PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Gemeinde Dautphetal, Ortsteil Dautphe

Umweltbericht

Bebauungsplan sowie Änderung des Flächennutzungsplanes

„Dienstleistungs- und Geschäftszentrum“ – 7. Änderung

Entwurf

Planstand: 17.11.2026

Projektnummer: 21-2593

Projektleitung: Düber

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 7
1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung 11
1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden 11
1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und –pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes 12
1.3.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen 13
1.3.4 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern 15
1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie .. 16
1.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe 17
2 Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 17
2.1 Boden und Fläche 17
2.2 Wasser 23
2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels 26
2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen 31
2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange 39
2.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete 42
2.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen 43
2.8 Biologische Vielfalt 45
2.9 Landschaft 46
2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität 46
2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz 47
2.12 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen 47
2.13 Wechselwirkungen 47
3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung 48
3.1 Kompensationsbedarf 48
3.2 Kompensation des Eingriffs 48
4 Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei nicht Durchführung der Planung 50
5 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 51
6 Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl 51

7 Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 51

8 Zusammenfassung 52

9 Quellenverzeichnis 53

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 Abschichtungsregelung 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 Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des 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 verlaufende Graben wird nach Westen in das Flurstück 99/15 verlegt, um die Errichtung von Stellplätzen für den Aldi-Markt in diesem Bereich zu ermöglichen. Die Grabenverlegung erfolgt auf Grundlage einer

gesonderten wasserrechtlichen Plangenehmigung (vgl. Kap. 2.2). Die bereits bestehenden Ausgleichsmaßnahmen werden an die Änderungen angepasst und um weitere Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs ergänzt (vgl. Kap. 3.2). 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 den 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.

Der Aldi-Markt wird an einem neuen Standort rd. 80 m westlich des bisherigen Gebäudes errichtet. Der Drogeriemarkt wird am bisherigen Standort des Aldi-Marktes untergebracht. Teile des bisherigen SO 6 werden entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Stellplatzflächen ausgewiesen. Die in der 5. Änderung festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und die Fuß- und Radwegeverbindung zur Hainstraße wurden nie umgesetzt und entfallen. Die bestehenden Lärmschutzwälle werden zu Stellplatzflächen umgenutzt. Stattdessen wird nördlich der Stellplätze ein Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand vorgesehen. Die anzupflanzenden Bäume aus der 5. Änderung bleiben als Anpflanzungsmaßnahme bestehen, werden jedoch von fünf auf vier Bäume reduziert. Die geplanten Ausgleichsflächen und die Pflegemaßnahmen wurden zum Entwurf im Hinblick auf den Artenschutz und den geschützten Lebensraumtyp 6510 ergänzt und mit der Unteren Naturschutzbehörde in mehreren Gesprächs- und Ortsterminen abgestimmt.

1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens

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

Zudem umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Gemarkung Dautphe, Flur 4, die Flurstücke 324/42 und 325/42 (Ausgleichsfläche für den FFH-LRT 6510) sowie in Plankarte 2 in der Gemarkung Friedensdorf, Flur 5, die Flurstücke 43, 44 und 45 tlw. (Ersatzhabitat für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling).

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 (Magere 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 von rd. 265 - 260 m ü. NN. Naturräumlich liegt das Plangebiet nach Klausing (1988) im Gladenbacher Bergland (320) der Haupteinheitengruppe Westerwald.



Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs der Plankarte 1 im Luftbild; Geltungsbereich: rot umrandet (Quelle: Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Digitale Orthophotos, eig. Bearb. QGis, Zugriff: 11/2026).

Die externe Ausgleichsfläche der Plankarte 2 liegt in der Gemarkung Friedensdorf südlich der Dautphe und westlich der Ortslage Friedensdorf (Abb. 2). Sie wird als Grünland genutzt.



Abb. 2: Lage der externen Ausgleichsfläche der Plankarte 2 im Luftbild; Geltungsbereich: rot umrandet (Quelle: Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Digitale Orthophotos, eig. Bearb. QGis, Zugriff: 11/2026).

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, Ladeinfrastruktur und Zuwegungen einschließlich Lkw-Zufahrten zulässig ist. Die Regelung wurde teilweise aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die bereits bebauten Bereiche des Planungsgebietes wurde die jeweilige GFZ aus der aktuell rechtgültigen 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.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze, Carports und Nebenanlagen (z. B. Ladeinfrastruktur) sind innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze und Ladeinfrastruktur sind zudem innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Gestaltung

- 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.
- 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 Schotterschüttungen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

Ein- und Durchgrünung / Ausgleich

- Plankarte 1: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel: Magere Flachland-Mähwiese LRT 6510 (MW / A)

  Im Bereich des vorhandenen Grünlandes ist gebietseigenes Saatgut (§ 40 BNatSchG) mit Anteil an Großem Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) oder Mahdgut geeigneter Spenderflächen auszubringen. Vor der Ausbringung ist ein Schlitzen des Bodens zulässig. Heimische, standortgerechte Gehölze sind zu erhalten. Das Vordringen der Gehölze auf das Grünland ist durch regelmäßigen Rückschnitt zu verhindern. 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 bis zum 31. Mai durchzuführen. Die zweite Mahd ist ab dem 15. September durchzuführen und kann in sehr schwachwüchsigen Jahren ausgesetzt werden.

- Plankarte 1: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel: Magere Flachland-Mähwiese LRT 6510 (MW / B)

  Auf den Flurstücken 324/42 und 325/42, Flur 4, Gemarkung Dautphe ist vor der Einsaat die vorhandene Vegetation zu entnehmen. Vorhandene Versiegelungen, kleinere Bauten und Zäune sind vollständig zu entfernen. Heimische Ufergehölze sind zu erhalten. Der Boden ist für die Einsaat fachgerecht vorzubereiten. Rückschnitte von Gehölzen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

  Pflegehinweise: Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen. Der erste Schnitt hat bis zum 31. Mai, der zweite Schnitt ab dem 15. September zu erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

- Plankarte 1: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel: Naturnahe Uferbereiche (Grabenverlegung)

  Der Graben ist als naturnaher Gewässerverlauf herzustellen. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf 380 m² standortgerechte, heimische Ufergehölze gebietseigener Herkunft (§ 40 BNatSchG) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Gehölze aus dem entfallenden Ufergehölzsaum (Flst. 99/16) können, soweit fachlich und bautechnisch möglich, entnommen und am neuen Gewässerverlauf eingesetzt werden. Sie sind auf die Anpflanzfläche anzurechnen. Die übrigen Böschungs- und Auenbereiche sind mit gebietseigenem Saatgut (§ 40 BNatSchG) einzusäen. Im Bereich der Ufer sind aufkommende Gehölze alle ein bis zwei Jahre abschnittsweise auszumähen, sodass eine Saumstruktur entsteht.

- Plankarte 2: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel: Ersatzhabitat für *Maculinea nausithous* (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling)

  Die in Plankarte 2 festgesetzte Fläche ist als Extensivgrünland mit Beständen des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) zu erhalten und zweimal jährlich zu mähen. Der erste Schnitt hat bis zum 31. Mai, der zweite Schnitt ab dem 15. September zu erfolgen. Bei kühler und regnerischer Witterung im Frühjahr und späterem Beginn der Aktivitätsphase des Falters kann der erste Schnitt nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde um

ein bis zwei Wochen verschoben werden. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Heimische, standortgerechte Gehölze, insbesondere die Ufergehölze entlang der Dautphe, sind zu erhalten. Auf dem Flurstück 43 sind aufkommende Gehölze alle ein bis zwei Jahre abschnittsweise auszumähen, sodass eine Saumstruktur entsteht.

Hinweis: Es handelt sich um eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG. Die Fläche muss vor dem Eingriff funktionsfähig sein.

- Je Symbol in der Plankarte für Anpflanzungen von Bäumen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen 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. Anzupflanzende Einzelbäume gemäß Artenliste. Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- 100 % der Grundstücksfreiflächen im Sondergebiet (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß Festsetzung) sind als Beet 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 Beet- bzw. Grünflächen mindestens einen standortgerechten Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die zu leistenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

Wasserrechtliche Festsetzung und Hinweise

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 37 Abs. 4 HWG ist Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen zu sammeln und zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und es für gewerbliche Nutzungen geeignet ist.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Hinweise zur Artenauswahl, zum Denkmalschutz, zur Verwertung von Niederschlagswasser, zum Artenschutz, zu erneuerbaren Energien, zum Bergbau, zum Bodenschutz, zu Leitungen der EAM Netz GmbH sowie zum Brandschutz. Auf die umweltrelevanten Hinweise wird in den jeweiligen Kapiteln eingegangen.

Im Hinblick auf weitere allgemeine Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen der Kap. 1.3 sowie 2.1 bis 2.13 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. 3,93 ha auf. Die unterschiedlichen Nutzungen entfallen darauf wie folgt:

Geltungsbereich des Bebauungsplans	**39.276 m²**
Fläche des Sonstigen Sondergebietes 1 bis 4	18.540 m²
(SO 1	5.603 m²)
(SO 2	4.328 m²)
(SO 3	3.701 m²)
(SO 4	4.908 m²)
Straßenverkehrsflächen	1.253 m²
Wasserflächen (Bachlauf neu)	184 m²
Flächen für Natur und Landschaft	19.165 m²
Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	134 m²

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 Flächenneuinanspruchnahme vor, da ein Großteil des Plangebietes bereits versiegelt ist. Als neue Siedlungsfläche kommt nur das SO 2 mit dem Baufenster und den Stellplätzen im Süden und teilweise im Osten des Gebäudes hinzu. Alle weiteren baulichen Anlagen sind bereits über die 5. Änderung des Bebauungsplanes abgedeckt. Die südwestlich an das Sondergebiet angrenzenden Kompensationsflächen und die externen Flächen

der Plankarte 2 werden neu in die Planung aufgenommen, um den naturschutzrechtlichen und den artenschutzrechtlichen Eingriff zu kompensieren. Die Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung erfolgt in Kap. 3.

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. Gemäß der Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde berücksichtigt die Bauleitplanung das städtebauliche Integrationsgebot, das Zentralitätsgebot und das Kongruenzgebot. Die Planung ist somit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

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. In der Änderung des Flächennutzungsplanes werden entsprechend den Sondergebieten des Bebauungsplanes Sonderbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt.

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. 3) 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.

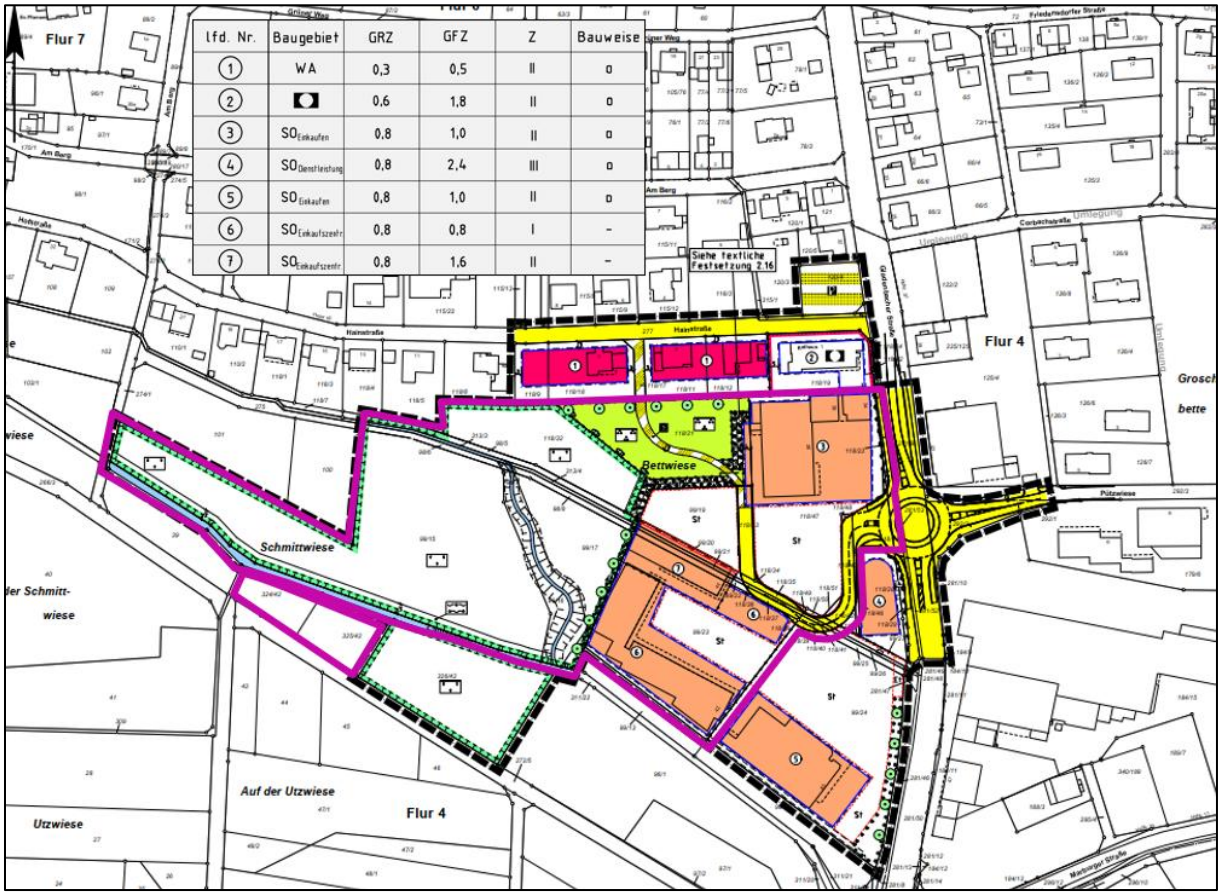


Abb. 3: Lage des Plangebietes (violett umrandet) im Bereich des Bebauungsplanes „Dienstleistungs- und Geschäftszentrum“ – 5. Änderung (eigene Bearbeitung, 09/2025).

Hinsichtlich weitergehender Fachgesetze wird auf die nachstehenden Kapitel des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

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, wurden bereits im 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 können eine Einhausung an der westlichen Gebäudeseite erfahren, die Baugrenzen sind entsprechend ausgelegt. Diese Festsetzungsmöglichkeit wurde durch eine schalltechnische Untersuchung überprüft (IB Pfeifer 2025). Danach reicht eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3 m aus, wenn keine Nachtanlieferung beider Betriebe (Aldi-Markt und Drogeriemarkt) erfolgt oder nur der Aldi-Markt nachts beliefert wird. Der Bebauungsplan setzt eine Lärmschutzwand bzw. einen Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3 m fest. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die nördlich angrenzende Wohnbebauung keine Beeinträchtigungen durch den Parkplatzbetrieb und die Anlieferung der Märkte erfährt. Weitere Maßnahmen wie die Einhausung der Anlieferungsrampe oder die Platzierung technischer Anlagen (z. B. Lüfter, Klimaanlagen) können im Baugenehmigungsverfahren konkret bestimmt werden.

Das Verkehrsaufkommen wird voraussichtlich nicht wesentlich zunehmen, da der Aldi-Markt bereits am Standort etabliert ist und für den Drogeriemarkt Mitnahmeeffekte mit den weiteren Geschäften im Dienstleistungs- und Geschäftszentrum zu erwarten sind. Die Anbindung über den Kreisverkehr an die Gladenbacher Straße (B 453) ist so dimensioniert, dass der zusätzliche Verkehr aufgenommen werden kann. Nach der Stellungnahme von Hessen Mobil vom 21.10.2025 ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit zu rechnen.

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 Leuchtengehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden. Der Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf empfiehlt in seiner Stellungnahme vom 23.10.2025 zudem eine Nachtabschaltung der Außenbeleuchtung und der Werbeanlagen.

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. Das auf den Stellplatzflächen und den Dachflächen des neuen Aldi-Marktes anfallende Niederschlagswasser soll der südlich angrenzenden ehemaligen Grabenparzelle zugeführt werden, die als Retentionsraum dient. Von dort wird es gedrosselt in den Lautzebach eingeleitet. Im Bereich der Stellplatzfläche ist zudem eine unterirdische Rückhaltung geplant. Die Entwässerungsplanung für die neuen baulichen Anlagen wurde in Auftrag gegeben.

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 Baugenehmigungsverfahren 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 der neuen Flächen (SO 2) 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.

Abflussregelung

Im Plangebiet befinden sich Vorfluter, sodass die Abflussregelung durch die Bauleitplanung beeinflusst werden kann. Die Thematik wurde mit dem zuständigen Architekten und der Unteren Wasserbehörde erörtert. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist über eine Rückhaltung gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten. Entsprechende Planungen wurden in Auftrag gegeben.

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 BodeViewer 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 des Bebauungsplans umfasst rd. 3,93 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 lösslehmhaltigen Solifluktionsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen (Bodeneinheit: Pseudogleye) und im südwestlichen Bereich aus fluviatilenTalbodensedimenten (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. 4). 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.



Abb. 4: Bewertung auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung im Bereich der Plankarte 1; Geltungsbereich: schwarz umrandet (HLNUG: BodenViewer Hessen, eig. Bearb. QGis, Zugriff: 11/2026).



Abb. 5: Bewertung auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung im Bereich der Plankarte 2; Geltungsbereich: schwarz umrandet (HLNUG: BodenViewer Hessen, eig. Bearb. QGis, Zugriff: 11/2026).

Die externe Ausgleichsfläche der Plankarte 2 weist als Bodenart Lehm auf. Der Funktionserfüllungsgrad der Bodenfunktionen wird dort als gering bewertet (Abb. 5). Die Acker-/Grünlandzahl liegt bei > 35 bis <= 40.

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. 6).

Die natürliche Erosionsgefährdung der Böden innerhalb der Plankarte 2 reicht von sehr gering bis hoch (Abb. 7).

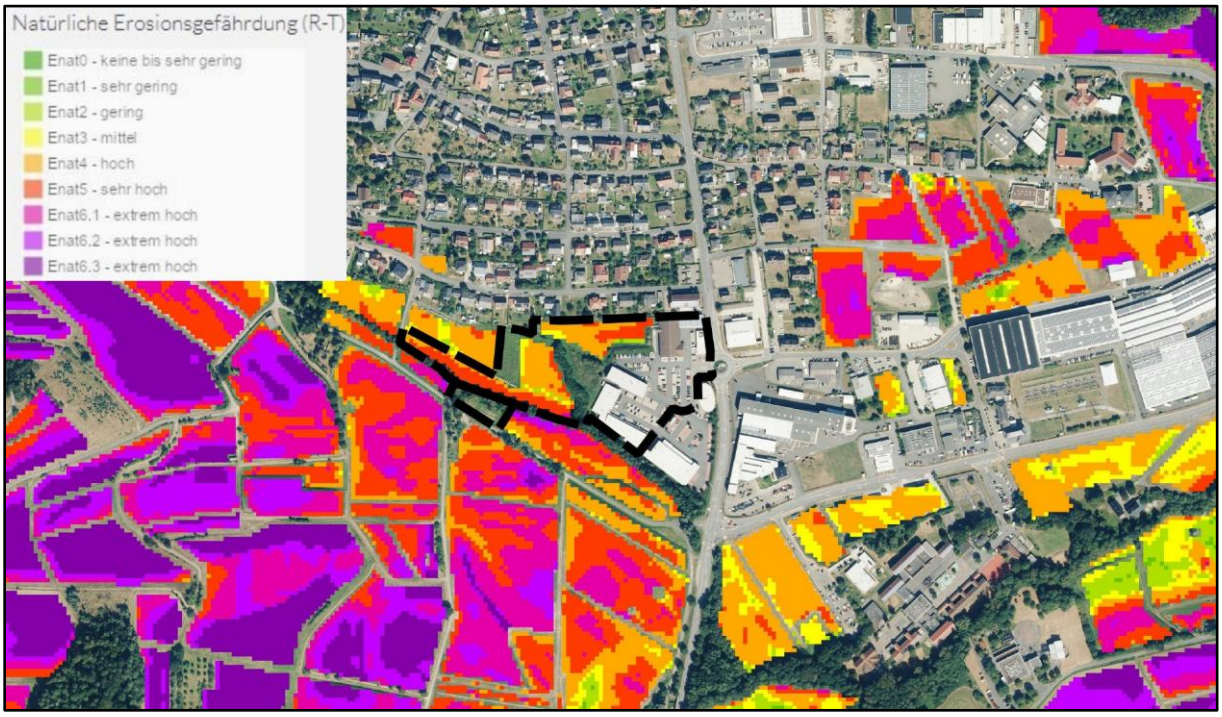


Abb. 6: Natürliche Erosionsgefährdung im Bereich der Plankarte 1; Geltungsbereich: schwarz umrandet (HLNUG: BodenViewer Hessen, eig. Bearb. QGis, Zugriff: 11/2026).

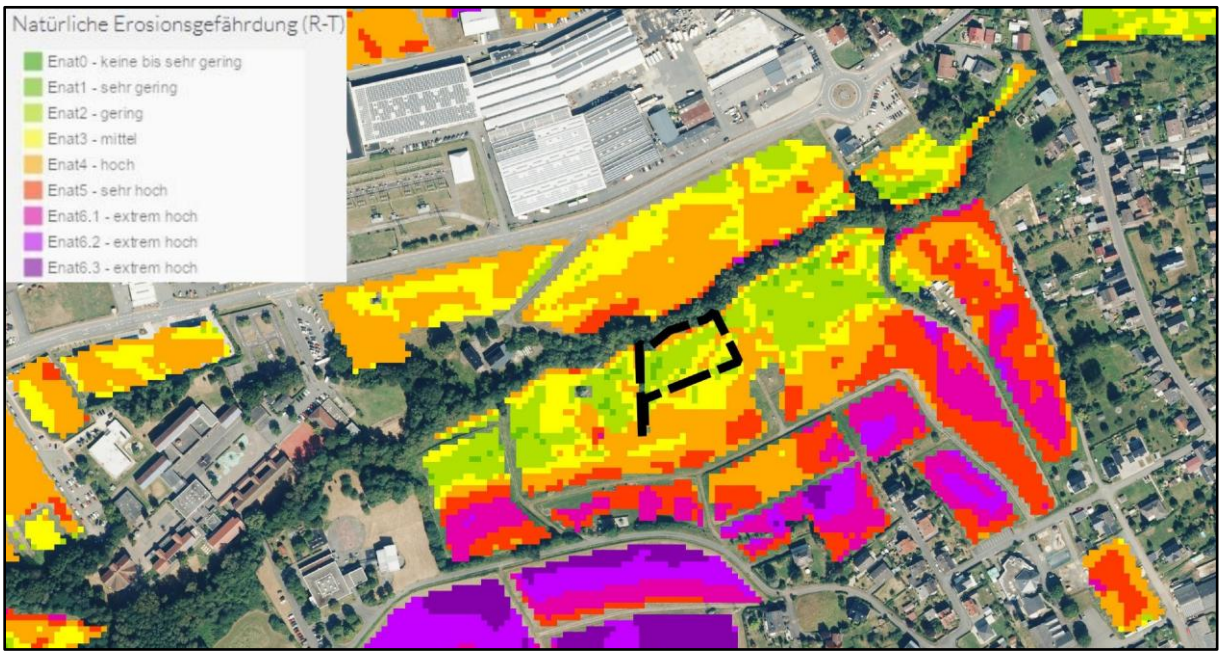


Abb. 7: Natürliche Erosionsgefährdung im Bereich der Plankarte 2; Geltungsbereich: schwarz umrandet (HLNUG: BodenViewer Hessen, eig. Bearb. QGis, Zugriff: 11/2026).

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), Ufergehölze, einen

Ufergehölzsaum sowie eine Hochstaudenflur. 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 Nach der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen (Dezernat 41.4) vom 24.10.2025 liegt für den Planungsraum derzeit kein Eintrag in der Altflächendatei vor.

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. Der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt hat dies mit Stellungnahme vom 14.10.2025 bestätigt. Eine systematische Flächenabsuche ist nicht erforderlich. Sollte im Zuge der Bauarbeiten dennoch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Bergbau

Das Plangebiet liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Die örtliche Lage dieser Arbeiten ist nicht bekannt. Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten.

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 zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen Extensiv genutzte Magere Flachland-Mähwiese LRT 6510 und Naturnahe Uferbereiche sowie in Plankarte 2 mit dem Entwicklungsziel Ersatzhabitat für *Maculinea nausithous*, Extensivgrünland
- Je Symbol in der Plankarte für Anpflanzungen von Bäumen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen 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.
- 100 % der Grundstücksfreiflächen im Sondergebiet (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß Festsetzung) sind als Beet 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 Beet- bzw. Grünflächen mindestens einen standortgerechten Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die zu leistenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.
- Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen 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/Vorhabenträger 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 Infiltrationsvermögen. 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 Fremdzufluss, 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 Eingriffsort. 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 Häuslebauer (HMLU 2024)

Der Bebauungsplan empfiehlt aufgrund der Größe der Eingriffsfläche zudem die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme. Das Regierungspräsidium Gießen (Dezernat 41.4) fordert in seiner Stellungnahme vom 24.10.2025 die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung, die idealerweise bereits in die Planungsphase einzubeziehen ist. Sie stellt sicher, dass vermeidbare Eingriffe in den Boden unterlassen werden und es nicht zu einer ungeplanten Inanspruchnahme von Flächen durch Baufelder, Lagerflächen oder Befahrung kommt.

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), einen Ufergehölzsaum, Ufergehölze sowie eine Hochstaudenflur. 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 Hochstaudenflur 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 „Magere Flachland-Mähwiese LRT 6510“ und „Naturnahe Uferbereiche (Grabenverlegung)“ 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 Flächenneuinanspruchnahme 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.

Auf der Fläche der Plankarte 2 wird lediglich die Bewirtschaftung des Grünlands umgestellt. Eingriffe in den Boden sind damit nicht verbunden.

Auf eine gesonderte bodenfunktionale Kompensation wird verzichtet. Der Großteil des Plangebietes ist bereits bebaut und wird lediglich im Bestand gesichert. Die neu vorbereitete Flächeninanspruchnahme beläuft sich auf weniger als 10.000 m², sodass eine zusätzliche Bewertung des Bodeneingriffs nach der Kompensationsverordnung nicht erforderlich ist. Zudem liegt die Bodenwertigkeit, indiziert über die Acker- und Grünlandzahl, nicht über dem Richtwert von 60.

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 „Magere Flachland-Mähwiese LRT 6510“ und „Naturnahe Uferbereiche (Grabenverlegung)“ 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 teilweise temporär trockenfallender Graben von Nordwesten nach Süden in Richtung Lautzebach. Der Lautzebach (Gewässerordnung 3) fließt unmittelbar am südlichen Rand des Plangebietes entlang (Abb. 1).

Grabenverlegung

Der Graben ist Teil eines Grabensystems, das Anfang des 20. Jahrhunderts im Zusammenhang mit einer Verlegung des Lautzebachs angelegt wurde und das Taltiefste südlich der Ortslage entwässert. Mit dem Bau des Gewerbegebietes vor rund 20 Jahren wurde der Graben über eine rund 110 m lange Umlegungsstrecke auf direktem Weg an den Lautzebach angeschlossen. Der Graben ist hinsichtlich der Gewässerstrukturgüte nicht bewertet, der Lautzebach weist die Strukturgüteklasse 5 (stark verändert) auf. Beide Gewässer sind der oberen Forellenregion und dem LAWA-Typ 5 (grobmaterialreiche, silikatische Mittelgebirgsbäche) zuzuordnen (WAGU 2026).

Für die Erweiterung der Stellplatzflächen wird der Graben in den westlichen Teil des Flurstücks 99/15 verlegt. Nach dem Genehmigungsentwurf der WAGU GmbH (2026) verlässt das neue Gerinne rund 30 m oberhalb der verrohrten Wiesenzufahrt die bestehende Trasse und wird auf rund 125 m Länge mit einem mittleren Längsgefälle von 0,95 % und einem Windungsfaktor von rund 1,3 als naturnaher Gewässerlauf an den Lautzebach angeschlossen. Die Sohle wird in variierender Breite grob vorprofiliert und der eigendynamischen Entwicklung überlassen. Flachufer mit Wasserwechselzonen wechseln mit steilwandigen Abbruchufern ab. Strukturelemente wie Störsteine, Totholz und ausschlagfähige Wurzelstubben werden eingebracht. Zum westlich angrenzenden Flurstück 100 wird ein Uferstreifen von mindestens 10 m eingehalten. Die verrohrte Wiesenzufahrt wird umgangen, wodurch sich die Längsdurchgängigkeit verbessert.

Die Grabenreste nördlich und südlich der geplanten Bebauung bleiben erhalten. Dazwischen wird der Graben verrohrt, die Gehölze in diesem Bereich sollen erhalten werden. Der im Baufeld liegende Teil der Gewässerparzelle 313/4 wird entwidmet.

Die Grabenverlegung ist ein Gewässerausbau nach § 67 Abs. 2 WHG. Die Plangenehmigung nach § 68 Abs. 2 WHG wurde bei der Unteren Wasserbehörde beantragt. Für das Vorhaben wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 UVPG i. V. m. Anlage 1 Nr. 13.18.1 UVPG durchgeführt. Danach sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern.

Entlang des neuen Grabenverlaufs ist ein Gewässerrandstreifen von 10 m einzuhalten, der in der Plankarte dargestellt ist. Auch der Gewässerrandstreifen des Lautzebachs ist dargestellt. Die Grabenparzellen 313/3 tlw., 313/4 und 99/16 verlieren durch die Verlegung des Grabens ihre Funktion als Gewässer. Die verbleibende Grabenparzelle 99/16 wird künftig als technisches Bauwerk für die Rückhaltung des Niederschlagswassers vom Dach des Lebensmittelmarktes und von den neuen Stellplatzflächen genutzt. Die verbleibenden Entwässerungsgräben im Bereich der Flurstücke 99/16, 98/6 und 98/7 sind über die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie über die Erhaltungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert. Das Plangebiet liegt weder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten noch im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Die externe Ausgleichsfläche der Plankarte 2 grenzt im Norden an die Dautphe. Am Westrand verläuft ein Graben (Flst. 43), der von der Planung unberührt bleibt. Ein Gewässerrandstreifen ist dort nicht dargestellt.

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 ortsnah 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 Graben nach Westen verlegt. Die Länge der Fließgewässer verkürzt sich dabei um rund 60 m. Dies betrifft im Wesentlichen das geradlinige Grabenprofil mit geringem gewässerökologischem Wert. Der neue Laufabschnitt besitzt dagegen ein hohes Potenzial zur Entwicklung naturnaher Gewässerstrukturen. Das Abflussverhalten wird nicht nachteilig verändert und der Verlust an Retentionsraum ist zu vernachlässigen (WAGU 2026). Das auf den neuen Dach- und Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser soll über eine Rückhaltung gedrosselt in den Lautzebach eingeleitet werden (vgl. Kap. 1.3.4). Die Entwässerungsplanung für die neuen baulichen Anlagen wurde in Auftrag gegeben.

Nach der wasserrechtlichen Planung verliert der bisherige Grabenverlauf mit der Plangenehmigung seinen Gewässerstatus. Er wird ab der Ausleitung auf mindestens 10 m verfüllt und mit Steinschüttung gesichert. Im Zuge der Gewerbeerweiterung kann er abschnittsweise als technische Anlage, etwa zur Ableitung von Niederschlagswasser, umgebaut oder verrohrt werden. Die Entwässerung des Taltiefsten südlich der Ortslage übernimmt der neue Grabenlauf (WAGU 2026). Für die Entwässerung der westlich an die Gewerbeflächen angrenzenden Bereiche sind im Zuge der Erweiterung Drainagemaßnahmen vorzusehen.

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.

Auf der Fläche der Plankarte 2 bleibt die Grünlandnutzung erhalten. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind dort nicht zu erwarten.

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 Versieglungs- 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 Parkanalagen), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Die im nordwestlichen 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. 8). Die externe Ausgleichsfläche der Plankarte 2 ist als landwirtschaftliche Fläche erfasst (Abb. 9) und bildet als Grünlandfläche ebenfalls eine klimatische Ausgleichsfläche.



Abb. 8: Nutzungstypen im Bereich der Plankarte 1 (schwarz 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: 11/2026, eigene Bearbeitung).

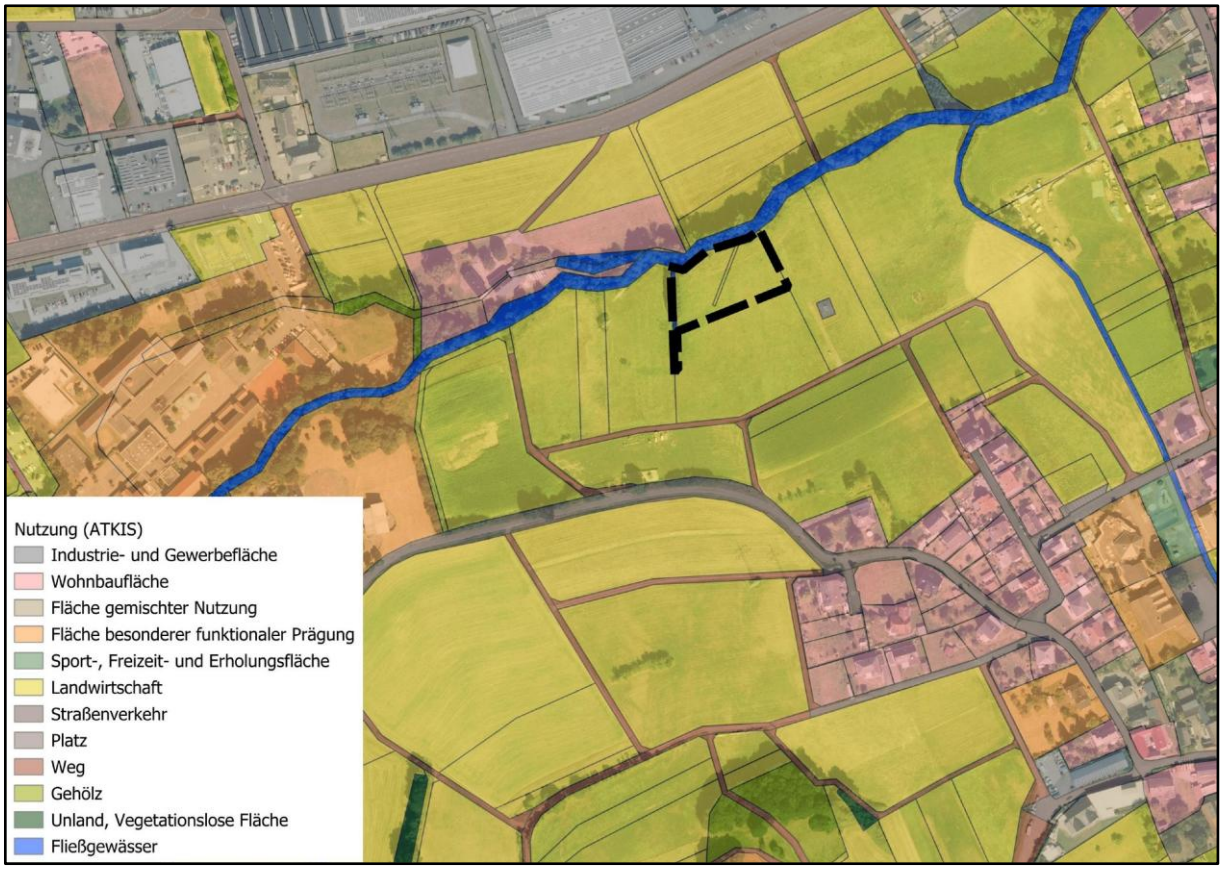


Abb. 9: Nutzungstypen im Bereich der Plankarte 2 (schwarz umrandet) (Quelle: GruSchu Hessen, eigene Bearbeitung, Zugriff: 11/2026).

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. 10). Für die Fläche der Plankarte 2 weist die Starkregen-Hinweiskarte ebenfalls einen hohen Starkregenindex aus (Abb. 11).



Abb. 10: Starkregen-Hinweiskarte im Bereich der Plankarte 1 (schwarz umrandet). (Quelle: Starkregen Viewer Hessen 2024, eigene Bearbeitung, Zugriff: 11/2026).



Abb. 11: Starkregen-Hinweiskarte im Bereich der Plankarte 2 (schwarz umrandet) (Quelle: Starkregen Viewer Hessen, eigene Bearbeitung, Zugriff: 11/2026).

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 Lautzebach verlaufenden Grabens, der von einem Ufergehölzsaum umgeben ist, ein Fließpfad. Der Graben wird bei Umsetzung der Planung nach Westen verlegt und nimmt den Fließpfad im neuen Verlauf auf. 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. 12). Die Fläche der Plankarte 2 ist als nicht gefährdetes Grünland dargestellt und wird von Fließpfaden gequert (Abb. 13).



Abb. 12: Fließpfadkarte, Gebäude und Hangneigung im Bereich der Plankarte 1 (schwarz umrandet) (Starkregenviewer Hessen 2024, eigene Bearbeitung; Zugriff: 11/2026)

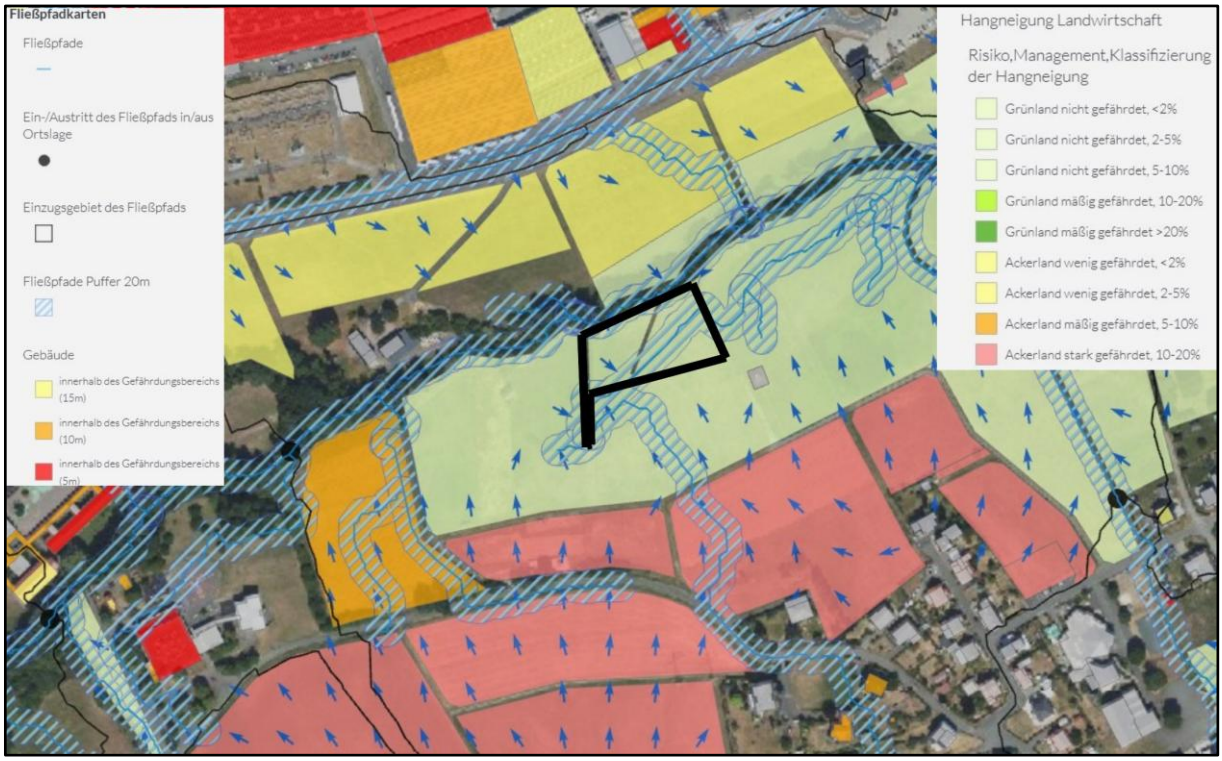


Abb. 13: Fließpfadkarte, Gebäude und Hangneigung im Bereich der Plankarte 2 (schwarz umrandet) (Starkregenviewer Hessen, eigene Bearbeitung, Zugriff: 11/2026).

Eingriffsminimierende Maßnahmen

Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen, die dem Klimaschutz und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels dienen:

- wasserdurchlässige Befestigung der Pkw-Stellplätze,

- Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Grünstrukturen,
- gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Ausschluss von Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen,
- Ausschluss von Folien, Vlies oder Kunstrasen zur Abdeckung des Bodens,
- Begrünung von Einfriedungen,
- Photovoltaikanlagen auf mindestens 60 % der Dachfläche je Gebäude bei Neuerrichtung.

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 Flächenneuversiegelung, 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. Bei der weiteren Bebauung ist die Fließrichtung bei Starkregenereignissen zu beachten und die Freiflächengestaltung entsprechend auszurichten. Auf die Fließpfade im Bereich der Gladenbacher Straße und im östlichen Plangebiet hat die Planung keinen Einfluss. Auf der Fläche der Plankarte 2 bleibt die Grünlandnutzung erhalten, sodass sich dort keine Auswirkungen auf Klima und Luft ergeben.

2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurden im August 2021, im Mai und August 2025 sowie im November 2026 Geländebegehungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Im Mai 2026 erfolgte eine ergänzende Vegetationsaufnahme auf dem Flurstück 99/15. Zudem wurden die Grünlandbestände im Norden des Plangebietes sowie im Nordwesten und Nordosten des Flurstücks 99/15 nach dem Geländebogen der Hessischen Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK) für Magere Flachland-Mähwiesen erfasst. Alle drei Bestände erreichen mit mindestens 15 Arten der Bewertungsliste die Wertstufe B des Arteninventars und sind als Magere Flachland-Mähwiese (LRT 6510) anzusprechen. Die Ergebnisse sind in der Bestandskarte (Stand 21.09.2026) dargestellt. Der Bereich des neuen Grabenverlaufs im Weststreifen des Flurstücks 99/15 umfasst eine sonstige extensiv genutzte Mähwiese und eine Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität ohne Lebensraumtypqualität.

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.

Die Biotop- und Nutzungstypen sind in der Bestandskarte (Stand 21.09.2026) dargestellt und werden nach der Kompensationsverordnung Hessen (KV) eingeteilt. Im Norden des Plangebietes (Flurstücke 118/32 und 118/56) sowie im zentralen Teil des Flurstücks 99/15 wurden Magere Flachland-Mähwiesen feuchter Ausprägung (06.310) erfasst, die zahlreiche Mager- und Feuchtezeiger aufweisen. Magere Flachland-Mähwiesen werden als FFH-Lebensraumtyp 6510 angesprochen und sind gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 25 HeNatG gesetzlich geschützt. Zum Aufnahmezeitpunkt 2025 sowie 2026 wurde die Fläche im Norden mit Pferden beweidet. Am nördlichen Rand der Wiese stehen drei Obstbäume (04.110).

Der westliche Teil des Flurstücks 99/15, in den der Graben verlegt wird, ist als sonstige extensiv genutzte Mähwiese (06.330) ausgeprägt. Südlich schließt entlang des Lautzebachs eine Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität (06.340) an. Am Nordrand verläuft entlang der Grabenparzelle ein bewachsener, unbefestigter Feldweg (10.610).

Der Graben wird beidseitig von einem nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 25 HeNatG gesetzlich geschützten, standortgerechten Ufergehölzsaum (02.320) mit Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) und Sal-Weide (*Salix caprea*) begleitet, der als prioritärer FFH-Lebensraumtyp 91E0* gilt. Ein weiterer Bestand des Ufergehölzsaums liegt auf dem Flurstück 98/8. Östlich des Grabens befindet sich auf dem Flurstück 99/17 eine sonstige Hochstaudenflur (05.461). Zwischen Hochstaudenflur und Bebauung verläuft ein Streifen Intensivgrünland (06.350) mit einzelnen Laubbäumen (04.110).

Der südwestliche Randbereich umfasst nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 25 HeNatG gesetzlich geschützte Ufer- und Sumpfgebüsche feuchter bis nasser Standorte (02.310), die den südlich an das Plangebiet angrenzenden Lautzebach säumen. Die gärtnerisch gepflegten Anlagen (11.221) zwischen der Mageren Flachland-Mähwiese und der Bebauung bestehen aus Lärmschutzwällen mit Zierhecken und heimischen Gebüschen.

Die Ausgleichsfläche auf den Flurstücken 324/42 und 325/42 südlich des Lautzebachs (Teilgeltungsbereich Dautphe Süd der Plankarte 1) gestaltet sich ehemals gärtnerisch genutzte Anlage, die brach liegt (Abb. 26). Der Ufergehölzsaum am Lautzebach ist sehr schmal und abschnittsweise kaum oder nicht vorhanden. Im Westen stehen zahlreiche Obstbäume, ein Walnussbaum und eine Eiche, zentral einige Fichten und im Osten vier weitere Obstbäume. Auf der Fläche befinden sich Reste der früheren Kleingartennutzung wie Gartenhütten, ein Rankgerüst und Ablagerungen (Abb. 24, 25 und 27). Versiegelungen wie Plattenwege, Treppenstufen und Fundamente der Gartenhütten reichen bis in den 10 m breiten Gewässerrandstreifen des Lautzebachs (Abb. 28 und 29).

Die externe Ausgleichsfläche der Plankarte 2 in der Gemarkung Friedensdorf wird derzeit als Pferdekoppel genutzt und ist eher artenarm (Abb. 23). Der Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) kommt vereinzelt und in größeren Beständen vor. Die Vorkommen nehmen mit zunehmender Entfernung von der Dautphe ab. Am Westrand verläuft ein eher artenreicher, aber strukturarmer Graben ohne Gehölzbestand (Abb. 22). Dort sind noch niedrige Stubben ehemaliger Gehölze vorhanden und junge Erlen wachsen nach. Am Nordrand stockt ein Ufergehölzsaum aus Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) mit Großer Brennnessel (*Urtica dioica*), Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) und Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) im Unterwuchs.

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-Mähwiesen (LRT 6510) wiesen folgende Arten auf:

Art	**Deutscher Name**
Achillea millefolium	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
Achillea ptarmica	Sumpf-Schafgarbe
Aegopodium podagraria	Gewöhnlicher Giersch
Ajuga reptans	Kriechender Günsel
Alchemilla vulgaris	Gewöhnlicher Frauenmantel
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel
Argentina anserina	Gänsefingerkraut
Arrhenatherum elatius	Gewöhnlicher Glatthafer
Bellis perennis	Gänseblümchen
Bistorta officinalis	Schlangen-Knöterich
Calystegia sepium	Gewöhnliche Zaunwinde
Campanula rapunculus	Rapunzel-Glockenblume
Cardamine pratensis	Wiesen-Schaumkraut
Carex spec.	Segge
Carex sylvatica cf.	Wald-Segge
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume
Cerastium fontanum subsp. *vulgare*	Gewöhnliches Hornkraut
Cirsium arvense	Acker-Kratzdistel
Cirsium vulgare	Gewöhnliche Kratzdistel
Colchicum autumnale	Herbstzeitlose
Crepis biennis	Wiesen-Pippau
Cynosurus cristatus	Wiesen-Kammgras
Dactylis glomerata	Gewöhnliches Knäuelgras
Elymus repens	Kriechende Quecke
Ficaria verna	Scharbockskraut
Filipendula ulmaria	Echtes Mädesüß
Galeopsis spec.	Hohlzahn
Galium mollugo agg.	Wiesen-Labkraut
Galium verum	Echtes Labkraut
Glechoma hederacea	Gewöhnlicher Gundermann
Heracleum sphondylium	Wiesen-Bärenklau
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Hypericum spec.	Johanniskraut
Juncus effusus	Flatter-Binse
Lathyrus pratensis	Wiesen-Platterbse
Leontodon autumnalis	Herbst-Löwenzahn
Leontodon hispidus	Steifhaariger Löwenzahn
Leucanthemum vulgare agg.	Wiesen-Margerite
Lotus corniculatus	Gewöhnlicher Hornklee
Lotus pedunculatus	Sumpf-Hornklee
Luzula campestris	Feld-Hainsimse

Art	**Deutscher Name**
Myosotis scorpioides	Sumpf-Vergissmeinnicht
Phleum pratense	Wiesen-Lieschgras
Plantago lanceolata	Spitz-Wegerich
Plantago major	Breit-Wegerich
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras
Prunella vulgaris	Kleine Braunelle
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß
Ranunculus auricomus s. l.	Gold-Hahnenfuß
Ranunculus flammula	Brennender Hahnenfuß
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Rumex acetosa	Wiesen-Sauer-Ampfer
Rumex crispus	Krauser Ampfer
Rumex obtusifolius	Stumpfblättriger Ampfer
Salix aurita	Ohr-Weide
Sanguisorba officinalis	Großer Wiesenknopf
Saxifraga granulata	Knöllchen-Steinbrech
Scirpus sylvaticus	Wald-Simse
Selinum carvifolia	Silge
Senecio jacobaea	Jakobs-Greiskraut
Silaum silaus	Wiesensilge
Silene flos-cuculi	Kuckucks-Lichtnelke
Sonchus asper	Raue Gänsedistel
Stellaria graminea	Gras-Sternmiere
Taraxacum sect. *Ruderalia*	Gewöhnlicher Löwenzahn
Trifolium dubium	Kleiner Klee
Trifolium pratense	Wiesenklee
Trifolium repens	Weiß-Klee
Urtica dioica	Große Brennnessel
Veronica chamaedrys	Gamander-Ehrenpreis
Veronica serpyllifolia	Quendel-Ehrenpreis
Vicia cracca	Vogel-Wicke
Vicia hirsuta	Rauhaarige Wicke
Vicia sepium	Zaun-Wicke

Die Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität setzte sich aus folgenden Arten zusammen:

Art	**Deutscher Name**
Aegopodium podagraria	Gewöhnlicher Giersch
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz
Artemisia vulgaris	Gewöhnlicher Beifuß
Calystegia sepium	Gewöhnliche Zaunwinde
Cirsium arvense	Acker-Kratzdistel
Dactylis glomerata	Gewöhnliches Knäuelgras
Filipendula ulmaria	Echtes Mädesüß
Galium mollugo agg.	Wiesen-Labkraut
Heracleum sphondylium	Wiesen-Bärenklau
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Hypericum spec.	Johanniskraut

Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß
Rosa spec.	Rosengewächs
Salix spec.	Weide
Stachys spec.	Ziest
Urtica dioica	Große Brennnessel
Vicia spec.	Wicke

Im Bereich des Intensivgrünlands wurden folgende Arten erfasst:

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

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

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

Die gärtnerisch gepflegten Anlagen im Bereich des Eingriffsbereiches setzten sich aus folgenden Arten zusammen:

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



Abb. 14: Magere Flachland-Mähwiese mit einem hohen Bestand an *Sanguisorba officinalis,* Flurstück 118/56 (eig. Aufnahme 08/2021)



Abb. 15: Magere Flachland-Mähwiese, Weidengebüsch und Gebäude im Norden des Plangebietes (eig. Aufnahme 08/2021)



Abb. 16: Magere Flachland-Mähwiese mit einem hohen Bestand an *Ranunculus acris* im Norden des Plangebietes (eig. Aufnahme 05/2025)



Abb. 17: Magere Flachland-Mähwiese mit zahlreichen Magerkeitszeigern im Norden des Plangebietes (eig. Aufnahme 08/2025)



Abb. 18: Gärtnerisch gepflegte Anlage mit Zierhecken und einheimischen Gebüschen (eig. Aufnahme 05/2025)



Abb. 19: Ufergehölzsaum entlang des Bachzulaufs (eig. Aufnahme 05/2025).



Abb. 20: Hoher Erlenbestand (*Alnus glutinosa*) im Bereich des Ufergehölzsaums (eig. Aufnahme 05/2025)



Abb. 21: Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität, Ufergehölzsaum und Ufergehölze (im Hintergrund) (eig. Aufnahme 05/2025)



Abb. 22: Plankarte 1 Süd: Gartenhütte mit Ablagerungen unter Fichten (eig. Aufnahme 11/2026)



Abb. 23: Plankarte 1 Süd: Gartenhütte und Gehölze am Lautzebach (eig. Aufnahme 11/2026)



Abb. 24: Plankarte 1 Süd: ruderale Wiesenbrache mit Rankgerüst und Gehölzen im Bereich ehemaliger gärtnerischer Nutzflächen (eig. Aufnahme 11/2026)



Abb. 25: Plankarte 1 Süd: ehemalige gärtnerische Nutzung (eig. Aufnahme 11/2026)



Abb. 26: Plankarte 1 Süd: Gartenhütte auf Fundament direkt am Lautzebach (eig. Aufnahme 11/2026)



Abb. 27: Plankarte 1 Süd: Plattenweg und Treppenstufen am Hang zum Lautzebach (eig. Aufnahme 11/2026)



Abb. 28: Plankarte 2: Graben am Westrand mit Rohrglanzgras, rechts die Pferdekoppel, im Hintergrund der Ufergehölzsaum an der Dautphe (eig. Aufnahme 11/2026)



Abb. 29: Plankarte 2: als Pferdekoppel genutztes Grünland, im Hintergrund der Ufergehölzsaum aus Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) (eig. Aufnahme 11/2026)

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 (Erhaltungszustand B) 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 Graben 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 i. V. m. § 25 HeNatG gesetzlich geschützten Ufergehölzsaums,

der zudem als prioritärer FFH-Lebensraumtyp 91E0* gilt, auf rund 380 m² 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 Grabens 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 „Magere Flachland-Mähwiese (LRT 6510)“ festgesetzt.

Das Plangebiet liegt zum überwiegenden Teil innerhalb 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 Graben 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 „Magere Flachland-Mähwiese (LRT 6510)“ festgesetzt.

Der Verlust der Mageren Flachland-Mähwiese (LRT 6510) wird auf den Flurstücken 324/42 und 325/42 sowie durch die Aufwertung des südlichen Teils von Flurstück 99/15 ausgeglichen. Der Verlust des Ufergehölzsaums (LRT 91E0*) wird durch die Anpflanzung von 380 m² standortgerechter Ufergehölze am neuen Graben ausgeglichen (vgl. Kap. 3.2).

Auf der Fläche der Plankarte 2 wird die Grünlandnutzung auf eine *Maculinea*-gerechte Pflege umgestellt. Die vorhandenen Gehölze bleiben erhalten. Nachteilige Auswirkungen auf die Biotop- und Nutzungstypen ergeben sich dort nicht.

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. Für den Eingriff in die gesetzlich geschützten Biotope wird ein biotopschutzrechtlicher Ausnahmeantrag nach § 30 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 25 HeNatG erstellt und bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt.

Auch unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie der angedachten Ausgleichsflächen ist der Eingriff in das Schutzgut Natur und Landschaft als mittel 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 führte die Plan Ö GmbH faunistische Untersuchungen durch (Plan Ö 2026a). Die Brutvögel wurden von März bis Juni 2022 in einer flächendeckenden Revierkartierung erfasst, die *Maculinea*-Arten in den Jahren 2021 und 2025 zur Flugzeit. Im Untersuchungsraum wurden 16 Vogelarten mit 27 Revieren festgestellt. Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie kamen nicht vor. Mit dem Grünspecht (*Picus viridis*) wurde eine streng geschützte Art festgestellt, deren Revier außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Innerhalb des Geltungsbereichs wurde im Jahr 2021 der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) nachgewiesen. Die Art wird in den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie genannt und ist streng geschützt. Die Bestände des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) werden durch die Planung tangiert.

Artenschutzrechtliche Konflikte

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 den **Stieglitz** und den **Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling** nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Vermeidungsmaßnahmen:

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.

Maculinea

Flächen mit Beständen des Großen Wiesenknopfs, die beansprucht werden, sind zur Vermeidung der Eiablage von *Maculinea nausithous* vom 01. Juni bis 31. Juli wöchentlich zu mähen. Tiefbauarbeiten sind in diesen Bereichen nach erfolgter Vergrämung ab 01. August möglich.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme):

Aufwertung von geeigneten Grünlandflächen mit Vorkommen des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) sowie der Wirtsameisen (*Myrmica rubra, M. samaneti, M. scabrinodis*) in der Größe der Hälfte der überbauten Flächengröße. Hierzu wird die Fläche in der Gemarkung Friedensdorf, Flur 5, Flurstücke 43, 44 und Teilfläche von 45, parallel zur Dautphe verwendet (ca. 3.100 m²). Die Habitatfunktion wird allein über die Umstellung der Bewirtschaftung hergestellt (zweischürige Mahd, keine Düngung), da sich im direkten Umfeld eine intakte *Maculinea*-Ausgleichsfläche mit laufendem Monitoring befindet.

Hinweis: Zum Ausgleich der FFH-LRT 6510 wird die Fläche in Gemarkung Dautphe, Flur 4, Flurstücke 324/42 und 325/42 vom Bewuchs geräumt (ca. 1790 m²). Im Frühjahr 2027 erfolgt die Einsaat mit gebietseigenem Saatgut mit Großem Wiesenknopf. Die Fläche wird ebenfalls *Maculinea-gerecht* gepflegt. Die Bewirtschaftungsweise der Grünlandflächen ist den ökologischen Ansprüchen von M. nausithous anzupassen. Hierzu zählt eine zweischürige Mahd mit erstem Schnitt vor dem 31. Mai und einem zweiten Schnitt ab 15. September.

Bei kühler, regnerischer Witterung kann der erste Schnitt nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde um ein bis zwei Wochen verschoben werden.

Die Tauglichkeit und Wirksamkeit der Nutzungsumstellung auf den *Maculinea*-Flächen ist vor dem Eingriff in die sensiblen Bereiche zu dokumentieren und der UNB schriftlich mit Fotodokumentation vorzulegen.

Die Nutzungsvorgaben müssen vollständig in den Pachtvertrag übernommen werden.

Erfolgskontrolle: jährliche Bestandsaufnahmen in den fünf folgenden Jahren nach Beginn der Maßnahmenumsetzung.

Allgemeine Maßnahmen für Vögel mit günstigem Erhaltungszustand und Allgemeine Störungen

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) kann für die betroffenen Arten nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung der möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

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.

Ausgleich:

Es wird davon ausgegangen, dass die betroffenen gehölzbrütenden Arten aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit im umliegenden Gehölzbestand sowie der geplanten Gehölzpflanzungen weiterhin ausreichende Habitatvoraussetzungen vorfinden. Ein darüberhinausgehender Ausgleich wird nicht als notwendig erachtet.

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

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt in keinem Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5118-302 „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.

Die externe Ausgleichsfläche der Plankarte 2 liegt ebenfalls außerhalb von Natura 2000-Gebieten und Landschaftsschutzgebieten (Abb. 30).

Das Plangebiet liegt mit den Plankarten 1 und 2 vollständig im Naturpark „Lahn-Dill-Bergland“ (Abb. 30).

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.

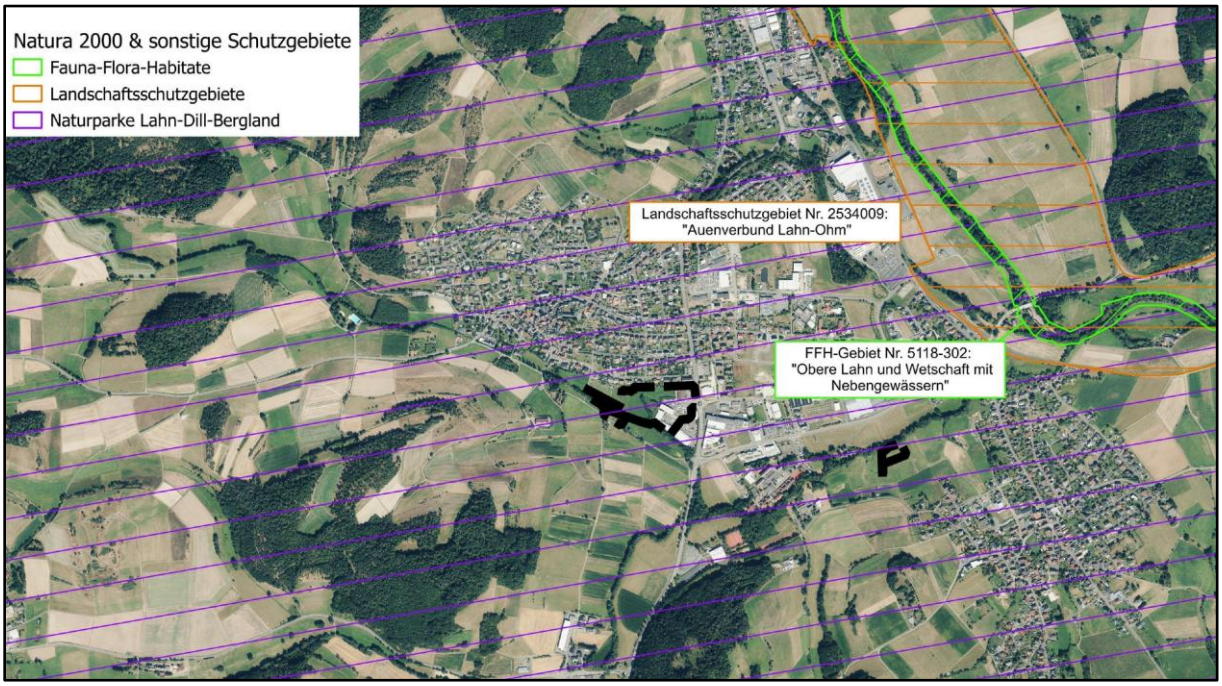


Abb. 30: Lage des Plangebietes (Plankarte 1 und 2, schwarz) zu Schutzgebieten (NaturegViewer, eigene Bearbeitung, Zugriff: 11/2026)

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 negativen Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete oder anderweitige Schutzgebiete bei Umsetzung der Planung zu erwarten.

2.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Bestandsbeschreibung

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

Im nördlichen sowie im zentralen Bereich des Plangebietes wurde jeweils 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.

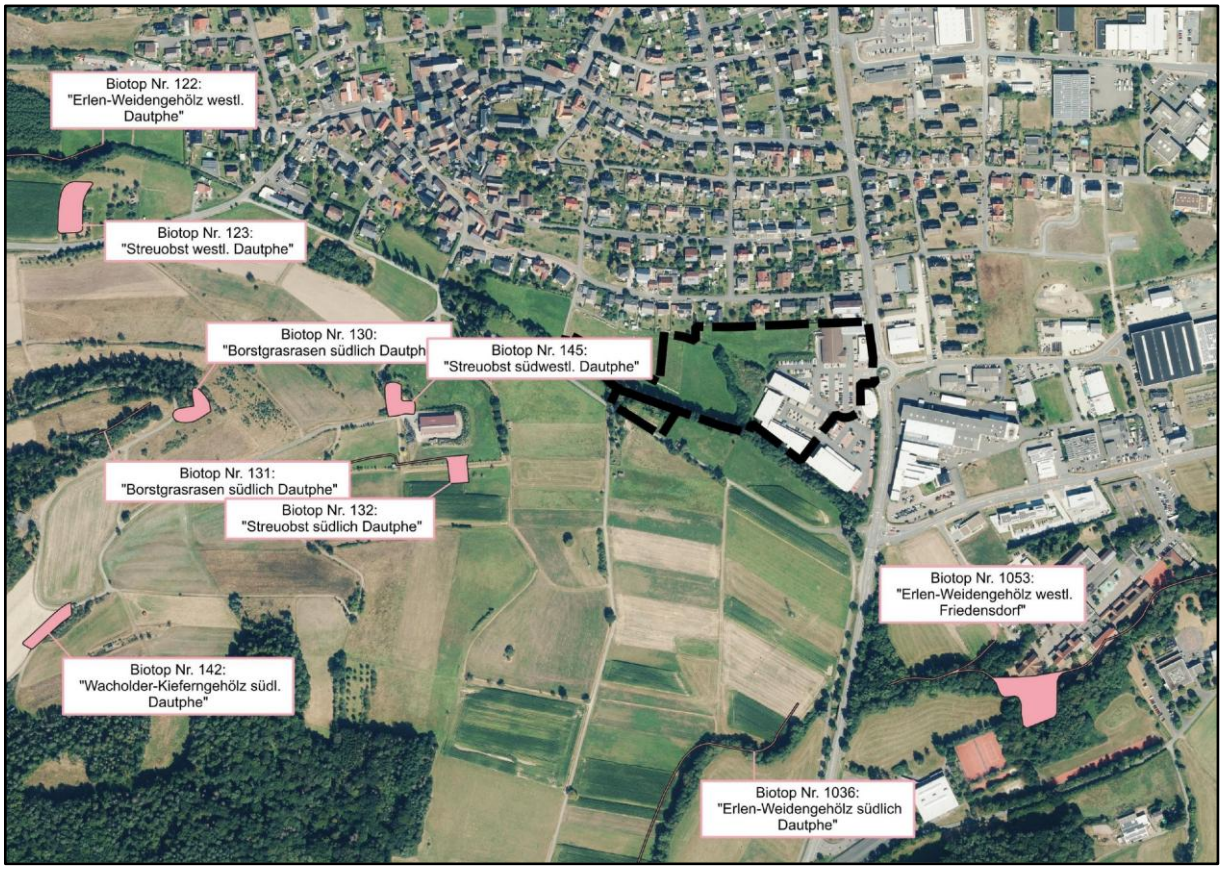


Abb. 31: Biotope der Hessischen Biotopkartierung im Umfeld der Plankarte 1 (schwarz umrandet) (NaturegViewer, eigene Bearbeitung, Zugriff: 11/2026).



Abb. 32: Biotope der Hessischen Biotopkartierung im Umfeld der Plankarte 2 (schwarz umrandet) (NaturegViewer, eigene Bearbeitung, Zugriff: 11/2026).

Der Natureg-Viewer zeigt innerhalb der Plankarte 1 keine Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope (Abb. 31). Nördlich der externen Ausgleichsfläche der Plankarte 2 verläuft entlang der Dautphe das Biotop Nr. 1053 „Erlen-Weidengehölz westl. Friedensdorf“ (Abb. 32). Die Ufergehölze entlang der Dautphe sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erhalten. Bei der Begehung wurde am Nordrand der Plankarte 2 ein Ufergehölzsaum aus Schwarz-Erle erfasst, der nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 25 HeNatG gesetzlich geschützt ist und erhalten bleibt. Auf den Flurstücken 324/42 und 325/42 ist der Ufergehölzsaum am Lautzebach nur schmal ausgebildet. Heimische Ufergehölze sind dort nach den Festsetzungen ebenfalls zu erhalten.

Der Natureg Viewer gibt Hinweise auf Kompensationsmaßnahmen der Maßnahmenarten „Grünland Extensivierung“ und „Ufergehölz Pflege“ innerhalb des Plangebietes. 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 „Sukzession“ aus (vgl. Kap. 1.3.2). Bei Umsetzung der vorliegenden Planung wird ein Teilbereich dieser Kompensationsflächen als Sondergebiet ausgewiesen und somit überwiegend versiegelt. Im Bereich der übrigen Kompensationsflächen findet eine weitere Aufwertung bereits vorhandener Grünlandflächen durch Neueinsaat mit geeignetem Saatgut sowie einer Maculinea-gerechten Bewirtschaftung statt. Vorhandene Ufergehölze entlang des Lautzebaches werden zum Erhalt festgesetzt.

Eingriffsbewertung

Bei Umsetzung der Planung wird in nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotoptypen (Magere Flachland-Mähwiese, Ufergehölzsaum, Ufergehölze) bzw. 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“ überplant. Im Bereich der übrigen Kompensationsflächen findet eine weitere Aufwertung bereits vorhandener Grünlandflächen durch Neueinsaat mit geeignetem Saatgut sowie einer Maculinea-gerechten Bewirtschaftung statt. Vorhandene Ufergehölze entlang des Lautzebaches werden zum Erhalt festgesetzt.

Insgesamt entsteht bei Umsetzung der Planung eine hohe Konfliktsituation hinsichtlich gesetzlich geschützter Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen. Von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatschG kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Der Eingriff umfasst rund 3.060 m² Magere Flachland-Mähwiese (LRT 6510) und rund 380 m² Ufergehölzsaum (LRT 91E0*). Die biotopschutzrechtliche Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 25 HeNatG wird parallel zur Offenlage des Entwurfs bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt. Der Ausgleich erfolgt auf Flächen innerhalb der Plankarte 1 (vgl. Kap. 3.2). Die Einzelheiten der Herstellung werden im Ausnahmeverfahren festgelegt.

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. Durch die Ausgleichsmaßnahmen für die Lebensraumtypen 6510 und 91E0* sowie das Ersatzhabitat für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling werden die betroffenen Lebensräume an anderer Stelle wiederhergestellt bzw. aufgewertet. Mit dem naturnah gestalteten Graben entsteht zudem ein strukturreicher Gewässerlebensraum. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

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, einen Ufergehölzsaum und eine Hochstaudenflur 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 bzw. eine Lärmschutzwand errichtet, wodurch zugleich die Einsicht in den Siedlungsbereich gemindert wird. Die geplante Bebauung wird sich an ein bereits bestehendes Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum anfügen.

Auf der Fläche der Plankarte 2 bleibt die Grünlandnutzung erhalten. Das Landschaftsbild verändert sich dort nicht.

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 der angrenzenden Bereiche. Jedoch werden Lärmschutzwälle bzw. eine Lärmschutzwand errichtet, wodurch langfristige Lärmemission sowie die Einsicht in den Siedlungsbereich gemindert wird.

Nach der schalltechnischen Untersuchung (IB Pfeifer 2025) ist mit der festgesetzten Lärmschutzwand bzw. dem Lärmschutzwall von mindestens 3 m Höhe nicht von Beeinträchtigungen der nördlich angrenzenden Wohnbebauung durch den Parkplatzbetrieb und die Anlieferung auszugehen (vgl. Kap. 1.3.3).

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 jedoch 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.

Im Plangebiet bestehen enge Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima. Die Grünlandflächen im Nordwesten dienen der Versickerung, der Grundwasserneubildung und der Kaltluftentstehung. Ihre Überbauung im Bereich des SO 2 schränkt diese Funktionen kleinräumig ein. Der Graben und der Lautzebach verbinden mit ihren Ufergehölzen Gewässer- und Gehölzlebensräume. Durch die naturnahe Neuanlage des Grabens mit Ufergehölzpflanzungen bleibt diese Verbundfunktion erhalten. Zwischen Vegetation und Fauna besteht eine enge Bindung, insbesondere zwischen den Beständen des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) und dem Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*). Diese wird durch die *Maculinea*-gerechte Pflege der Grünlandflächen in Plankarte 1 und das Ersatzhabitat in Plankarte 2 berücksichtigt. Über die Bewertungen der einzelnen Schutzgüter hinausgehende erhebliche Auswirkungen durch Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

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 Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung erfolgt verbal-argumentativ. Maßgeblich für den Bestand ist der letzte rechtmäßige Zustand. Für den überwiegenden Teil der Plankarte 1 gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Dienstleistungs- und Geschäftszentrum“, 5. Änderung. Dieser setzt bereits rund 12.800 m² Sondergebiet sowie Straßenverkehrsflächen, eine öffentliche Grünfläche „Parkanlage“, einen Fußweg, einen begrünten Lärmschutzwall, Flächen für Maßnahmen mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ und einen 5 m breiten Randstreifen „Sukzession“ entlang des Lautzebachs fest. Soweit Eingriffe bereits nach diesem Bebauungsplan zulässig sind, ist nach § 1a Abs. 3 BauGB kein Ausgleich erforderlich. Ein Kompensationsbedarf entsteht daher nur für die Eingriffe, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen.

Die zusätzlichen Eingriffe betreffen vor allem die Erweiterung der Sondergebiete um rund 5.700 m² nach Westen in Bereiche, die bisher als Parkanlage, Fußweg, Lärmschutzwall und Extensivgrünland festgesetzt sind, sowie die Verlegung des Grabens. Dabei gehen im realen Bestand rund 3.060 m² Magere Flachland-Mähwiese (LRT 6510) und rund 380 m² Ufergehölzsaum (LRT 91E0*) verloren (vgl. Kap. 2.4). Zudem wird ein Habitat des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) beansprucht. Der biotopschutzrechtliche sowie der artenschutzrechtliche Ausgleich erfolgt im Bereich der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..

Dem steht gegenüber, dass das Plangebiet unmittelbar an das bestehende Dienstleistungs- und Geschäftszentrum anschließt und durch die vorhandene Bebauung, die Stellplätze und die Erschließung bereits vorbelastet ist. Teile des Plangebietes sind bereits als Sondergebiet zugelassen. Durch die Erweiterung am vorhandenen Standort wird die bestehende Infrastruktur genutzt. Eine Neuansiedlung an einem anderen, bislang unbelasteten Standort wäre voraussichtlich mit einem größeren Eingriff in Natur und Landschaft verbunden (vgl. Kap. 6).

3.2 Kompensation des Eingriffs

Der Ausgleich für die Eingriffe in die gesetzlich geschützten Biotope und Lebensraumtypen sowie die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling erfolgen auf Flächen innerhalb der Plankarte 1 und auf der externen Ausgleichsfläche der Plankarte 2. Die Flächen wurden in einem gemeinsamen Termin mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Der Ausgleich für die gesetzlich geschützten Biotope wird zudem im biotopschutzrechtlichen Ausnahmeantrag nach § 30 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 25 HeNatG dargestellt, der bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt wird. Für die CEF-Maßnahme werden rund 3.100 m² benötigt.

Plankarte 1

Innerhalb der Plankarte 1 werden die Grünlandflächen nördlich und westlich des geplanten Lebensmittelmarktes als Extensivgrünland bzw. Magere Flachland-Mähwiese gesichert und durch eine

angepasste Pflege weiterentwickelt. Die Pflege aller Grünlandflächen ist so ausgelegt, dass sie zur Entwicklung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings beiträgt.

Dem Ausgleich für den FFH-LRT 6510 dienen die Flurstücke 324/42 und 325/42 in der Gemarkung Dautphe, Flur 4, südlich des Lautzebachs. Die festgesetzte Maßnahmenfläche umfasst nach der Flächenbilanz des Bebauungsplanes rund 1.820 m². Die Flächen wurden bislang als Kleingärten genutzt, aktuell brach liegen. Das Flurstück 324/42 ist weitgehend von Brombeere und Hochstauden überwachsen, das Flurstück 325/42 ist der Großteil der Fläche als ruderale Wiesenbrache ausgeprägt, mit Obstbäumen, einem Walnussbaum, einer Eiche, einigen Fichten und Resten der Kleingartennutzung (vgl. Kap. 2.4). Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind die vorhandenen Versiegelungen und Zäune zu entfernen. Standortfremde Gehölze und kleinere Obstbäume werden entfernt. Ob einzelne Gehölze erhalten werden, kann im Rahmen der Umsetzung im Einzelfall geprüft werden. Der Große Wiesenknopf kommt auf beiden Flächen nicht vor. Nach Entnahme der vorhandenen Vegetation und Versiegelung sowie Vorbereitung des Bodens erfolgt eine Einsaat mit gebietseigenem Saatgut mit Anteil an Großem Wiesenknopf und anschließend eine *Maculinea*-gerechte Pflege. Heimische Ufergehölze bleiben erhalten.

Zudem dient der südliche Teil des Flurstücks 99/15 (Gemarkung Dautphe, Flur 4) mit rund 1.900 m² dem Ausgleich für den FFH-LRT 6510. Sie ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Dienstleistungs- und Geschäftszentrum“, 5. Änderung, als strukturreiches Extensivgrünland festgesetzt und wird bislang nicht *Maculinea*-gerecht bewirtschaftet. Der Große Wiesenknopf kommt dort kaum vor. Durch die Ausbringung von gebietseigenem Saatgut oder Mahdgut geeigneter Spenderflächen und die Umstellung auf eine extensive, *Maculinea*-gerechte Pflege soll sich auch diese Fläche zu einer Mageren Flachland-Mähwiese, die zudem als Maculinea-Habitat dient, entwickeln.

Der Ausgleich für den FFH-LRT 91E0* erfolgt im Bereich des neuen Grabens im Weststreifen des Flurstücks 99/15 (Gemarkung Dautphe, Flur 4). Im Bestand handelt es sich um eine sonstige extensiv genutzte Mähwiese und überwiegend um eine Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität ohne Lebensraumtypqualität und ohne Habitatqualität für *Maculinea nausithous*. Entlang des naturnah herzustellenden Grabens werden innerhalb der Anpflanzfläche auf 380 m² standortgerechte, heimische Ufergehölze gebietseigener Herkunft angepflanzt. Die übrigen Böschungs- und Auenbereiche werden mit gebietseigenem Saatgut eingesät und sollen als Saumstreifen gepflegt werden.

Plankarte 2, Ersatzhabitat für *Maculinea nausithous* (CEF-Maßnahme)

Die externe Ausgleichsfläche liegt in der Gemarkung Friedensdorf, Flur 5, auf den Flurstücken 43, 44 und 45 tlw. parallel zur Dautphe und umfasst insgesamt rund 3.650 m² (Abb. 2). Für das Ersatzhabitat für *Maculinea nausithous* werden rund 3.100 m² Grünland benötigt. Davon entfallen rund 100 m² auf das kommunale Flurstück 44 und rund 3.000 m² auf eine Teilfläche des Flurstücks 45, die die Gemeinde ankauft. Die Ausgleichsfläche ist insgesamt etwas größer, da von Gehölzen übertraufte Bereiche bei der Ermittlung der Ersatzhabitatfläche herausgerechnet wurden. Der Graben am Westrand (Flst. 43) ist derzeit gehölzfrei, junge Erlen wachsen nach. Im Bereich des Grabens soll sich eine Saumstruktur entwickeln, die alle ein bis zwei Jahre abschnittsweise gemäht wird. Auf den Flächen kommt der Große Wiesenknopf vor, sodass die Habitatfunktion allein durch die Umstellung der Bewirtschaftung hergestellt wird. Die benachbarten Flurstücke sind bereits Ausgleichsflächen für *Maculinea nausithous* zum Bebauungsplan „L 3042 Marburger Straße / Lahnstraße“. Das dortige Monitoring der Plan Ö GmbH bestätigt Vorkommen des Falters und die Funktionsfähigkeit der Ersatzhabitate (Plan Ö 2026b).

Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Die bereits durch die 5. Änderung festgesetzten Ausgleichsflächen in Plankarte 1 werden qualitativ verbessert. Anstelle des bisherigen Entwicklungsziels „Extensivgrünland“ gilt künftig das einheitliche Entwicklungsziel Magere Flachland-Mähwiese (LRT 6510). Das Grünland wird mit gebietseigenem Saatgut oder Mahdgut geeigneter Spenderflächen mit Anteil an Großem Wiesenknopf nachgesät. Der Bezug des Saatgutes ist über den Landschaftspflegeverband (LPV) Landkreis Marburg-Biedenkopf vorgesehen. Zudem wird die Mahd an die Ansprüche des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings angepasst.

Der Graben wird verlegt und naturnah mit Mäandern, standortgerechten Ufergehölzen und Saumstrukturen angelegt. Gegenüber dem derzeitigen Zustand ist voraussichtlich eine höherwertige Entwicklung zu erwarten.

Auf den Flurstücken 324/42 und 325/42 südlich des Lautzebachs werden die Flächen geräumt. Vorhandene Befestigungen, Zäune und Bauten sowie nicht heimische Gehölze werden entfernt. Anschließend wird mit Saatgut über den LPV eine auentypische Magere Flachland-Mähwiese (LRT 6510) angelegt und *Maculinea*-gerecht bewirtschaftet. Neben der Aufwertung der Biotopstruktur wirkt sich die Entsiegelung positiv auf Boden und Wasserhaushalt aus.

Die *Maculinea*-Ersatzfläche in Plankarte 2 ist insgesamt größer als die erforderlichen rund 3.100 m², da der vorhandene Graben mit der künftigen Saumstruktur einbezogen wird. Das Grünland wird von einer intensiv genutzten Weide in ein artenreiches Extensivgrünland umgewandelt und dient als Ersatzhabitat für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling.

Insgesamt wird der Ausgleich mit der 7. Änderung optimiert. Im Bereich der Dautphe und des Lautzebachs kommen weitere Ausgleichsflächen hinzu, die gemeinsam mit den bestehenden Ausgleichsflächen der 5. Änderung und den benachbarten Ersatzhabitaten in Friedensdorf zur Biotopvernetzung entlang der Gewässer beitragen.

Unter Berücksichtigung der bereits durch die 5. Änderung zulässigen Eingriffe, der Vorbelastung des Standortes und der qualitativen Aufwertung der Ausgleichsflächen in den Plankarten 1 und 2 ist der durch die 7. Änderung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen. Ein darüber hinausgehender Kompensationsbedarf verbleibt nicht.

Rechtliche Sicherung

Die Ausgleichsflächen sind im Bebauungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt (Plankarte 1 und 2). Die Umsetzung der Maßnahmen ist über die Gemeinde Dautphetal gesichert. Die Flächen befinden sich entweder im Besitz der Gemeinde oder werden aktuell angekauft.

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 „Dienstleistung- 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 Umsetzung befindlichen Bebauungsplans „Feuerwehr Dautphetal Mitte“ (12/2025).

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt. Im Allgemeinen gilt, dass die mit einer Flächenneuversiegelung 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 Bebauungsplans zu prüfen. Im Rahmen der vorbereiteten Planung betrifft dies die Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich (Monitoring).

Für die Ausgleichsflächen der Lebensraumtypen 6510 und 91E0* wird der Umfang der Erfolgskontrolle im biotopschutzrechtlichen Ausnahmeverfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

Für die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling ist ein Monitoring über fünf Jahre mit jährlichen Begehungen und Berichten an die Untere Naturschutzbehörde durchzuführen. Die Tauglichkeit und Wirksamkeit der Nutzungsumstellung ist vor dem Eingriff zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen (Plan Ö 2026a).

8 Zusammenfassung

Planung: Die 7. Änderung des Bebauungsplanes schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² und die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi auf eine Verkaufsfläche von 1.200 m². Die bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe werden gesichert. Der Geltungsbereich umfasst rd. 3,93 ha und schließt Ausgleichsflächen in der Gemarkung Dautphe (Plankarte 1) sowie eine externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Friedensdorf (Plankarte 2) ein. Für die Stellplätze wird der Graben in den Westteil des Flurstücks 99/15 verlegt. Die Grabenverlegung erfolgt auf Grundlage einer gesonderten wasserrechtlichen Plangenehmigung. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Boden: Der südöstliche Teil des Plangebietes ist bereits versiegelt. Im Nordwesten wird Grünland mit Böden geringer bis mittlerer Funktionserfüllung neu überbaut. Die Böden weisen eine hohe Erosionsgefährdung auf. Auf der Fläche der Plankarte 2 sind keine Eingriffe in den Boden verbunden. Es ergibt sich eine mittlere Konfliktsituation.

Wasser: Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasser-, Heilquellenschutz- und Überschwemmungsgebieten. Der Graben wird auf rund 125 m Länge naturnah neu angelegt, die Fließgewässerlänge verkürzt sich um rund 60 m. Das Abflussverhalten wird nicht nachteilig verändert. Das Niederschlagswasser der neuen Flächen soll über eine Rückhaltung gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet werden. Es ergibt sich eine mittlere Konfliktsituation.

Klima und Luft: Die kleinklimatischen Auswirkungen beschränken sich auf den Bereich der neuen Bebauung. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Luft und Klima entsteht nicht. Eine Anfälligkeit gegenüber Starkregen ist aufgrund der Fließpfade nicht auszuschließen. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung.

Biotop- und Nutzungstypen: Durch die Planung gehen rund 3.060 m² Magere Flachland-Mähwiese (LRT 6510), rund 380 m² Ufergehölzsaum (LRT 91E0*), eine Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität und Intensivgrünland verloren. Der Eingriff ist als hoch zu bewerten. Der Ausgleich erfolgt im Bereich der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Plankarten 1 und 2).

Artenschutz: Im Plangebiet wurde der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) nachgewiesen. Mit Bauzeitenregelungen, der Vergrämung auf den beanspruchten Wiesenknopfbeständen, Maßnahmen gegen Vogelschlag und Lichtemissionen sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme in Friedensdorf (Plankarte 2) wird das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Schutzgebiete: Die Plankarten 1 und 2 liegen außerhalb von Natura 2000-Gebieten und Landschaftsschutzgebieten, jedoch im Naturpark „Lahn-Dill-Bergland“. Negative Auswirkungen auf Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Biotope: Die Planung greift in nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 25 HeNatG gesetzlich geschützte Biotope (LRT 6510 und 91E0*) ein. Die biotopschutzrechtliche Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG wird parallel zur Offenlage beantragt. Der Ausgleich erfolgt im Bereich der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Plankarte 1).

Biologische Vielfalt: Unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen und der naturnahen Neuanlage des Grabens sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

Landschaft: Die neue Bebauung schließt an das bestehende Dienstleistungs- und Geschäftszentrum an. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ergibt sich nicht.

Mensch, Wohn- und Erholungsqualität: Nach der schalltechnischen Untersuchung schützt die festgesetzte Lärmschutzwand bzw. der Lärmschutzwall von mindestens 3 m Höhe die nördlich angrenzende Wohnbebauung. Wesentliche negative Auswirkungen auf den Menschen ergeben sich nicht.

Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung: Die Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung erfolgt verbal-argumentativ. Teile des Plangebietes sind bereits durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes als Sondergebiet zugelassen und der Standort ist vorbelastet. Der Ausgleich erfolgt durch die Aufwertung der bestehenden Ausgleichsflächen zur Mageren Flachland-Mähwiese (LRT 6510) mit *Maculinea*-gerechter Mahd, die naturnahe Neuanlage des Grabens, die Entsiegelung und Einsaat der ehemaligen Kleingärten südlich des Lautzebachs sowie das Ersatzhabitat für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling in Friedensdorf. Der Ausgleich erfolgt im Bereich der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Plankarten 1 und 2) und trägt zur Biotopvernetzung entlang der Gewässer bei.

Monitoring: Für die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist ein Monitoring über fünf Jahre mit jährlichen Begehungen und Berichten an die Untere Naturschutzbehörde durchzuführen. Der Umfang der Erfolgskontrolle für die Ausgleichsflächen der Lebensraumtypen wird im biotopschutzrechtlichen Ausnahmeverfahren festgelegt.

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://wrrl.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“

IB Pfeifer (2025): Immissionsschutzrechtliche Untersuchungen, Nr. 5839, vom 01.10.2025.

Plan Ö GmbH (2026b): Monitoring 2025 zum Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) im Rahmen des Bebauungsplans „L 3042 Marburger Straße / Lahnstraße“, Gemeinde Dautphetal, Ortsteil Dautphe und Friedensdorf. Stand 15.01.2026. Biebertal.

Plan Ö GmbH (2026a): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Dienstleistungs- und Geschäftszentrum“, 7. Änderung, Gemeinde Dautphetal, Ortsteil Dautphe. Stand 16.11.2026. Biebertal.

WAGU GmbH (2026): Bauleitplanung der Gemeinde Dautphetal / Bebauungsplan „DLGZ“. Grabenverlegung in das Flurstück 99/15. Genehmigungsentwurf, Erläuterungsbericht vom 10.06.2026. Kassel.

Planstand: 17.11.2026

Projektnummer: 21-2593

Projektleitung: Düber

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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