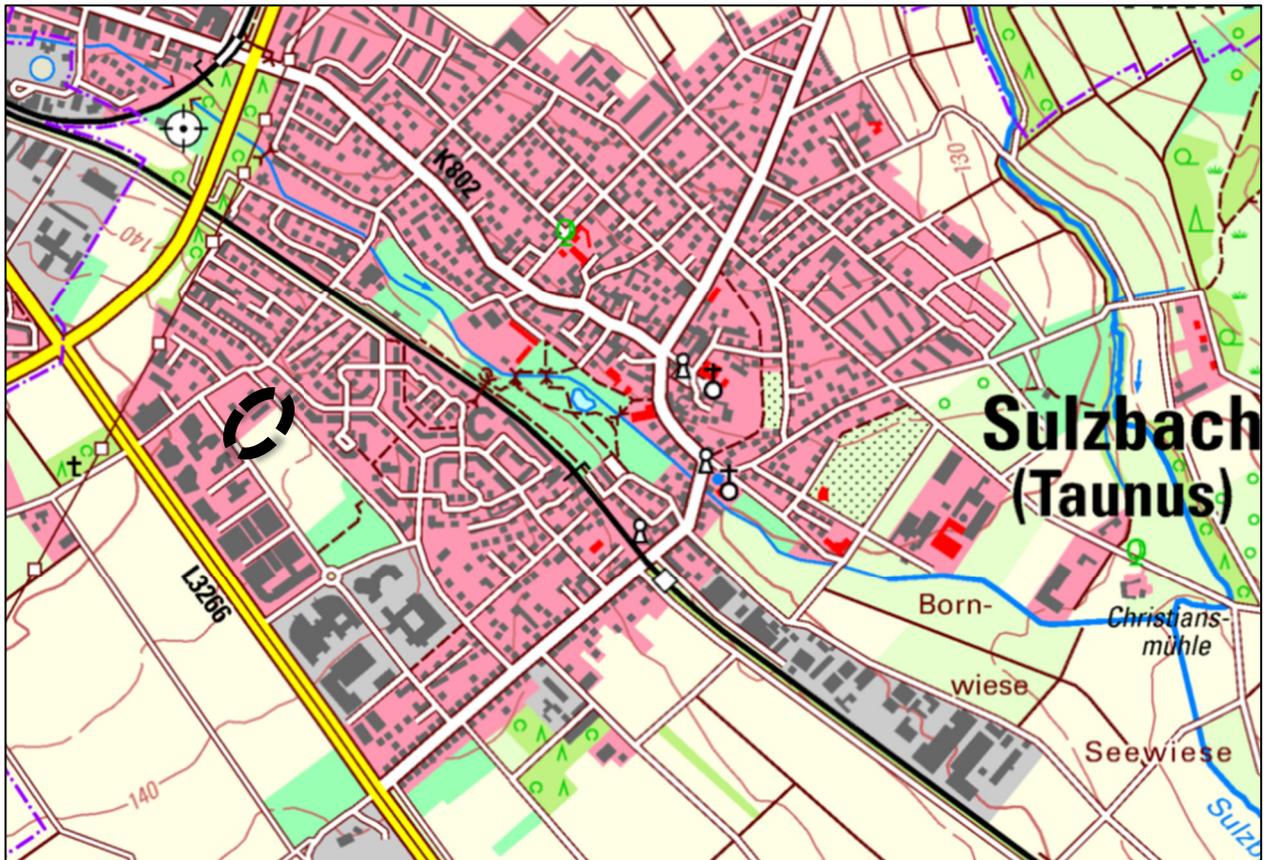


Bauleitplanung der Gemeinde Sulzbach

Bebauungsplan Nr. 86 „Neubau Kita Pfiffikus“



Grünordnungsplan mit integriertem
Umweltbericht

Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51, 35043 Marburg
Telefon: 0 64 21 / 304989 0

Objekt-Nr.: 25/614
Planungsstand: Mai 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	4
1.1	Rechtliche Grundlagen.....	4
2.	Planungsgrundlagen	5
2.1	Beschreibung und Festsetzung des Plans.....	5
3	Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne	6
4.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
4.1.	Boden.....	8
4.1.1	Bestandsbeschreibung	9
4.1.2	Bestands-/ Eingriffsbeschreibung	10
4.1.3	Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	10
4.2	Wasser	11
4.2.1	Bestandsbeschreibung	11
4.2.2	Bestands-/ Eingriffsbeschreibung	11
4.2.3	Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	12
4.3	Luft und Klima	12
4.3.1	Bestandsbeschreibung	12
4.3.2	Bestands-/ Eingriffsbeschreibung	12
4.3.3	Geeignete Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen.....	12
4.4	Landschaftsbild.....	13
4.4.1	Bestandsbeschreibung	13
4.4.2	Bestands-/ Eingriffsbeschreibung	13
4.4.3	Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	14
4.5	Schutzgebiete.....	14
4.5.1	Bestandsbeschreibung	14
4.5.2	Bestands-/ Eingriffsbeschreibung	14
4.5.3	Geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	14
4.6	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Artenschutz	14
4.6.1	Bestandsbeschreibung	14
4.6.2	Bestands-/ Eingriffsbeschreibung	24
4.6.3	Geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	24
4.7	Mensch und Gesundheit	25
4.7.1	Bestandsbeschreibung	25

4.7.2 Bestands-/ Eingriffsbewertung	25
4.7.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	26
4.8 Kultur und sonstige Sachgüter	26
4.8.1 Bestandsbeschreibung	26
4.8.2 Bestands-/ Eingriffsbewertung	26
4.8.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	26
4.9 Zusammenfassende Darstellung der Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter	26
4.10 Wechselwirkungen	27
5. Eingriffs- und Ausgleichsplanung	28
5.1 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich.....	28
5.2 Kompensationsberechnung	29
6. Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	29
7. Monitoring	29
8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben.....	30
Referenzliste der verwendeten Quellen.....	31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Planzeichnung des BPLs (Quelle: ROB – Vorentwurf, April 2025)	5
Abbildung 2: Lage des Geltungsbereiches des BPLs im Luftbild	8
Abbildung 3: Bodenfunktionales Gesamtbewertung.....	9
Abbildung 4: Biotoptypenkarte	15
Abbildung 5: Geltungsbereich und Untersuchungsraum Vögel.....	23

Fotoverzeichnis

Foto 1: Asphaltierte Wirtschaftsweg/ Zuwegung zur Kita	16
Foto 2: Kitafläche aus Blickrichtung Westen	17
Foto 3: Eingangsbereich in Kita.....	17
Foto 4: Grünfläche/ Rasenfläche im Bereich der Parzelle 123/1	18
Foto 5:südöstliche angrenzende Ackerfläche	18
Foto 6:Hecke am südlichen Rand der Kita-Fläche.....	19
Foto 7:Ahornreihe am Parkplatz	20
Foto 8:Weide mit Höhlenstrukturen	20
Foto 9: Gerodete Gehölzflächen im Bereich des geplanten Hochbehälters	23

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bewertung der zu erwartenden Boden-/ Wasserbeeinträchtigungen	10
Tabelle 2: Übersicht der Wirkfaktoren und Wirkzonen des Vorhabens.....	21
Tabelle 3: Nachgewiesene Vogelarten im Untersuchungsraum	22
Tabelle 4: Bewertung des Bestandes im Plangebiet; Schutzgutbezogene Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs.....	27

1. Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die auf der örtlichen Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 11 BNatSchG) werden in einem Grünordnungsplan dargestellt. Da es bei Grünordnungsplan und Umweltbericht weitreichende inhaltliche Überschneidungen gibt, sind zur Vereinfachung und zur Vermeidung von Doppeldarstellungen die grünordnerischen Inhalte in den vorliegenden Umweltbericht integriert. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen abzuarbeiten, die sich aus den europäischen Richtlinien, Richtlinie 92/43/EWG des Rates (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-RL) und Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates (Vogelschutz-Richtlinie, VS-RL) sowie aus der nationalen Gesetzgebung (BNatSchG) ergeben. Eine artenschutzrechtliche Ausarbeitung erfolgt im Rahmen des Entwurfsstadiums. Die in diesem Zusammenhang abgeleiteten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden konkretisiert. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren - wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder worden ist - auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Ziel ist also eine Vermeidung von Doppelprüfungen, wie es auch in der Gesetzesbegründung (BT-Drs. 15/2250, 42) hervorgehoben wird. Auch wenn das Gesetz vom Regelfall ausgeht, dass die Umweltauswirkungen bereits auf einer vorangegangenen höherstufigen Ebene (also etwa im Verhältnis Flächennutzungsplan/Bebauungsplan) ermittelt wurden, kann auf den Rechtsgedanken des § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auch im Verhältnis „von unten nach oben“ zurückgegriffen werden.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Beschreibung und Festsetzung des Plans

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 stellt der Bedarf der Gemeinde Sulzbach zum Neubau einer Kindertagesstätte dar. Der für die Fläche des Plangebietes rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 63 „Am Hochzeitgarten“ setzt lediglich für den Bereich der bestehenden Kindertagesstätte eine Gemeinbedarfsfläche fest, der für den Neubau vorgesehene Bereich ist derzeit als Grünfläche ausgewiesen. Der geplante Neubau ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans damit nicht möglich. Die planungsrechtliche Sicherung der neuen Kita soll daher über die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 86 „Neue Kita Pfiffikus“ erfolgen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Geplant ist die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf, sowie von Flächen für Verkehrsflächen und auch öffentliche Grünflächen.

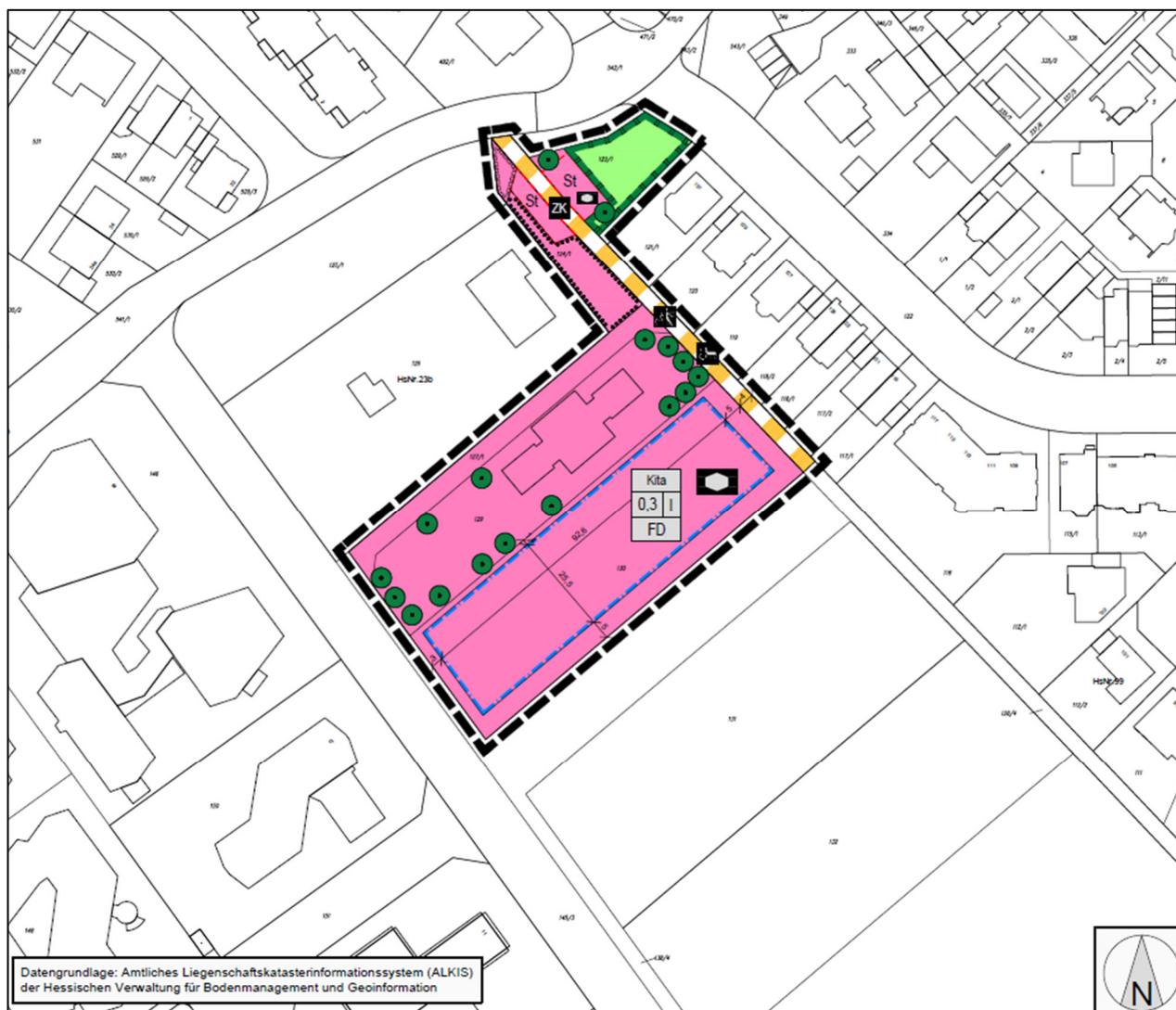


Abbildung 1: Planzeichnung des BPL (Quelle: ROB – Vorentwurf, Mai 2025)

Das Plangebiet ist im Nordwesten durch die bestehende Kindertagesstätte Pfiffikus bebaut. Bei dem daran südöstlich angrenzenden Flurstück 130 handelt es sich um eine bislang unbebaute Ackerfläche. Im Nordwesten grenzt die bestehende Kindertagesstätte an das Wasserwerk. Nordöstlich befinden sich bestehende Wohngebiete, im Südwesten grenzen gewerbliche Nutzungen an. Südöstlich erstreckt sich eine unbebaute Ackerfläche.

Die Erschließung des neuen Geländes der Kindertagesstätte erfolgt über den vorhandenen asphaltierten Wirtschaftsweg.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nordöstlich angrenzend an die Otto-Volger-Straße, von welcher aus jedoch keine Zufahrt besteht.

3 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel 2. Umweltauswirkungen erläutert.

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG).

BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 BImSchG) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders

empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG).

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (§ 1 BNatSchG).

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen (§ 1 WHG).

BauGB - Baugesetzbuch

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen 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, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 BauGB).

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Oberliederbacher Wegs. Von diesem aus verläuft eine Zufahrt im Norden des Plangebietes (asphaltierter Wirtschaftsweg), von welcher aus das Plangebiet erschlossen wird. Parkmöglichkeiten stehen nordöstlich des Wasserwerks zur Verfügung. Über den Oberliederbacher Weg besteht eine gute örtliche und überörtliche verkehrliche Anbindung mit unmittelbarem Anschluss an die Landesstraße L3266, welche u.a. als Autobahnzubringer zur südlich gelegenen Bundesautobahn A66 dient.

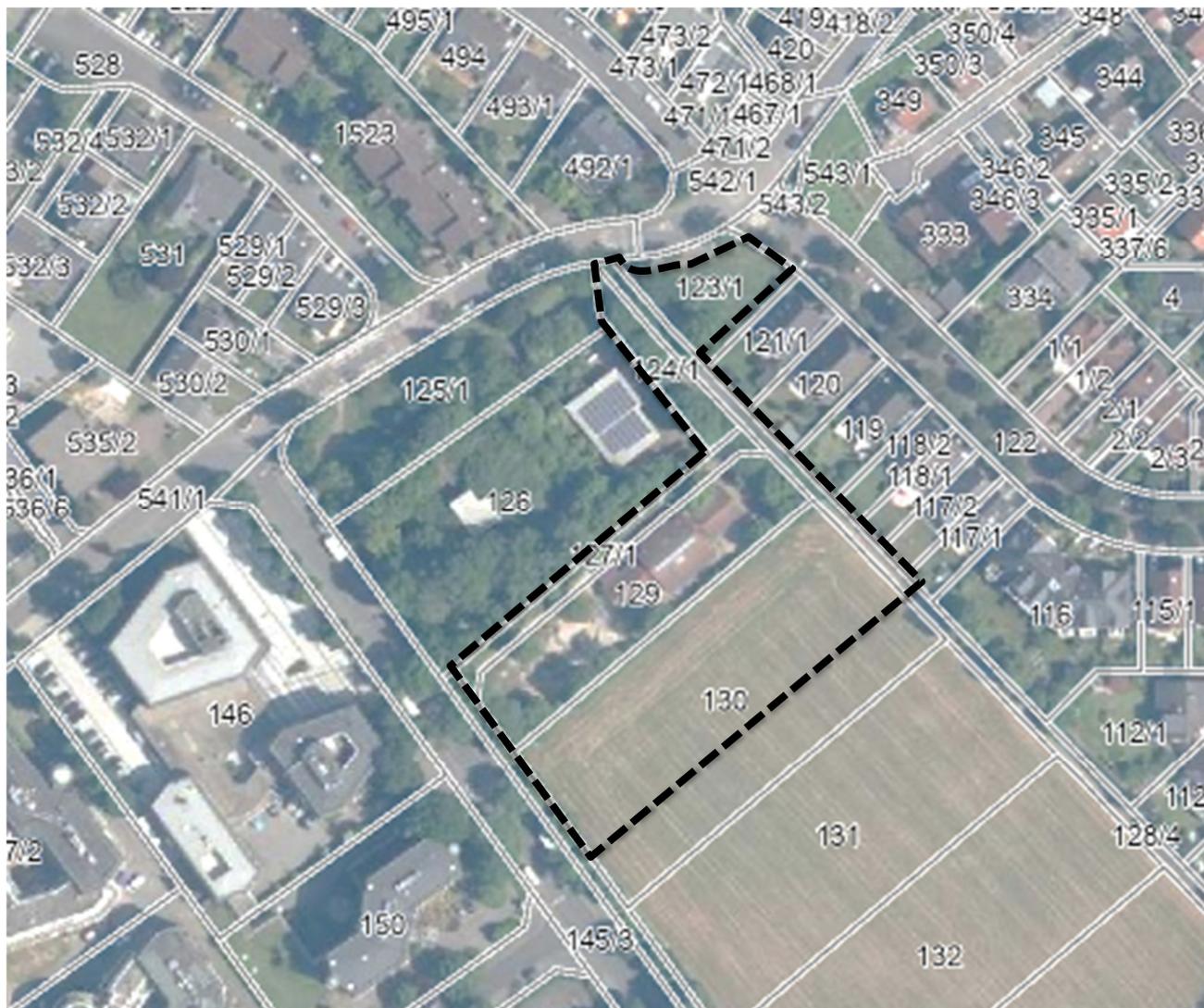


Abbildung 2: Lage des Geltungsbereiches des BPLs im Luftbild (Quelle: HLNUG, Natureg Abfrage 2025)

4.1. Boden

4.1.1 Bestandsbeschreibung

Die folgende Abbildung zeigt einen Auszug des Bodenviewers Hessen – hier: bodenfunktionale Gesamtbewertung:

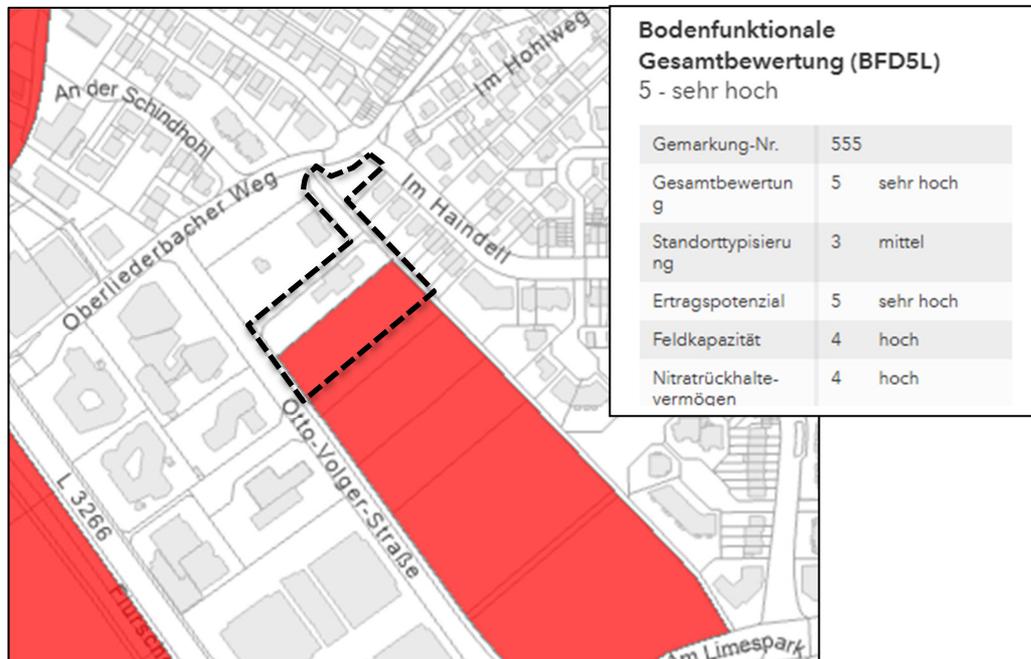


Abbildung 3: Bodenfunktionales Gesamtbewertung (bodenviewer, HLNUG 2024)

Die Parzelle der eigentlichen Erweiterungsfläche der Kindertagesstätte weist eine sehr hohe bodenfunktionale Gesamtbewertung auf. Die übrigen Flächen des Geltungsbereiches (Parzelle der jetzigen Kita, Zuwegungen, Parkplatzflächen öffentliche Grünfläche) sind als Weißflächen ohne weitere bodenfunktionale Angaben dargestellt, da es sich um innerstädtische Siedlungsflächen handelt.

Zusammenfassend lassen sich die folgenden Aussagen zum Schutzgut Boden/ Geologie treffen:

- Böden aus äolischen Sedimenten (Böden aus Löss)
- Vorkommen von erodierten Parabraunerden
- mittlere Standorttypisierung
- hohes Nitratrückhaltevermögen (Filter- und Pufferfunktion)
- sehr hohes Ertragspotenzial, Produktionsfunktion
- potenzielles Feldhamsterhabitat aufgrund der Bodenbeschaffenheit
- Wasserspeichervermögen - Feldkapazität hoch
- Altlasten oder Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt
- Bei den Parzellen 123/1, 124/1 handelt es sich um Altlastenverdächtige Flächen (Bauschutt, Bodenaushub, Hausmüll)
- Acker-/Grünlandzahlen >75-80 EMZ

4.1.2 Bestands- / Eingriffsbeschreibung

Aufgrund der räumlichen Ausdehnung ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung in Hinblick auf den Bodenhaushalt als mittel zu bewerten.

Tabelle 1: Bewertung der zu erwartenden Boden- / Wasserbeeinträchtigungen (verändert nach HMUELV 2011)

Wirkfaktor	Boden(teil)funktion								
	Betroffenheit der Bodenteilfunktion X: regelmäßig betroffen *: evtl. betroffen, jedoch nicht untersuchungsfähig bzw. –würdig -: i.d.R. nicht beeinträchtigt	Lebensraumfunktion				Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes		Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
		Lebensraum für Menschen	Lebensraum für Pflanzen	Lebensraum für Tiere	Lebensraum für Bodenorganismen	Funktion des Bodens im Wasserhaushalt	Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt		
Bodenabtrag	x	x	x	x	x	x	-	-	
Bodenversiegelung	x	x	x	x	x	x	-	x	
Auftrag/ Überdeckung	x	x	x	*	x	-	-	x	
Verdichtung	-	x	x	x	x	x	-	-	
Stoffeintrag	-	*	-	*	*	*	-	-	
Grundwasserstandsänderung	-	-	-	-	x	-	-	-	

Da die Erweiterungsfläche der Kita eine EMZ > 75 aufweist ist die Fläche im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung einer Zusatzbilanzierung Boden zu unterziehen.

4.1.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die zu erwartenden Umweltauswirkungen. Daneben werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung der Umweltauswirkungen genannt.

Schutzgut Boden		
	Erhebliche Umweltauswirkungen	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Baubedingte Wirkfaktoren (temporär)	<ul style="list-style-type: none"> • Verdichtung des Bodens und damit Beeinträchtigung des Bodengefüges durch das Befahren mit schweren Baufahrzeugen sowie Lagerung von Baumaterial • Gefahr der Kontamination des Bodens durch Freisetzung von Schmier- und Treibstoffen durch Baufahrzeuge, Maschinen 	<ul style="list-style-type: none"> • BE möglichst im Bereich bereits befestigter Flächen • Einsatz von gut gewarteten Maschinen und Baufahrzeugen nach dem Stand der Technik • Vorhaltung von geeigneten Ölbindemitteln in ausreichender Menge • Der belebte Oberboden ist bei Baumaßnahmen und Geländebearbeitungen getrennt abzutragen und einer Wiederverwendung für vegetationstechnische Zwecke zuzuführen. Vor Ort wieder zu verwendendes Material ist fachgerecht zu lagern (begrünte, nicht zu befahrende oder zu belastende Miete).
Anlagenbedingte Wirkfaktoren	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung von Boden durch die Anlage von Gebäuden, Nebenanlagen und Zuwegungen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung des zulässigen Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß

Schutzgut Boden		
	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung des Bodengefüges, Verlust der Filter- und Pufferfunktionen, Verlust der Aufnahme- und Speicherfunktion von Oberflächenwasser, weitgehende Zerstörung von Bodenbiologie, Verlust des Bodens als Standortfaktor für Pflanzen und Tiere • Entsiegelung der alten Kitagebäude 	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenbelastende Beanspruchungen in den verbleibenden Freiflächen sind auf ein Minimum zu begrenzen • Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (z.B.: Rasengittersteine, breittufiges Pflaster etc.). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. • Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731) • Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs • Errichtung von Gründächern • Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden. • Entsiegelung im Bereich der alten Kitagebäude, Rekultivierung - Freiflächenanlage
Betriebsbedingte Wirkfaktoren	Nicht über den jetzigen Status quo hinaus gegeben	-

4.2 Wasser

4.2.1 Bestandsbeschreibung

Folgende Angaben zum Plangebiet lassen sich in Bezug auf das Schutzgut Wasser im Bereich des Geltungsbereiches tätigen:

- Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des WSG TB I Sulzbach – 436-036 (Trinkwasserschutzgebiet im Festsetzungsverfahren)
- Keine Still- / Fließgewässer vorhanden
- geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers.

4.2.2 Bestands- / Eingriffsbeschreibung

Es befinden sich keine Gewässerstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches.

Aufgrund der räumlichen Ausdehnung ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung in Hinblick auf den Wasserhaushalt als gering zu bewerten.

Geeignete Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen sind zu ergreifen.

4.2.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut Wasser		
	Erhebliche Umweltauswirkungen	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Baubedingte Wirkfaktoren (temporär)	<ul style="list-style-type: none"> Gefahr der Kontamination des Grundwassers durch Freisetzung von Schmier- und Treibstoffen durch Baufahrzeuge, Maschinen 	<ul style="list-style-type: none"> Einsatz von gut gewarteten Maschinen und Baufahrzeugen nach dem Stand der Technik Die Wartung und Reinigung von Maschinen und Fahrzeugen ist im Plangebiet nicht gestattet Vorhaltung von geeigneten Ölbindemitteln in ausreichender Menge
Anlagenbedingte Wirkfaktoren	<ul style="list-style-type: none"> Verringerung der Grundwasserneubildung durch flächenhafte Versiegelung Erhöhung der Vorflut durch vermehrten Oberflächenabfluss aufgrund flächenhafter Versiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> Einbau von Zisternen gem. Zisternensatzung der Gemeinde Sulzbach Anlage von Gründächern
Betriebsbedingte Wirkfaktoren	<ul style="list-style-type: none"> Nicht über den jetzigen Status qua anzunehmen 	-

4.3 Luft und Klima

4.3.1 Bestandsbeschreibung

Folgende Angaben zum Plangebiet lassen sich in Bezug auf das Schutzgut Luft/ Klima tätigen:

- Kaltluftentstehungsgebiet mit mittlerer Bedeutung
- Mittlere Jahresniederschlagsmenge 850 mm
- Gem. Starkregenhinweiskarte weist die Lage des Planbereiches einen hohen Starkregen-Index auf.

4.3.2 Bestands- / Eingriffsbeschreibung

Die Fläche besitzt lediglich eine mittlere Funktion für das Kleinklima der Umgebung.

Die klimatischen Auswirkungen beschränken sich somit hauptsächlich auf das Plangebiet selbst, indem es durch flächenhafte Versiegelung und Überbauung zu einer Einschränkung der Verdunstung, wie auch zu einem geringfügigen Anstieg der Temperatur im Rahmen des Mikroklimas kommt. Diese Effekte können jedoch durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen minimiert werden.

Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität relevanten Emissionen zur Folge haben.

4.3.3 Geeignete Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die zu erwartenden Umweltauswirkungen. Daneben werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung der Umweltauswirkungen genannt.

Schutzgut Klima/ Luft		
	Erhebliche Umweltauswirkungen	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Baubedingte Wirkfaktoren (temporär)	<ul style="list-style-type: none"> • Immissionen von Staub, Lärm und Abgasen durch Baumaschinen und LKW-Verkehr 	<ul style="list-style-type: none"> • BE im Bereich bereits befestigter Flächen • Einsatz von emissionsarmen Maschinen und Baufahrzeugen nach dem Stand der Technik
Anlagenbedingte Wirkfaktoren	<ul style="list-style-type: none"> • Flächenhafte Zerstörung von Vegetation/ Offenland durch Versiegelung (Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrsflächen), dadurch aufheizen des Kleinklimas bzw. stärkere Temperaturunterschiede möglich. 	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung des zulässigen Versiegelungsgrades (nach GRZ) auf das unbedingt erforderliche Maß, Lage neue Kita • Weitestgehender Erhalt vorhandener Gehölze • Errichtung von Gründächern
Betriebsbedingte Wirkfaktoren	Keine erheblichen Umweltauswirkungen absehbar, da keine störenden (emittierende) Betriebe zulässig sind und der ggf. auftretende geringfügig zusätzlich zu erwartende Fahrzeugverkehr zu vernachlässigen ist.	-

4.4 Landschaftsbild

4.4.1 Bestandsbeschreibung

Die folgenden Aussagen zum Plangebiet lassen sich in Bezug auf das Schutzgut „Landschaft“ aufstellen:

- Das Plangebiet befindet sich im Westen der Gemeinde Sulzbach in unmittelbarer Nähe zur Landesstraße L3266 innerhalb der bebauten Ortslage. Nordwestlich wird es durch das Wasserwerk sowie nordöstlich durch bestehende Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen im Südwesten begrenzt. Südöstlich grenzen unbebaute Ackerflächen an.
- Das Plangebiet liegt in der Haupteinheitengruppe des Rhein-Main-Tieflandes (23), in der Haupteinheit des Main-Taunusvorlands (235) und hier im Naturraum Nördliches Main-Taunusvorland (235.1).
- Das Plangebiet weist eine geringe Reliefenergie auf und liegt auf einer Höhe von ca. 145m üNN
- Das Plangebiet wird zum einen durch die vorhandene Kita, Wege-/ Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen, wie aber auch durch eine angrenzende Ackerfläche gekennzeichnet.
- Die Fläche weist eine Vielzahl an Gehölzen auf.

4.4.2 Bestands- / Eingriffsbeschreibung

Das Plangebiet ist fast vollständig umgeben von bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen (Wohn-/ Gewerbenutzung). Bei der vorhandenen Ackerfläche handelt es sich eher um einen untypischen, in den Ortsbereich „eingewachsenen“ landwirtschaftlichen Nutzungssplitter. Da sich der Kita-Neubau unmittelbar an den bestehenden Kita-Bau anschließt und dieser im Nachgang abgerissen wird und durch reich gestaltete Freiflächen ersetzt wird, kommt es nicht zu einer nennenswerten Änderung des Ortsbildes an dieser Stelle. Durch die Anpflanzung von Gehölzen entlang der Grenze der neuen Kita zur Ackerfläche wird die Fläche eingegrünt.

4.4.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die zu erwartenden Umweltauswirkungen. Daneben werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung der Umweltauswirkungen genannt.

Schutzgut Landschaftsbild		
	Erhebliche Umweltauswirkungen	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Baubedingte Wirkfaktoren (temporär)	<ul style="list-style-type: none"> • Temporäre Störwirkung durch Baustellenverkehr 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine nachhaltige Veränderung des Landschaftsbildes
Anlagenbedingte Wirkfaktoren	<ul style="list-style-type: none"> • Neue Gebäude 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Anpflanzungen von Großbäumen sind gem. der Plandarstellung des Bebauungsplanes sowie der textl. Festsetzungen vorzunehmen und dienen der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft • Anlage von Gründächern
Betriebsbedingte Wirkfaktoren	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Veränderung zum jetzigen Status quo 	-

4.5 Schutzgebiete

4.5.1 Bestandsbeschreibung

Es sind keine Schutzgebiete von der Planung betroffen, weder Naturschutz-/ Landschaftsschutz, Natura-2000.

Es sind ebenfalls keine geschützten Biotoptypen gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 HeNatG im Bereich der Planung bzw. angrenzend vorhanden.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des WSG TB I Sulzbach – 436-036 (Trinkwasserschutzgebiet im Festsetzungsverfahren)

4.5.2 Bestands- / Eingriffsbeschreibung

Durch die vorliegende Planung ist keine Gefährdung des vorhandenen WSG zu erwarten.

4.5.3 Geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die vorhandene Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

4.6 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Artenschutz

4.6.1 Bestandsbeschreibung

Die Flächen des Geltungsbereiches werden durch folgende Biotoptypen geprägt:

- Asphaltweg (10.510)
- Pflasterflächen (10.540)
- Kindertagesstätte incl. Nebenanlagen (10.510/ 10.530/ 11.224)
- Rasenfläche (11.221)
- Ackerfläche (11.191)

Bauleitplanung der Gemeinde Sulzbach
 Aufstellung des Bebauungsplans „Neubau Kita Pfiffikus“
 Grünordnungsplan mit integriertem Umweltbericht

- Heimische Gehölze (02.200)
- Einzelbäume (04.110)

In Abbildung 1 erfolgt die Darstellung der Biotoptypen im Geltungsbereich.



Abbildung 4: Biotoptypenkarte

Asphaltierter Wirtschaftsweg- KV 10.510

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein asphaltierter Wirtschaftsweg, der als landwirtschaftlicher Weg ausgewiesen ist und als fuß- und radläufigen Erschließung der Kindertagesstätte dient. Er fungiert zudem als fuß- und radläufige Verbindung zwischen den Straßen Oberliederbacher Weg und Am Limespark.



Foto 1: Asphaltierte Wirtschaftsweg/ Zuwegung zur Kita

Pflasterflächen – KV 10.540

Auf beiden Seiten des o.g. asphaltierten Wirtschaftsweges liegen im nordwestlichen Bereich gepflasterte Stellplatzflächen. Es handelt sich hier um befestigte und begrünte, gepflasterte Stellplatzflächen (siehe Foto 1).

Kindertagesstätte (10.510/ 10.530/ 11.224)

Auf der als solche dargestellte Fläche befindet sich der alte Kita-Bau, sowie diverse kleinere Nebengebäude. Asphaltierte/ gepflasterte Bereiche dienen als Zuwegung oder aber Stellflächen innerhalb des vollständig eingezäunten Kita-Geländes. Freiflächen auf der Parzelle werden überwiegend als Spielflächen (mit Sand oder intensiv beanspruchtem Rasen) genutzt.

Aufgrund der engen Verzahnung in weiten Teilen des Kitabereiches von Asphalt-, Pflaster und Gebäudeflächen, Rasen- und Spielflächen, wird im Rahmen der Bilanzierung für die Fläche der Kita ein Mischwert der vorgefundenen Biotoptypen angenommen.

Neben den z.T. geschlossen umlaufenden Gehölzbereichen (s.u.) befinden sich einige einzelne Bäume innerhalb der Kita-Fläche bzw. im Bereich der Spielflächen.



Foto 2: Kitafläche aus Blickrichtung Westen

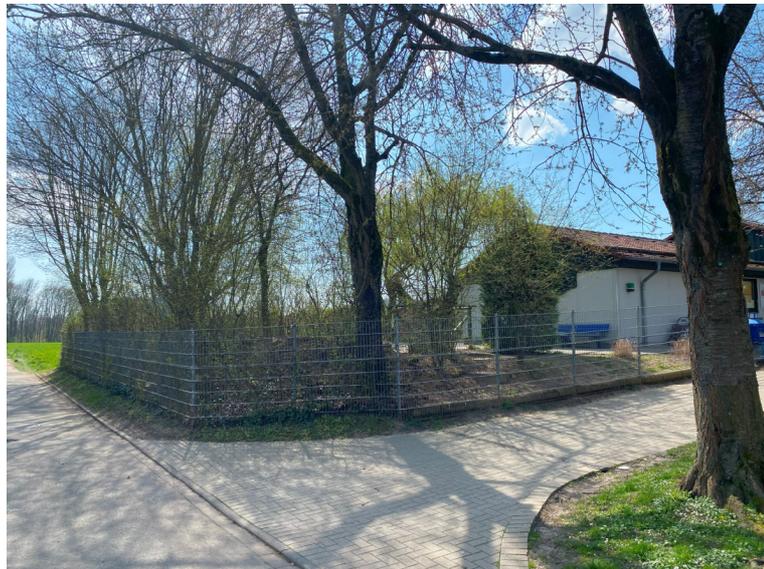


Foto 3: Eingangsbereich in Kita

Rasenfläche (11.221)

Intensiv genutzte bzw. gepflegte Rasenflächen finden sich in einem Randbereich der Kitafläche, wie aber auch im Anschluss an die vorhandenen Stellplätze.

Aufgrund des häufigen Mähens und der mechanischen Beanspruchung der Flächen finden sich hier nur wenige, allgemein verbreitete Pflanzenarten der Trittsflur und des Europäischen Einheitsrasens.



Foto 4: Grünfläche/ Rasenfläche im Bereich der Parzelle 123/1

Acker (11.191)

Eine Getreideackerfläche befindet sich im südöstlichen Anschluss an die bestehenden Kitafläche. Der Acker wird intensiv bewirtschaftet. Eine ausgesprochene Ackerbegleitflora konnte nicht nachgewiesen werden.



Foto 5: südöstliche angrenzende Ackerfläche

Heimische Gehölze/ Hecken/ Gebüsche (02.200)

Vor allem der südliche Rand der Kitafläche ist mit einem Gehölzgürtel aus überwiegend heimischen Strauch- und Baumarten zur angrenzenden Ackerfläche hin abgepflanzt.



Foto 6: Hecke am südlichen Rand der Kita-Fläche

Folgende Gehölzarten sind hier anzutreffen:

Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Rose	<i>Rosa spec.</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Ahorn	<i>Acer spec.</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>

Weitere Gebüschvorkommen sind in einzelnen Abschnitten der Kitafläche, wie auch als Unterwuchs der Ahorn-Baumreihe (s.u.) anzutreffen.

Ganz vereinzelt finden sich einige eingestreute Mahonien (*Mahonia aquifolium*), v.a. im Bereich der nordöstlichen Parkplatzflächen.

Einzelgehölze (02.200)

Im Bereich des nordwestlichen Geltungsbereiches befindet sich eine Laubbaumreihe heimischer Arten (Ahorn). Eine nähere Beschreibung der Gehölze erfolgt im Entwurfsstand.

Weitere Solitärbäume befinden sich im Bereich der nordöstlichen Parkplatzfläche, wie auch im Bereich der jetzigen Kita -Fläche. Folgende Arten sind hier anzutreffen:

Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Weide	<i>Salix spec.</i>

Bauleitplanung der Gemeinde Sulzbach
Aufstellung des Bebauungsplans „Neubau Kita Pfiffikus“
Grünordnungsplan mit integriertem Umweltbericht



Foto 7: Ahornreihe am Parkplatz

Lediglich in einer mehrstämmigen Weide im hinteren Einfahrtsbereich der Kita (von der Otto-Vogler-Straße aus) finden sich 2 kleinere Stammhöhlen. Alle weiteren Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches weisen keine Höhlenstrukturen auf.



Foto 8: Weide mit Höhlenstrukturen

Artenschutz

Aufgrund der innerstädtischen Lage, der vorhandenen Störeinflüsse, der vorhandenen Biotopstrukturen und der, im Rahmen der Planung in Anspruch genommenen Biotopstrukturen, erfolgt die artenschutzrechtliche Betrachtung im Rahmen einer Potenzialabschätzung in Kombination mit einer reduzierten faunistischen Kartierung.

Wirkfaktoren

Im Rahmen des geplanten Bebauungsplans sind folgende, artenschutzrechtlich relevante Biotopstrukturen unmittelbar betroffen:

- Acker
- Z.T. Gehölzstrukturen

Im Nachfolgenden erfolgt eine Übersicht über die Wirkfaktoren, die von dem geplanten Bauvorhaben ausgehen.

Tabelle 2: Übersicht der Wirkfaktoren und Wirkzonen des Vorhabens

Maßnahme	Wirkfaktor	Mögliche Auswirkungen
baubedingt		
Bauphase von <ul style="list-style-type: none"> • Gebäuden • Nebenflächen 	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenverdichtung, Bodenabtrag und Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus und Bewuchs 	<ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumverlust und –degeneration • Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten • Tötung und Verletzung von Individuen
<ul style="list-style-type: none"> • Baustellenbetrieb 	<ul style="list-style-type: none"> • Lärmemissionen durch den Baubetrieb • Personenbewegung • Stoffliche Emissionen (z.B. Staub) durch den Baubetrieb 	<ul style="list-style-type: none"> • Störung der Tierwelt
anlagenbedingt		
<ul style="list-style-type: none"> • Neues Kitagebäude • Verkehrsflächen • Abriss vorh. Kita-Gebäude 	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenverdichtung, Bodenabtrag und Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus und Bewuchs • Neuversiegelung • Entsiegelung bestehender Versiegelung • Lebensraumschaffung 	<ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumverlust und –degeneration • Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten • Veränderung der Habitateignung
betriebsbedingt		
<ul style="list-style-type: none"> • Neues Kitagebäude • Verkehrsflächen 	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht nennenswert über den jetzigen Status quo hinaus gehend 	

Im Rahmen einer reduzierten Kartierung werden aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen folgende Tiergruppen erfasst:

- Vögel (3 Begehungen März - Juni 2025)
- Reptilien (langsames abgehen geeigneter Saumbereiche, 3 Begehungen)
- Feldhamster (Frühjahr, im Eingriffsbereich Suche nach Fallröhren)

Aufgrund des Fehlens von entsprechend geeigneten Habitatstrukturen, bekannten Verbreitungsschwerpunkten und den bereits vorhandenen Störeinflüssen, ist ein weiteres Vorkommen

artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen, wie Säugetiere, Amphibien, Falter, Libellen, Käfer, etc. im Planbereich auszuschließen.

Ein Vorkommen von Fledermäusen ist im gesamten Siedlungsgebiet potenziell möglich. Geeignete Vermeidungsmaßnahmen sind zu ergreifen (siehe Kapitel 4.6.3).

Durch die Einhaltung der genannten Maßnahmen kann ein Eintritt eines Verbotstatbestandes gem. § 44 (1) BNatSchG für diese Tiergruppe ausgeschlossen werden.

Erste Begehungen im März und Mai 2025 ergaben den Nachweis folgender Vogelarten im Plangebiet und seinen Randbereichen:

Tabelle 3: Nachgewiesene Vogelarten im Untersuchungsraum

Deutscher Artname (Kürzel)	Wiss. Artname	RL HE (2023)/ D (2020) BAschV	EHZ HE (2023)
Vögel			
Amsel (A)	<i>Turdus merula</i>	-/ §	günstig
Blaumeise (Bm)	<i>Parus caeruleus</i>	-/ §	günstig
Buntspecht (Bsp)	<i>Dendrocopus major</i>	§	günstig
Elster (E)	<i>Pica pica</i>	-/ §	unzureichend
Grünfink (Gf)	<i>Carduelis carduelis</i>	-/ §	unzureichend
Hausrotschwanz (Hrs)	<i>Phoenicurus ochruros</i>	-/ §	günstig
Hausperling (Hsp)	<i>Passer domesticus</i>	-/ §	günstig
Kohlmeise (Km)	<i>Parus major</i>	-/ §	günstig
Rabenkrähe (R)	<i>Corvus corone</i>	-/ §	günstig
Ringeltaube (Rt)	<i>Columba oenas</i>	-/ §	günstig
Rotkehlchen (Rk)	<i>Erithacus rubecula</i>	-/ §	günstig
Zilpzalp (ZZ)	<i>Phylloscopus trochilus</i>	-/ §	günstig

§ besonders geschützte Art nach Bundesartenschutzverordnung (BNatSchG); §§: streng geschützte Art nach BArtSchV

Rote Liste Status Deutschland (D)/ Hessen (HE): *: ungefährdet, D: Daten unzureichend, V: Vorwarnliste, G: Gefährdung anzunehmen, R: se 3: gefährdet, 2: stark gefährdet, 1: vom Aussterben bedroht, 0: ausgestorben

Erhaltungszustand (EHZ): grün: günstig, gelb: ungünstig bis unzureichend, rot: ungünstig bis schlecht, n.B.: nicht bewertet

Angaben nach VSW (2014), VSW & HGON (2016), Grüneberg et.al. (2015)

Anzumerken ist, dass weite Teile der Gehölzbestände im Bereich des nördlich angrenzenden Hochbehälters bereits im Zuge des geplanten Neubaus eines Hochbehälters gerodet wurden.



Foto 9: Gerodete Gehölzflächen im Bereich des geplanten Hochbehälters im nordwestlichen Anschluss an Kita

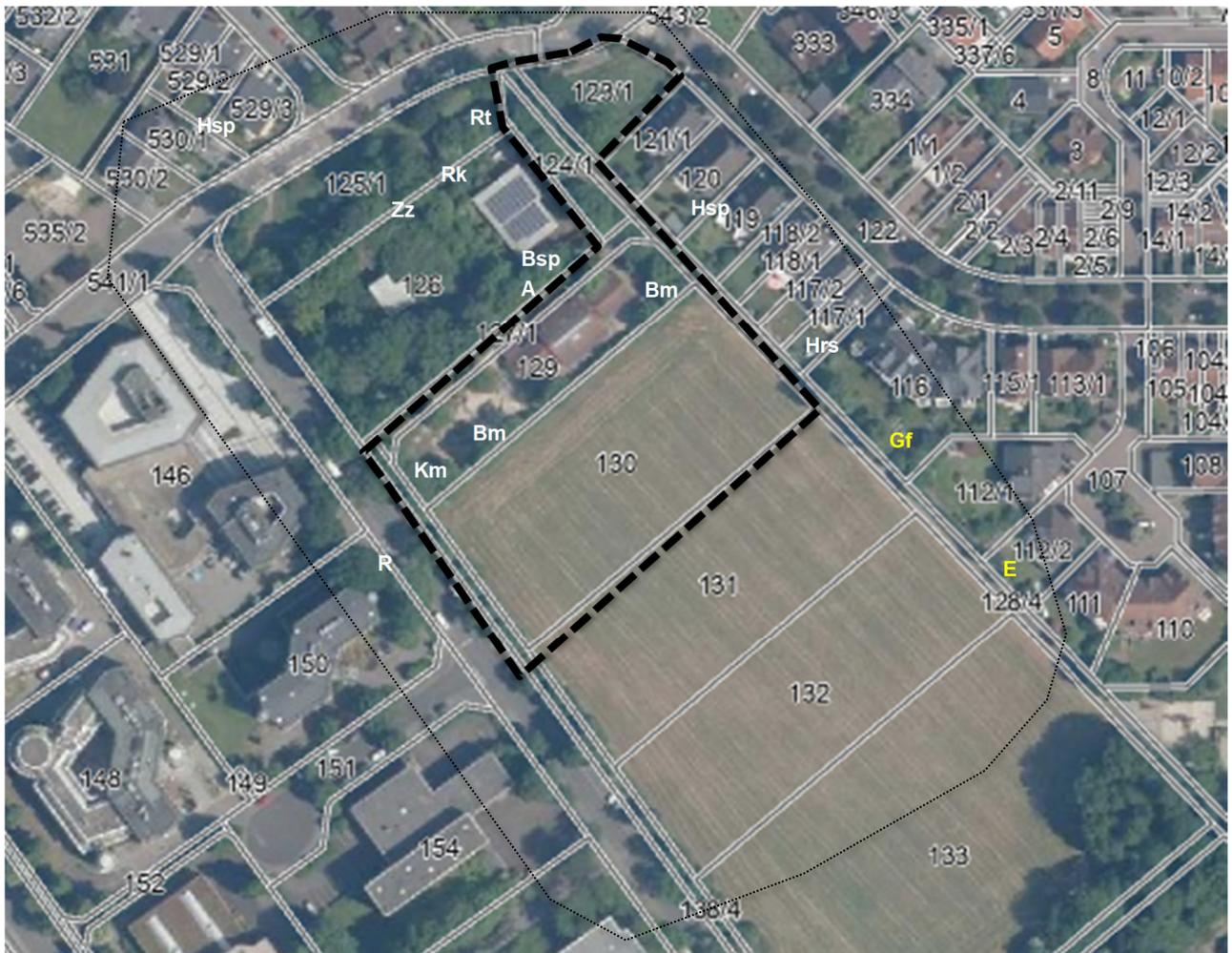


Abbildung 5: Geltungsbereich und Untersuchungsraum Vögel

Die bisherigen Begehungen ergaben keine Hinweise auf Zauneidechsen- und Feldhamstervorkommen.

4.6.2 Bestands- / Eingriffsbeschreibung

Die im Plangebiet vorkommenden Biotopstrukturen sind von geringer bis mittlerer Wertigkeit. Die in Anspruch genommene Ackerfläche wird intensiv genutzt. Weite Teile der vorhandenen Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt.

Geschützte Pflanzenarten konnten innerhalb des Gebietes nicht nachgewiesen werden.

Im Rahmen einer ersten avifaunistischen Erfassungen konnten im Untersuchungsraum, sowie im Umfeld 12 Vogelarten aufgenommen werden (Tab. 3).

Es konnten keine streng geschützten Arten (BArtSchV) oder Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie als Brutvögel festgestellt werden.

Der Erhaltungszustand von Grünfink (*Carduelis chloris*) und Elster (*Pica pica*) ist nach den aktuellen Erhaltungszuständen in Hessen als unzureichend, eingestuft. Die Arten konnten als potenzieller Reviervogel außerhalb des Geltungsbereiches festgestellt werden. Bei allen weiteren nachgewiesenen Arten handelt es sich um allgemein hin weit verbreitete Arten in einem günstigen Erhaltungszustand. Gefährdete Zugvogelarten nach Art. 4.2 der Vogelschutzrichtlinie wurden nicht festgestellt. Auf der angrenzenden Ackerfläche konnten keine Offenlandbrüter (z.B. Feldlerche) nachgewiesen werden. Im Bereich der bestehenden Kitafläche befinden sich einige Vogelnist- wie auch Fledermauskästen. Enge Wechselbeziehungen zwischen den angrenzenden Flächen (zum Hochbehälter, bzw. zum Acker) und dem Eingriffsbereich bestehen nicht bzw. lediglich sehr beschränkt. Die Rodung weiterer Teile der Hochbehälterfläche und die Störeinflüsse durch die Kitafläche ist hier als Grund zu nennen. Ein Vorkommen von Fledermäusen ist grundsätzlich möglich.

Ein Zauneidechsen-/ Feldhamstervorkommen konnte nicht nachgewiesen werden.

4.6.3 Geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die zu erwartenden Umweltauswirkungen. Daneben werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung der Umweltauswirkungen genannt.

. Folgende Maßnahmen werden daher an dieser Stelle festgesetzt:

Schutzgut Flora/ Fauna		
	Erhebliche Umweltauswirkungen	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Baubedingte Wirkfaktoren (temporär)	<ul style="list-style-type: none"> • Temporäre Störwirkung durch Baustellenverkehr • Temporärer Lebensraumverlust • Im Rahmen der Vorbereitung des Baufeldes Verlust von Ruhe-/ Fortpflanzungsstätten 	<ul style="list-style-type: none"> • Baufeldvorbereitung (Gehölzrodung, Gebäudeabriss) ausschließlich in der Zeit von 1.10-28.2. Sollten Rodungen/ Abrissarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter (ökologische Baubegleitung) auf aktuelle Brutvogelvorkommen/ Fledermausbesatz zu kontrollieren. • Der vorhandene Höhlenbaum ist zum Erhalt festzusetzen. • Vorhandene Vogelnistkästen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit (September – Ende Februar) zu entfernen und vor der neuen Brutsaison (März – August) an geeigneter Stelle wieder aufzuhängen. • Fledermauskästen sind sofern notwendig, ausschließlich in der Winterzeit (November – Februar) zu entfernen. Vor Entfernung sind

Schutzgut Flora/ Fauna		
		die Kästen sicherheitshalber auf Besatz hin zu überprüfen. Die Kästen sind anschließend im Frühjahr an geeigneter Stelle aufzuhängen.
Anlagenbedingte Wirkfaktoren	<ul style="list-style-type: none"> • Dauerhafter Verlust von Lebensstätten 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt von Höhlenbäumen und sonstigen Gehölzen • Die Versiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren. • Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle großflächig spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden • Zusammenhängende Glasflächen bei Gebäuden von mehr als 15 m² sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.
Betriebsbedingte Wirkfaktoren	<ul style="list-style-type: none"> • Optische und akustische Störwirkungen im Zusammenhang mit der Wohnnutzung Im Plangebiet sind keine störungsempfindlichen Tierarten nachgewiesen worden, die auf die zu erwartenden Störwirkungen erheblich reagieren würden 	<ul style="list-style-type: none"> • Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig, dabei sind ausschließlich Leuchtmittel mit einem Lichtfarbspektrum bis max. 3000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1800 Kelvin) zulässig

Geeignete Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich wie auch artenschutzrechtlich) sind notwendig, um nicht zuletzt die zusätzliche Neuversiegelung und den damit verbundenen Verlust der Lebensräume zu kompensieren (siehe Kapitel 5.2).

4.7 Mensch und Gesundheit

4.7.1 Bestandsbeschreibung

Die folgenden Aussagen zum Plangebiet lassen sich in Bezug auf das Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ aufstellen:

- gewisse Lärmvorbelastungen durch Siedlungslage, bestehende Kita, Gewerbegebiet
- Altlastenverdachtsfläche im Bereich Parkplatzflächen und Grünfläche
- Fuß-Radwegeverbindung mit Freizeitnutzung
- Kita stößt an Kapazitätsgrenzen und kann damit nur noch eingeschränkt soziale Aufgabe vollständig übernehmen.

4.7.2 Bestands-/ Eingriffsbewertung

Der vorhandene asphaltierte Wirtschaftsweg wird nicht nur für die Erschließung der vorhandenen Kita genutzt, sondern auch zur Erschließung der Ackerfläche. Des weiteren findet hier ein reger Fußgänger- und Radverkehr statt. Die genannten Altlastenflächen erfahren keine nennenswerte Änderung, von der eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit ausgeht.

Eine Erweiterung bzw. Neubau einer größeren Kita bedient den hohen Nachfragebedarf.

4.7.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Der weitestgehende Teil der Gehölze im Bereich der alten Kitafläche wird zum Erhalt festgesetzt.

4.8 Kultur und sonstige Sachgüter

4.8.1 Bestandsbeschreibung

Die folgenden Aussagen zum Plangebiet lassen sich in Bezug auf das Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter“ aufstellen:

- Bislang keine Hinweise auf Vorhandensein von Bodendenkmälern oder kulturhistorischen Landschaftselementen.

4.8.2 Bestands- / Eingriffsbewertung

Da z.Z. keine Hinweise auf Vorkommen von Bodendenkmälern vorliegen, ist nicht von einem Eingriff in dieses Schutzgut an dieser Stelle auszugehen.

4.8.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände entdeckt werden. Diese sind gem. § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.9 Zusammenfassende Darstellung der Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter

Die folgende Tabelle zeigt eine zusammenfassende Darstellung der Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter.

Aus der Überlagerung der Bestandsbewertung mit der Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben ergibt sich unter Berücksichtigung der Eingriffsintensität die potenzielle Beeinträchtigung eines jeden Schutzgutes. Dies gibt Auskunft darüber, ob ein Eingriff im naturschutzfachlichen Sinne erheblich ist. Aus Tabelle 4 ist zu erkennen, dass bei jedem Schutzgut die Erheblichkeit lediglich gering bzw. nicht vorhanden ist.

Tabelle 4: Bewertung des Bestandes im Plangebiet; Schutzgutbezogene Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs

Schutzgut	Bestandsbewertung	Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben	Potenzielle Beeinträchtigung durch das Vorhaben	Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen möglich	Erheblichkeit des Eingriffs
Boden	●	⊙/●	⊙/●	Ja	mittlere Erheblichkeit
Wasser	○	○	○	ja	Geringe Erheblichkeit
Klima/ Luft	○	○	○	ja	geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	○	○	○	ja	geringe Erheblichkeit
Natura 2000 Gebiete/ Schutzgebiete	-	-	-	-	keine Erheblichkeit
Pflanzen und Tiere	-/⊙	-/⊙	-/⊙	Ja	geringe - Erheblichkeit
Mensch und Gesundheit	-	-	-	-	Keine Erheblichkeit
Sach-/ Kulturgüter	-	-	-	-	keine Erheblichkeit

Zeichenerklärung zu Tab. 4:

● : hoch ⊙ : mittel ○ : gering - : nicht betroffen

Bezüglich der Bestandsbewertung wird ersichtlich, dass die Schutzgüter im Plangebiet überwiegend von geringer bis mittlerer Bedeutung sind.

4.10 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen v.a. zwischen den folgenden Schutzgütern:

1. Schutzgut Flora, Fauna / Schutzgut Boden
2. Schutzgut Boden/ Schutzgut Kultur- und Sachgüter
3. Schutzgut Boden/ Schutzgut Wasser

Das geplante Vorhaben beeinflusst die aufgeführten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern der Punkte 1 und 2 nur sehr begrenzt.

Bezüglich der bestehenden Wechselwirkung zwischen dem Schutzgut Boden und dem Schutzgut Wasser, kann durch eingriffsvermeidende bzw. eingriffsminimierende wie auch speziell konzipierte Ausgleichsmaßnahmen ein nachhaltiger Eingriff ausgeschlossen bzw. kompensiert werden.

5. Eingriffs- und Ausgleichsplanung

5.1 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

Zur Eingriffsminimierung werden im Rahmen des Bebauungsplanes textliche Festsetzungen aufgenommen. Folgende Eingriffsvermeidende Maßnahmen werden ergriffen:

- Baufeldvorbereitung (Gehölzrodung/ Abrissarbeiten) ausschließlich in der Zeit von 1.10-28.2. Sofern Rodungen/ Abrissarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter (ökologische Baubegleitung) auf aktuelle Brutvogel- wie auch Fledermausvorkommen zu kontrollieren.
- Allgemeine Bodenschutzmaßnahmen
- Anlage von Gründächern
- Auf der internen Ausgleichsfläche ist die vorhandene Grünfläche einer extensiven Nutzung zu unterziehen. Hierzu ist die Fläche lediglich zweimal im Jahr zu mähen. Der erste Schnitt sollte nicht vor dem 15.06. erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf den Eintrag von Dünger und Pestiziden ist zu verzichten.
- Gehölze werden wo dies möglich ist zum Erhalt festgesetzt
- Höhlenbaum wird zum Erhalt festgesetzt
- Vorhandene Vogelnistkästen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit (September – Ende Februar) zu entfernen und vor der neuen Brutsaison (März – August) erneut an geeigneter Stelle wieder aufzuhängen.
- Fledermauskästen sind ausschließlich in der Winterzeit (November – Februar) zu entfernen. Vor Entfernung sind die Kästen auf Besatz hin zu überprüfen. Die Kästen sind anschließend im Frühjahr an geeigneter Stelle erneut aufzuhängen.
- Baustelleneinrichtungsflächen lediglich in Bereichen bereits beeinträchtigter Flächen
- Die Versiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle großflächig spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden
- Die Verwendung von Folien, Vlies und/ oder Kunstrasen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist nicht zulässig
- Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig, dabei sind ausschließlich Leuchtmittel mit einem Lichtfarbspektrum bis max. 3000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1800 Kelvin) zulässig

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der Eingriff, der durch das geplante Bauvorhaben entsteht, ist durch folgende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches zu kompensieren:

Ausgleichsmaßnahme	Beschreibung
Entsiegelung	Die Gebäude der alten Kita werden nach Errichtung des Neubaus abgerissen und die Flächen entsiegelt.
Anlage von Gründächern	Die neue Kita erhält ein extensives Gründach
Grünflächenextensivierung	Eine bis dato regelmäßig gepflegte, artenarme Grünfläche ist einer extensiven Nutzung dauerhaft zu unterziehen. Hierzu wird die Fläche lediglich zweimal im Jahr gemäht. Der erste Schnitt erfolgt nicht vor dem 15.6. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf den Einsatz von Dünger und Pestiziden ist zu verzichten.

5.3 Kompensationsberechnung

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der gültigen Kompensationsverordnung in Hessen (2018).

Im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach KV wird aufgrund der vorherrschenden EMZ von >60, eine Zusatzbewertung Boden gemäß der Anlage 2, Nr. 2.2.5 für die entsprechenden Flächen durchgeführt.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen des Entwurfsstadiums.

6. Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die landwirtschaftliche Nutzung, des beschriebenen, derzeitigen Umweltzustandes im Planbereich fort dauern wird. Die bestehende Kita wird weiter betrieben, ist allerdings nicht mehr dem anstehenden Bedarf entsprechend.

7. Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Ein wesentlicher Ansatzpunkt wird hier sein, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich umgesetzt wurden. Solange die Gemeinde keine Anhaltspunkte dafür hat, dass die Umweltauswirkungen von den, bei der Planaufstellung prognostizierten nachteiligen Umweltauswirkungen, abweichen, besteht in der Regel keine Veranlassung für spezifische weitgehende Überwachungsmaßnahmen.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Der Umweltbericht beschreibt die Auswirkungen des Bebauungsplans „Neubau Kita Pfiffikus“ in Sulzbach i.T., auf den bestehenden Umweltzustand. Maßgebend ist der Umweltzustand zu Beginn des Aufstellungsverfahrens.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Möglichkeit der Errichtung eines zeitgemäßen, bedarfsorientierten Kita-Neubaus Rechnung getragen werden. Vorgesehen ist die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf, sowie einer öffentlichen Grünfläche/ Ausgleichsfläche und Verkehrsflächen.

Das Plangebiet wird zum Einen durch die bereits bestehende Kita-Fläche, sowie zum anderen durch eine angrenzende Ackerfläche geprägt. Ein vorhandener asphaltierter Wirtschaftsweg dient bereits jetzt der Erschließung des Gebietes.

Das Gebiet weist zum jetzigen Zeitpunkt Störeinflüsse, v.a. in Form von verschiedenen Emissionen (Lärm, Licht etc.), auf (Gewerbegebiet, Wohn-/ Freizeitnutzung, Kitabetrieb). Durch das geplante Vorhaben kommt es nicht zu einer erheblichen Erhöhung der Störwirkungen im Raum.

Die Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter, Boden, Wasser, Luft/ Klima, Fauna/ Flora, Mensch, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter wurden in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet. Für das Schutzgut Boden und Fauna ist durch die Planung von einer geringen bis mittleren Beeinträchtigung auszugehen. Alle übrigen Schutzgüter erfahren keine bis eine geringe Beeinträchtigung.

Da es sich bei weiten Teilen der Böden um Böden mit einer Ertragsmesszahl > 60 handelt, wird im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach hessischer Kompensationsverordnung (KV, 2018) eine Zusatzbewertung Boden durchgeführt. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie die konkrete Erarbeitung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt zum Entwurfsstadium.

Erhebliche Auswirkungen, die nicht durch geeignete Vermeidungs-/ Minimierungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren wären, ergeben sich durch die Planung für keines der untersuchten Schutzgüter.

Durch die aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und die Hinzunahme von Ausgleichsmaßnahmen, soll eine vollständige Kompensation der zu erwartende Eingriffe in die untersuchten Schutzgüter erfolgen.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt der Umweltzustand (Ackerfläche) voraussichtlich erhalten. Die Kita stößt an ihre Kapazitätsgrenzen und kann keine weiteren Kinder aufnehmen.

Aufgestellt:

Marburg, Mai 2025


gez. Olivia Vollhardt (Dipl. Biol.)

Referenzliste der verwendeten Quellen

- Bundesamt für Naturschutz (Stand: 06/2010): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand: 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, www.umweltministerium.hessen.de
- HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.
- Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.
- Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) vom 26.10.2018.

Weitere verwendete Onlinequellen bzw. Kartenserver:

Geoportal.hessen.de

Bodenviewer.hessen.de

Gruschu.hessen.de

Natureg.hessen.de

WRRL.hessen.de