

Gemeinde Wettenberg, Ortsteil Krofdorf-Gleiberg

## **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**

# **Bebauungsplan Nr. 4**

„Am Augarten“ – 3. Änderung im Bereich „Tennishalle“

### **Entwurf**

Planstand: 07.05.2025

Projektnummer: 24-2747

Projektleitung: Ullrich

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

## **Inhalt**

<b>1. Beschreibung der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes.....</b>	<b>5</b>
4.1    Boden und Flächeninanspruchnahme .....	5
4.2    Wasser.....	8
4.3    Luft, Klima und Folgen des Klimawandels.....	9
4.4    Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen, biologische Vielfalt .....	12
4.5    Tiere und artenschutzrechtliche Belange .....	16
4.6    Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen.....	19
4.7    Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete.....	20
4.8    Orts- und Landschaftsbild .....	21
4.9    Mensch, Wohn- und Erholungsqualität.....	21
4.10   Kulturelles Erbe und Denkmalschutz.....	21
<b>5. Eingriffsregelungen.....</b>	<b>21</b>
<b>6. Quellenverzeichnis.....</b>	<b>22</b>

## **1. Beschreibung der Planung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wettenberg hat am 12.12.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. §13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Augarten“ – 3. Änderung im Bereich „Tennishalle“ in Krofdorf-Gleiberg beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Umplanung des Bereichs der Tennishalle und des Parkplatzes in ein Gewerbegebiet mit verschiedenen Teilbereichen sowie in ein Sondergebiet Zweckbestimmung Bäckerei geschaffen werden.

Das Plangebiet wird durch den Ursprungsbebauungsplan Nr.4 aus dem Jahr 1967 beplant, in dem Sondergebiete mit verschiedenen Freizeitnutzungen geplant waren (Sporthalle, Schiesshalle und -stände, Zoohaus, Wirtschafts- und Verwaltungsgebäude, Restaurant mit Kegelbahnen, Hotel sowie eingeschossige Apartments für das Hotel und einen Kinderspielplatz). Im Jahr 1987 gab es dann eine erste Änderung des Bebauungsplanes, der 4 Sondergebiete mit den Nutzungen Tennishalle, Hotel, Hotel und Freizeitanlagen sowie Sport- und Freizeitanlagen vorsah. Hier prägte dann später die große Tennishalle und der nördlich angrenzende Parkplatz die städtebauliche Struktur des Gebietes. In einer 2.Änderung wurde dann im Norden der Parkplatzfläche (außerhalb des jetzigen Geltungsbereiches der 3.Änderung) eine Tankstelle geplant und realisiert. Es erfolgt nun ein Abriss der Tennishalle und der Neubau einer Erschließungsstraße mit Wendeanlage, um die ehemaligen Sondergebietsflächen neu zu erschließen und in einzelne Gewerbeflächen zu ordnen.

Planziel: Durch eine geplante Grundstücksneuaufteilung können zusätzliche Gewerbegrundstücke für div. Nutzungen geschaffen werden (Büro- und Verwaltungsgebäude, Feuerwehrstützpunkt, Tierarztpraxis und weitere Gewerbebetriebe). Ergänzt werden diese Nutzungen durch eine Bäckereifiliale am Eingang zum Gewerbegebiet.

Aufgrund der bestehenden und umgebenden Nutzung kann die Bebauungsplanänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung beurteilt und das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

## **2. Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung**

Der Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt südlich der Ortslage Krofdorf-Gleiberg, im Bereich südlich der Straße *Am Augarten*.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Krofdorf-Gleiberg, die Flurstücke 91/43 und 92/10, in der Flur 28. Insgesamt umfasst das Plangebiet somit eine Fläche von 2,3 ha.

In der Umgebung des Plangebietes grenzt im Nordwesten das Sauna Paradies Wettenberg sowie im Norden eine Tankstelle an das Plangebiet an. Der südöstliche Grenzbereich ist von Gehölzstrukturen und der alten Bahntrasse geprägt. Im Südwesten befinden sich direkt angrenzend an das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen sowie daran angrenzend ein großflächige Gewerbeflächen (Lagerhalle) an. Das Plangebiet selbst ist überwiegend bebaut bzw. durch die Abrissarbeiten der Tennishalle maßgeblich mit Bauschutt, Abrissmaterialien und Erdaushub überprägt. Im Nordwesten befindet sich ein Gebäudekomplex mit Hotel und Restaurant. Im südlichen Grundstücksbereich befindet sich die Fundamente der ehemaligen Tennishalle. Die vorgelagerten Bereiche der Bauten sind geprägt durch Parkplatzflächen, wodurch auch der nördliche Teil des Geltungsbereiches annähernd vollständig versiegelt ist.

Naturräumlich liegt das Plangebiet in der Untergruppeneinheit 348.10 „Gießener Lahntalsenke“ innerhalb der Haupteinheit 348 „Marburg-Gießener Lahntal“ im Westhessischen Berg- und Senkenland.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot umrandet) im Luftbild (Natureg Viewer, eig. Bearb., Zugriff: 05/2025).

### 3. Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Mittelhessen stellt für das Plangebiet ein Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Somit gilt der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Wettenberg aus 2004 stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“ sowie „Freizeitanlage“ dar. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da im Geltungsbereich ein Gewerbegebiet und ein Sondergebiet Zweckbestimmung Bäckerei festgesetzt wird, gilt dieses Entwicklungsgebot vorliegend als nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung anzupassen.

Für den Geltungsbereich liegt der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 4 „Am Augarten“ – 1. Änderung von 1987 vor. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 4 „Am Augarten“ stammt bereits aus dem Jahr 1966. Darüber hinaus besteht eine rechtsgültige 2. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1998, welche die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die bereits bestehende Tankstelle festsetzt.

Im Bereich des vorliegenden Plangebietes wurden im Ursprungsbebauungsplan ein Parkplatz sowie Kinderspielplatz mit einzelnen Baumpflanzungen im Norden, Sonderflächen für Freizeit mit Flächen für das Hotel, einer Schießhalle und Schießstände sowie ein Restaurant mit Kegelbahn, Wirtschafts- und Verwaltungsgebäude im Zentrum und Apartments, als Bestandteil des bereits bestehenden Hotels im Süden ausgewiesen. Darüber hinaus war im Südosten eine Fläche für den Bau von Ställen für Wild vorgesehen. Als Maß der baulichen Nutzung wurden dabei eine GRZ = 0,8, eine GFZ zwischen 0,8 bis 2,0 sowie eine zulässige Zahl der Vollgeschosse zwischen Z = I bis II sowie IV bei offener Bauweise festgesetzt. Zur baulichen Gestaltung wurden darüber hinaus eine dunkle Dachfarbe und eine maximale Dachneigung von 25° festgesetzt.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan zum Teil übernommen und an den Bedarf angepasst. Der nördliche Bereich wurde als Fläche für private Park- und Stellplätze festgesetzt, mit einer Fläche für die Erhaltung von vorhanden Bäumen und Sträuchern im Grenzbereich zur Straßenverkehrsfläche. Die Sondergebietsflächen wurden mit den Zweckbestimmungen Tennishalle, Hotel, sowie Hotel und Freizeitanlagen konkretisiert. Dazu wurden die GRZ und GFZ zum Teil auf 6,6<sup>1</sup> verringert. Die südwestliche Fläche wurde als Grünland festgesetzt. Die maximale zulässige Dachneigung wurde auf 28° erhöht. Darüber hinaus wurden Festsetzungen zur Traufhöhe, Grundstückseinfriedung, Park- und PKW-Abstellflächen sowie zur Grünordnung und Bepflanzung mit Artenliste ergänzt.

Der vorliegende Bebauungsplan (3.Änderung) orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Augarten“ – 1. Änderung von 1987 sowie an der Umgebungsbebauung und ergänzt diese Grundlage für eine an die heutigen Baustandards angepasste und zukunftsorientierte Planung. Städtebaulich wird somit die bestehende Struktur aufgegriffen und im Plangebiet fortgeführt.

#### **4. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes**

##### **4.1 Boden und Flächeninanspruchnahme**

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

##### *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). Die Datengrundlage für die Bodenbewertung wurde dem *Boden Viewer Hessen* (HLNUG 2020A) entnommen. Während der Geländebegehung wurden gegebenenfalls einzelne Daten gegengeprüft (z.B. Erosionserscheinungen, Vorbelastung, etc.).

##### *Bodenbeschreibung und -bewertung*

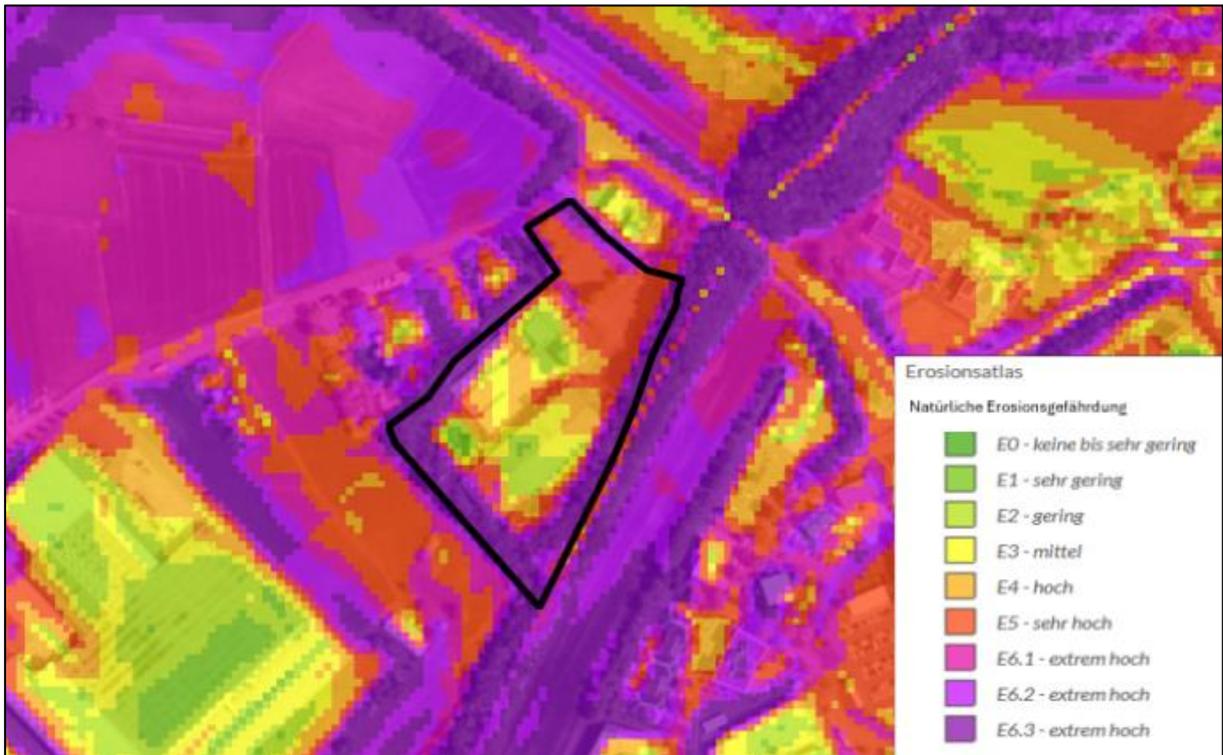
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 2,3 ha. Für das Plangebiet ist im BodenViewer Hessen die Bodenhauptgruppe „Böden aus äolischen Sedimenten“ (Bodeneinheit: Parabraunerden) angegeben. Für das Plangebiet ist keine Bodenart verzeichnet. Die Böden im Umfeld des Plangebietes bestehen aus Lehm, sandigem Lehm und stark lehmigem Sand.

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen) verschiedener Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Für das Plangebiet liegt jedoch aufgrund der bereits großflächigen Versiegelung (Gebäude, asphaltierte Parkplatzfläche und Zufahrt) im BodenViewer Hessen weder eine Bodenfunktionsbewertung noch eine Acker-/ Grünlandzahl vor. Das Plangebiet ist anthropogen überprägt und weist nur geringe bis gar keine natürlichen Bodenfunktionen auf.

---

<sup>1</sup> Dies dürfte ein redaktioneller Fehler sein, es müsste wohl 0,6 heißen.

Für das Plangebiet besteht im Bereich der bereits versiegelten Flächen eine geringe und in den noch unbebauten Bereichen eine überwiegend extrem hohe Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden (**Abb. 2**).



**Abb. 2:** Natürliche Erosionsgefährdung der Böden im Bereich des Plangebietes (Quelle: BodenViewer, Zugriffsdatum: 03/2025 eigene Bearbeitung).

#### *Bodenentwicklungsprognose*

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens werden die derzeit vorherrschenden Nutzungen (gärtnerisch gepflegte Anlage, Ruderalvegetation, Gebüsch und Gehölze sowie die bereits bestehende großflächige Versiegelung und Bebauung) voraussichtlich weiterhin bestehen bleiben.

Bei Durchführung der Planung kommt es nur in sehr geringem Umfang zu Neuversiegelungen. Das Plangebiet selbst ist überwiegend bebaut und somit anthropogen überprägt. Es ist von nur sehr geringen bis gar keinen natürlichen Bodenfunktionen auszugehen.

#### *Altlasten und Bodenbelastungen*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAItBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

#### *Kampfmittel*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

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

### *Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen*

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

- Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Gehwege sind bei Neuanlage beispielsweise mit Schotterterrassen, Kies, Rasengittersteinen, weitfugigem Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster, also in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern. Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall (Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit, boden- und wasserrechtliche Bestimmungen) hiervon abgesehen werden.
- Je 5 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) sind zur Freiflächengestaltung unzulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es gilt je 4 m<sup>2</sup> jeweils einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch, je 20 m<sup>2</sup> einen standortgerechten einheimischen Laubbaum zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gilt: Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen mit Laubgehölzen vorzunehmen.
- Die Zulässigkeit von Stützmauern auf den übrigen Grundstücksbereichen richtet sich nach den Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO). Stützmauern und Gabionen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Verkleidung von Stützmauern durch vorgesetzte Trockenmauern ist zulässig.
- Es sind Laubstrauchhecken und offene Einfriedungen (bspw. Holzlatten in senkrechter Ausrichtung) in Verbindung mit einer Begrünung zu mind. 70% durch standortgerechte Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen mit einer Höhe von max. 1,60 m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.
- 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inkl. GRZ II) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 20 m<sup>2</sup>, ein Strauch je 4 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu pflanzenden Sträuchern und Bäume sowie die bestehenden Sträucher und Bäume können bei Erhalt zur Anrechnung gebracht werden.
- Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.
- Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

### Eingriffsbewertung

Das Plangebiet umfasst überwiegend versiegelte Fläche in Form von Bebauung, asphaltierten Parkplatflächen und einer asphaltierten Zufahrt sowie in einem geringen Maße gärtnerisch gepflegte Anlagen, Ruderalvegetation, eine Rodungsfläche sowie Gehölzstrukturen. Bei Umsetzung der Planung wird der Eingriff überwiegend in bereits versiegelte Fläche und nur in geringem Maße in gärtnerisch gepflegte Anlagen, Ruderalvegetation sowie Gehölzstrukturen stattfinden. Aufgrund der vorhandenen anthropogenen Bodenvorbelastung werden mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden gering ausfallen.

## **4.2 Wasser**

### *Bestandsbeschreibung*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer, Quellen oder quelligen Bereiche. Gesetzliche Gewässerrandstreifen werden durch die Planung nicht tangiert. In rd. 150 m nordöstlicher Entfernung zum Plangebiet fließt das Oberflächengewässer Gleibach von Nordwesten nach Südosten (**Abb. 3**). Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Es befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet.



**Abb. 3:** Lage des Plangebietes (rot umrandet) zu verzeichneten Fließgewässern (Quelle: Wrrl-Viewer, Zugriffsdatum: 03/2025, eigene Bearbeitung).

### *Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen*

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

- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, so-weit dem weder

wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, insofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).
- Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist je Grundstück in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung, WC-Spülung) zu nutzen.

#### Eingriffsbewertung

Im Zuge der Umsetzung der Planung wird der Eingriff überwiegend in bereits versiegelte Fläche sowie in geringem Maße im Bereich von gärtnerisch gepflegte Anlagen, Ruderalvegetation, einer Rodungsfläche sowie Gehölzstrukturen stattfinden. Es werden nur minimale Neuversiegelungen stattfinden. Insgesamt ergibt sich für das Schutzgut Wasser ein geringes Konfliktpotenzial.

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

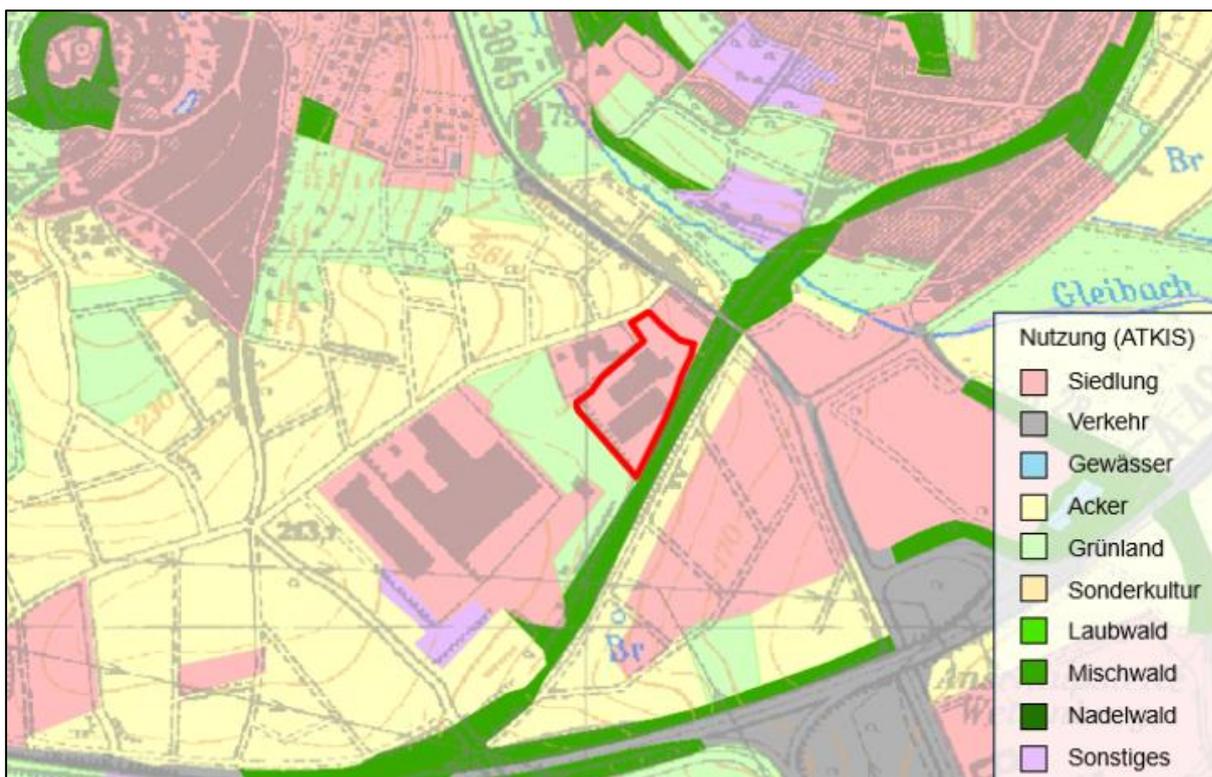
Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß BauGB § 1 Absatz 6 Ziffer 7 die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft“ und „Klima“ zu berücksichtigen. Zudem sind bei Bauleitplänen Maßnahmen anzuwenden, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie die der Anpassung an den Klimawandel dienen (gemäß BauGB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

#### *Bewertungsmethoden*

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

#### *Bestandsaufnahme*

Als **klimatische Belastungsräume** zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad führt tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte. Eine solche Wärmeinsel bildet das Plangebiet selbst sowie die Siedlungsstrukturen der Gemeinde Wettenberg im Umfeld des Plangebietes. Die nordwestlich das Plangebiet umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bilden **klimatische Ausgleichsflächen**. Diese weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Kaltluft entsteht in erster Linie auf Freiflächen (z.B. Acker, Grünland, Gehölzarme Parkanlagen), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Die nordwestlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen stellen Entstehungsquellen für Kaltluft dar. Der Abfluss der Kaltluftbahnen folgt im Groben der Geländeneigung entsprechend von den Höhen ins Tal. Der Abfluss der Kaltluft erfolgt von den Freiflächen nordwestlich des Plangebietes aus Westen Richtung Nordosten in den Ortsteil Launsbach der Gemeinde Wettenberg. Das Plangebiet selbst ist aufgrund der großflächigen Versiegelung für die Kaltluftzufuhr für Wettenberg unbedeutend (**Abb. 4**).



**Abb. 4:** Nutzungstypen im Bereich des Plangebietes (rot umrandet). Die Siedlungsbereiche und die Verkehrsflächen bilden klimatische Belastungsräume. Die Freiflächen (Grünland, Acker) bilden klimatische Ausgleichsflächen. Der potenzielle Abfluss der Kaltluft folgt der Topografie entsprechend von den Höhen ins Tal. (Quelle: GruSchu Hessen, Zugriffsdatum: 03/2025, eigene Bearbeitung)

### *Starkregenereignisse*

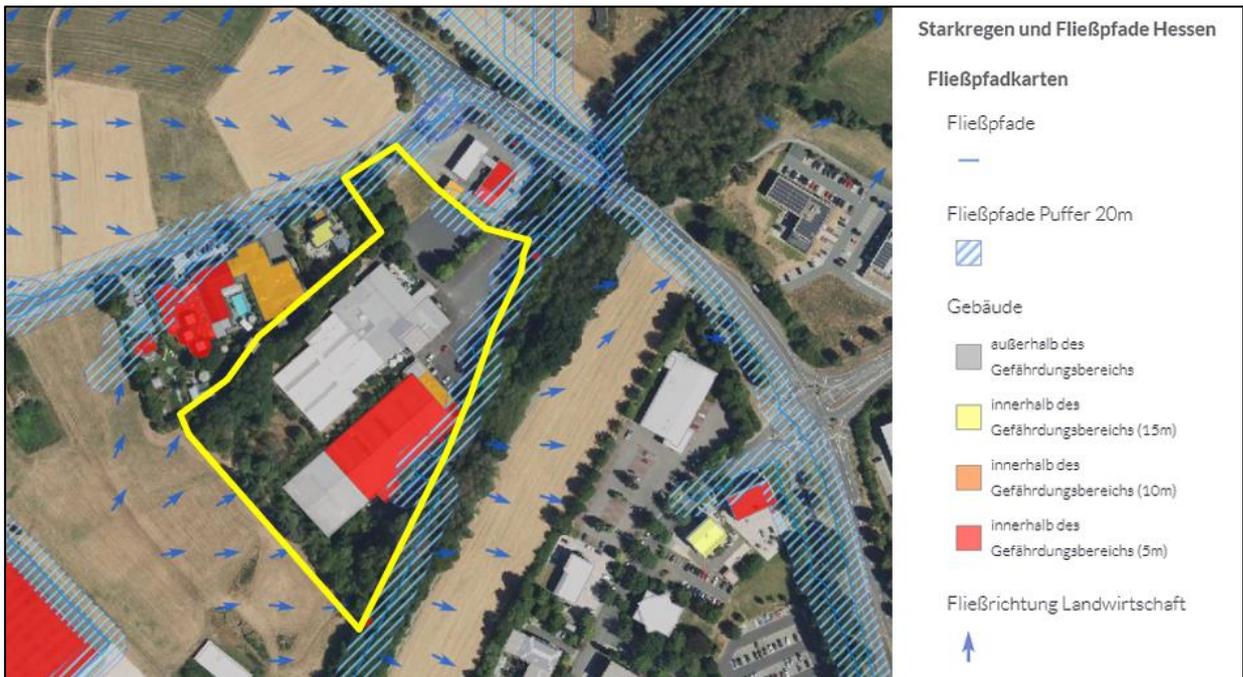
Im Hinblick auf die extrem hohe Erosionsgefährdung innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes werden nachfolgend potenzielle Starkregenereignisse im Bereich des Plangebietes näher betrachtet. Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) vermittelt eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen.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

Für das Plangebiet und dessen Umfeld besteht ein hoher Starkregen-Index. Der Vulnerabilitäts-Index wird als nicht erhöht eingestuft (**Abb. 5**).



**Abb. 5:** Starkregen-Hinweiskarte im Bereich des Plangebietes (schwarz umrandet). (Quelle: StarkregenViewer Hessen (HLNUG), Stand 2024, eigene Bearbeitung)

Kommunale Fließpfadkarten eignen sich für kleinere Ortschaften oder Ortsteile, besonders im ländlichen Raum. Sie zeigen (in einer Auflösung von 1 m<sup>2</sup>) eine erste Übersicht der potenziellen Fließpfade, die das Regenwasser bei einem Starkregenereignis nehmen würde. Im Bereich der Straße *Am Augarten* sowie im nördlichen und südöstlichen Randbereich des Plangebietes werden Fließpfade dargestellt. Bei Umsetzung der Planung wird die nördlich gelegene, durch den vorliegenden Bebauungsplan als Sondergebiet Zweckbestimmung Bäcker festgesetzte Fläche teilweise im Bereich einer Fließpfadpufferzone und der südöstlich gelegene, überbaubare Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes in geringem Maße innerhalb eines Fließpfades und dessen Pufferzone liegen (**Abb. 6**). Im Bestand sind diese Flächen jedoch bereits versiegelt.



**Abb. 6:** Fließpfadkarte im Bereich des Plangebietes (gelb umrandet). (Quelle: StarkregenViewer Hessen (HLNUG), Stand 2024, eigene Bearbeitung)

### Eingriffsbewertung

Im Plangebiet selbst werden aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung die klimatischen Bedingungen voraussichtlich keinen Veränderungen unterliegen. Zudem stellt das Plangebiet aufgrund der bereits großflächigen Versiegelung keinen Entstehungsraum für Kalt- und Frischluft dar und ist dementsprechend für die Siedlungsfläche der Gemeinde Wetttenberg unbedeutsam. Die geplante Bebauung und Nutzung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird. In Hinblick auf die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels sind mögliche Auswirkungen hinsichtlich potenziell zukünftiger Starkregenereignisse zu nennen, da für das Plangebiet sowie die umliegenden Bereiche ein hohes Starkregen-Gefahrenpotential besteht und kleine Teilbereiche der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich von Fließpfaden oder deren Pufferzone liegen. Der Vulnerabilitäts-Index wird jedoch als nicht erhöht eingestuft.

### **4.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen, biologische Vielfalt**

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Plangebietes wurden im März 2025 und Mai 2025 Geländebegehungen durchgeführt. Die zum Aufnahmezeitpunkt vorhandenen und erkennbaren Biotop- und Nutzungstypen werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Im Nordwesten befindet sich ein Gebäudekomplex mit Hotel und Restaurant. Der Außenbereich des Restaurants (gärtnerisch gepflegte Anlage) ist überwiegend von Ziergebüschen und verwilderten Hecken geprägt. Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich derzeit eine große Baustelle, auf deren Fläche zeitnah noch eine Tennishalle stand. Im nördlichen Bereich des Plangebietes schließen sich Parkplatzflächen an die Gebäude an. Die südöstlichen und nordwestlichen Randbereiche des Plangebietes sind überwiegend durch Gehölzstrukturen (Gebüsche und hohe Laubbäume) und Ruderalvegetation geprägt. In diesen Bereichen findet sich viel Abfall. Im nördlichen Bereich sowie im südlichen und südwestlichen Randbereich wurden vor einiger Zeit Gehölzfällungen getätigt. Auf der gerodeten Fläche hat sich bereits niedrigwüchsige Vegetation entwickelt. Vor

allem im nordwestlichen Randbereich konnte die nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Pflanzenart *Saxifraga granulata* (Knöllchen-Steinbrech) erfasst werden.

Naturräumlich liegt das Plangebiet im Naturraum 348.10 „Gießener Lahntalsenke“ (Haupteinheit: 348 „Marburg-Gießener Lahntal“) im „Westhessischen Berg- und Senkenland“.

Die Vegetation (Gehölzstrukturen, Ruderalvegetation) in den Randbereichen des Plangebietes setzte sich aus folgenden Pflanzenarten zusammen:

<b>Art</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Ajuga reptans</i>	Kriechende Günsel
<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke
<i>Bambusoideae</i> spec.	Bambus
<i>Buxus</i> spec.	Buxbaum
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cerastium fontanum</i> subsp. <i>vulgare</i>	Gewöhnliches Hornkraut
<i>Chelidonium majus</i>	Schöllkraut
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Cirsium palustre</i>	Sumpf-Kratzdistel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus</i> spec.	Weißdorn
<i>Ficaria verna</i>	Scharbockskraut
<i>Forsythia x intermedia</i>	Forsythie
<i>Galeobdolon luteum</i>	Echte Goldnessel
<i>Galeopsis tetrahit</i>	Stechender Hohlzahn
<i>Galium aparine</i>	Kletten-Labkraut
<i>Galium mollugo</i> agg.	Wiesen-Labkraut
<i>Geranium robertianum</i>	Ruprechtskraut
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz
<i>Glechoma hederacea</i>	Gewöhnlicher Gundermann
<i>Hedera helix</i>	Gewöhnlicher Efeu
<i>Hieracium</i> spec.	Habichtskraut
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut
<i>Lapsana communis</i>	Gewöhnlicher Rainkohl
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite
<i>Lotus corniculatus</i>	Gewöhnlicher Hornklee
<i>Myosotis</i> spec.	Vergissmeinnicht
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich

<i>Potentilla reptans</i>	Kriechendes Fingerkraut
<i>Prunus avium</i>	Kirschbaum
<i>Prunus laurocerasus</i>	Kirschlorbeer
<i>Quercus spec.</i>	Eiche
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Gewöhnliche Robinie
<i>Rosa spec.</i>	Rosengewächs
<i>Rubus spec.</i>	Brombeerstrauch
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfbliättriger Ampfer
<i>Saxifraga granulata</i>	Knöllchen-Steinbrech
<i>Senecio spec.</i>	Greiskraut
<i>Silene latifolia</i> subsp. <i>alba</i>	Weißer Lichtnelke
<i>Symphoricarpos spec.</i>	Korallenbeere
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Taxus baccata</i>	Europäische Eibe
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesenklees
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Valerianella locusta</i>	Gewöhnlicher Feldsalat
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis
<i>Veronica hederifolia</i>	Efeu-Ehrenpreis
<i>Vicia spec.</i>	Wicke
<i>Vicia hirsuta</i>	Rauhaarige Wicke

Die gärtnerisch gepflegte Anlage wies folgende Pflanzenarten auf:

<b>Art</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Bambusoideae spec.</i>	Bambus
<i>Buxus spec.</i>	Buxbaum
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Hedera helix</i>	Gewöhnlicher Efeu
<i>Ilex aquifolium</i>	Gewöhnliche Stechpalme
<i>Narcissus pseudonarcissus</i>	Gelbe Narzisse
<i>Rosa spec.</i>	Rosengewächs
<i>Thuja spec.</i>	Lebensbaum
<i>Tulipa gesneriana</i>	Garten-Tulpe
<i>Vicia spec.</i>	Wicke



**Abb. 7:** Asphaltierte Zufahrt, gerodete Fläche (links) und Gebüsch (rechts) im Nordwesten des Plangebietes (eigene Aufnahme, 05/2025)



**Abb. 8:** Gerodete Fläche mit neu aufkommender Ruderalvegetation im Norden des Plangebietes (eigene Aufnahme, 05/2025)



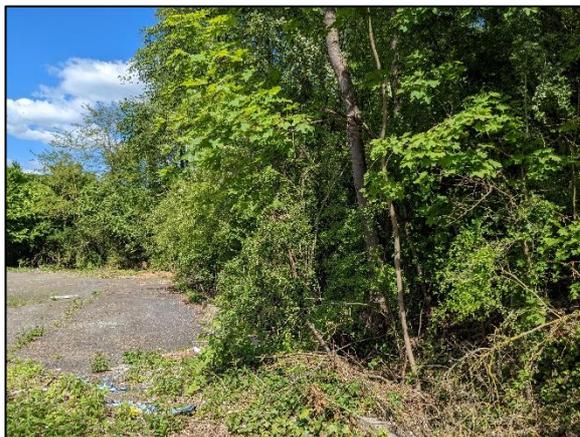
**Abb. 9:** Gebäude (Restaurant und Hotel) mit gärtnerisch gepflegter Anlage innerhalb des Plangebietes (eigene Aufnahme, 05/2025)



**Abb. 10:** Asphaltierte Parkfläche, gerodete Fläche und Laubbäume im nördlichen Bereich des Plangebietes (eigene Aufnahme, 05/2025)



**Abb. 11:** Schotterfläche mit Ruderalvegetation und Abfall (eigene Aufnahme, 05/2025)



**Abb. 12:** Gebüsch und Laubgehölze angrenzend an die asphaltierte Parkplatzfläche (eigene Aufnahme, 05/2025)



**Abb. 13:** Laubbäume, Gebüsche und Ruderalvegetation angrenzend an das Restaurant im nordwestlichen Bereich des Plangebietes (eigene Aufnahme, 05/2025)



**Abb. 14:** Ruderalvegetation mit *Saxifraga granulata* (nach BArtSchV besonders geschützt) im nördlichen Randbereich des Plangebietes (eigene Aufnahme, 05/2025)

#### *Bestands- und Eingriffsbewertung*

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine überwiegend geringe, mittlere bis in geringem Umfang erhöhte Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen geringer (versiegelte Fläche, gärtnerisch gepflegte Anlage) und mittlerer (Ruderalvegetation, Gebüsche, gerodete Fläche) sowie in geringerem Maße leicht erhöhter (einheimische Laubgehölze) naturschutzfachlicher Wertigkeit. Der Eingriff findet überwiegend in bereits versiegelte Fläche (asphaltierte Parkplatzfläche, asphaltierte Zufahrt, Gebäude) und gärtnerisch gepflegte Anlagen statt. Die bestehenden Gehölzstrukturen im nordwestlichen Randbereich werden bei Umsetzung der Planung durch zusätzliche Anpflanzungen ergänzt. Im Bereich der gerodeten Fläche im südwestlichen Randbereich wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Gebüsche und Laubgehölze im östlichen Randbereich werden bei Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Der nördliche Bereich des Plangebietes, in welchem vorwiegend die nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Pflanzenart *Saxifraga granulata* erfasst wurde, wird zum Teil überbaut und teilweise als nicht-überbaubare Fläche ausgewiesen. Dementsprechend ist mit einem Bestandsrückgang, jedoch nicht mit einem vollständigen Verlust, der Pflanzenart *Saxifraga granulata* zu rechnen. Insgesamt ergibt sich bei Umsetzung der Planung eine geringe bis mittlere Konfliktsituation in Bezug auf die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen.

Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt jedoch bereits der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Augarten“ – 1. Änderung (1987) vor. Gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der nicht vollständig umgesetzt wurde, wird bei Umsetzung der Planung ebenfalls überwiegend in versiegelte und überbaute Fläche und in geringem Umfang in private Grünfläche, in Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie in Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern eingegriffen.

#### **4.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange**

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung zu den Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien beauftragt. Das Gutachten „Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 4 „Am Augarten“ – 3. Änderung“ (Dr. Jörg Weise, 05/2025) liegt der Begründung bei und es wird an dieser Stelle auf das Dokument verwiesen. Nachfolgend werden die Ergebnisse zusammengefasst.

Aus der Analyse sind besonders oder streng geschützte Vogel- und Fledermausarten hervorgegangen. Reptilien sind keine im Plangebiet festgestellt worden. Im Geltungsbereich des Plans kommt es durch die Bebauung zu einem Lebensraumverlust für die genannten Tiergruppen. Da es sich aber um die Neugestaltung eines bereits bebauten Innenbereichs handelt, existieren erhebliche Vorbelastungen.

### Vögel

Bei Vögeln mit einem günstigen Erhaltungszustand braucht eine artenschutzrechtliche Prüfung für diejenigen Arten nicht durchgeführt werden, für die eine erhebliche Betroffenheit durch das Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, d.h. bei denen die Relevanzschwellen für die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erreicht werden, weil z.B. die vorgesehenen Vermeidungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen auch für diese Arten wirksam sind.

Von den übrigen festgestellten europäischen Vogelarten mit einem günstigen Erhaltungszustand sind nur wenige Individuen bzw. Brutpaare betroffen. Zwar werden diese Arten durch die Planung zum Teil negativ beeinflusst, da sie Teile ihrer Brut- und Nahrungsräume verlieren, die lokalen Populationen werden projektbedingt aber nicht erheblich beeinträchtigt, da sich im näheren Umfeld des Plangebiets weitläufige Ausweichlebensräume befinden.

Die in der folgenden Tabelle aufgeführten häufigen Vogelarten, die nur unerheblich betroffen sind, werden keiner ausführlichen Prüfung unterzogen, da die Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 – 3 BNatSchG für diese Arten nicht greifen, weil aus den folgenden Gründen keine Verschlechterung ihrer lokalen Populationen eintritt:

- die Arten besitzen eine große Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit,
- die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im räumlichen

Zusammenhang über die angrenzenden Lebensraumstrukturen, insbesondere die Grün- und Gehölzflächen südlich und westlich des Plangebiets und die nördlichen „Gartenstrukturen“

Bei der Vogelwelt mit einem ungünstigen Erhaltungszustand sind die Arten Elster, Grünfink, Haussperling, Heckenbraunelle und Star zu prüfen. Von diesen Arten brütet im Plangebiet nur der Haussperling. Diese Art ist als störungstoleranter Kulturfolger von dem Eingriff nur unerheblich betroffen, da die derzeitigen Brutplätze noch bestehen bleiben. Elster, Grünfink, Heckenbraunelle und Star sind Nahrungsgäste und haben ihre Brutplätze im weiteren Umfeld (Hausgärten und Bahndamm).

Der Mauersegler, die Mehlschwalbe und der Mäusebussard sind lediglich Überflieger. Das Plangebiet stellt für diese Vögel nur einen kleinen Teil ihres Gesamt-Lebensraumes dar. Alle genannten Arten können aufgrund der Lage des Plangebiets am Ortsrand und ihrer hohen Mobilität auf geeignete Ersatzlebensräume im Umfeld des Plangebiets ausweichen.

Für den Haussperling (*Passer domesticus*) wurde eine detaillierte Artenschutzprüfung mit einem Prüfbogen durchgeführt. Nach Artikel 13 der Vogelschutzrichtlinie ist durch (CEF-)Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verschlechterung der derzeitigen Lage der Arten des Anhangs 1 der VS-RL eintritt. Es besteht damit aber keine zwingende Verpflichtung für die lokalen Populationen der Art einen günstigen Erhaltungszustand (EHZ) wie bei den FFH-Anhang IV-Arten herzustellen

### Fledermäuse

Bei der Bewertung der artenschutzrechtlichen Relevanz ist bei den Fledermäusen zu berücksichtigen, dass es keine Hinweise auf Quartiere im Plangebiet gibt. Die eingehende Gebäudekontrolle der Tennishalle verlief negativ. Es ist deshalb davon auszugehen, dass das Plangebiet nur als Jagdgebiet bzw. zu Transferflügen genutzt wird.

Bei den streng geschützten Anhang IV-Fledermäusen wurde mit den beiden Abendsegler-Arten zwei im freien Luftraum jagende Arten festgestellt, die von dem Vorhaben nicht betroffen sind. Das Braune Langohr gilt als Waldart, die bevorzugt Baumquartiere aufsucht und nur bedingt Gebäude nutzt, so dass angesichts des günstigen Erhaltungszustands (EHZ) und der nur wenigen Nachweise auch für diese Art keine erhebliche Betroffenheit festzustellen ist. Die Breitflügelfledermaus ist dagegen eine typische Gebäude bewohnende Fledermausart. Diese hat aber ebenfalls einen günstigen Erhaltungszustand und wurde zudem auch nur wenige Male im Plangebiet detektiert. Die Betroffenheit dieser Art wird deshalb gleichfalls als unerheblich eingestuft. Die Kleine Bartfledermaus nutzt unterschiedliche Lebensräume und befindet sich in einem ungünstigen EHZ. Aber auch von dieser Art wurden nur wenige Rufsequenzen aufgezeichnet. Hier ist eine Betroffenheit ebenso wie bei den vorherigen Arten zu verneinen. Die Zwergfledermaus war die einzige regelmäßig nachgewiesene Fledermausart im Bereich des Plangebiets. Die Population der Art befindet sich in einem günstigen Erhaltungszustand. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Individuen ist nach derzeitigem Kenntnisstand aber nicht zu erwarten, da im Plangebiet keine Fledermausquartiere festgestellt wurden und durch das Vorhaben die bisherigen Transferwege nicht beeinträchtigt werden.

### Reptilien

Bei der Artengruppe Reptilien entfällt eine vertiefte Betrachtung, weil keine Tiere festgestellt wurden.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

#### Vermeidung

- Zur Beleuchtung sollen LED-Lampen verwendet werden, deren Anlockung auf Insekten gering ist. Damit wird die Störwirkung der von der Siedlung ausgehenden Beleuchtung auf Vögel und Fledermäuse in den umliegenden Flächen durch die gedämpfte Lichtwirkung vermindert
- Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 BauGB als Lebensraum für Vögel und zum Klimaschutz.
- Die Baustelleneinrichtung und die Baufeldräumung bzw. das Niederlegen der Gebäude hat außerhalb der Brutsaison von Vögeln und der Winterruhe von Fledermäusen zu erfolgen. Es ist deshalb eine Baufeldbefreiung nur in der vegetationsfreien Zeit von 01. Oktober bis zum 28./29.02. eines Jahres zulässig.
- Vor dem Niederlegen von Gebäuden und der Baufeldräumung sind die Gebäude auf Tierquartiere zu untersuchen.

#### Kompensation

- Als artenschutzrechtlich relevante Art ist der Haussperling von der Planung im Baugebiet Nr. 4 betroffen. Aus diesem Grund sind an neuen oder umgebauten Gebäuden im Gewerbegebiet 5 künstliche Mehrfach-Nisthilfen (z.B. Fa. Schwegler: Sperling-Fassadenquartier) für den Haussperling anzubringen.

### Gutachterliches Fazit

Durch den Bebauungsplan „Augarten - 3. Änderung“ ergeben sich nach dem aktuellen Kenntnisstand keine Hinweise auf Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG.

Streng geschützte Pflanzenarten oder Arten der Anhänge der FFH-Richtlinie sind im Wirkungsraum des Vorhabens nicht festgestellt worden. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG und des Art. 13 der FFH-Richtlinie sind somit nicht relevant.

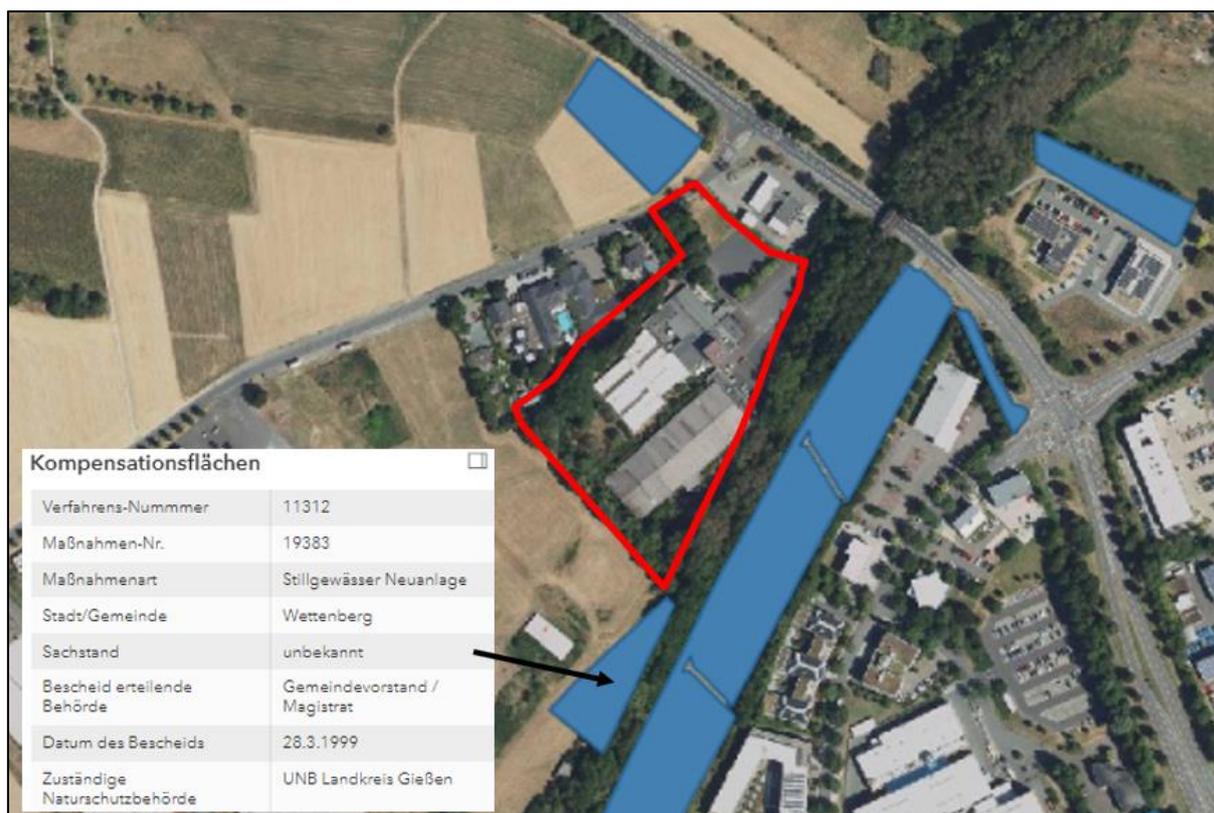
Für die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Fledermausarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten werden unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 des BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL nicht erfüllt. Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Für das Vorhaben ist keine Prüfung der Ausnahmeveraussetzungen nach § 45 BNatSchG und keine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG erforderlich.

#### 4.6 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

##### *Bestandsbeschreibung*

Laut dem NaturegViewer sind im Bereich des Plangebietes keine gesetzlich geschützten Biotope und keine Flächen mit rechtlichen Bindungen verzeichnet. Jedoch grenzt die Kompensationsfläche der Maßnahmenart „Stillgewässer Neuanlage“ (Maßnahmen-Nr. 19383) unmittelbar an das Plangebiet an. Zudem liegen weitere Kompensationsfläche in der Nähe des Plangebietes (**Abb. 15**). Auch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 „Am Augarten“ setzt für den Bereich des Plangebietes keine Kompensationsflächen fest.



**Abb. 15:** Lage des Plangebietes (rot umrandet) zu Kompensationsflächen (blau) (Quelle: NaturegViewer, Zugriffsdatum: 05/2025, eigene Bearbeitung)

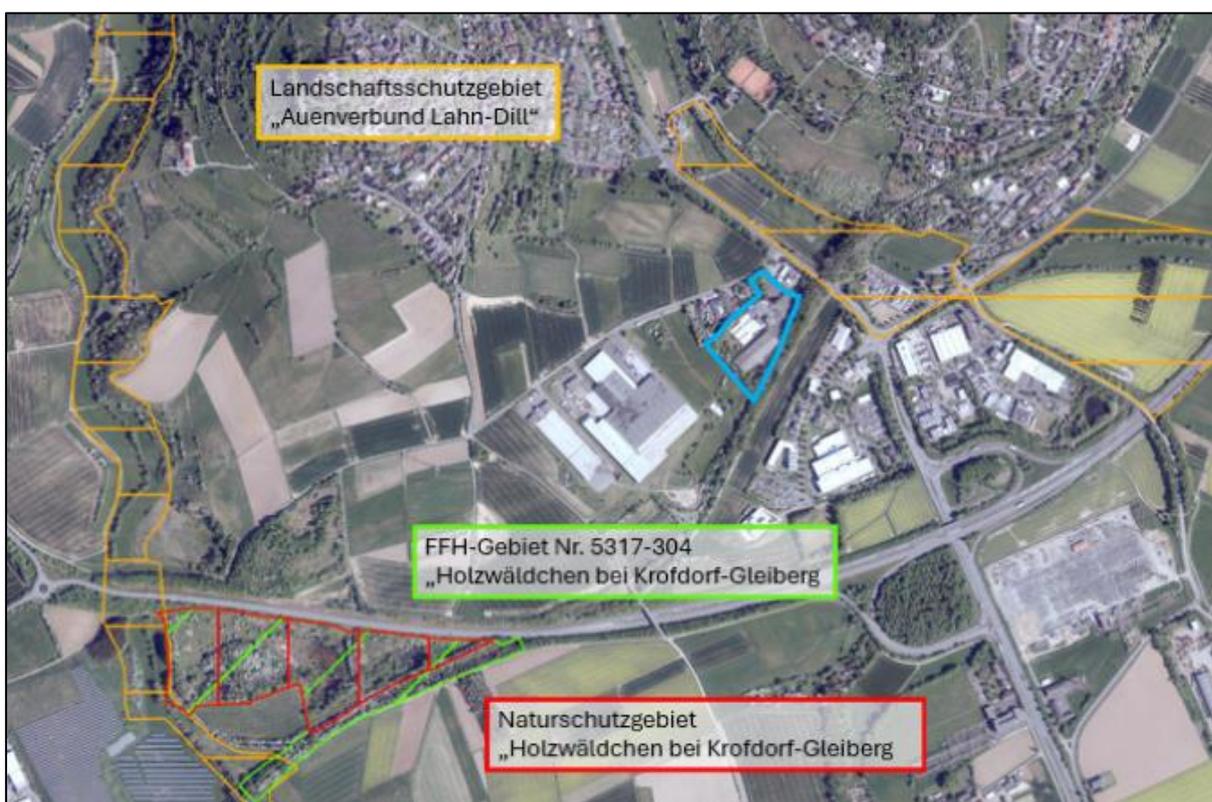
##### *Eingriffsbewertung*

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch die Umsetzung der Planung weder gesetzlich geschützten Biotope noch Flächen mit rechtlichen Bindungen (Kompensationsflächen, Ökokontomaßnahmenflächen) beeinträchtigt.

#### 4.7 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

##### *Natura 2000-Gebiete*

Es befinden sich keine Natura 2000-Gebiete innerhalb des Plangebietes. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 5317-304 „Holzwäldchen bei Krofdorf-Gleiberg“ liegt in rd. 680 m südwestlicher Entfernung zum Plangebiet. Bei dem Gebiet handelt es sich um eine Abgrabungsfläche, die durch Straßenbaumaßnahmen 1973/74 entstanden ist. Auf einer Fläche von 8,79 ha findet sich dort ein vielfältiges Lebensraummosaik aus temporären Gewässern, Röhrichten, Gehölzen, Feuchtbrachen und Großseggenriedern, Frischgrünland, therophytenreichen Pioniermagerrasen sowie kurzlebigen Ruderalfluren. Als Leitbild für das FFH-Gebiet „Holzwäldchen bei Krofdorf-Gleiberg“ ist eine offene, überwiegend extensiv genutzte Abbauandschaft anzusehen, die durch optimal gestaltete Stillgewässer eine artenreichen Amphibien- und Libellenfauna erhält und fördert. Neben permanent wasserführenden Gewässern mit gut ausgeprägten Unterwasser-, Schwimmblattpflanzen und Röhrichtzonen ohne Fischbesatz finden sich außerdem regelmäßig neue, vegetationsfreie Pioniergewässer im Offenland. Ergänzt wird das Lebensraummosaik durch randliche Gehölze, Großseggenrieder, Schilfröhrichte, Feuchtbrachen sowie offene, besonnte Bodenstellen (RP Gießen, 2016).



**Abb. 16:** Lage des Plangebietes (blau umrandet) zu Schutzgebieten (Quelle: NaturegViewer, Zugriffsdatum: 03/2025, eigene Bearbeitung)

##### *Sonstige Schutzgebiete*

In rd. 60 m nordöstlicher Entfernung zum Plangebiet liegt das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“. In rd. 680 m südwestlicher Entfernung zum Plangebiet liegt das Naturschutzgebiet „Holzwäldchen bei Krofdorf-Gleiberg“, das nahezu deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet Nr. 5317-304 „Holzwäldchen bei Krofdorf-Gleiberg“ ist .

##### Eingriffsbewertung

Das Plangebiet ist derzeit größtenteils versiegelt (Gebäude, asphaltierte Parkplatzfläche und Zufahrt) und weist in den Randbereichen eine gerodete Fläche, Gehölzstrukturen und Ruderalvegetation auf.

Bei Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes findet der Eingriff überwiegend in bereits versiegelte Fläche und in geringem Umfang in gärtnerisch gepflegte Anlagen, Ruderalvegetation, eine gerodete Fläche und Gehölzstrukturen statt. Aufgrund der räumlichen Distanz zum FFH-Gebiet und funktionaler Unterschiede ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet Nr. 5317-304 „Holzwäldchen bei Krofdorf-Gleiberg“ zu rechnen.

Das Plangebiet ist durch die nordöstlich angrenzende Tankstelle und Wetzlarer Straße räumlich vom Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ getrennt und stellt zudem bereits überwiegend versiegelte und überbaute Fläche dar. Dementsprechend ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ zu rechnen.

#### **4.8 Orts- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet befindet sich in Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, dem Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ sowie Gewerbegebiet und Straßenverkehrsflächen.

Bei Umsetzung der Planung wird der größte Eingriff in bereits versiegelte Fläche sowie in nur geringem Umfang in gärtnerisch gepflegte Anlagen, Ruderalvegetation, eine gerodete Fläche und Gehölzstrukturen stattfinden. Es werden zudem keine landschaftsbildprägenden Elemente tangiert bzw. beeinträchtigt. Insgesamt sind bei Durchführung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die über das bereits vorhandene Ausmaß hinausgehen, zu erwarten.

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

Das Plangebiet befindet sich in Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, dem Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ sowie Gewerbegebiet und Straßenverkehrsflächen.

Die nächstgelegene Siedlungsfläche befindet sich in rd. 330 m nordwestlicher Entfernung zum Plangebiet. Bei Umsetzung der Planung wird der größte Eingriff in bereits versiegelte Fläche sowie in nur geringem Umfang in gärtnerisch gepflegte Anlagen, eine gerodete Fläche, Ruderalvegetation und Gehölzstrukturen stattfinden. Durch die bereits bestehende großflächige Versiegelung innerhalb des Plangebietes bietet es derzeit keine Erholungsmöglichkeiten für Erholungssuchende oder Spaziergänger an. Insgesamt sind bei Durchführung der vorliegenden Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ersichtlich.

#### **4.10 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz**

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

### **5. Eingriffsregelungen**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

## 6. Quellenverzeichnis

- Bundesamt für Naturschutz (Stand: 06/2010): <https://biologischevielfalt.bfn.de/infothek/biologische-vielfalt/begriffsbestimmung.html>
- Dr. Weise, J. (2025): Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 4 „Am Augarten“ 3 Änderung.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): BodenViewerHessen: <http://bodenvierer.hessen.de> (Zugriffsdatum: 03/2025)
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): NaturegViewerHessen: [www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de). (Zugriffsdatum: 03/2025)
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): GruSchuHessen: <http://gruschu.hessen.de>. (Zugriffsdatum: 03/2025)
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): HWRM-Viewer Hessen: <http://hwrm.hessen.de>. (Zugriffsdatum: 03/2025)
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): WRRL-Viewer: <http://wrri.hessen.de> (Zugriffsdatum: 03/2025)
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2022): Starkregenvierer Hessen: <http://umweltdaten.hessen.de>, (Zugriffsdatum: 03/2025)
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand: 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, [www.umweltministerium.hessen.de](http://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.
- Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden
- RP Gießen (2016): Maßnahmenplan für das Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet 5317-304 und das Naturschutzgebiet „Holzwäldchen bei Krofdorf-Gleiberg“.

Planstand: 07.05.2025

Projektnummer: 24-2747

Projektleitung: Ullrich / M.Sc. Biodiversität und Naturschutz

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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