

# Bekanntmachung

## auf der gemeindlichen Homepage der Gemeinde Eschenburg

### Leben & Wohnen – Bauleitplanung

---

#### **Bauleitplanung der Gemeinde Eschenburg, Gemarkung Wissenbach**

#### **Bebauungsplan „Im Seifen“, 1. Änderung**

#### **Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Gemeindevertretung hat am 17.11.2022 den Beschluss für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Seifen“ beschlossen. Planziel ist die Reaktivierung des Standortes für den Einzelhandel durch die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO. Der Geltungsbereich und die Lage des Plangebietes sind den nachstehenden Übersichtskarten zu entnehmen.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird eine Umweltprüfung für das Bauleitplanverfahren durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) sind die Planunterlagen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierten bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften (gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB) einschließlich Begründung, Umweltbericht mit Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, den umweltrelevanten Stellungnahmen sowie der Inhalt dieser Bekanntmachung während der Veröffentlichungsfrist vom

**24.03.2025 bis einschließlich 09.05.2025**

im Internet auf der Homepage der Gemeinde Eschenburg unter dem Link <https://www.gemeinde-eschenburg.de/leben-und-wohnen/bauleitplanung/> einsehbar. Alle Planunterlagen können auch im Internet über das Landesportal unter <https://bauleitplanung.hessen.de> abgerufen werden.

Während der Dauer der o.g. Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (via E-Mail an [k.fritschi@eschenburg.de](mailto:k.fritschi@eschenburg.de) oder [beteiligung@fischer-plan.de](mailto:beteiligung@fischer-plan.de)), können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitplanung unberücksichtigt bleiben können.

Als zusätzliches Informationsangebot liegen die o. g. Planunterlagen während der Dienststunden im Rathaus, Nassauer Straße 11, 35713 Eschenburg, Ortsteil Eibelshausen, Raum E.05 (Bauabteilung) aus.

Öffnungszeiten des Rathauses:

Montag bis Freitag: 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr

Montag: 14:00 Uhr bis 16:30 Uhr

Dienstag und Donnerstag: 14:00 Uhr bis 15:30 Uhr

Die Einsicht in die Unterlagen kann auch außerhalb dieser Besuchszeiten nach vorheriger Terminvereinbarung unter Tel. 02774/915-108 erfolgen.

Die Gemeinde Eschenburg hat gemäß § 4b BauGB ein Planungsbüro mit der Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a BauGB beauftragt.

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Verwaltung der Gemeinde Eschenburg während der o.g. Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen liegen vor:

Umweltbericht: Der Umweltbericht umfasst neben einem einleitenden Kapitel zu den Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes, der Einordnung des Plangebietes und den in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst:

- Boden und Fläche: Informationen zur Bestandsaufnahme und zu den Bewertungsmethoden der Bodenfunktionen, Bodenvorbelastungen, Bodenempfindlichkeit, Bodenentwicklungsprognose und Eingriffsbewertung sowie zur Minderung des Bodeneingriffs.
- Wasser: Hinweise zu niedriger Konfliktsituation mit Schutzgut Wasser, da keine Oberflächen-gewässer oder Quellen berührt werden, Hinweise zur Betroffenheit durch Fließpfad und Starkre-genereignissen, zu negativen Effekten auf den Wasserhaushalt und Festsetzungen zur Redu-zierung dieser.
- Klima und Luft: Informationen zur Bedeutung des Plangebietes für die Schutzgüter Klima und Luft, zur Kaltluftentstehung, zur Frischluftproduktion, zur Eingriffsbewertung und zu eingriffsmi-nimierenden Maßnahmen.
- Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt: Informationen zu den betroffenen Biotop- und Nut-zungstypen, zur Bestands- und Eingriffsbewertung. Zudem allgemeine Informationen und Be-schreibungen zu Schutzgütern Tiere und Pflanzen sowie eine Eingriffsbewertung im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange. Darüber hinaus getroffene Vermeidungsmaßnahmen für Vö-gel und Fledermäuse.
- Landschaft: Informationen und Beschreibungen zur bestehenden Landschaft und den beste-henden Gewerbeflächen und Einzelhandelsnutzungen sowie eine Eingriffsbewertung im Hin-blick auf das Orts- und Landschaftsbild durch die leicht sichtexponierte Lage und durch Erhö-hung des Begrünungsgrades.
- Natura-2000-Gebiete und geschützte Biotope: Aussage zur Nichtbetroffenheit von Natura-2000-Gebieten, geschützten Biotopen und Lebensraumtypen. Hinweis auf geschütztes Biotop der Baumallee entlang der Bundesstraße B 253. Hinweis auf nördlich angrenzendes Biotop „Streuobst am südlichen Ortsrand von Wissenbach“.
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Feststellung einer geringen Funktion für die Naherhol-ung aufgrund der bestehenden Verkehrssituation. Kein Hinweis auf erhebliche Beeinträch-tigung der Schutzgüter Mensch, Wohnen und Erholung.
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Hinweis, dass nicht mit dem Vorkommen von Kultur- und son-stigen Sachgütern zu rechnen ist sowie Hinweise auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern.

- Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen: Aussagen zur fehlenden Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen. Hinweis, dass nicht mit erheblichen nachteiligen 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 zu rechnen ist.

Ferner umfasst der Umweltbericht Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planungen, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bebauungsplans auftreten können.

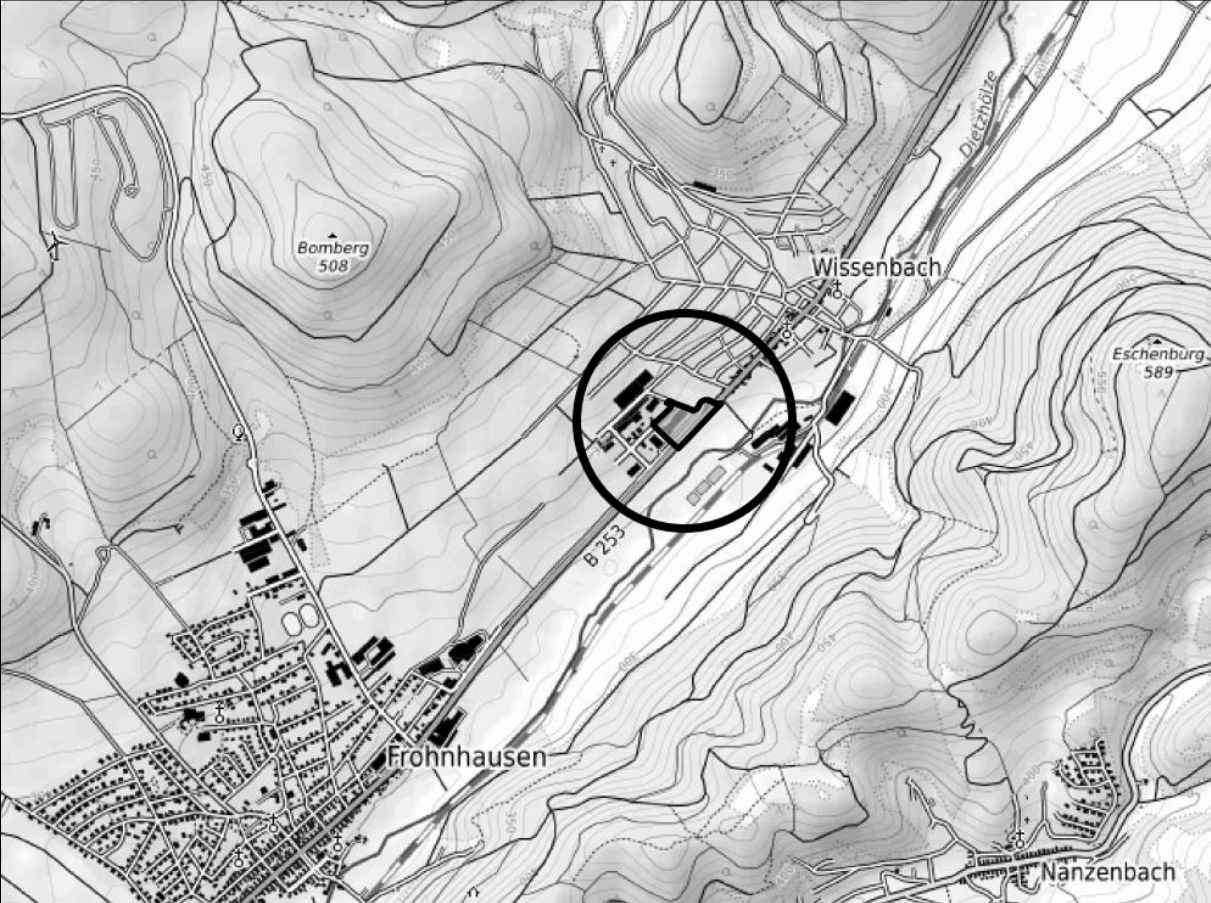
Folgende weitere umweltbezogene Fachgutachten liegen vor und sind einsehbar:

- Plan Ö GmbH - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Im Seifen“. 1. Änderung, Gemarkung Wissenbach, 01.10.2024

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende umweltrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Diese liegen ebenfalls aus:

- Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Bauen und Wohnen (09.01.2024) (Schutzgüter: Kultur- und sonstige Sachgüter): Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmälern bei Erdarbeiten. Der Hinweis ist bereits in den Planunterlagen enthalten.
- Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Umwelt und Natur und Wasser (15.01.2024) (Schutzgüter: Boden und Fläche): Hinweis auf Eintragung einer schädlichen Bodenveränderung sowie eines Altstandortes im Fachinformationssystem FIS AG. Hinweis an Kommune, weitere Informationen einzuholen, welchem die Gemeinde Eschenburg nachkam. Allgemeine Hinweise bei Bodenaushubarbeiten.
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (08.01.2024) (Schutzgüter: Boden und Fläche - Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweis, dass die Auswertung von Luftbildern keinen begründeten Verdacht auf das Auffinden von Bombenblindgängern ergeben hat.
- Regierungspräsidium Gießen, FD 31.6 (19.01.2024) (Schutzgüter: Wasser, Boden und Fläche, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweis auf Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, Hinweis auf Thema Starkregen und Fließpfade, Hinweis auf Eintragung eines Altstandortes in der Altflächendatei und die Empfehlung einer Historischen Erkundung zu diesem, welcher die Gemeinde nachgekommen ist. Hinweis auf Ergänzung der Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Hinweis auf neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung, auf welche in der Begründung verwiesen wird. Empfehlung einer Schallimmissionsprognose, auf welche jedoch aufgrund der sich nicht veränderten Nutzung sowie desselben Niveaus der Verkehrsbelastung und dem Wegfall einer Wohnnutzung verzichtet wird. Hinweis auf erloschene Bergwerksfelder, der Hinweis wird in der Begründung der Planunterlagen mitaufgenommen.

**Übersichtskarte 1**



Übersichtskarte 2

