

[Gemeinde Dautphetal, Ortsteil Dautphe]

Umweltbericht

[Bebauungsplan | sowie Änderung des Flächennutzungsplanes

„Dienstleistungs- und Geschäftszentrum“ – 7. Änderung

[Vorentwurf]

Planstand: [18.09.2025]

Projektnummer: [21-2593]

Projektleitung: [Ullrich]

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1	Einleitung.....	4
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.....	5
1.2.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
1.3	Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung	9
1.3.1	Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	9
1.3.2	Einschlägige Fachgesetze und –pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes	10
1.3.3	Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	11
1.3.4	Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern.....	12
1.3.5	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie..	13
1.3.6	Eingesetzte Techniken und Stoffe	14
2	Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	14
2.1	Boden und Fläche	14
2.2	Wasser	19
2.3	Luft, Klima und Folgen des Klimawandels	20
2.4	Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen.....	23
2.5	Tiere und artenschutzrechtliche Belange.....	29
2.6	Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete	29
2.7	Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen	31
2.8	Biologische Vielfalt	32
2.9	Landschaft.....	33
2.10	Mensch, Wohn- und Erholungsqualität	33
2.11	Kulturelles Erbe und Denkmalschutz	33
2.12	Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen	34
2.13	Wechselwirkungen	34
3	Eingriffs- und Ausgleichsplanung	34
3.1	Kompensationsbedarf	34
3.2	Kompensation des Eingriffs	34
4	Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei nicht Durchführung der Planung.....	34
5	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	35
6	Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl.....	35

7	Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	35
8	Zusammenfassung	36
9	Quellenverzeichnis	36

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, wurden 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 als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschiebungsregelung verwiesen. Der § 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 ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder gegebenenfalls zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Abschiebungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschiebung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich.

1.2 Ziele und Inhalte der Planung

1.2.1 Ziele der Planung

Im Bereich des heutigen Dienstleistungs- und Geschäftszentrums der Gemeinde Dautphetal haben sich in den letzten Jahren verschiedene Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelgeschäfte und Läden) sowie Dienstleistungseinrichtungen etabliert.

Die vorliegende **7. Änderung** des Bebauungsplanes hat die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuansiedlung eines Drogeriemarktes (Müller Drogerie) mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² sowie die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi mit einer künftigen Verkaufsfläche von 1.200 m² zum Ziel. Außerdem werden die bereits bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe weiterhin bauplanungsrechtlich abgesichert. Hierbei gelangen Sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“, „Drogeriemarkt“ und „Einzelhandel und Dienstleistungen“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zur Ausweisung.

Die Erweiterung des bestehenden Dienstleistungs- und Geschäftszentrums erfolgt nach Westen hin auf den bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesenen Bereich. Der dort bestehende *Lautzebach* wird im Zuge der Planung nach Westen verlegt, um die Errichtung von Stellplätzen für den Aldi-Markt in diesem Bereich zu ermöglichen. Die bereits bestehenden

Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des *Lautzebaches* werden im Zuge dessen an die Änderungen angepasst und optimiert. Die Anbindung der Fläche erfolgt weiterhin über die Gladenbacher Straße.

Angepasst werden auch die bisher vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen, die auf das neue Konzept ausgerichtet werden. Zwischen dem neuen und bestehenden Gebäuden werden auf Höhe des Parkplatzes Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Walles oder einer Wand vorgesehen, um die nördlich angrenzenden Wohnnutzungen zu schützen.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 1. bis 5. Änderung werden gemäß dem heutigen Bestand und vorliegender Planungen modifiziert sowie die Erweiterung des Sondergebietes nach Westen hin berücksichtigt. Darüber hinaus werden die heutigen Nutzungen und die baulichen Anlagen im Plangebiet erfasst und gesichert. Gleichzeitig werden die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen angepasst.

1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Dautphe in der Flur 4 die Flurstücke 98/5tlw., 98/6 tlw., 98/7, 98/8, 99/15 tlw., 99/16, 99/17, 99/31, 99/34, 99/35, 118/23, 118/32-118/43, 118/47-118/52, 118/55, 118/56, 281/54, 313/3tlw. und 313/4tlw.

Bisher wird das Plangebiet bereits als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort genutzt. Im Nordosten sind aktuell ein Aldi-Markt sowie die Sparkasse Marburg-Biedenkopf ansässig genauso wie eine Apotheke und ein Bistro. Im Süden des Plangebietes sind unter anderem ein Ingenieurbüro, eine Finanzberatung, eine technische Beratungsfirma sowie eine Bäckerei angesiedelt. Weitere Gebäude werden derzeit von einem Woolworth sowie einem TEDI-Markt genutzt. Die Flächen zwischen den Gebäuden werden als Parkplatzflächen genutzt. Östlich des Plangebietes befindet sich ein Kreisverkehr, von welchem über die Gladenbacher Straße das Plangebiet erschlossen wird und auch an den äußeren Verkehr angebunden ist. Nordöstlich sowie nördlich angrenzend an die bestehende Bebauung sind Lärmschutzwälle errichtet worden. Daran anschließend zum Außenbereich befindet sich Grünland (Mageres Flachland-Mähwiese), welches aktuell als Pferdekoppel genutzt wird. Westlich der Bebauung verläuft der *Lautzebach*, welcher von Ufergehölzen gesäumt wird. Dahinter schließt sich weitere Grünlandfläche an.

Die Topografie lässt sich als leicht Richtung Südosten fallend beschreiben. Die Höhenlage erstreckt sich dementsprechend von rd. 265 - 260 m ü. NN. Naturräumlich liegt das Plangebiet nach Klausen (1988) im Gladenbacher Bergland (320) der Haupteinheitengruppe Westerwald.



Abb. 1: Lage des Plangebiets im Luftbild; Plangebiet: schwarz umrandet (Quelle: Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Digitale Orthophotos, eig. Bearb. QGIS, Zugriff: 08/2025).

1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes werden gemäß den bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt. Diese wurden leicht angepasst und eine weitere Spezifizierung gemäß den aktuellen Genehmigungen vorgenommen.

Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Sondergebiete SO 1 – SO 4 wird eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gilt für die Sondergebiete 1.-4.: Es wird abweichend bestimmt, dass eine Überschreitung der GRZ bis insgesamt 0,9 für befestigte Stellplätze und Zuwegungen einschließlich Lkw-Zufahrten zulässig ist. (Übernahme aus dem rechtskräftigen BP).

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die bereits bebauten Bereiche des Planungsgebietes wurde die jeweilige GFZ aus der aktuell rechtsgültigen 5. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Für das **SO 1** wird demnach weiterhin eine **GFZ = 1,0**, für das **SO 3** eine **GFZ = 1,6** und für das **SO 4** eine **GFZ = 0,8** festgesetzt. Für den Bereich des geplanten Aldi Marktes (**SO2**) wird eine **GFZ = 0,8** festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes führt für die Sondergebiete SO 1, SO 3 und SO 4 die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse aus der aktuell rechtsgültigen 5. Änderung des Bebauungsplanes fort. Das bedeutet für das **SO 1** weiterhin eine Zulässigkeit von maximal **Z = II**, für das **SO 3** von **Z = II** und für das **SO 4** von **Z = I** Vollgeschossen. Für den Erweiterungsbereich des **SO 2** werden maximal **Z = I** Vollgeschoss zugelassen.

Gestaltung

- Pkw-Stellplätze sind beispielsweise mit Schotterrassen, Kies, Rasengittersteinen, weitfugigem Pflaster oder versickerungsfähigem Pflaster, also in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist und betriebliche Gründe nicht entgegenstehen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
- Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare, synthetische Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) sind zur Freiflächengestaltung unzulässig.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z.B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zusammen mit vollständig gekapselten Leuchtengehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.
- Im Sondergebiet sind Photovoltaikanlagen auf mindestens 60% der Dachfläche je Gebäude (bei Neuerrichtung) zu montieren.
- Gemäß der flächenhaften Darstellung in der Plankarte ist ein begrünter Lärmschutzwall/-wand mit einer Höhe von mind. 3,00 m zu errichten. Den unteren Bezugspunkt bildet das Niveau der Parkplatzfläche.
- Zulässig sind in den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° - 40° und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 10°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.
- Zulässig sind im Sondergebiet SO 4 Dächer mit einer Dachneigung von max. 20°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.
- Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sind Dächer mit einer Dachneigung unter 25° zulässig.
- Zur Dacheindeckung sind nicht-spiegelnde Materialien sowie dauerhafte Dachbegrünungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen ausdrücklich zulässig.
- Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Gesamthöhe von 15 m über dem Betriebsniveau nicht überschreiten. Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen
- Fremdwerbung ist im Bereich des Sondergebietes unzulässig.
- Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt.
- Es sind Laubstrauchhecken und offene Einfriedungen (bspw. Stabgitterzaun, Holzlatten in senkrechter Ausrichtung) in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.
- Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

Ein- und Durchgrünung

- Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel: Extensivgrünland / Feuchtwiese (E/FW)
Maßnahmen: Das Grünland ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist von der Fläche abzutransportieren. Mineralische Düngung und Pestizide sind unzulässig.
Pflegehinweise für *Maculinea nausithous*: Die erste Mahd ist zwischen dem 25. Mai und 15. Juni durchzuführen. Die zweite Mahd ist ab dem 15. September durchzuführen und kann in sehr schwachwüchsigen Jahren ausgesetzt werden.
- Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel: Extensivgrünland / Magere Flachland-Mähwiese (E/FM)
Maßnahmen: Das Grünland ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist von der Fläche abzutransportieren. Mineralische Düngung und Pestizide sind unzulässig.
Pflegehinweise für *Maculinea nausithous*: Die erste Mahd ist zwischen dem 25. Mai und 15. Juni durchzuführen. Die zweite Mahd ist ab dem 15. September durchzuführen und kann in sehr schwachwüchsigen Jahren ausgesetzt werden.
- Je Symbol in der Plankarte für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen 2. Ordnung (mittelwüchsig) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten.
- Stellplätze sind durch einheimische standortgerechte Laubbäume, Hecken und Sträucher zu umpflanzen. Für je 10 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten, die bereits unter 1.5.1 (Textliche Festsetzungen) vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden. Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Mind. 80 % der Grundstücksfreiflächen im Sondergebiet (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß Festsetzung) sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

- Es gilt je 150 m² auf den Garten- bzw. Grünflächen mindestens einen standortgerechten Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die zu leistenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

Im Hinblick auf weitere allgemeine Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen der Kap. 1.3 bis 1.10 sowie 2.1 bis 2.9 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung

1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Flächengröße von rd. 2,46 ha auf. Die unterschiedlichen Nutzungen entfallen darauf wie folgt:

Geltungsbereich des Bebauungsplans	24.620 m²
Fläche des Sonstigen Sondergebietes 1 bis 4	18.540 m ²
(SO 1	5.603 m ²)
(SO 2	4.328 m ²)
(SO 3	3.701 m ²)
(SO 4	4.908 m ²)
Straßenverkehrsflächen	1.253 m ²
Öffentliche Grünfläche	407 m ²
Wasserflächen	216 m ²
Flächen für Natur und Landschaft	4.070 m ²
(Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	134 m ²)

Bisher wird der südöstliche Teilbereich des Plangebietes bereits als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort genutzt und ist dementsprechend weitreichend versiegelt. Der nordwestliche Teilbereich umfasst Grünland (teilweise eine Magere Flachland-Mähwiese), welches aktuell teilweise als Pferdekoppel genutzt wird. Westlich der Bebauung verläuft der *Lautzebach*, welcher von Ufergehölzen gesäumt wird. Dahinter schließt sich weitere Grünlandfläche an.

Die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes hat die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuansiedlung eines Drogeriemarktes (Müller Drogerie) mit einer Verkaufsfläche

von 1.000 m² sowie die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi mit einer künftigen Verkaufsfläche von 1.200 m² zum Ziel. Außerdem werden die bereits bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe bauplanungsrechtlich abgesichert. Die Erweiterung des Dienstleistungs- und Geschäftszentrums erfolgt nach Norden auf den bisher als Grünfläche Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesenen Bereichen sowie nach Westen auf die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Ein Teilbereich dieser Kompensationsflächen wird erneut als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Insgesamt bereitet die Planung eine geringe Flächenneuanspruchnahme vor, da ein Großteil des Plangebietes bereits versiegelt ist. *Die Bilanzierung des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft wird zur Entwurfs offenlage erarbeitet.*

1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und –pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes

Regionalplan

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet überwiegend als Vorranggebiet Siedlung Bestand ausgewiesen. Ein kleiner westlicher Bereich ist als Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellt. Da dieser jedoch deutlich kleiner als 1 ha wird bei der vorliegenden Bauleitplanung davon ausgegangen, dass sie gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Im Regionalplan Mittelhessen Entwurf von 2025 wird die Fläche weiterhin größtenteils als Vorranggebiet Siedlung Bestand ausgewiesen. Auch hier wird weiterhin ein kleiner westlicher Bereich als Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im Rahmen der 3. Änderung ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB entsprechend berichtigt worden, sodass die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes größtenteils aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist. Die Erweiterung des Sondergebietes nach Westen hin war noch kein Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung von 2009. Dieser Bereich wird bisher als Parkanlage bzw. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die Darstellungen des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung in kleinen Teilen zunächst entgegen. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegen mehrere Bebauungspläne vor, die im Zeitraum von 2003 bis 2013 mehrfach geändert und neu beschlossen wurden. Im Folgenden werden lediglich die Ziele der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Dienstleistungs- und Geschäftszentrum“ (**Abb. 2**) erläutert, da diese für die Bilanzierung des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft relevant sind.

Das Ziel der **5. Änderung** des Bebauungsplanes „Dienstleistungs- und Geschäftszentrum“ war die geringfügige Erweiterung des Sondergebietes SO 3 bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen im westlichen Bereich des bestehenden Lebensmittel-Discounters der Fa. Aldi und die damit einhergehende Anpassung der angrenzenden Verkehrsflächen sowie der Flächen für den Lärmschutzwall im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Darüber hinaus wurde die bislang festgesetzte maximal zulässige Verkaufsfläche für Lebensmitteleinzelhandel im Sondergebiet SO 5 von 799 m² auf nunmehr 920 m² erhöht, um somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für geringfügige Erweiterungen schaffen zu können, die einer langfristigen Standortsicherung des Anbieters im zentralen

Ortsteil dienen. Schließlich wurden die bislang im Sondergebiet SO 6 und SO 7 zulässigen Nutzungen dahingehend modifiziert, dass die Zulässigkeit eines Getränkemarktes zugunsten eines Drogeriemarktes ebenfalls mit 500 m² Verkaufsfläche aufgegeben wurde. Schließlich fand in Teilbereichen eine Aktualisierung der Katastergrundlage der Planzeichnung statt, ohne dass hiermit wesentliche Änderungen der Planaussagen einhergingen. Im westlichen Bereich des Plangebietes werden weiterhin Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen „Extensivgrünland“ und „Sukzession“ ausgewiesen.

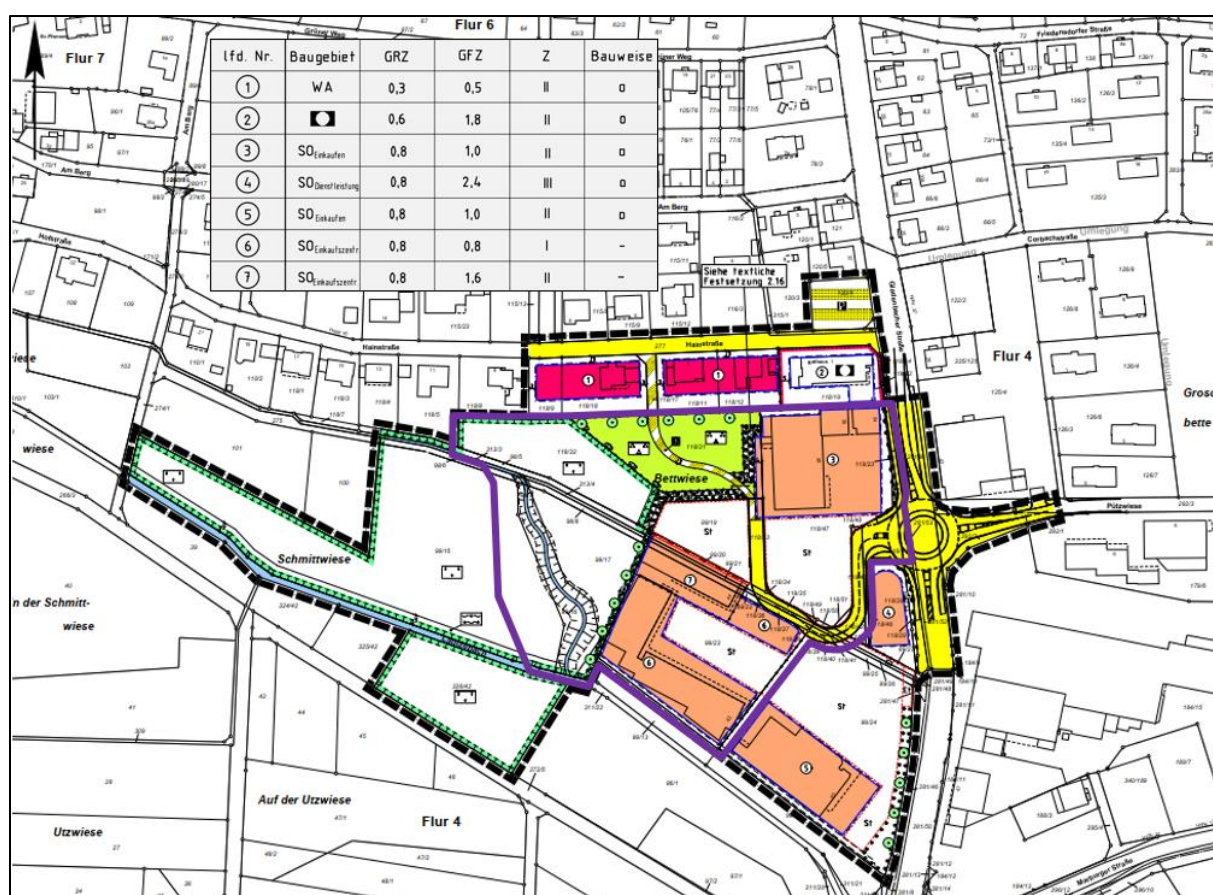


Abb. 2: Lage des Plangebietes (violett umrandet) im Bereich des Bebauungsplanes „Dienstleistungs- und Geschäftszentrum“ – 5. Änderung (eigene Bearbeitung, 09/2025).

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.

Immissionsschutz

Um den immissionsschutzrechtlichen Aspekten zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung Rechnung zu tragen, werden schon zum Vorentwurf Lärmschutzmaßnahmen in Form von einem Lärmschutzwall (-wand) in die Planung integriert. Bereits mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes wurden

Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt, welche die Parkplatzbereiche von der damals geplanten öffentlichen Grünfläche trennen und somit eine deutliche Verbesserung möglicher immissionsschutzrechtlicher Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung im Norden bewirkt hatte. Im Zuge der vorliegenden Planung und der Umnutzung der geplanten, jedoch nie umgesetzten, öffentlichen Parkanlagen werden die bestehenden Lärmschutzwälle in diesem Bereich zurückgenommen und neu nördlich der geplanten Parkplatzflächen errichtet. Der Lärmschutzwall – bzw. die Wand werden zwischen den Gebäuden platziert, so dass gegenüber der nördlich angrenzenden Wohnbebauung eine geschlossene Wand entsteht. Damit werden insbesondere die Lärmimmissionen, welche potenziell von den Parkplatz- sowie Anlieferungsbereichen ausgehen können, eingedämmt. Die Anlieferungsbereiche werden jeweils voraussichtlich eine Einhausung an der westlichen Gebäudeseite erfahren. Diese Festsetzungen werden zusätzlich durch ein Schallgutachten überprüft, das bereits in Auftrag gegeben ist. Die Ergebnisse sowie daraus eventuell weitere erforderliche Schallschutzmaßnahmen werden zum Entwurf in die Planung mit aufgenommen.

Licht

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z.B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zusammen mit vollständig gekapselten Leuchtgehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.

Lärm, Erschütterung sowie die Verursachung von Belästigungen

Generell kann während der Bauphase die Entstehung von Belästigungen (z.B. Lärmentwicklung, leichte Erschütterungen, Verschmutzung von Fahrbahnen) nicht ausgeschlossen werden. Diese klingen jedoch nach Beendigung der Bauphase wieder ab.

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

Abfälle

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der bereits bestehenden Bebauung wird von einer gesicherten Erschließung ausgegangen.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine besonderen Anforderungen bekannt. Es wird auf die nachfolgende Planungsebene der Erschließungsplanung entsprechend verwiesen. Das Gebiet kann an die bestehenden Abwasserleitungen im Bereich der vorhandenen Straßen angeschlossen werden. Allerdings müssen voraussichtlich für die neu zu errichtenden baulichen Anlagen (Fa. Aldi + zugehörige Stellplätze) die Anforderungen eines Trennsystems erfüllt werden. Aktuell wird die Entwässerungsplanung für die neuen baulichen Anlagen in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden dann zum Entwurf mit in die Planung aufgenommen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine besonderen Anforderungen bekannt. Weitere Details sind im Zuge der Entwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzuklären (z.B. Hydraulik, Rückhaltung, Leistungsfähigkeitsnachweis, etc.).

Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Die Details zu den Anforderungen (Einleiten von Abwasser, Niederschlagswasser) in ein Gewässer sind im Zuge der Entwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzuklären (z.B. Hydraulik, Rückhaltung, Leistungsfähigkeitsnachweis, etc.). Aufgrund der örtlichen Voraussetzungen (bestehender Kanal, bestehender und angrenzender Vorfluter) bestehen gute Voraussetzungen zur Erfüllung der Anforderungen. Aktuell wird die Entwässerungsplanung für die neuen baulichen Anlagen in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden dann zum Entwurf mit in die Planung aufgenommen.

Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Die Details zu den Anforderungen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erfüllen. Der Bebauungsplan verweist bereits unter den Hinweisen auf die rechtlichen Vorgaben des § 37 Abs.4 HWG und § 55 WHG). Aufgrund der geplanten Nutzung ist eine Verwertung kaum möglich.

Reduzierung der Abwassermenge

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Die Entwässerung in Gewerbegebieten kann zu besonderen Anforderungen führen. Aufgrund der geplanten großen Dach- und Hofflächen gilt es gemäß den einschlägigen Arbeitsblättern DWA-A 138 und DWA-A 102-Teil 2) die Details im Zuge der Entwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzuklären.

1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für

einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

Für Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Koppelung getroffen werden müssen (§ 9 Abs.1 Nr.23b BauGB) gilt: Im Sondergebiet sind Photovoltaikanlagen auf mindestens 60% der Dachfläche je Gebäude (bei Neuerrichtung) zu montieren (TF 1.6).

Die Beachtung der Belange des Klimaschutzes, zum Entgegenwirken dessen und zur Anpassung an den Klimawandel sind als Planungsgrundsatz in § 1a Abs. 5 BauGB aufgeführt. Ebenfalls in § 1 Abs. 5 BauGB wird auf die Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung verwiesen.

Als Maßnahme zum Klimaschutz wird die zuvor benannte Festsetzung zur Anlage von Photovoltaik- und/oder Solaranlagen im vorliegenden Bebauungsplan getroffen. Hierdurch sind Anlagen zur Erzeugung erneuerbaren Energien zu installieren, sodass dem Klimawandel im Kontext der Änderung dieses Bebauungsplanes entgegengewirkt werden kann.

1.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage von Gebäuden und Straßenverkehrsflächen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete 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

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

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV 2011) sowie mit Berücksichtigung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG 2019). Die Datengrundlage für die Bewertung wurden dem BodeVierwer Hessen (HLNUG) entnommen. Während der Geländebegehung wurden gegebenenfalls einzelne Daten gegengeprüft (z.B. Erosionserscheinungen, Vorbelastung, etc.). Ausschlaggebende methodische Schwierigkeiten und/ oder Lücken sind derzeit nicht ersichtlich.

Bestandsaufnahme, Bodenvorbelastung, -empfindlichkeit und -bewertung

Der räumliche Geltungsbereich umfasst rd. 2,46 ha und beinhaltet eine geringe Neigung nach Südosten. Die Höhenlage erstreckt sich dementsprechend von rd. 260 - 265 m ü. NN.

Der vorherrschende Bodentyp des Plangebiets ist im nordwestlichen Bereich Ton und im südwestlichen Bereich Lehm. Hauptsächlich besteht der Boden im Plangebiet im nordwestlichen Bereich aus löss-lehmhaltigen Solifluktsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen (Bodeneinheit: Pseudogleye) und im südwestlichen Bereich aus fluviatilen Talbodensedimenten (Bodeneinheit: Gleye mit Gley-Kolluvisolen und Hanggleyen und Pseudogleyen). Für den östlichen Bereich liegen keine Daten vor, da dieser bereits versiegelt ist.

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung verschiedener Bodenfunktionen (Lebensraum für Pflanzen, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhaltevermögen) zu einer Gesamtbewertung. Der Funktionserfüllungsgrad der Bodenfunktionen wird im westlichen Bereich als gering bis mittel eingestuft (**Abb. 3**). Im Einzelnen wird die Feldkapazität als mittel, das Nitratrückhaltevermögen als mittel bis hoch und das Ertragspotenzial überwiegend als mittel bewertet. Die Ertragsmesszahl bzw. Acker- /Grünlandzahl des Plangebiets gemäß BodenViewer Hessen liegt bei Werten > 45 bis ≤ 60 . Für den östlichen Bereich des Plangebietes liegt keine Bewertung vor, da dieser bereits versiegelt ist und keine natürlichen Bodenfunktionen mehr aufweist.

Für das Plangebiet besteht mit einem K-Faktor von 0,3 bis $< 0,4$ eine mittlere bis erhöhte Erosionsanfälligkeit für den vorhandenen Boden (Erosionsatlas 2018). Die natürliche Erosionsgefährdung innerhalb des Plangebietes wird gemäß BodenViewer Hessen als sehr hoch eingestuft, in den Randbereichen des Plangebietes als extrem hoch.

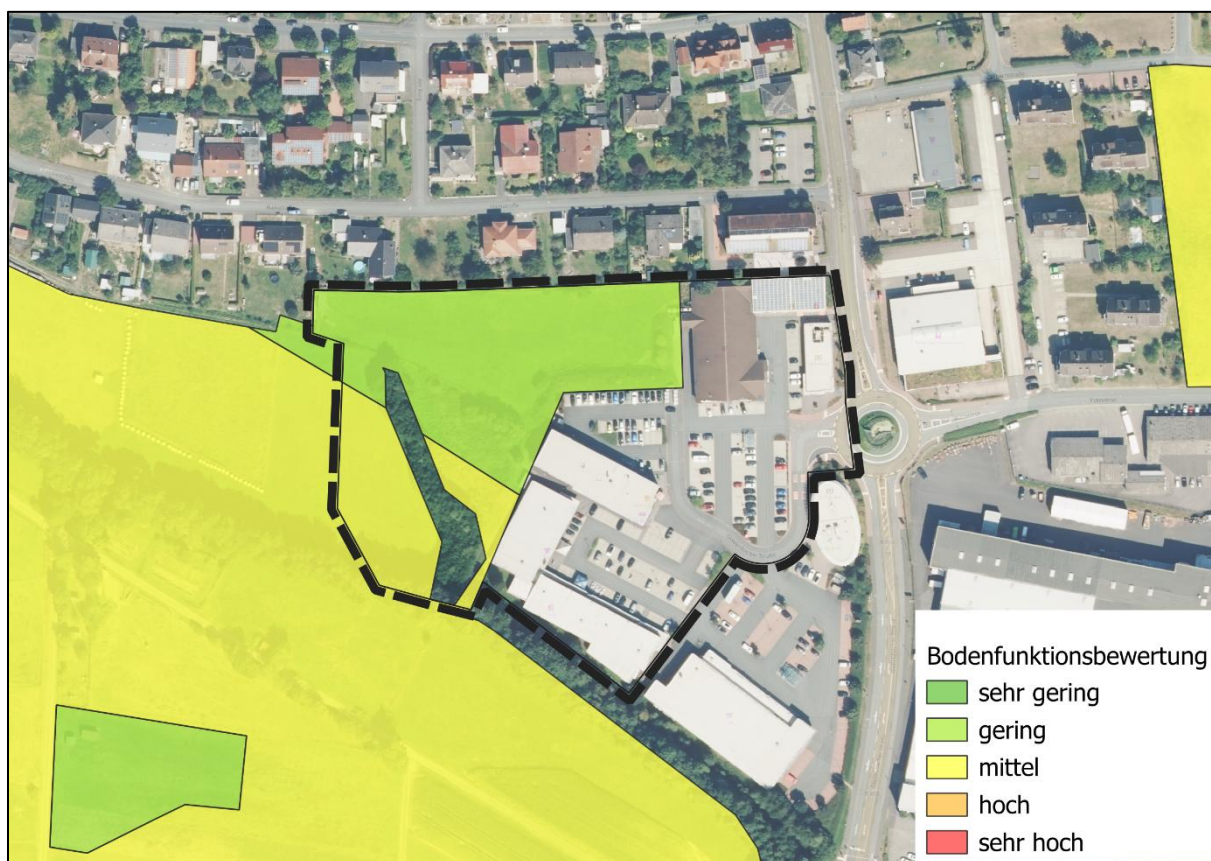


Abb. 3: Bewertung auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung; Plangebiet: schwarz umrandet (HLNUG: BodenViewer Hessen, eig. Bearb. QGIS, Zugriff: 08/2025).

Bodenentwicklungsprozesse

Der südöstliche Bereich des Plangebietes ist bereits versiegelt und weist keine natürlichen Bodenfunktionen mehr auf. Der nordwestliche Bereich des Plangebietes umfasst Grünland (eine Magere Flachland-Mähwiese, Intensivgrünland, eine Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität), Weidengebüsche

sowie Ufergehölze und einen Ufergehölzsaum. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass dieser Bereich natürliche Bodenfunktionen aufweist.

In Folge der Umsetzung des Bebauungsplans kommt es in einem Teilbereich der bislang unversiegelten Flächen zu Neuversiegelung, Bodenverdichtung, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung. Davon betroffen sind primär die Bodenfunktionen:

- Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt
- Archiv der Natur- und Kulturlandschaft

Je nach Intensität des Bodeneingriffes sind weitere Funktionen betroffen:

- Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (Puffer-, Filter- u. Umwandlungsfunktion)

Altstandorte/Altlasten

Der Gemeinde Dautphetal sind keine Altstandorte oder Altlasten im Plangebiet bekannt.

Kampfmittel

Eine Auswertung von Luftbildern im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes hatte keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Eine systematische Flächenabsuche ist nicht erforderlich. Sollte im Zuge der Bauarbeiten dennoch ein kampfmitteverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

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

- Pkw-Stellplätze sind beispielsweise mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen, weitfugigem Pflaster oder versickerungsfähigem Pflaster, also in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist und betriebliche Gründe nicht entgegenstehen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
- Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare, synthetische Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) sind zur Freiflächengestaltung unzulässig.
- Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen: Extensivgrünland / Feuchtwiese (E/FW) und Extensivgrünland / Magere Flachland-Mähwiese (E/FM)
- Je Symbol in der Plankarte für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen 2. Ordnung (mittelwüchsig) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten.
- Stellplätze sind durch einheimische standortgerechte Laubbäume, Hecken und Sträucher zu umpflanzen. Für je 10 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen

und dauernd zu unterhalten, die bereits unter 1.5.1 (Textliche Festsetzungen) vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden.

- Es sind Laubstrauchhecken und offene Einfriedungen (bspw. Stabgitterzaun, Holzlatten in senkrechter Ausrichtung) in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.
- Mind. 80 % der Grundstücksfreiflächen im Sondergebiet (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß Festsetzung) sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.
- Es gilt je 150 m² auf den Garten- bzw. Grünflächen mindestens einen standortgerechten Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die zu leistenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.
- Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn/Vorhabenbeträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten/befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz-/Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes – um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).

9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffs-ort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMuKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt (HMLU) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMLU 2024)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Hauslebauer (HMLU 2024)

Eingriffsbewertung

Der südöstliche Bereich des Plangebietes wird als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort genutzt und weist aufgrund der Flächenversiegelung keine natürlichen Bodenfunktionen mehr auf. Der nordwestliche Bereich des Plangebietes umfasst vorwiegend Grünland (eine Magere Flachland-Mähwiese, Intensivgrünland, eine Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität), Weidengebüsche sowie einen Ufergehölzsaum und Ufergehölze. In diesem Bereich besitzen die Böden überwiegend nur eine geringe Vorbelastung, wodurch ihre Funktionen im Naturhaushalt weitestgehend ungestört sind. Bei Umsetzung der Planung wird ein Teilbereich des Grünlands (ein Teilbereich der Mageren Flachland-Mähwiesen, der gesamte Bereich der Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität und des Intensivgrünlands) sowie ein Teilbereich des Ufergehölzsaums und der Weidengebüsche als Sondergebiet ausgewiesen. Dadurch entstehen verschiedene Wirkfaktoren, die sich auf die Bodenfunktion bzw. Bodenteilfunktion auswirken. Durch den Bau kommt es unter anderem zu Flächenversiegelungen, Verdichtung sowie Auftrag und Überdeckung. Dadurch ist von einem vollständigen Verlust der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit der Böden, der Flora, der Funktion des Wasserhaushaltes und der Archivfunktion in diesem Bereich auszugehen. Der westliche sowie nordwestliche Randbereich des Plangebietes wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen „Extensivgrünland / Feuchtwiese“ und „Extensivgrünland / Magere Flachland-Mähwiese“ ausgewiesen. Zudem wird ein Teilbereich des Ufergehölzsaums sowie die Ufergehölze zum Erhalt festgesetzt. In diesen Bereichen bleiben die natürlichen Bodenfunktionen erhalten. Der Boden innerhalb des Plangebietes ist mit einer Acker-/ Grünlandzahl von > 45 bis ≤ 60 weder als besonders mager noch als besonders ertragreich anzusprechen. Insgesamt ergibt sich bei Durchführung der Planung aufgrund der geringen Flächenneuanspruchnahme eine mittlere Konfliktsituation in Bezug auf das Schutzgut Boden. Die

vorwiegend extrem hohe Erosionsgefährdung der Böden innerhalb des Plangebietes ist bei Durchführung der Planung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt in einem Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Dienstleistungs- und Geschäftszentrum“ – 5. Änderung (2013) (**vgl. Kap. 1.3.2**). Dieser weist im östlichen und südöstlichen Bereich überwiegend überbaubare Flächen (Sondergebiete), Straßenverkehrsflächen sowie Stellplätze aus und entspricht somit dem aktuellen Bestand sowie der Planung. Im westlichen Bereich des Plangebietes weist der rechtskräftige Bebauungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen „Extensivgrünland“ und „Sukzession“ sowie eine Grünfläche der Zweckbestimmung „Parkanlage“ aus. Ein Teilbereich dieser Flächen wird bei Umsetzung der vorliegenden Planung als Sondergebiet ausgewiesen. Der westliche sowie nordwestliche Randbereich des Plangebietes wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen „Extensivgrünland / Feuchtwiese“ und „Extensivgrünland / Magere Flachland-Mähwiese“ ausgewiesen. Auch unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist der Eingriff in das Schutzgut Boden als mittel zu bewerten.

2.2 Wasser

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet weist keine Quellen oder quellige Bereiche auf. Im westlichen Bereich verläuft ein Bauchlauf von Nordwesten nach Süden in Richtung *Lautzebach*. Der *Lautzebach* (Gewässerordnung 3) fließt unmittelbar am südlichen Rand des Geltungsbereichs entlang (Abb. X).

Das Plangebiet liegt weder in einem Heilquellenschutzgebiet noch in einem Trinkwasserschutzgebiet. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind ebenfalls im räumlichen Umfeld nicht vorhanden. Auch in Planung befindliche Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Eingriffsminimierende Maßnahmen

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

- Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG: Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und es geeignet ist für gewerbliche Nutzungen.
- Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt 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: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Eingriffsbewertung

Der südöstliche Bereich des Plangebietes umfasst bereits versiegelte Fläche. In diesem Bereich ist die Grundwasserneubildung stark eingeschränkt. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird aufgrund der vorwiegend extensiven landwirtschaftlichen Nutzung von einem überwiegend funktionsfähigen bzw. nur schwach eingeschränktem Wasserhaushalt (Infiltrationsvermögen, Grundwasserneubildung, Pufferung von Hochwasserspitzen, Wasserspeicherkapazität etc.) im Plangebiet ausgegangen. Bei Umsetzung der Planung wird ein Teilbereich der bislang unbebauten Fläche versiegelt. Die mit dem Vorhaben verbundene Bodenversiegelung wird in geringem Umfang zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Niederschlagswasser führen, Niedrigwasserphasen verstärken als auch zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung beitragen. Zudem wird der von Nordwesten nach Süden in Richtung *Lautzebach* verlaufende Bachlauf nach Westen verlegt, um die Errichtung von Stellplätzen für den Aldi-Markt in diesem Bereich zu ermöglichen. Aktuell wird die Entwässerungsplanung für die neuen baulichen Anlagen in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden dann zum Entwurf mit in die Planung aufgenommen.

Aufgrund der relativ geringen zusätzlichen Flächenversiegelung durch das geplanten Vorhabens werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als mittel bewertet.

Das Plangebiet liegt in einem Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Dienstleistungs- und Geschäftszentrum“ – 5. Änderung (2013) (**vgl. Kap. 1.3.2**). Dieser weist im östlichen und südöstlichen Bereich überwiegend überbaubare Flächen (Sondergebiete), Straßenverkehrsflächen sowie Stellplätze aus und entspricht somit dem aktuellen Bestand sowie der Planung. Im westlichen Bereich des Plangebietes weist der rechtskräftige Bebauungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen „Extensivgrünland“ und „Sukzession“ sowie eine Grünfläche der Zweckbestimmung „Parkanlage“ aus. Auch unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist der Eingriff in das Schutzgut Wasser als mittel zu bewerten.

2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

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

Bewertungsmethoden

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

Bestandsaufnahme

Als **klimatische Belastungsräume** zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad führt tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte. Eine solche Wärmeinsel bildet die nördlich und östlich des Plangebietes gelegene Siedlungs- und

Gewerbefläche des Ortsteils Dautphe sowie der südöstliche Bereich des Plangebietes. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche im westlichen Bereich des Plangebietes bilde eine **Klimatische Ausgleichsfläche**. Diese weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Kaltluft entsteht in erster Linie auf Freiflächen (z.B. Acker, Grünland, Gehölzarme Parkanlagen), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Die im nord-westlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen und Gehölzstrukturen sowie die südwestlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlich genutzten Freiflächen bilden Entstehungsquellen für Kaltluft. Der Abfluss der Kaltluftbahnen folgt im Groben der Geländeneigung entsprechend von den Höhen ins Tal. Der Abfluss der Kaltluft erfolgt entsprechend aus Südwesten Richtung Siedlungs- und Gewerbefläche (**Abb. 4**).

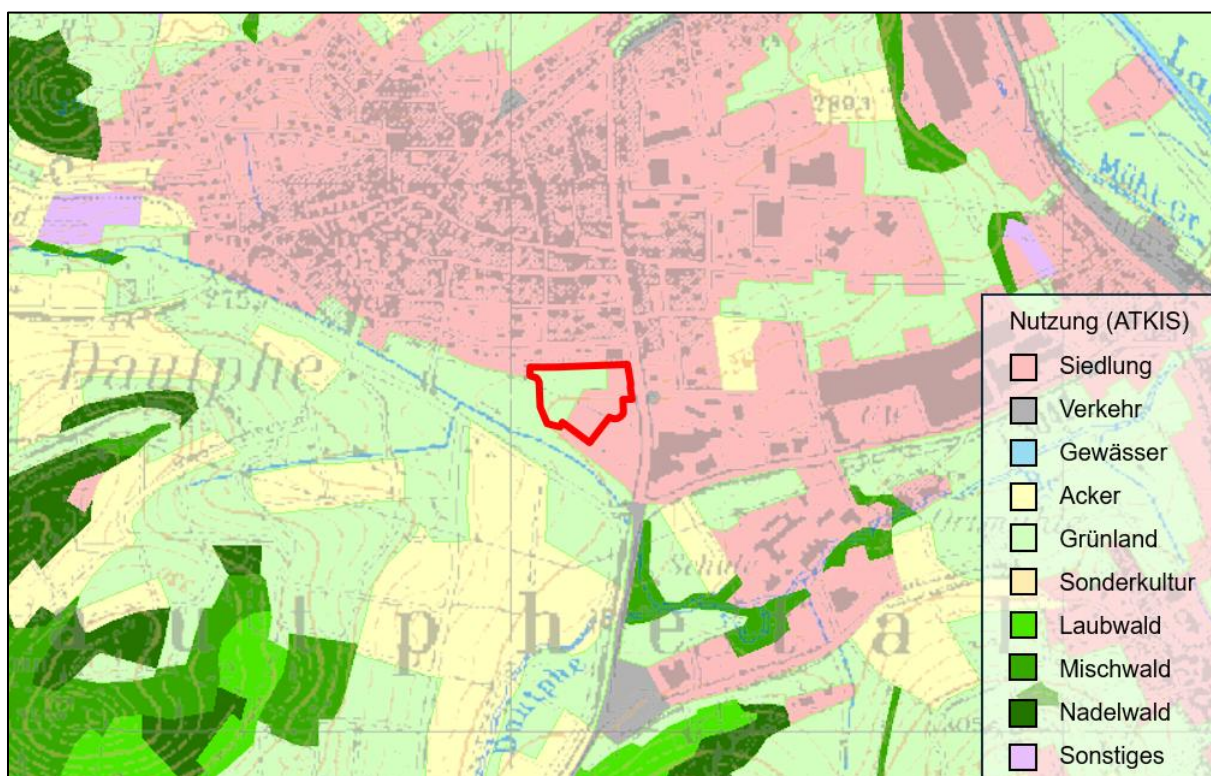


Abb. 4: Nutzungstypen im Bereich des Plangebietes (rot umrandet). Die Siedlungsbereiche und die Verkehrsflächen bilden klimatische Belastungsräume. Die Freiflächen (Grünland, Acker) und der Wald bilden klimatische Ausgleichsflächen. Der potenzielle Abfluss der Kaltluft folgt der Topografie entsprechend von den Höhen ins Tal. (Quelle: GruSchu Hessen, Zugriffsdatum: 09/2025, eigene Bearbeitung).

Starkregenereignisse

Im Hinblick auf die hohe Erosionsgefährdung innerhalb des Plangebietes werden nachfolgend potenzielle Starkregenereignisse im Bereich des Plangebietes näher betrachtet. Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX – Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) vermittelt eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Sie soll Kommunen dabei unterstützen, ihre eigene Situation besser einschätzen zu können. Die Karte basiert auf Beobachtungen von Niederschlag, Topografie und Versiegelungsgrad und beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1*1 km-Kachel. Laut Starkregen-Hinweiskarte liegt im Bereich des Plangebietes (weiß

umrandet) überwiegend eine hohe Starkregen-Betroffenheit sowie eine nicht erhöhte Vulnerabilität vor (Abb. 5).

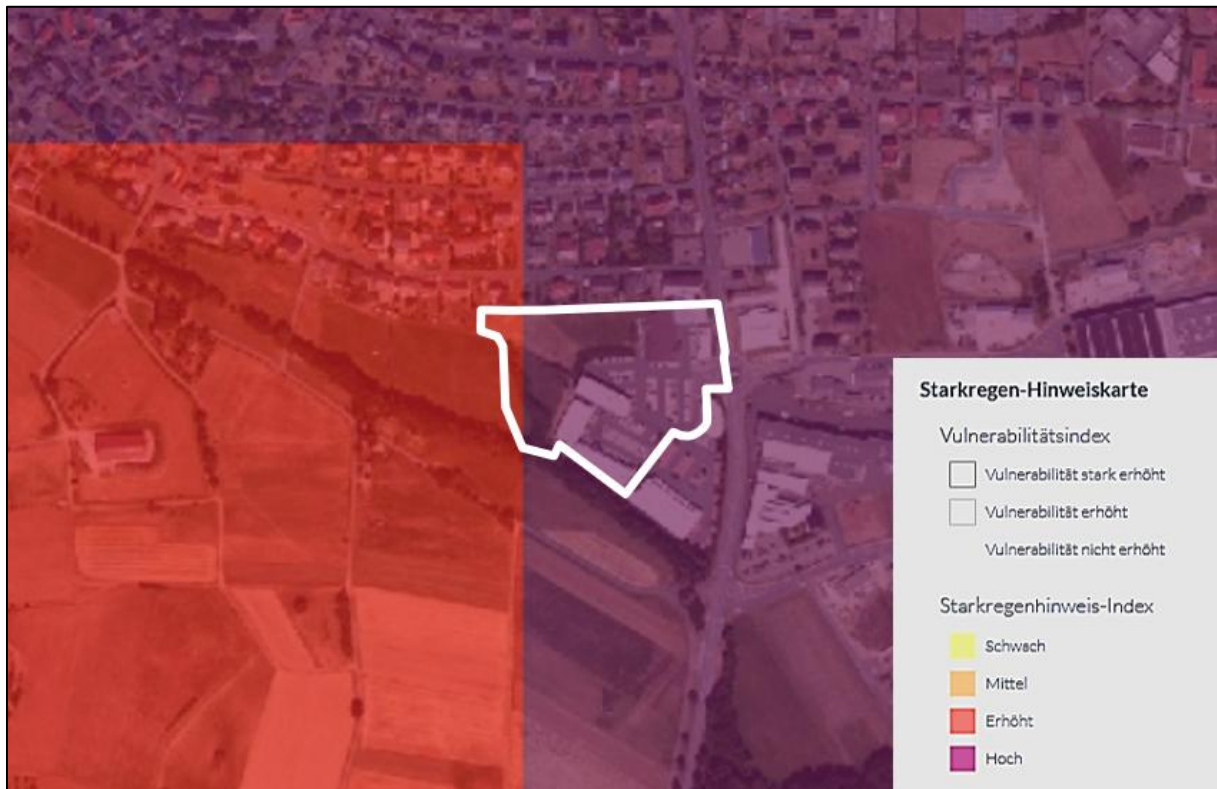


Abb. 5: Starkregen-Hinweiskarte für Schrecksbach im Bereich des Plangebietes (weiß umrandet). (Quelle: Starkregen Viewer Hessen 2024, eigene Bearbeitung).

Kommunale Fließpfadkarten eignen sich für kleinere Ortschaften oder Ortsteile, besonders im ländlichen Raum. Sie zeigen (in einer Auflösung von 1 m²) eine erste Übersicht der potenziellen Fließpfade, die das Regenwasser bei einem Starkregenereignis nehmen würde. Das Grünland im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird mit einer Hangneigung von 10-20 % als gefährdet dargestellt. Das südwestlich gelegene Grünland wird mit einer Hangneigung von 2-5 % als nicht-gefährdet dargestellt. Innerhalb des Plangebietes verläuft im Bereich des aus Nordwesten nach Süden Richtung *Lautzebachs* verlaufenden Bachlaufs, der von Ufergehölzsaumen umgeben ist, ein Fließpfad. Der Bachlauf wird bei Umsetzung der Planung nach Westen verlegt. Zudem wird ein Fließpfad dargestellt, der von Nordwesten im Bereich des Grünlandes nach Südosten im Bereich der bereits versiegelten Fläche verläuft. Die Gebäude befinden sich teilweise innerhalb Gefährdungsbereichs durch Fließpfade. Die geplante Bebauung im nordwestlichen Bereich wird sich teilweise innerhalb eines Fließpfades und somit innerhalb des Gefährdungsbereichs befinden (Abb. 6).

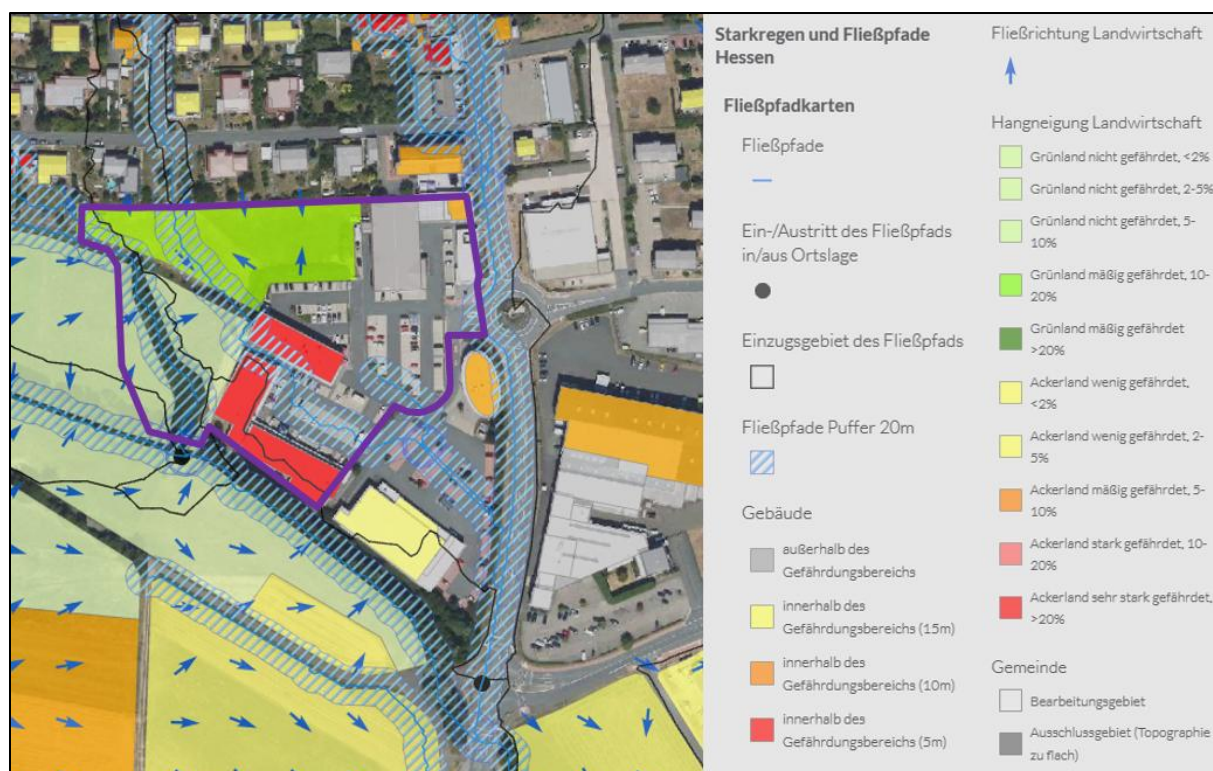


Abb. 6: Fließpfadkarte, Gebäude und Hangneigung im Bereich des Plangebietes (violett umrandet) (Starkregenerviewer Hessen 2024, eigene Bearbeitung; Zugriff 11/2024)

Eingriffsbewertung

Wahrnehmbare kleinklimatische Auswirkungen werden sich voraussichtlich auf den Bereich der geplanten Bebauung im nordwestlichen Bereich des Plangebietes beschränken, wo mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur durch die Versiegelung zu rechnen ist. Das Mikroklima wird innerhalb und angrenzend, vor allem durch die Flächenneuersiegelung, gering verändert. Eine Beeinträchtigung des Lokalklimas sowie der Luftqualität ist aufgrund der hohen Verfügbarkeit von klimatischen Ausgleichsflächen im Umfeld des Plangebietes nicht zu erwarten. Die geplante Bebauung wird daher keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

Es ergibt sich zum derzeitigen Kenntnisstand bei Umsetzung der Planung insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung der Luft und des Klimas.

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist aufgrund der hohen Starkregen-Betroffenheit sowie der innerhalb des Plangebietes verlaufenden Fließpfade derzeit nicht auszuschließen. Die geplante Bebauung im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird sich voraussichtlich innerhalb des Gefährdungsbereichs durch Fließpfade befinden.

2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurden im Mai und August 2025 Geländebegehungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Der östliche sowie südöstliche Bereich des Plangebietes wird überwiegend als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort genutzt und ist dementsprechend größtenteils versiegelt. Im Nordosten sind aktuell ein Aldi-Markt sowie die Sparkasse Marburg-Biedenkopf ansässig sowie eine Apotheke und ein

Bistro. Im Südosten des Plangebietes sind unter anderem ein Ingenieurbüro, eine Finanzberatung, eine technische Beratungsfirma sowie eine Bäckerei angesiedelt. Weitere Gebäude werden derzeit von einem Woolworth sowie einem TEDI-Markt genutzt. Die Flächen zwischen den Gebäuden werden als Parkflächen genutzt. Vereinzelt wurden niedrigwüchsige Hecken angelegt sowie Laubbäume gepflanzt.

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes umfasst vorwiegend eine magere Flachland-Mähwiese feuchter Ausprägung, die zahlreiche Mager- und Feuchtigkeitszeiger aufweist. Magere Flachland-Mähwiesen werden als FFH-Lebensraumtyp 6510 angesprochen und sind gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt. Zum Aufnahmezeitpunkt wurde die Magere Flachland-Mähwiese mit Pferden beweidet. Die Magere Flachland-Mähwiese wird durch eine gärtnerisch gepflegte Anlage (Lärmschutzwälle aus Zierhecken und heimischen Gebüsch) vom östlichen, überbauten Bereich getrennt. Der nordwestliche Bereich des Plangebietes weist zudem Weidengebüsch sowie einen nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Ufergehölzsaum mit Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) und Esche (*Fraxinus excelsior*) auf, welcher als prioritärer FFH-Lebensraumtyp 91E0* gilt. Zwischen Ufergehölzsaum und überbauter Fläche wurde eine Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität sowie Intensivgrünland erfasst. Der südwestliche Randbereich umfasst nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Ufergehölze feuchter Standorte, die den südlich an das Plangebiet angrenzenden *Lautzebach* umsäumen, sowie Extensivgrünland. Für eine eindeutige Einordnung der Wertigkeit des Extensivgrünlands ist eine Nachkartierung erforderlich.

Östlich des Plangebietes befindet sich ein Kreisverkehr, von welchem über die Gladenbacher Straße das Plangebiet erschlossen wird und auch an den äußeren Verkehr angebunden ist. Nördlich schließt sich Wohnbebauung und westlich Grünland an das Plangebiet an. Südlich an das Plangebiet angrenzend verläuft der *Lautzebach*, der von Ufergehölzen (nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt) gesäumt wird.

Die Mageren Flachland-Mähwiese (LRT 6510) wies folgende Arten auf:

Art	Deutscher Name
<i>Achillea ptarmica</i>	Sumpf-Schafgarbe
<i>Aegopodium podagraria</i>	Gewöhnlicher Giersch
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Argentina anserina</i>	Gänsefingerkraut
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Bistorta officinalis</i>	Schlangen-Knöterich
<i>Calystegia sepium</i>	Gewöhnliche Zaunwinde
<i>Campanula rapunculus</i>	Rapunzel Glockenblume
<i>Carex spec.</i>	Segge
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Colchicum autumnale</i>	Herbstzeitlose
<i>Crepis spec.</i>	Pippau
<i>Elymus repens</i>	Kriechende Quecke
<i>Filipendula ulmaria</i>	Echtes Mädesüß
<i>Galium mollugo</i> agg.	Wiesen-Labkraut
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Hypericum spec.</i>	Johanniskraut
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse
<i>Leucanthemum ircutianum</i>	Wiesen-Margerite

<i>Lotus pedunculatus</i>	Sumpf-Hornklee
<i>Lychnis flos-cuculi</i>	Kuckucks-Lichtnelke
<i>Myosotis scorpioides</i>	Sumpf-Vergissmeinnicht
<i>Phleum spec.</i>	Lieschgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Ranunculus flammula</i>	Brennender Hahnenfuß
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauer-Ampfer
<i>Rumex crispus</i>	Krauser Ampfer
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf
<i>Selinum carvifolia</i>	Silge
<i>Senecio jacobaea</i>	Jakobs-Greiskraut
<i>Silaum silaus</i>	Wiesensilge
<i>Sonchus asper</i>	Raue Gänsedistel
<i>Stellaria graminea</i>	Gras-Sternmiere
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium dubium</i>	Kleiner Klee
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesenklee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke

Die Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität setzte sich aus folgenden Arten zusammen:

Art	Deutscher Name
<i>Aegopodium podagraria</i>	Gewöhnlicher Giersch
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß
<i>Calystegia sepium</i>	Gewöhnliche Zaunwinde
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Filipendula ulmaria</i>	Echtes Mädesüß
<i>Galium mollugo</i> agg.	Wiesen-Labkraut
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Hypericum spec.</i>	Johanniskraut
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Rosa spec.</i>	Rosengewächs
<i>Salix spec.</i>	Weide
<i>Stachys spec.</i>	Ziest
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Vicia spec.</i>	Wicke

Im Bereich des Intensivgrünlands wurden folgende Arten erfasst:

Art	Deutscher Name
<i>Aegopodium podagraria</i>	Gewöhnlicher Giersch
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Galium aparine</i>	Kletten-Labkraut
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfbblätteriger Ampfer
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis

Der Ufergehölzsaum (LRT 91E0*) zeigte folgende Artenzusammensetzung:

Art	Deutscher Name
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Bistorta officinalis</i>	Schlangen-Knöterich
<i>Crataegus</i> spec.	Weißdorn
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Filipendula ulmaria</i>	Echtes Mädesüß
<i>Galium aparine</i>	Kletten-Labkraut
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Rosa</i> spec.	Rosengewächs
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Die Gebüsche heimischer Arten auf feuchten Standorten (Weidengebüsche) wiesen folgende Arten auf:

Art	Deutscher Name
<i>Calystegia sepium</i>	Gewöhnliche Zaunwinde
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Epilobium angustifolium</i>	Schmalblättriges Weidenröschen
<i>Filipendula ulmaria</i>	Echtes Mädesüß
<i>Galium aparine</i>	Kletten-Labkraut
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke

Die gärtnerisch gepflegten Anlagen setzten sich aus folgenden Arten zusammen:

Art	Deutscher Name
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Cotoneaster dammeri</i>	Teppich-Zwergmispel
<i>Crataegus</i> spec.	Weißdorn
<i>Filipendula ulmaria</i>	Echtes Mädesüß
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball



Abb. 7: Magere Flachland-Mähwiese mit einem hohen Bestand an *Sanguisorba officinalis* (eig. Aufnahme 08/2021)



Abb. 8: Magere Flachland-Mähwiese, Weiden- gebüsch und Gebäude (eig. Aufnahme 08/2021)



Abb. 9: Magere Flachland-Mähwiese mit einem hohen Bestand an *Ranunculus acris* (eig. Aufnahme 05/2025)



Abb. 10: Magere Flachland-Mähwiese mit zahlreichen Magerkeitszeigern (eig. Aufnahme 08/2025)



Abb. 11: Gärtnerisch gepflegte Anlage mit Zier- hecken und einheimischen Gebüsch (eig. Aufnahme 05/2022)



Abb. 12: Ufergehölzsaum entlang des Bachzu- laufs (eig. Aufnahme 05/2022).

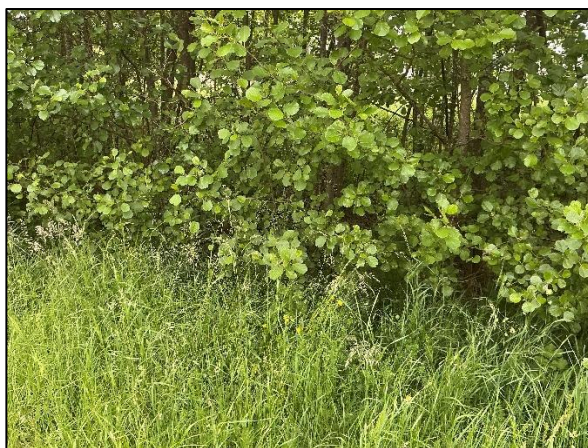


Abb. 13: Hoher Erlenbestand (*Alnus glutinosa*) im Bereich des Ufergehölzsaums (eig. Aufnahme 05/2025)



Abb. 14: Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität, Ufergehölzsaum (rechts) und Ufergehölze (im Hintergrund) (eig. Aufnahme 05/2025)

Bestands- und Eingriffsbewertung

Die südöstliche Hälfte des Plangebietes ist bereits versiegelt und setzt sich aus Biotoptypen geringer ökologischer Wertigkeit (Gebäude, Pflaster, Asphalt, gärtnerisch gepflegte Anlagen) zusammen. Die nordwestliche Hälfte des Plangebietes weist Biotoptypen mittlerer bis hoher ökologischer Wertigkeit auf. Die Ufergehölze, der Ufergehölzsaum sowie die Magere Flachland-Mähwiese sind aus naturschutzfachlicher Sicht als sehr hochwertige Biotoptypen einzuordnen und gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt. Der Ufergehölzsaum kann zudem als prioritärer FFH-Lebensraumtyp 91E0* angesprochen werden. Die Magere Flachland-Mähwiese ist dem FFH-Lebensraumtyp 6510 zuzuordnen. Das Intensivgrünland, die Gebüsche feuchter Standorte und die Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität stellen aus naturschutzfachlicher Sicht Biotoptypen mittlerer Wertigkeit dar.

Bei Umsetzung der Planung wird die bereits versiegelte und bebaute Fläche überplant und nach Westen erweitert. Dabei wird ein großer Bereich der nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Mageren Flachland-Mähwiese, die zudem als FFH-Lebensraumtyp 6510 angesprochen wird, umgenutzt. Darüber hinaus werden die gärtnerisch gepflegten Anlagen (Lärmschutzwälle), die Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität sowie das Intensivgrünland überplant. Der Bachlauf des *Lautzebachs* wird im Zuge der Planung nach Westen verlegt, um die Errichtung von Stellplätzen in diesem Bereich zu ermöglichen. Dadurch geht ein Teilbereich des nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Ufergehölzsaums, der zudem als prioritärer FFH-Lebensraumtyp 91E0* gilt, verloren. Der Bereich des Ufergehölzsaums, welcher von der geplanten Bebauung unberührt bleibt, sowie die sich im südwestlichen Randbereich befindlichen Ufergehölze werden zum Erhalt festgesetzt. Aufgrund der Verlegung des Bachlaufs nach Westen und des damit einhergehenden Verlusts des nassen Standortes im Bereich des Ufergehölzsaums, ist es als wahrscheinlich anzunehmen, dass der vorhandene Gehölzbestand negativ beeinträchtigt wird. Im westlichen Randbereich wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland / Feuchtwiese“ ausgewiesen. Im nordwestlichen Randbereich wird ein Teilbereich der Mageren Flachland-Mähwiese als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland / Magere Flachland-Mähwiese“ ausgewiesen. Insgesamt entsteht bei Umsetzung der Planung aufgrund des Eingriffs in nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen eine hohe Konfliktsituation. Von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Das Plangebiet liegt in einem Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Dienstleistungs- und Geschäftszentrum“ – 5. Änderung (2013) (**vgl. Kap. 1.3.2**). Dieser weist im östlichen und südöstlichen Bereich überwiegend überbaubare Flächen (Sondergebiete), Straßenverkehrsflächen sowie Stellplätze aus und entspricht somit dem aktuellen Bestand. Im westlichen Bereich des Plangebietes setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen „Extensivgrünland“ und „Sukzession“ sowie eine Grünfläche der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und die Anpflanzung von Sträuchern (teilweise im Bereich von Lärmschutzwällen) und 11 Laubbäumen fest. Bei Umsetzung des Vorhabens wird ein Großteil der als Parkanlage ausgewiesenen Fläche sowie ein Teil des als Kompensationsfläche mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ ausgewiesenen Bereichs überplant. Der Verlauf des Bachlaufs *Lautzebach* wird nach Westen verlegt. Ein Teilbereich der Kompensationsfläche mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ wird erneut als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ festgesetzt. Der Bereich der Kompensationsfläche mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ wird in geringem Maße überplant. Vier der 11 festgesetzten Laubbaumanpflanzungen werden erneut festgesetzt.

Auch unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist der Eingriff in das Schutzgut Natur und Landschaft als hoch zu bewerten.

2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Die Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen wird unter Berücksichtigung des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen durchgeführt. 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 alle 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.

Grundsätzlich weist das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen v.a. in den Wiesenflächen und Gehölzstrukturen potenziell geeignete Teilhabitate für Vorkommen z.B. von Tagfaltern und europäischen Vogelarten auf.

Zur Erfassung betroffener Tierarten wurden im Jahr 2022 von der Plan Ö GmbH faunistische Untersuchungen durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchungen konnte der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) festgestellt werden. Die Art wird in den Anhängen II & IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie [92/43/EWG] genannt und ist streng geschützt (BArtSchV). Im Zuge erneuter faunistischer Erfassungen im Jahr 2025 konnte der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) nicht mehr nachgewiesen werden.

Zur Entwurfsoffenlage wird der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag erarbeitet.

2.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt in keinem Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5118-303 „Obere Lahn und Wetschaft mit Nebengewässern“ und liegt in rd. 1,15 km nordöstlicher Entfernung zum Plangebiet. In rd. 960 m nordöstlicher Entfernung befindet sich zudem das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Ohm“.

Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark „Lahn-Dill-Bergland“ (**Abb. 15**).

Nach § 27 BNatSchG gilt für Naturparks Folgendes:

(1) Naturparke sind einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die

1. großräumig sind,
2. überwiegend Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind,
3. sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird,
4. nach den Erfordernissen der Raumordnung für Erholung vorgesehen sind,
5. der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt dienen und in denen zu diesem Zweck eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt wird und
6. besonders dazu geeignet sind, eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern.

(2) Naturparke sollen auch der Bildung für nachhaltige Entwicklung dienen.

(3) Naturparke sollen entsprechend ihren in Absatz 1 beschriebenen Zwecken unter Beachtung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege geplant, gegliedert, erschlossen und weiterentwickelt werden.

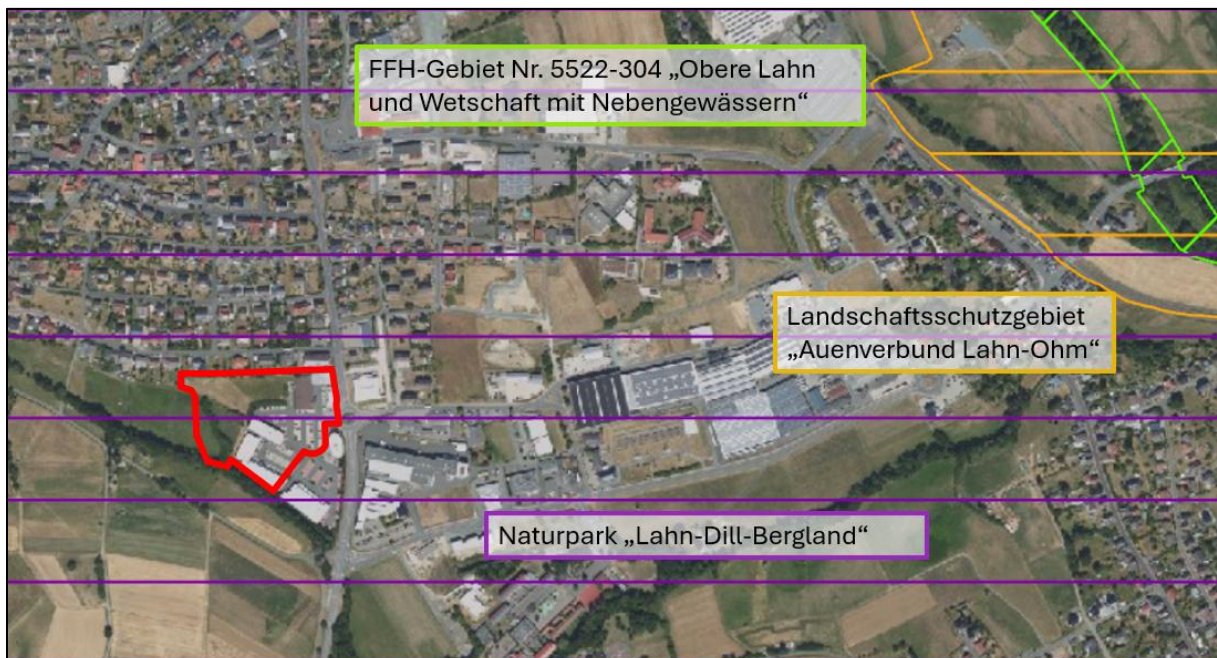


Abb. 15: Lage des Plangebiet (rot) zu Schutzgebieten (NatureViewer, eigene Bearbeitung: 08/2025)

Eingriffsbewertung

Das Plangebiet liegt abseits touristisch erschlossener Bereiche. Daher ist bei Umsetzung der Planung mit keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Erholungswert im Bereich des Naturparks zu rechnen.

Aufgrund der räumlichen Distanz sind keine negative Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete oder anderweitige Schutzgebiete bei Umsetzung der Planung zu erwarten.

2.7 Gesetzlich geschützte Biotop und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Bestandsbeschreibung

Im Rahmen der Geländebegehungen konnten drei nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop innerhalb des Plangebietes festgestellt werden.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wurde eine Magere Flachland-Mähwiese feuchter Ausprägung erfasst. Magere Flachland-Mähwiesen werden als FFH-Lebensraumtyp 6510 angesprochen und sind gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt. Der westliche Bereich des Plangebietes weist einen nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Ufergehölzsaum auf, welcher zudem als prioritärer FFH-Lebensraumtyp 91E0* gilt. Der südwestliche Randbereich umfasst nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Ufergehölze feuchter Standorte, die den südlich an das Plangebiet angrenzenden *Lautzebach* umsäumen.

Der Natureg Viewer gibt Hinweise auf Kompensationsmaßnahmen der Maßnahmenarten „Grünland Extensivierung“ und „Ufergehölz Pflege“ innerhalb des Plangebietes (**Abb. 16**). Der rechtskräftige Bebauungsplan „Dienstleistungs- und Geschäftszentrum“ – 5. Änderung aus dem Jahr 2013 weist im westlichen Bereich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen „Extensivgrünland“ und in geringem Maße „Sukzession“ aus (**vgl. Kap. 1.3.2**). Bei Umsetzung der vorliegenden Planung wird ein Teilbereich dieser Kompensationsflächen als Sondergebiet ausgewiesen und somit überwiegend versiegelt.

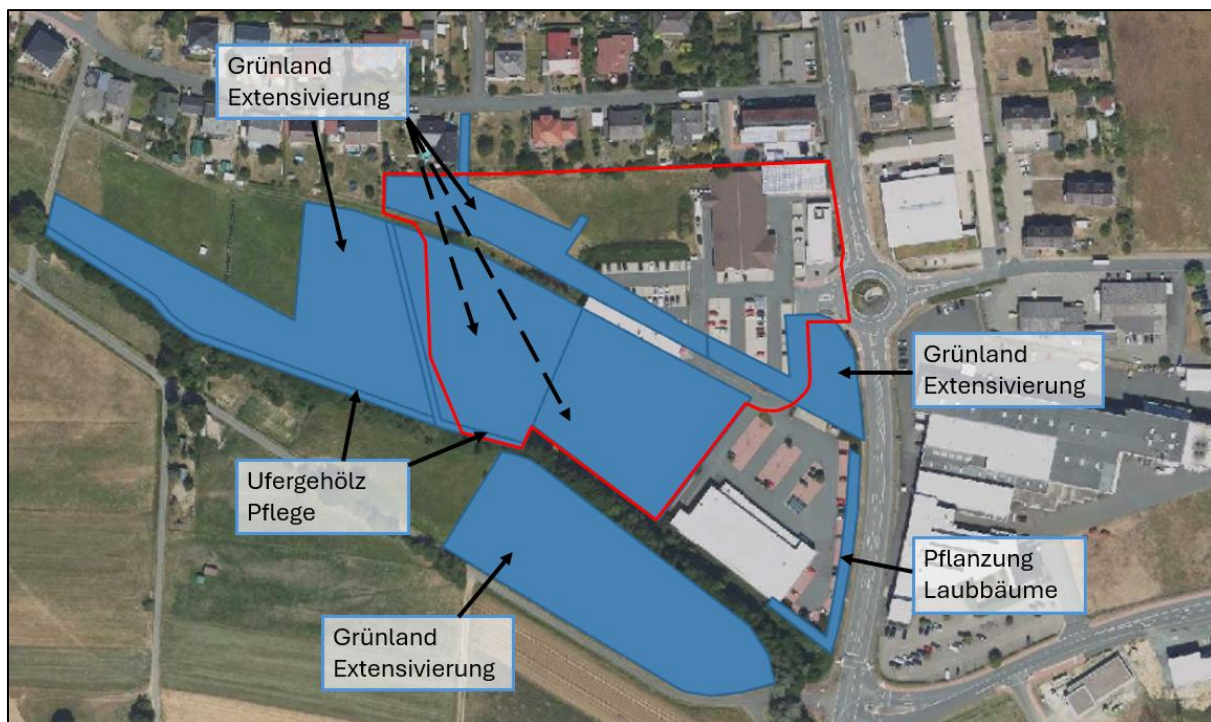


Abb. 16: Kompensationsflächen gemäß Natureg Viewer im Bereich des Plangebietes (rot umrandet) (NaturegViewer, eigene Bearbeitung: 08/2025)

Eingriffsbewertung

Bei Umsetzung der Planung wird in nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotoptypen (Magere Flachland-Mähwiese, Ufergehölzsaum, Ufergehölze) und FFH-Lebensraumtypen (LRT 6510, prioritärer LRT 91E0*) eingegriffen. Zudem werden bei Umsetzung der Planung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen „Extensivgrünland“ und in geringem Maße „Sukzession“ überplant.

Insgesamt entsteht bei Umsetzung der Planung eine hohe Konfliktsituation hinsichtlich gesetzlich geschützter Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen. Von den Verböten des § 30 Abs. 2 BNatSchG kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

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 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 neue Knoten geknüpft werden (BfN 2017).

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung genetischer Ressourcen (CBD 1993)

Auch die Hessische Biodiversitätsstrategie verfolgt das Ziel, in Hessen die natürlich und kulturhistorisch entstandene Artenvielfalt in 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 (HMUKLV 2015).

Eingriffsbewertung

Entsprechend der Ausführungen in den vorhergehenden Kapiteln kann aufgrund der Biotopstrukturen im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes von einer hohen Artenvielfalt innerhalb und angrenzend zum Plangebiet ausgegangen werden. Daher ist bei derzeitigem Wissensstand bei Durchführung der Planung mit nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen. *Nähergehende Ausführungen werden zum Entwurf ergänzt.*

2.9 Landschaft

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird im südöstlichen Bereich überwiegend als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort genutzt und ist dementsprechend bereits teilweise versiegelt. Das nordwestliche Teilgebiet stellt landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie Ufergehölze, Weidengebüsche und einen Ufergehölzsaum dar. Bei Umsetzung der Planung wird das Dienstleistungs- und Geschäftszentrum nach Westen hin erweitert, wodurch der Ufergehölzsaum sowie Grünland verloren gehen. Im nördlichen Randbereich des Plangebietes, welcher an Wohnsiedlung angrenzt, werden Lärmschutzwälle errichtet, wodurch zugleich die Einsicht in den Siedlungsbereich gemindert wird. Die geplante Bebauung wird sich an ein bereits bestehendes Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum anfügen.

Eingriffsbewertung

Insgesamt ist zum derzeitigen Kenntnisstand davon auszugehen, dass sich die geplante Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Bei Umsetzung der Planung ergibt sich in der Zusammenfassung keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird im südöstlichen Bereich überwiegend als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort genutzt und ist dementsprechend bereits teilweise versiegelt. Das nordwestliche Teilgebiet stellt landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie Ufergehölze und einen Ufergehölzsaum dar. Dem Plangebiet ist insgesamt eine geringe Wertigkeit für die Naherholung zuzuordnen. Bei Umsetzung der Planung wird das Dienstleistungs- und Geschäftszentrum nach Westen hin erweitert. Aus der Bauphase resultierende Störungen/ Lärm führen zu einer temporären Einschränkung der angrenzenden Bereiche. Jedoch werden Lärmschutzwälle errichtet, wodurch langfristige Lärmemission sowie die Einsicht in den Siedlungsbereich gemindert wird.

Eingriffsbewertung

Insgesamt ergeben sich bei Umsetzung der Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, einschließlich der Wohn- und Erholungsqualität, zum derzeitigen Kenntnisstand.

2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

Für das gesamte Plangebiet sind keine Bodendenkmäler oder Kulturdenkmäler aus geschichtlichen, kulturellen oder künstlerischen Gründen bekannt (Geoportal Hessen 2024, Hessisches Landesamt für Denkmalpflege 2019). Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

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

Diesbezüglich sind keine Risiken im gesamten Plangebiet ersichtlich. 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 unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten.

2.13 Wechselwirkungen

Wechselbeziehungen bestehen zwischen den Organismen untereinander, zu ihrer Umwelt und deren Geoökofaktoren bzw. Ökofaktoren. Die Einwirkung der Planung auf diese Ökofaktoren wurden in den vorherigen Kapiteln, in für einen Umweltbericht möglichen Rahmen, abgeschätzt. In der Zusammenfassung ergab sich für keinen der Ökofaktoren eine erhebliche Beeinträchtigung. Des Weiteren sind zwischen den Faktoren keine strukturellen oder funktionalen Beziehungen bzw. Wechselwirkungen ersichtlich, die bei Umsetzung der Planung in wesentlichem Maße beeinträchtigt werden.

Eingriffsbewertung

Insgesamt ist bei derzeitigem Wissensstand davon auszugehen, dass sich die Wechselwirkungen zwar etwas verändern, aber keine kurz- bis langfristige erhebliche Beeinträchtigung dieser bei Umsetzung der Planung stattfinden wird.

3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

3.1 Kompensationsbedarf

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Ausführungen werden zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergänzt.

3.2 Kompensation des Eingriffs

Die Ausführungen werden zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergänzt.

4 Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei nicht Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeit vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen in Form einer Mageren Flachland-Mähwiese, einer mäßig intensiv genutzten Frischwiese sowie eines Intensivgrünlands je nach Intensität der Nutzung in ihrer biologischen Diversität variieren werden. Die Nutzung des südöstlichen Bereiches des Plangebietes als Dienstleistungs- und Geschäftszentrum wird weiterhin bestehen bleiben. Ein Teilbereich der Mageren Flachland-Mähwiese könnte aufgrund der im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Dienstleistungs- und

Geschäftszentrum“ – 5. Änderung (2013) ausgewiesenen Parkanlage in diesem Bereich umgenutzt werden. Die vorbereiteten Versiegelungen im nordwestlichen Bereich des Plangebietes und die damit verbundenen Auswirkungen bleiben bei Nicht-Durchführung aus.

5 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

In rd. 40 m südlicher Entfernung liegt der Geltungsbereich des sich derzeit in Offenlage befindlichen Bebauungsplan „Feuerwehr Dautphetal Mitte“ (2025).

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt. Im Allgemeinen gilt, dass die mit einer Flächenneuersiegelung einhergehenden, negativen klimatischen Effekte in der Summe zum fortschreitenden Klimawandel beitragen.

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. Die vorliegende Planung stellt die Optimierung des Innenbereichs und eine moderate Erweiterung einer Teilfläche im Nordwesten des Geltungsbereiches dar.

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 1 zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB nutzen.

Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden auf Ebene der Kreisverwaltungen angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden.

Die Gemeinde Dautphetal ist dazu verpflichtet, die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten und die Einhaltung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu prüfen. Im Rahmen der vorbereiteten Planung betrifft dies die Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich (Monitoring).

8 Zusammenfassung

Die Zusammenfassung wird zum Entwurf des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erarbeitet.

9 Quellenverzeichnis

Bundesamt für Naturschutz (Stand: 06/2010): <https://biologischevielfalt.bfn.de/infothek/biologische-vielfalt/begriffsbestimmung.html>

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): BodenViewerHessen: <http://bodenviewer.hessen.de>

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): GruSchuHessen: <http://gruschu.hessen.de>

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): NaturegViewerHessen: www.natureg.hessen.de

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): WRRL-Viewer: <http://wrml.hessen.de>

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2022): HWMR-Viewer: <http://hwrm.hessen.de> Zugriffsdatum

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2024): Starkregen-Viewer: <http://umweltdaten.hessen.de>

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: <https://www.hlnug.de/themen/naturschutz/biodiversitaetsstrategie-hessenarten>

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMLU, 2024): 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 (Stand: 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, www.umweltministerium.hessen.de

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (03/2017): Bodenschutz in Hessen – Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen. Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht.

Regierungspräsidium Darmstadt, Regierungspräsidium Gießen, Regierungspräsidium Kassel (01.09.2018): Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ |

Planstand: 18.09.2025

Projektnummer: 21-2593

Projektleitung: Ullrich

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de