

Gemeinde Eschenburg, Ortsteil Wissenbach

**Umweltbericht**

## **Bebauungsplan**

„Im Seifen“ 1. Änderung

Entwurf

Planstand: 14.11.2024

Projektnummer: 22-2748

Projektleitung: Seibert, Fokuhl

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. Einleitung</b> .....	<b>4</b>
1.1 Rechtlicher Hintergrund .....	4
1.2 Ziele und Inhalte der Planung .....	4
1.2.1 Ziele der Planung .....	4
1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens .....	4
1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	5
1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung .....	5
1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....	5
1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und –pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes .....	6
1.3.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen .....	6
1.3.4 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern .....	7
1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	7
1.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	7
<b>2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</b> .....	<b>8</b>
2.1 Boden und Fläche .....	8
2.2 Wasser .....	9
2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels .....	10
2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen .....	11
2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange .....	14
2.6 Natura 2000 Gebiete und sonstige Schutzgebiete .....	16
2.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen .....	17
2.8 Biologische Vielfalt .....	17
2.9 Landschaft .....	18
2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität .....	18
2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz .....	18
2.12 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen .....	19
2.13 Wechselwirkungen .....	19
<b>3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung</b> .....	<b>19</b>
<b>4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	<b>20</b>
<b>5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete</b> .....	<b>20</b>

<b>6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl .....</b>	<b>20</b>
<b>7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....</b>	<b>21</b>
<b>8. Zusammenfassung.....</b>	<b>21</b>
<b>9. Quellenverzeichnis.....</b>	<b>22</b>
<b>10. Anlagen und Gutachten .....</b>	<b>23</b>

## **1. Einleitung**

### **1.1 Rechtlicher Hintergrund**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichts ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, werden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher auch als *Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag* bezeichnet.

### **1.2 Ziele und Inhalte der Planung**

#### **1.2.1 Ziele der Planung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eschenburg hat in ihrer Sitzung am 17.11.2022 die Einleitung des Verfahrens zur ersten Änderung des Bebauungsplanes „Im Seifen“ im Ortsteil Wissenbach der gleichnamigen Gemarkung beschlossen.

Der Bebauungsplan zielt auf die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel ab. Das Plangebiet umfasst eine Fläche mit einer Größe von rd. 1,45 ha. Die Plangebietsfläche ist im Flächennutzungsplan bereits als „Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel“ dargestellt.

#### **1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens**

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von rd. 1,45 ha auf dem Flurstück 13-692/7, und anteilig 13-691, 13-682/1, 13-697/1 sowie 15-1/1 am südlichen Rand des Ortsteils Wissenbach. Angrenzend im Osten liegt die Bundesstraße B253. Östlich innerhalb des Plangebiets verläuft die Fronhäuser Straße. Die Nebenstraße „Im Seifen“ verläuft nördlich im Gebiet und „Beim Born“ befindet sich im Westen durch das Plangebiet. Südlich befindet sich weiteres Gewerbe sowie Parkplatzfläche. Das vollversiegelte Plangebiet zeichnet sich derzeit durch den südlich angrenzenden Lebensmitteldiscounter Aldi, den Leerstand des ehemaligen Rewe-Marktes und des Schuhgeschäftes mit integriertem Wohngebäude sowie Flächen für Stellplätze zentral im Gebiet aus.



**Abb. 1:** Luftbild des Plangebietes, Quelle: natureg.hessen.de (10/2024), eigene Bearbeitung

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach KLAUSING (1988)<sup>1</sup> im Naturraum 321 *Dilltal* (Teileinheit 321.1 *Oberes Dilltal*). Das Relief zeigt einen Anstieg von Osten nach Westen von rd. 281 m ü.NN. zu rd. 288 m ü.NN.

### **1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Im Plangebiet wird ein Sondergebiet Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel (SO<sub>EH</sub>) festgesetzt. Für das Sondergebiet wird dabei eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Zur Begrenzung der Höhenentwicklung wird die einzelnen Baugrundstücke in der Plankarte eine maximale Gebäudeoberkante in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.

Weitere Details sind den textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

## **1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung**

### **1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem im Wesentlichen innerhalb und am Rande des bestehenden Ortsgefüges Flächen für weitere Nutzungen mobilisiert werden. Aufgrund der bestehenden verkehrlichen Erschließung und bereits vorhandenen Nutzungen (großflächiger Einzelhandel, Parkplatz) wird ein Beitrag zur Reduktion des Flächenverbrauchs im gänzlich unvorbelasteten Außenbereich geleistet.

---

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

### **1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und –pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes**

#### *Raumordnung und vorbereitende Bauleitplanung*

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Eschenburg wurde für das Plangebiet im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Im Seifen“ im Jahr 2017 im nördlichen Bereich des Lidl-Marktes geändert. Die wirksame Flächennutzungsplanänderung stellt das Plangebiet im Vorhabenbereich als *Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel* dar. Nördlich und westlich wird eine Gewerbliche Baufläche dargestellt. Darüber hinaus wird der südliche Bereich des ehemaligen Aldi-Marktes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* dar. Östlich wird ein Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt, südlich der Verlauf der Bundesstraße B 253. Mit der Lage des Plangebiets innerhalb eines Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Bestand begründet sich eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung, da die Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung gemäß Ziel 5.4-5 zulässig sind.

Aufgrund der genannten Verstöße durch das Vorhaben gegen die Ziele der Raumordnung hat die Gemeinde Eschenburg am 23.11.2023 die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Mittelhessen 2010 (RPM 2010) sowie eine Abweichung von den entsprechenden Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 - 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (LEP 2020) beantragt. Mit Bescheid vom 24. Mai 2024 hat die oberste Landesplanungsbehörde die beantragte Abweichung von den Zielen des LEP 2020 zugunsten des geplanten Sondergebiets für die beabsichtigte Wiederansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters mit Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.200 m<sup>2</sup> im Bereich des Bebauungsplans „Im Seifen“ im Ortsteil Wissenbach der Gemeinde Eschenburg zugelassen.

### **1.3.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen**

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 so weit wie möglich vermieden werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.

Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung (insb. in den Außenbereich) zu vermeiden, sind Beleuchtungen zudem mit gerichteter Abstrahlung, Blendkappen oder entsprechende Projektionstechniken einzusetzen.

Für weitere Details zum Immissionsschutz wird an dieser Stelle auf Kapitel 9 der Begründung verwiesen.

#### **1.3.4 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern**

Über die üblichen zu erwartenden typischen Siedlungsabfälle (u.a. Restmüll, Bioabfall, Papier, Glas und Sperrmüll) hinausgehend, sind keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Hinweise im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten).

Grundsätzlich ist die Abwasserbeseitigung durch die bestehenden Infrastrukturen gesichert. Anschlussmöglichkeiten bestehen in der Straße „Beim Born“ sowie in der Bundesstraße B 253. Darüber hinaus sei auf die geltenden gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers hingewiesen. Näheres hierzu findet sich im Kapitel 7.5 zur Begründung.

Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 WHG gilt zudem, dass Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Darüber hinaus wird auf die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung der Entwässerungssatzung der Gemeinde Eschenburg hingewiesen.

#### **1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie die Bestimmungen zur Dachbegrünung und den weiteren grünordnerischen Maßnahmen hingewiesen.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind.

#### **1.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

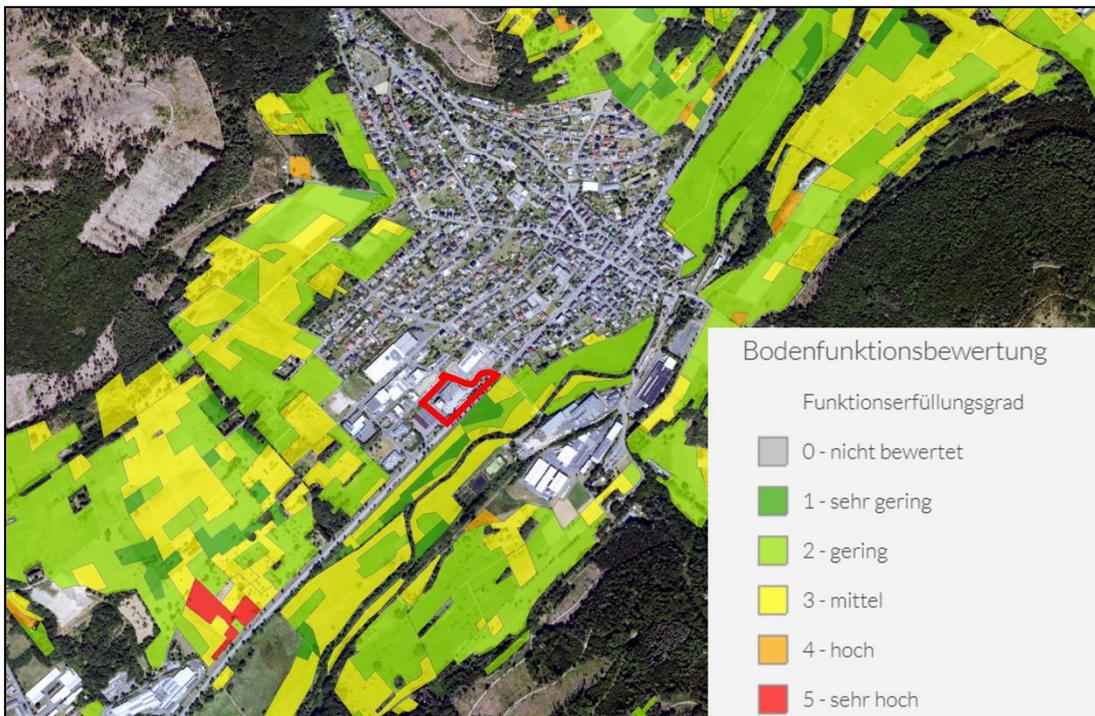
Für die Umsetzung der Planung werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete und zugelassene Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

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

### 2.1 Boden und Fläche

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage von Eschenburg-Wissenbach und wird von mehreren Gebäuden (ehemalige Einzelhandelsmärkte, Mehrfamilienhaus), versiegelten Verkehrs- und Stellplatzflächen sowie randlichen Grünstrukturen (Laubgehölze, Ziergehölze, Ruderalfluren) eingenommen. Darüber hinaus finden sich entlang der B 253 im Osten eine lange Baumreihe und an der Gebietszufahrt im Norden eine Wiesenfläche mit Blühstreifen.

Während sich in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung überwiegend gewerblich genutzte Flächen anschließen, verläuft östlich des Plangebiets die von Alleebäumen umrahmte Bundesstraße B 253 und dahinter das Tal der Dietzhölze mit ausgedehnten Grünlandflächen.



**Abb. 2:** Lage des Plangebiets (blau umrandet) in der Bodenfunktionsbewertung (siehe Legende), Quelle: bodenviewer.hessen.de (10/2024), bearbeitet

Das Plangebiet ist weitgehend vollständig bebaut bzw. versiegelt (vgl. Bestandskarte im Anhang), sodass von einer hohen Vorbelastung der Böden durch Bodenabtrag, Bodenauftrag, -durchmischung, Verdichtung und vor allem durch Versiegelung auszugehen ist. Daher sind stark beeinträchtigte bis keine Bodenprofile und Bodenfunktionen (Funktionen im Natur-, Wasser- und Nährstoffhaushalt, Archivfunktion) zu erwarten. Im Bereich der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden partiell intakte Bodenfunktionen im Rahmen des Wasserhaushalts angenommen. Die Faktoren Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhaltevermögen und Standorttypisierung für Biotopentwicklung. Werden zur Bewertung der Flächen in der Bodenfunktionsbewertung zusammengefasst dargestellt. Für die Fläche in Umgebung des Plangebiets gilt eine niedrige Bodenfunktionsbewertung (**Abb. 2**). Ursprünglich waren Böden aus solifluidalen Sedimenten (Löss) mit dem Bodentyp Pseudogley im Bereich des Plangebiets vorherrschend.

Die Böden, einschließlich ihrer Bodenfunktionen, sind generell empfindlich gegenüber Bodenversiegelung, -auf- oder -abtrag sowie -vermischung. Insgesamt ist aufgrund der bereits bestehenden hohen Versiegelung keine erhöhte Empfindlichkeit des Schutzgutes Boden innerhalb und angrenzend zum Plangebiet zu erwarten, da die Bodenfunktionen in diesen Bereichen nicht mehr vorhanden sind.

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens bleibt der hohe Versiegelungsgrad des Plangebiets voraussichtlich erhalten. Das Areal wird voraussichtlich in seiner derzeitigen Nutzung und Form bestehen bleiben.

Durch wasserdurchlässige Befestigungen und Begrünung von Grundstücksfreiflächen können Teilfunktionen der Böden verbessert werden.

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen, Grundwasserschäden oder Kampfmittel für das Plangebiet liegen der Gemeinde Eschenburg bis auf eine altlastenverdächtige Fläche ohne Gefährdungspotenzial nicht vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen. Genauere Ausführungen sind in der Begründung, Kapitel 8 zu finden.

Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten auf den Boden entgegenzuwirken, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen bzw. beinhaltet Hinweise auf gesetzliche Regelungen:

- Stellplätze, Rettungswege, Wege- und Hofflächen sind mit hellen Pflastersteinen oder ähnlichen Belägen auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Die Festsetzung gilt aus Gründen des Schallschutzes nicht für Fahrwege sowie aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes nicht für Lkw-Zufahrten, -Andienungen, und -Rangierflächen.
- Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung zudem die folgenden eingriffsmindernden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUJELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen („Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“)
- Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten (sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Über die beschriebenen eingriffsmindernden Maßnahmen mit dem Ziel der Reduzierung des Direktabflusses lässt sich voraussichtlich eine wirksame Minimierung der Auswirkungen erreichen.

## 2.2 Wasser

Es sind keine Oberflächengewässer oder Quellen im Geltungsbereich vorhanden. Das Plangebiet befindet sich auch nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Rund 60 m zum Plangebiet liegt das Überschwemmungsgebiet Dietzhölze

und etwa 100 m zum gleichnamigen Gewässer „Dietzhölze“. Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gemäß der kommunalen Fließpfadkarte der Gemeinde Eschenburg liegen das Plangebiet und dessen Gebäude innerhalb des erhöhten Gefährdungsbereichs für abfließendes Wasser sowie laut Starkregenvorhersagen in einem Gebiet mit hohem Starkregenrisiko.

Da die Planung bereits versiegelte Fläche nutzt, ist nicht mit einer signifikanten Erhöhung der bereits bestehenden Fließpfadlage zu rechnen, welche im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse dennoch ein zu berücksichtigender Faktor ist. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten auf den Wasserhaushalt (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen bzw. beinhaltet Hinweise auf gesetzliche Regelungen:

- Stellplätze, Rettungswege, Wege- und Hofflächen sind mit hellen Pflastersteinen oder ähnlichen Belägen auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Die Festsetzung gilt aus Gründen des Schallschutzes nicht für Fahrwege sowie aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes nicht für Lkw-Zufahrten, -Andienungen, und -Rangierflächen.
- Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.
- Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG gilt: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG gilt: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Es wird auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Eschenburg hingewiesen
- Empfehlung: Dachbegrünungen oder Solar- und Photovoltaikanlagen sowie die Ausbildung intensiver Dachbegrünungen oder Retentions-Gründächer sind ausdrücklich zulässig
- Teilflächiger Erhalt einer Anpflanzungsfläche entlang der Straße *Beim Born* sowie Erhalt und Neupflanzung von Einzelbäumen gemäß Plankarte.

Die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen mit dem Ziel der Reduzierung des Direktabflusses streben eine wirksame Minimierung der Auswirkungen an.

### **2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels**

Aufgrund der vorhandenen Überbauungen und Versiegelungen (großflächiger Lebensmittelmarkt und asphaltierter Großparkplatz) sind bereits erhebliche Vorbelastungen für das Lokalklima erkennbar.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die grünordnerischen Maßnahmen zur Anpflanzung und Erhalt von Laubbäumen hingewiesen. Darüber hinaus wurden Festsetzungen zur Minderung der Aufheizung bzw. zur Reduzierung negativer Folgen für das Mikroklima aufgenommen, wie z.B. Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung, Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen und zur möglichst hellen Farbgebung von Oberflächenbefestigungen.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind.

Im Umfeld entstehender Stellplätze und Gebäude ist je nach Versiegelungsgrad mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen. Durch die getroffenen eingriffsminimierenden Maßnahmen lässt sich jedoch eine deutliche Minderung der klimatischen Auswirkungen zusätzlicher Bebauung erreichen. Zudem ist mit Umsetzung der Planung damit zu rechnen, dass die bisher komplett dunkel asphaltierte Parkplatzfläche zukünftig lokalklimatisch aufgewertet wird. In der Summe ist daher mit keinen weiteren erheblichen negativen Auswirkungen auf das lokale Klima zu rechnen.

## 2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Vegetation des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurden am 13.01.2022, am 17.05.2023 und am 01.11.2023 je eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und die wichtigsten Biotopstrukturen in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und illustriert (vgl. Abb. 3) und sind in der Bestandskarte im Anhang kartografisch dargestellt.

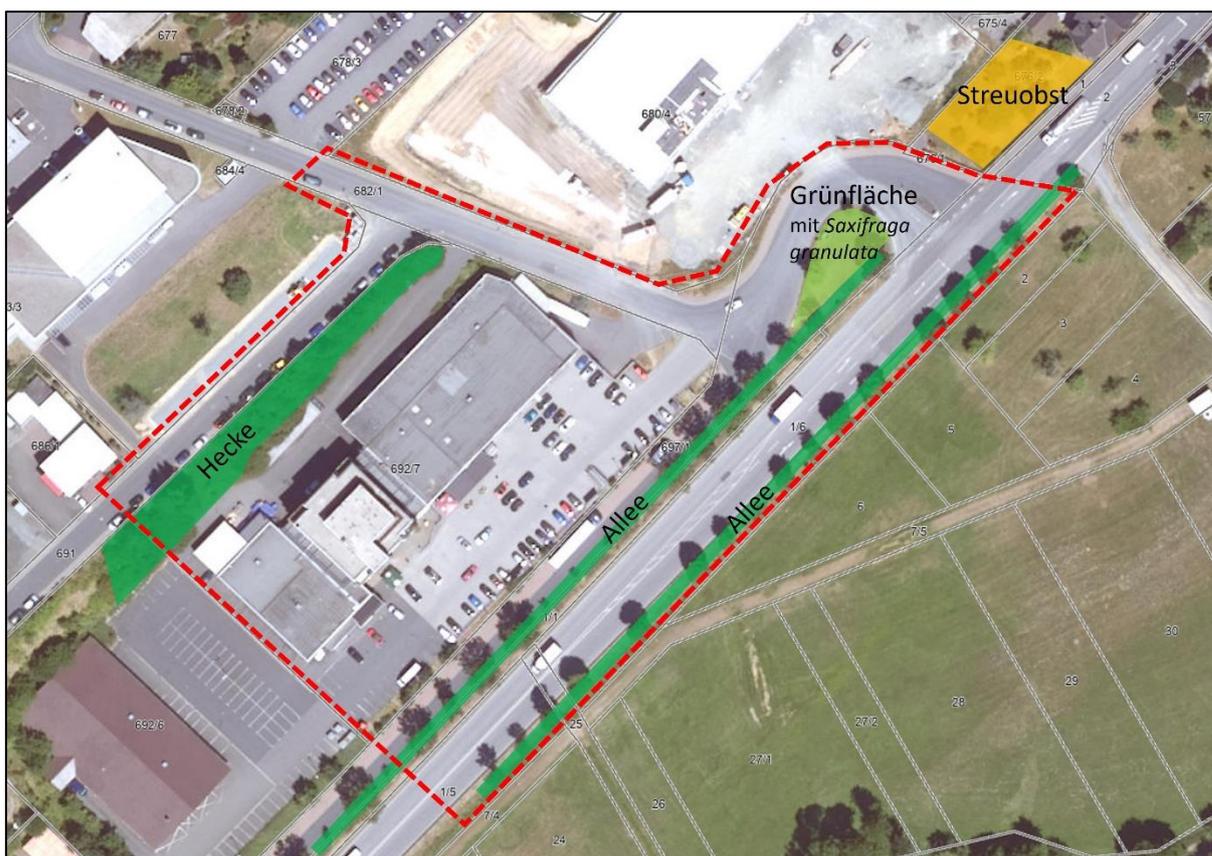


Abbildung 3: Biotoptypen im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage von Eschenburg-Wissenbach und wird von mehreren Gebäuden (ehemalige Einzelhandelsmärkte, Mehrfamilienhaus), versiegelten Verkehrs- und Stellplatzflächen sowie randlichen Grünstrukturen (Laubgehölze, Ziergehölze, Ruderaffluen) eingenommen. Darüber hinaus finden sich entlang der B 253 im Osten eine lange Baumreihe und an der Gebietszufahrt im Norden eine Wiesenfläche mit Blühstreifen.

Während sich in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung überwiegend gewerblich genutzte Flächen anschließen, verläuft östlich des Plangebiets die von Alleebäumen umrahmte Bundesstraße B 253 und dahinter das Tal der Dietzhölze mit ausgedehnten Grünlandflächen.



**Abb. 4:** Versiegelte Stellplatzflächen im südlichen Plangebiet



**Abb. 5:** Gebäude, Zufahrt und Gehölze im Nordwesten



**Abb. 6:** Grünfläche mit Baumbestand im Norden



**Abb. 7:** Knöllchen-Steinbrech auf Grünfläche (§)



**Abb. 8:** Baumbestand am Südwestrand



**Abb. 9:** Baumreihe im östlichen Plangebiet

Auf der Grünfläche an der Gebietszufahrt wurden insgesamt die folgenden Arten festgestellt:

<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Cardamine pratensis</i>	Wiesen- Schaumkraut
<i>Cerastium div. spec.</i>	Gewöhnliches Hornkraut
<i>Daucus carota</i>	Gewöhnliche Möhre
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite
<i>Lotus corniculatus</i>	Gewöhnlicher Hornklee
<i>Luzula campestris</i>	Feld-Hainsimse
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer
<i>Saxifraga granulata</i>	Knöllchen-Steinbrech
<i>Taraxacum officinale</i>	Wiesen-Löwenzahn
<i>Trifolium arvense</i>	Hasen-Klee
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis
<i>Ajuga reptans</i>	Kriechender Günsel
<i>Glechoma hederacea</i>	Gewöhnlicher Gundermann
<i>Trifolium dubium</i>	Kleiner Klee

Im Bereich der teils blütenreichen ruderalen Wegsäume konnten insgesamt die folgenden Arten kartiert werden:

<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Tresse
<i>Bromus sterilis</i>	Taube Tresse
<i>Cerastium holosteoides</i>	Gewöhnliches Hornkraut
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Ficaria verna</i>	Scharbockskraut
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut
<i>Galium aparine</i>	Kletten-Labkraut
<i>Lamium purpureum</i>	Purpurrote Taubnessel
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite
<i>Lychnis flos-cuculi</i>	Kuckucks-Lichtnelke
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf
<i>Stellaria holostea</i>	Große Sternmiere
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Valeriana officinalis</i>	Arznei-Baldrian
<i>Valerianella locusta</i>	Gewöhnlicher Feldsalat
<i>Vicia angustifolia</i>	Schmalblättrige Futter-Wicke
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz

Die Laubgehölze setzen sich aus den folgenden Arten zusammen:

<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke
---------------------------	-----------------

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Malus domestica</i>	Garten-Apfel
<i>Picea abies</i>	Gewöhnliche Fichte
<i>Rubus sectio Rubus</i>	Brombeerstrauch
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Im nordwestlichen Plangebiet befindet sich zudem ein bewachsenes Garagendach mit Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Zwergmispel (*Cotoneaster spec.*) und Ruprechtskraut (*Geranium robertianum*).

#### Fazit

Die Flächen des Plangebiets weisen keine besondere floristische Bedeutung auf. Es wurden keine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten Biotop- oder nach § 19 BNatSchG relevanten Arten oder Lebensraumtypen festgestellt. Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür ist die starke anthropogene Überprägung und geringe Strukturvielfalt der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen. Lediglich die bewachsenen Böschungsbereiche im Westen und die Baumreihe und Grünflächen im Osten weisen einen mittleren Biotopwert auf.

Aufgrund des geplanten Erhalts der Baumreihe sind durch die Planung im Hinblick auf Tiere und Pflanzen und Biotoptypen voraussichtlich nur sehr geringe Eingriffswirkungen zu erwarten.

## 2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und aller europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Im § 19 BNatSchG wird die Umsetzung des Umweltschadensgesetzes geregelt, welches für die in Art. 4 Abs. 2 Vogelschutzrichtlinie bzw. Anhang I VSchRL geführten Vogelarten sowie die Arten der Anhänge II und IV FFH-Richtlinie gilt. Durch das Gesetz kann der Verursacher bzw. Verantwortliche für einen eingetretenen Biodiversitätsschaden (Schäden an Artvorkommen und natürlichen Lebensräumen und dafür erforderliche Sanierungsmaßnahmen) haftbar gemacht werden. § 19 greift jedoch nicht bei Vorhaben, die artenschutzrechtlich genehmigt wurden oder aber keiner solcher Genehmigung bedurften und in Anwendung der Eingriffsregelung genehmigt wurden.

Grundsätzlich weist das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen potenziell geeignete Habitate für Vorkommen z.B. von Reptilien, Bilchen, Feldhamstern, Fledermäusen und europäischen Vogelarten auf. Daher wurden im Jahr 2023 faunistische Erhebungen der oben genannten Tiergruppen und eine artenschutzrechtliche Prüfung für die vorliegende Planung beauftragt und durchgeführt.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten **Elster, Star und Stieglitz**, als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten die **Zwergfledermaus** hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Elster, Stieglitz und Star weisen Vorkommen ausschließlich in Bereichen, welche durch die Planungen nicht betroffen sind, und insofern können artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden. Ebenfalls für Nahrungsgäste ist aufgrund von Alternativflächen in der Umgebung und lediglich loser Bindung an die Planfläche mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen. Quartiere der Zwergfledermaus sind aufgrund der Nachweishäufigkeit und artspezifischen Quartierpräferenzen im Planbereich möglich. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Die vorhandenen Bäume im Planbereich werden erhalten, jedoch kann es durch eine mögliche Beleuchtung zur Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen. Reptilien wurden nicht nachgewiesen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für die Zwergfledermaus nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

#### **Vermeidungsmaßnahmen:**

##### *Allgemeingültige Maßnahmen für Vögel*

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen 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.
- Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG großflächige Glasfassaden zu vermeiden. Dort wo sie unvermeidbar sind, ist die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) so zu reduzieren, dass ein Vogelschlag vermieden wird. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

##### *Fledermäuse*

- Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch oder Umbau vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.
- Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen sowie von Bereichen mit Quartiereinflügen an Gebäuden ist zu vermeiden.

- Außenbeleuchtung Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen bis max. 3000 Kelvin, besser 2700 K oder weniger; keine UV-Anteile. Möglichst niedrige, planspezifisch zu konkretisierende Lichtpunkthöhen. Max. 5 Lux Beleuchtungsstärke für Weg- und Zugangsbeleuchtung; max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte“ Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden

Durch das Wegfallen maximal temporär genutzter Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Zwergfledermaus wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gefährdet. Aus diesem Grund werden CEF-Maßnahmen nicht für notwendig erachtet. Da das Angebot von Strukturen, die als Ruhe und Fortpflanzungsstätten geeignet sind stetig zurückgeht, werden folgende Ersatzmaßnahmen empfohlen:

- Als Ersatz für wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten wird das Anbringen eines geeigneten Fledermauskastens für gebäudebewohnende Fledermäuse und eines geeigneten Fledermauskastens für baumbewohnende Fledermäuse empfohlen. Der Kasten ist an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden zu montieren.

Aus fachgutachterlicher Sicht stehen der Planung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

## **2.6 Natura 2000 Gebiete und sonstige Schutzgebiete**

Das vorliegende Plangebiet liegt weder innerhalb noch angrenzend zu Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäischen Vogelschutzgebieten. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das Europäische Vogelschutzgebiet DE-5115-401 „Hauberge bei Haiger“ in rd. 1,3 km nordwestlicher Entfernung zum Plangebiet.

Da es durch das Vorhaben somit zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten (VSG) kommt und auch keine entsprechenden Gebiete im Einwirkungsbereich des Vorhabens liegen, können nachteilige Auswirkungen voraussichtlich ausgeschlossen werden.

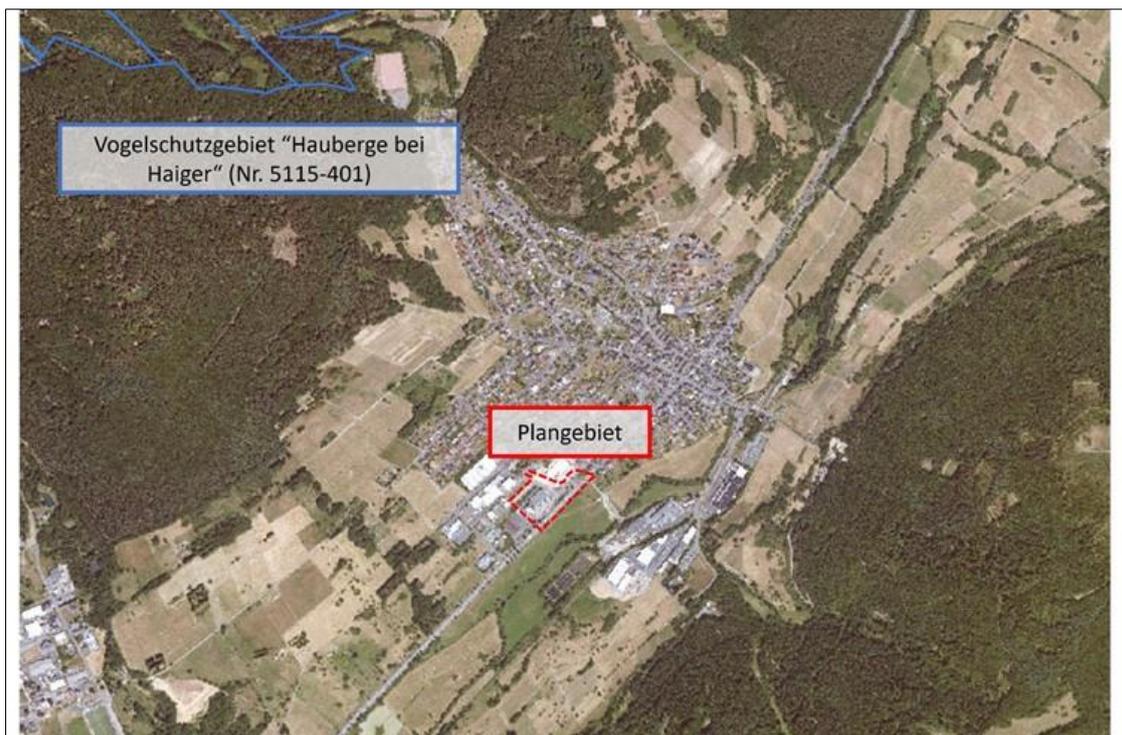


Abb. 10: Natura-2000-Gebiete im Umfeld des Plangebiets, Quelle: natureg.hessen.de (10/2024), bearbeitet

## 2.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Im östlichen Plangebiet befindet sich eine Baumreihe aus Bergahornen (*Acer pseudoplatanus*) und Eschen (*Fraxinus excelsior*), welche Teil einer längeren Allee entlang der Bundesstraße B 253 ist. Alleen und einseitige Baumreihen an Straßenrändern gehören gemäß § 25 Abs. 1 HeNatG vom 25.05.2023 zu den § 30 Abs. 2 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen.

Weitere geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder geschützte Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie wurden nicht im Plangebiet festgestellt. Direkt nördlich angrenzend befindet sich jedoch ein Hinweis auf eine geschützte Streuobstwiese. Es handelt sich dabei um das Biotop „Streuobst am südlichen Ortsrand von Wissenbach“ (Nr. 618).

### *Bestands- und Eingriffsbewertung*

Innerhalb des Plangebiets befinden sich bereits gewerblich genutzte Fläche und Straßenflächen. Die vorhandene Baumreihe wird durch die vorliegende Planung zum Erhalt festgesetzt. Zusätzliche schädliche Emissionen, die sich negativ auf die Allee oder die angrenzende Streuobstwiese auswirken könnten, sind infolge der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

## 2.8 Biologische Vielfalt

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut Bundesamt für Naturschutz

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich auch gegenseitig; bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem eng verwobenen Netz vergleichen, ein Netz mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten, in dem ununterbrochen neuen Knoten geknüpft werden.

Die biologische Vielfalt bildet eine wesentliche Grundlage unserer Existenz. Sie liefert Nahrung und Rohstoffe (Baumaterial, medizinische Wirkstoffe oder Kleidung). Zusätzlich stellt sie Ökosystemdienstleistungen, wie die Klimaregulation, die Pflanzenbestäubung oder die Bodenbildung zur Verfügung. Durch die steigende Flächeninanspruchnahme wird die Vernetzung dieser Bereiche gestört und führt zwangsläufig zu einem Verlust der Biodiversität. Zum Schutz dieser verfolgt das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Auch die Hessische Biodiversitätsstrategie verfolgt das Ziel, in Hessen die natürlich und kulturhistorisch entstandene Artenvielfalt für die einzelnen Lebensräume charakteristischer Ausprägung zu stabilisieren und zu erhalten. Dabei soll die vorhandene naturraumtypische Vielfalt von Lebensräumen dauerhaft gesichert werden und sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden. Wildlebende Arten (Tiere, Pflanzen, Pilze, Mikroorganismen) sollen in ihrer genetischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Verteilung – auch im Boden und Wasser – vorhanden sein.

Entsprechend den Ausführungen im vorhergehenden Kapitel ist bei Durchführung geeigneter artenschutzfachlicher Vermeidungsmaßnahmen und einer möglichst naturnahen Freiflächengestaltung voraussichtlich nicht mit erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen.

## **2.9 Landschaft**

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird überwiegend durch die vorhandenen Gewerbeflächen und den Einzelhandel sowie durch die umgebenden, viel befahrenen Straßen geprägt und weist damit deutliche Vorbelastungen auf. Eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in das Schutzgut Landschaft ergibt sich aufgrund der leicht exponierten Lage des Sondergebiets.

Durch die umfangreichen Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebiets über öffentliche Grünflächen, Flächen zum Erhalt von Anpflanzungen sowie zahlreiche Laubbäume (teils Erhalt, teils Neuanpflanzungen) können mögliche Eingriffe in das Landschaftsbild wirksam minimiert werden.

## **2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität**

Aufgrund seiner Lage inmitten zahlreicher Störquellen (Straßenverkehr, großflächiger Einzelhandel) kommt dem Plangebiet keine besondere Funktion für die lokale Naherholung zu. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Wohnen und Erholung ist durch die vorliegende Planung nicht erkennbar.

## **2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz**

Im Plangebiet und näherer Umgebung befinden sich keine Denkmäler (Kartenviewer des Landesamts für Denkmalpflege, <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/objekte>, Stand: Oktober 2024).

Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter sowie das kulturelle Erbe werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht berührt. 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.

## **2.12 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen**

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

## **2.13 Wechselwirkungen**

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich aufgrund von komplexen Wirkungszusammenhängen und Verlagerungseffekten gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen bestehen zwischen den Organismen untereinander, zu ihrer Umwelt und deren Geoökofaktoren bzw. Ökofaktoren und dem Menschen. Die Einwirkung der Planung auf die betrachteten Schutzgüter wurden in den Kapiteln 2.1 bis 2.12, in dem für einen Umweltbericht möglichen Rahmen, abgeschätzt.

In der Zusammenfassung ergab sich für keines der Schutzgüter eine erhebliche Beeinträchtigung. Des Weiteren sind zwischen den Schutzgütern zurzeit keine strukturellen oder funktionalen Beziehungen bzw. Wechselwirkungen ersichtlich, die bei Umsetzung der Planung in wesentlichem Maße beeinträchtigt werden könnten.

## **3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung**

Bei der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist zu berücksichtigen, dass die Flächen des Plangebietes bereits über rechtskräftige Bebauungspläne abgedeckt sind. Es werden keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet, da die zulässige Grundflächenzahl als Maß der zulässigen Versiegelung im vorliegenden Bebauungsplan von GRZ = 0,8 auf GRZ = 0,6 reduziert wird, während die Überschreitung der GRZ weiterhin bei GRZ = 0,9 liegt. Zudem wurden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan weitere Minderungs- und Minimierungsmaßnahmen ergänzt, insbesondere hinsichtlich des teilflächigen Erhalts einer Heckenstruktur entlang der Straße *Beim Born* sowie des Erhalts und der Neupflanzung von Einzelbäumen. In der Summe wird durch die vorliegende Planung in diesem Bereich daher kein neuer Eingriff vorbereitet, so dass hierdurch auch kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich wird.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich.

#### **4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die derzeit vorhandenen Nutzungen aller Voraussicht nach bestehen. Eine deutliche Verbesserung oder Verschlechterung des derzeitigen Umweltzustands ist bei Verzicht auf die Planung nicht absehbar.

#### **5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt.

#### **6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl**

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.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel für die Neugestaltung der Nahversorgung im Gemeindegebiet von Eschenburg geschaffen werden.

Für das Vorhabengrundstück besteht bereits Baurecht, da für die Fläche der Bebauungsplan „Im Seifen“ aus dem Jahr 2017 rechtverbindlich ist und für den Bereich überwiegend ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum sowie ein Gewerbegebiet festgesetzt ist. Darüber hinaus ist das Plangebiet im Regionalplan 2010 bereits als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ dargestellt. Die grundsätzliche Standortdiskussion und -vorbereitung wurde somit bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durchgeführt.

Da sich der Planbereich bereits als vollversiegelt darstellt sowie bestehender Leerstand abgebrochen wird und Neubauten am bisherigen Standort errichtet werden, wird durch das Vorhaben kein zusätzlicher Eingriff in Grund und Boden vorbereitet. Darüber hinaus besteht bereits Planungsrecht für eine Sonderbaufläche sowie eine gewerbliche Baufläche für den Bereich des südlich gelegenen Aldis. Den Belangen des Bodenschutzes und der Maßgabe der Innenentwicklung vor Außenentwicklung kann daher entsprechend Rechnung getragen werden.

Eingriffe in weniger vorbelastete und/oder naturschutzfachlich wertvollere Flächen können daher durch die vorliegende Planung vermieden werden.

## **7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen. Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt.

Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum, unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind die Städte und Gemeinden auch auf die Informationen der Fachbehörden angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden. In eigener Zuständigkeit kann die Gemeinde Eschenburg im vorliegenden Fall v.a. die Umsetzung des Bebauungsplans beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen Stadtentwicklung ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt kann sein festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich umgesetzt wurden.

Dies betrifft im vorliegenden Fall insbesondere

- die Einhaltung und Durchführung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen, vor allem für Elster, Star und Stieglitz sowie Zwergfledermaus (siehe Vermeidungsmaßnahmen, Kapitel 2.5)
- die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen (Erhalt der Baumreihe und des Grünlands)

## **8. Zusammenfassung**

### *Kurzbeschreibung der Planung*

Der vorliegende Bebauungsplan zielt auf die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel ab. Das Plangebiet umfasst dabei eine Fläche mit einer Größe von rd. 1,45 ha und liegt am südlichen Rand des Ortsteils Wissenbach. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Leerstand des ehemaligen Rewe-Marktes und des Schuhgeschäftes mit integriertem Wohngebäude sowie Flächen für Stellplätze und Erschließungsstraßen.

### *Boden*

Aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrades (Bebauung, Versiegelung) und der einhergehenden Beeinträchtigung des Bodens wird die Konfliktsituation hinsichtlich des Schutzgutes Boden bei Umsetzung der Planung als gering eingestuft. Durch wasserdurchlässige Befestigungen und Begrünung von Grundstücksfreiflächen können Teilfunktionen der Böden verbessert werden.

### *Wasser*

Bei der Planung werden keine Oberflächengewässer, Quellen, Überschwemmungszonen oder Wasserschutzgebiete tangiert. Durch den vorhandenen Versiegelungsgrad des Plangebiets ist eine wesentliche Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushalts bereits gegeben. Aufgrund des hohen Starkregenrisikos und dem Gefährdungsbereich gegenüber Wasserfließpfaden ist das Gebiet jedoch empfindlich gegenüber Starkregenereignissen. In der Zusammenfassung ergibt sich eine situativ hohe Konfliktsituation gegenüber dem Schutzgut Wasser.

#### *Luft, Klima, Folgen des Klimawandels*

Durch die vorhandene Bebauung sind bereits erhebliche Vorbelastungen für das Lokalklima erkennbar. Durch die im Bericht genannten grünordnerischen Maßnahmen und Festsetzungen können teilweise Besserungen im Hinblick auf das Mikroklima geschaffen werden. Zusammenfassend ergibt sich durch die bereits bestehende Versiegelung und festgesetzten Minimierungsmaßnahmen keine erhöhte Konfliktsituation gegenüber dem Schutzgut Klima und Luft.

#### *Biotop- und Nutzungstypen, biologische Vielfalt und Artenschutz*

Die Flächen des Plangebiets weisen keine besondere floristische Bedeutung auf. Dennoch besitzen die zu erhaltene Baumreihe und die Grünflächen im Osten eine aus naturschutzfachlicher Sicht mittlere Bedeutung. Faunistische artenschutzrechtliche Konflikte stehen aus fachgutachterlicher Sicht der Planung unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse nicht entgegen.

#### *Schutzgebiete, geschützte Biotope*

Aufgrund der gegebenen Entfernung zu den genannten Schutzgebieten, einschließlich des, sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Innerhalb des Plangebiets besteht eine zum Erhalt festgesetzte, gesetzlich geschützte Baumreihe. Angrenzend befindet sich eine Streuobstwiese, die durch die Planung jedoch nicht tangiert wird.

#### *Landschaft, Mensch, Wohn- und Erholungsqualität*

Das Landschafts- und Ortsbild besteht bereits aus vorwiegend Gewerbe, Einzelhandel und Straßenzügen. Insofern ergibt sich keine Änderung dessen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Wohnen und Erholung ist durch die vorliegende Planung nicht erkennbar.

#### *Kulturelles Erbe, Denkmalschutz*

Für das Plangebiet sind derzeit keine Boden- und Kulturdenkmäler aus geschichtlichen, kulturellen oder künstlerischen Gründen bekannt.

#### *Eingriffs- und Ausgleichsplanung*

Da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren, wird gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsplanung erforderlich.

## **9. Quellenverzeichnis**

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2021): BodenViewerHessen: <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, Zugriffsdatum: 10/2024.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, [www.umweltministerium.hessen.de](http://www.umweltministerium.hessen.de).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2019): NaturegViewer: [www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de); Zugriffsdatum: 10/2024.

Klausing O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.  
PlanÖ (2024): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan "Im Seifen", 1. Änderung, Oktober 2024.

## **10. Anlagen und Gutachten**

Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen (unmaßstäblich verkleinert)

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Planstand: 14.11.2024

Projektnummer: 22-2748

Projektleitung: Seibert / Fokuhl

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)