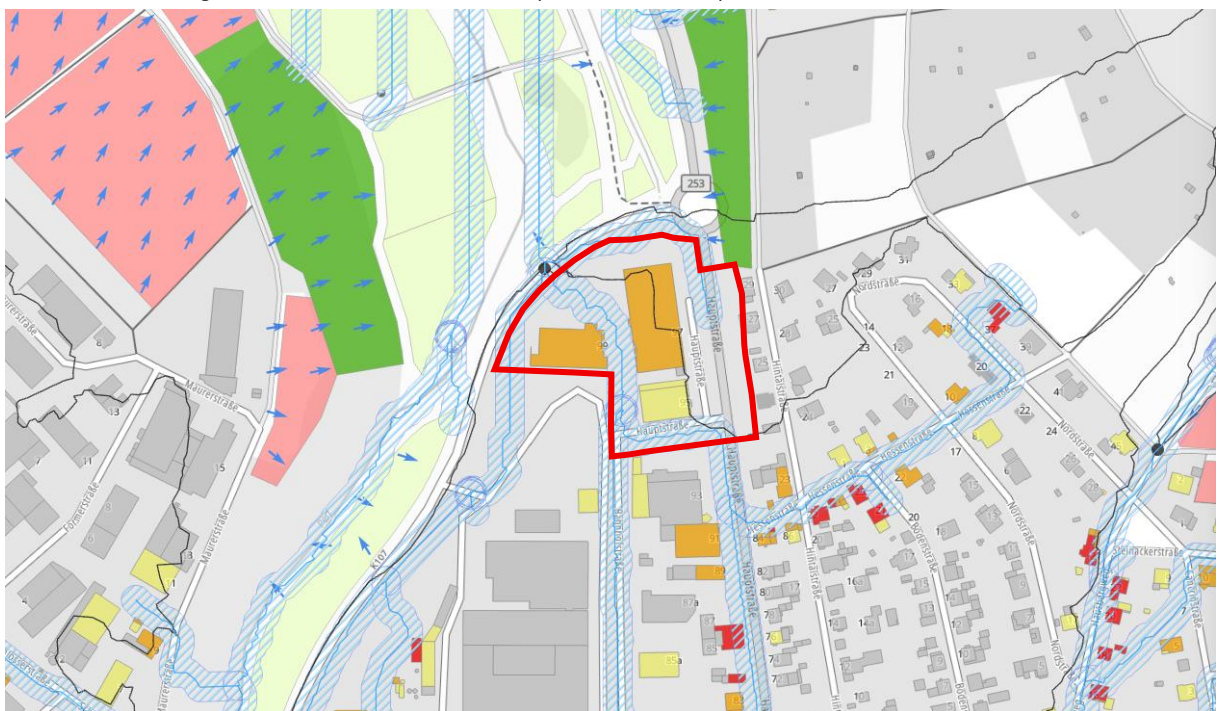
Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

### 7.6.5 Starkregen

In der Starkregenhinweiskarte des Landes Hessen ist der vorliegende Bereich des Plangebietes im Index als *hoch* bewertet. Im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als *erhöht* gekennzeichnet. (siehe Abb. 26)

Das Plangebiet wird durch mehrere Fließpfade tangiert. Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist orientieren die Fließpfade sich an den bereits bestehenden Strukturen. Da durch die 1. Änderung keine Veränderung an der Gebäudestruktur vorgenommen wird, können die Fließpfade bei Starkregeneignissen weiter bestehen bleiben. Bei der künftigen Freiflächengestaltung ist darauf zu achten.

Abb. 21: Starkregenviewer Hessen, HLNUG (Abruf: 07/2025)



### 7.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und abgeschlossenen Entwicklung des Gebietes.

## 8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

### Altlasten

Der Gemeinde Breidenbach sind keine Altstandorte oder Altlasten im Plangebiet bekannt. Die 1. Änderung umfasst lediglich eine Anpassung der Verkaufsflächenzahl und bereitet keinen weiteren Eingriff vor.

### *Baugrund*

#### *Vorsorgender Bodenschutz*

Entfällt.

Die 1. Änderung umfasst lediglich eine Anpassung der Verkaufsflächenzahl und bereitet keinen weiteren Eingriff vor.

### **9. Kampfmittel**

Der Gemeinde Breidenbach liegen keine Informationen über Kampfmittel im Plangebiet vor. Die 1. Änderung umfasst lediglich eine Anpassung der Verkaufsflächenzahl und bereitet keinen weiteren Eingriff vor. Alle Gebäude und baulichen Anlagen sind bereits im Bestand vorhanden.

### **10. Stellplatzsatzung**

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Breidenbach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

### **11. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan. Die 1. Änderung umfasst lediglich eine Anpassung der Verkaufsflächenzahl und bereitet keinen weiteren Eingriff vor.

### **12. Verkehrsanlagen**

Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, auch Grundstückseinfriedungen und dergleichen über 0,80 m, gemessen von jeweils Fahrbahnoberkante, freizuhalten ggf. durch Erdabtrag bzw. Beseitigung derzeitiger sichtbehindernden Einrichtungen erstmals herzustellen.

Auf ein Pflanzgebot ist im Sichtflächenbereich gänzlich zu verzichten bzw. auf o.g. Höhe von 0,80 m einzuschränken.

### **13. Technische Infrastruktur**

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan.

Im Plangebiet verlaufen Infrastrukturleitungen (Wasser, Abwasser) der Gemeinde Breidenbach und des Abwasserverbandes Bad Laasphe.

#### 14. Denkmalschutz

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan. Der Gemeinde Breidenbach sind keine Bodendenkmäler bekannt.

#### 15. Bodenordnung

Keine Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan.

#### 16. Artenschutz

Der Abriss von Gebäuden, die Rodung von Gehölzen und die übrige Baufeldfreimachung und -vorbereitung (wie z.B. Beräumung von krautig-grasigem Vegetationsaufwuchs, Ver- und Auffüllung des Baufeldes) ist zur Vermeidung einer Tötung oder Störung geschützter Tierarten nur im Winterhalbjahr vom 1. Oktober bis zum 29. Februar durchzuführen.

Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechse sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG als vorlaufende Maßnahmen umzusetzen, d.h. sie müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs soweit entwickelt sein, dass sie als Ersatzlebensraum dienen können.

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 64ff HBO).

#### 17. Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes. Bergbau ist nach den vorhandenen Unterlagen in diesem nicht betrieben worden.

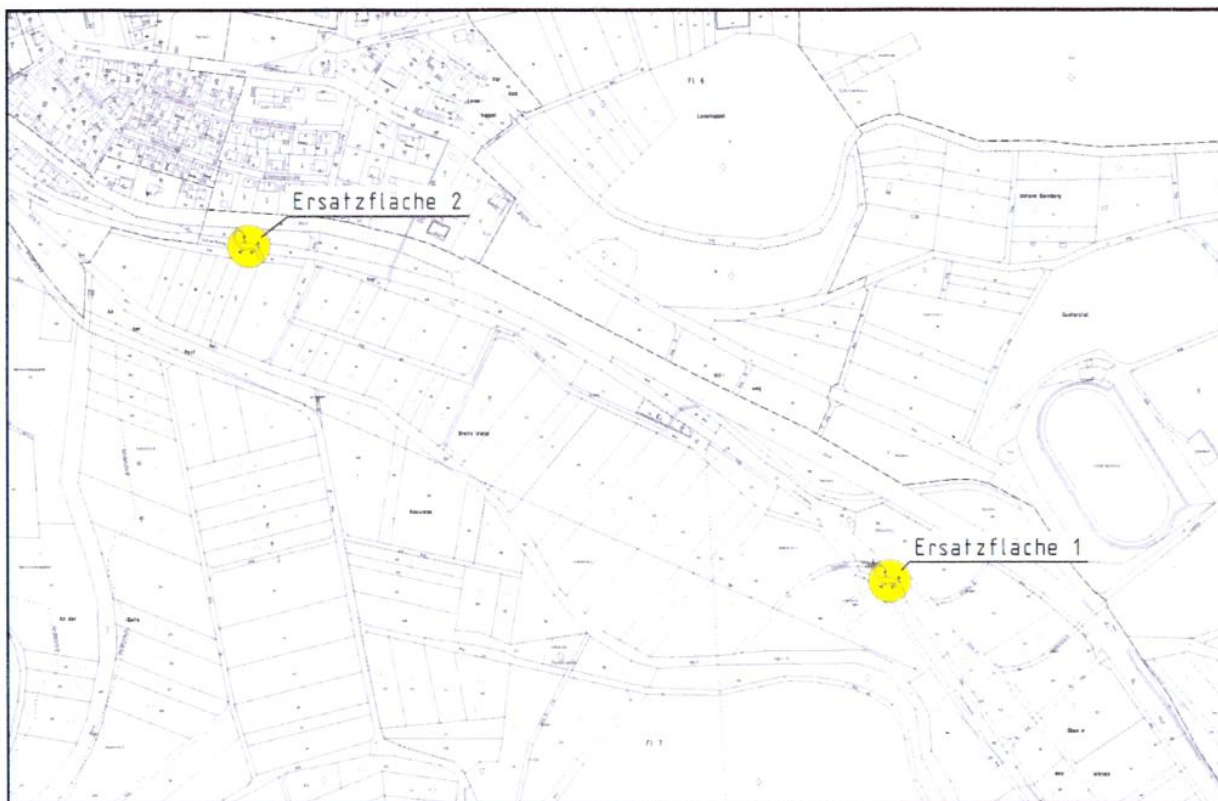
#### 18. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Plangebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>42.400 m<sup>2</sup></b>
Sondergebiet	11.449 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	3265 m <sup>2</sup>

Betriebliche Verkehrsfläche	628 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlagen	324 m <sup>2</sup>
Grünflächen	35 m <sup>2</sup>
Flächen für Natur und Landschaft	26.699 m <sup>2</sup>

Abb. 22: Lage der Ersatzflächen für die Eidechsen



Planstand: 17.04.2026

Projektnummer: 24-29722

Projektleitung: M. Wolf, Dipl.-Geograph (Stadtplaner AKH / SRL)

M. Caetano, B.Sc. Stadt- und Raumplanung

N. Spory, M. Sc. Wirtschaftsgeographie und Raumentwicklungspolitik

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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