



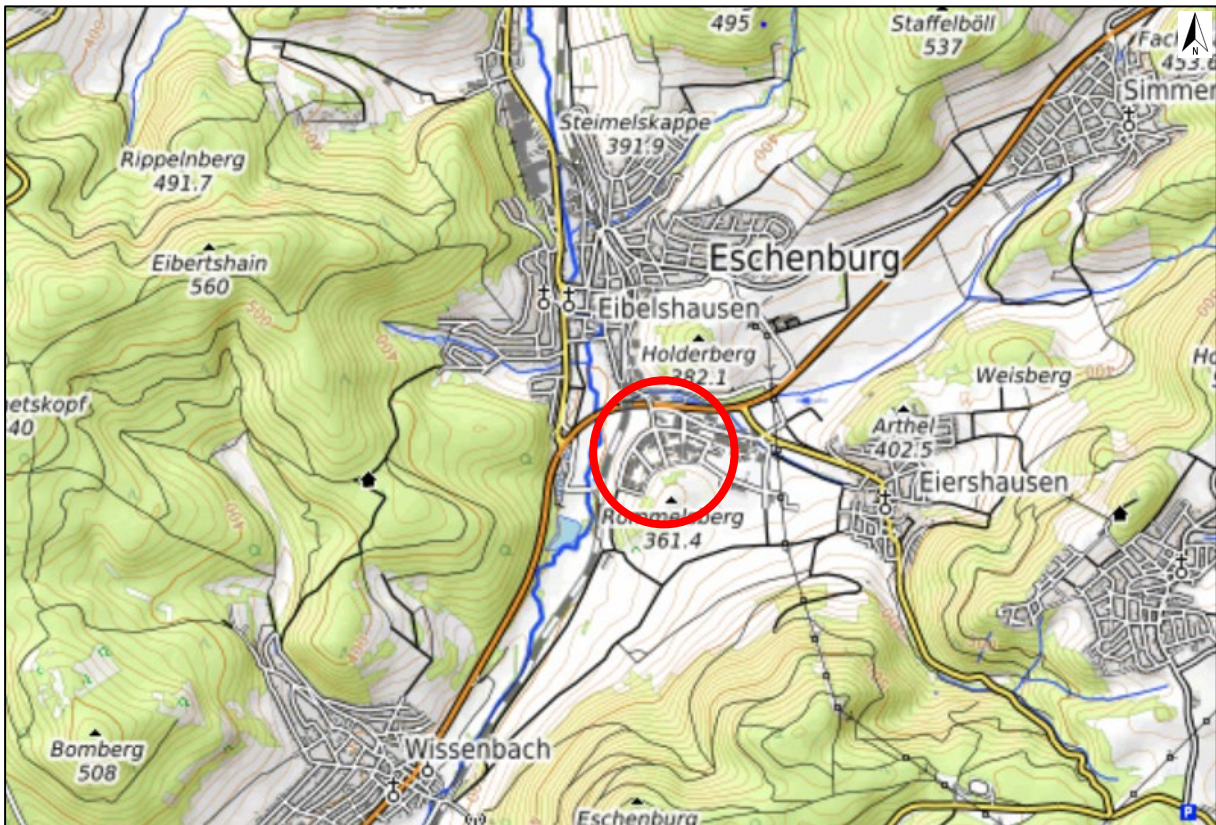
Gemeinde Eschenburg

Umweltbericht

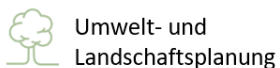
nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Bebauungsplan „Im Krieacker“

Gemarkung Eibelshausen



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)



Umwelt- und
Landschaftsplanung

M.A. Geogr. Andrea Brenker
Bruststraße 45; 64285 Darmstadt
Tel.: 06151 6011679
info@andreabrenker.de

Darmstadt den 12.02.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	4
1.2	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	6
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	6
1.4	Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	9
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
2.1	Beschreibung und Bewertung des Bestandes (Basiszenario), Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung, Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung des Eingriffes	11
2.1.1	Lage und naturräumliche Einordnung	11
2.1.2	Schutzgut Fläche	12
2.1.3	Schutzgut Boden und Altlasten	13
2.1.4	Schutzgut Klima und Luft	17
2.1.5	Schutzgut Wasser.....	18
2.1.6	Schutzgut Flora und Fauna	19
2.1.7	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	21
2.1.8	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	24
2.1.9	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	24
2.1.10	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	25
2.2	Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	25
2.3	Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB.....	25
2.4	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	26
2.4.1	Schutzgut Biotope.....	26
2.4.2	Ausgleichsberechnung Schutzgüter Biotope und Boden	27
3	Weitere Angaben	28
3.1	Auswirkungen Bauphase, Betriebsphase, Abrissarbeiten, Abfälle, eingesetzte Techniken und Stoffe	28
3.2	Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung	28
4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	29
5	Quellenverzeichnis	31

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Plangebiet B-Plan „Im Krieacker“, Gemarkung Eibelshausen, Gemeinde Eschenburg (unmaßstäblich, Büro Zillinger, Feb. 2024).....	5
Abb. 2: Auszug aus dem RPM 2010 mit Lage des Plangebietes – pinker Kreis (RP Gießen, Internetabruf Nov. 2023).....	7
Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Eschenburg, Plangebiet - roter Kreis Nov. 2023).....	8
Abb. 4: Auszug aus dem Natureg-Viewer mit Plangebiet (rote Strichellinie) (unmaßstäblich, Natureg-Viewer, Abruf Nov. 2023).....	9
Abb. 5: Lage des Plangebietes, rote Strichellinie (unmaßstäblich, Natureg-Viewer, Abruf: Nov 2023).....	11
Abb. 6: Ausschnitt aus der Themenkarte „Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung“, 1:5.000, (Eigendarstellung, unmaßstäblich; http://bodenviewer.hessen.de).....	15
Abb. 7: Luftbild mit Plangebiet – rote Strichellinie (unmaßstäblich, Natureg-Viewer, Abruf Nov. 2023).....	22
Abb. 8: Blick von der Straße <i>Zum Rommelsberg</i> auf das Flurstück 442/2 (unmaßstäblich, Foto Okt. 2023, IB Zillinger).....	23

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Bestand im Plangebiet (aufgestellt durch IB Zillinger, Feb. 2024)	26
Tab. 2: Entwicklung im Plangebiet (aufgestellt durch IB Zillinger, Feb. 2024)	27

ANLAGEN

- Anl. 1: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Ingenieurbüro Zillinger, 08.02.2024
Anl. 2: Eingriffs- und Ausgleichsplan, Ingenieurbüro Zillinger, 09.02.2024

1 Einleitung

Der Begründung zum Bauleitplan ist nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Die inhaltliche Anforderung und Gliederung des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 1 Ziffer 2 BauGB. Gemäß §2a BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 und 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Die Flächen des Bebauungsplanes liegen innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1979 rechtskräftigen Bebauungsplanes „In der Simmersbach Nr. 2“, der daher durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Krieacker“ teilweise geändert wird. Der Plangeltungsbereich hat etwa eine Flächengröße von 1,65 ha.

Die Änderung ist vorgesehen, da die Produktionsstätten der ansässigen Firma in Richtung Norden zur Straße „Im Heerfeld“ erweitert werden sollen. Die Produktion ist wegen der beengten Verhältnisse zurzeit nicht optimal möglich. Durch die Erweiterung werden die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen überschritten, sodass die Änderung des Bebauungsplanes zur Behebung der beengten Verhältnisse erforderlich ist. Der Geltungsbereich umfasst die bebauten Grundstücksflächen der Firma sowie unbebaute Flächen, die für die Erweiterung ebenfalls genutzt werden sollen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplan „Im Krieacker“ werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „In der Simmersbach Nr. 2“ vollständig überarbeitet. Der Bebauungsplan „Im Krieacker“ schafft daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen u.a. für die Optimierung des Betriebsablaufes und dient der städtebaulichen Ordnung im Planbereich.

In den vergangenen Jahren wurden bereits mehrfach Befreiungen erteilt. Die Befreiungen betreffen im Wesentlichen die Firshöhen und die Baugrenzen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Firshöhe soll daher nicht übernommen werden. Die Baugrenzen werden angepasst. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden vollständig überarbeitet.

Der Geltungsbereich umfasst die bebauten Grundstücksflächen der Firma sowie unbebaute Flächen, die für die Erweiterung ebenfalls genutzt werden sollen. Der Geltungsbereich ist

bereits über vorhandene Straßen erschlossen. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind daher nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

Folgende wesentlichen zeichnerischen Festsetzungen wurden getroffen:

- Größe des Geltungsbereiches = Größe des Gewerbegebietes: rd. 1,65 ha
- Baugrenzen
- Grundflächenzahl = 0,8
- Baumassenzahl = 10
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Vorhandene Gehölzfläche) = 710 m²

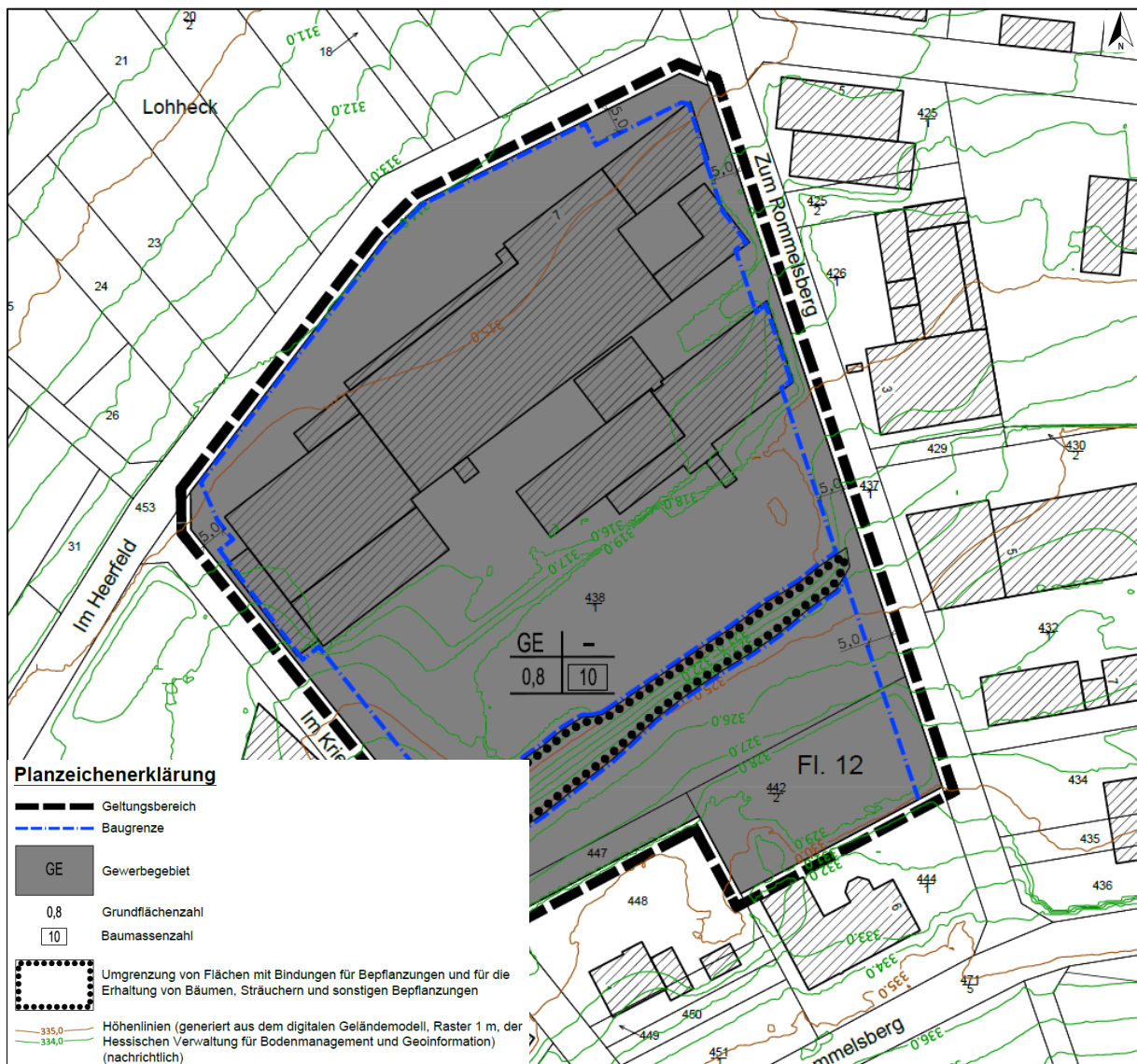


Abb. 1: Plangebiet B-Plan „Im Kriacker“, Gemarkung Eibelshausen, Gemeinde Eschenburg (unmaßstäblich, Büro Zillinger, Feb. 2024)

1.2 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das Planvorhaben ist aufgrund der seit Jahrzehnten ausgeübten Nutzung standortgebunden. Eine Prüfung von alternativen Standorten wird im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht durchgeführt, da es sich um die städtebauliche Ordnung eines bestehenden Gewerbebetriebes handelt.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

In verschiedenen Fachgesetzen werden Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Die wichtigsten Fachgesetze stellen dabei

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Umweltinformationsgesetz (UIG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

und

- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

dar.

Hinzu kommen fachspezifische Landesgesetze wie

- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG)

welche die bundesrechtlichen Ziele aufgreifen und teilweise ergänzen.

Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010)

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM) wird das Plangebiet räumlich als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand)* überlagert durch ein *Vorbehaltgebiet für besondere Klimafunktionen* dargestellt.

Aufgrund der Inanspruchnahme überwiegend baulich bereits genutzter Grundstücke findet durch die vorliegende Bauleitplanung keine erstmalige Inanspruchnahme von Flächen statt. Die Klimafunktionen werden nicht anders betroffen, als dies heute weitgehend schon der Fall ist.

Die Bauleitplanung kann gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

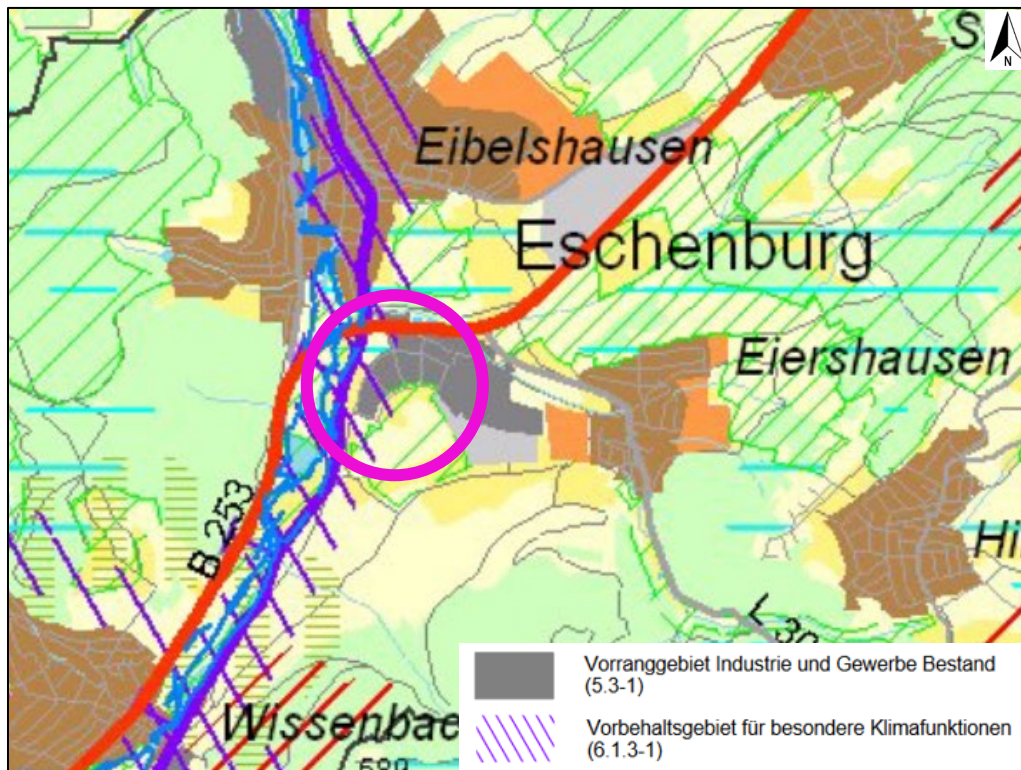


Abb. 2: Auszug aus dem RPM 2010 mit Lage des Plangebietes – pinker Kreis (RP Gießen, Internetabruf Nov. 2023)

Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) (wirksam seit 2005)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Eschenburg (2005) stellt das Plangebiet als *Gewerbliche Baufläche* dar. Im südlichen Geltungsbereich befindet sich nach den Darstellungen des FNP eine unterirdische Hauptversorgungsleitung „Elektro“. Nördlich entlang der Straße „Im Heerfeld“ verläuft eine überörtliche Radwegeverbindung.

Die Planungen zum B-Plan „Im Krieacker“, Gemarkung Eibelshausen, Gemeinde Eschenburg entsprechen somit dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Eschenburg.

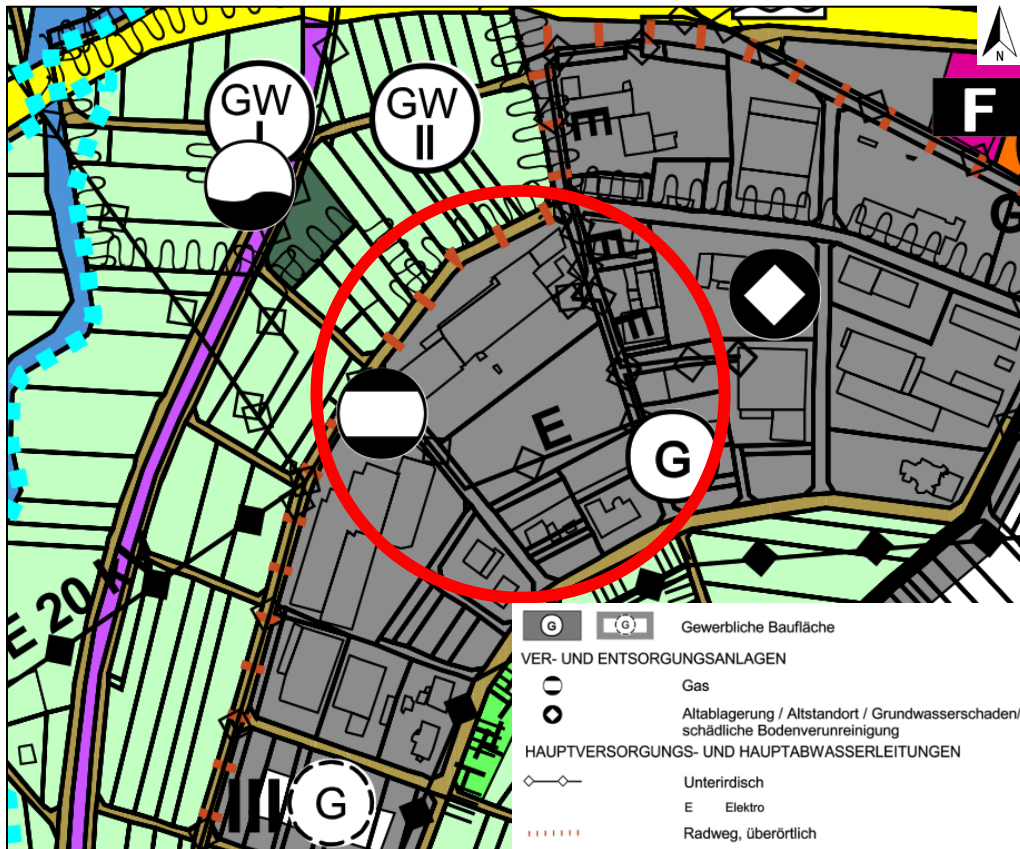


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Eschenburg, Plangebiet - roter Kreis (Nov. 2023)

Verbindliche Bauleitplanung

Die Flächen des Bebauungsplans liegen innerhalb des Geltungsbereiches eines seit 1979 rechtskräftigen Bebauungsplans „In der Simmersbach Nr. 2“, der durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Krieacker“ teilweise geändert wird. Damit handelt es sich bei dem Plangebiet um beplante Innenbereichsflächen, die sich an einen bebauten Ortsteil anschließen.

Schutzausweisungen

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Lahn-Dill-Bergland“. Es liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten, d.h. Fauna-Flora-Habitat Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope werden durch den Untersuchungsbereich nicht betroffen. Der Untersuchungsbereich befindet sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines festgesetzten Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebietes. Es liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Weitere Schutzgebiete, wie zum Beispiel Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden nicht berührt.

Nach der Darstellung des Natureg-Viewers befindet sich südlich anschließend an den Geltungsbereich eine Kompensationsfläche (Verfahrens-Nummer: 9701 - Einzelbaum Pflanzung), die aber in die Planungen des B-Planes „Im Krieacker“, Gemeinde Eschenburg nicht einbezogen ist (vgl. folgende Abbildung).

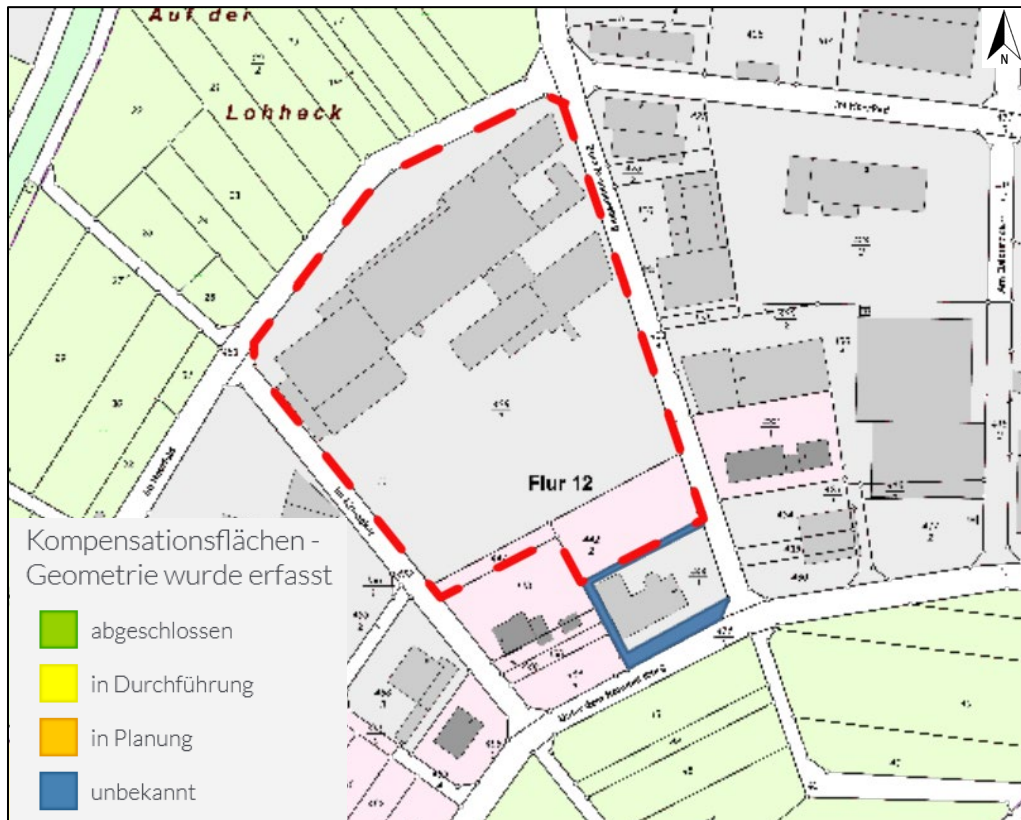


Abb. 4: Auszug aus dem Natureg-Viewer mit Plangebiet (rote Strichellinie) (unmaßstäblich, Natureg-Viewer, Abruf Nov. 2023)

1.4 Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Folgende Untersuchungsmethoden und technische Verfahren wurden bei der Umweltprüfung verwendet:

- Auswertung vorhandener Unterlagen.
- Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für die diversen Landschaftspotenziale, rechnerische Bilanzierung analog zur Hess. Kompensationsverordnung (2018), Ingenieurbüro Zillinger, 09.02. 2024.

Bei der Zusammenstellung der Informationen wird auf folgende Unterlagen und Materialien zurückgegriffen:

- Regionalplan Mittelhessen 2010
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Eschenburg (wirksam seit 2005)

- Auswertung des Internetportals Boden-Viewer Hessen (HLNUG (Hg): <http://bodenviewer.hessen.de>)
- Auswertung des Internetportals Natureg-Viewer Hessen (HLNUG (Hrsg): <https://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>)
- Weitere naturschutzfachliche Grundlagendaten (Hessische Biotopkartierung, Schutzgebiete etc.) auf folgender Grundlage: Internet-Abruf Geoportal Hessen; <http://www.geoportal.hessen.de/portal/themen/umwelt.html>
- Karte der Naturräume Hessens 1:200.000, 1974
- Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB des Bebauungsplanes „Im Krieacker“, Gemarkung Eibelshausen, Gemeinde Eschenburg, 09.02.2024.
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Krieacker“, Gemarkung Eibelshausen, Gemeinde Eschenburg, 08.02.2024.

Es sind bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen bislang keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Im Verfahren können weitere Grundlagen durch die Fachbehörden, Naturschutzverbände und Bürger beigetragen werden.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes (Basiszenario), Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung, Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung des Eingriffes

2.1.1 Lage und naturräumliche Einordnung

Naturraum

Das Plangebiet gehört nach KLAUSING (Klausing, O., Die Naturräume Hessens, 1988) zur naturräumlichen Haupteinheitengruppe des Westerwald (32) mit der Haupteinheit Dilltal (321) und dem Naturraum Oberes Dilltal (mit Dietzhölzetal) (321.1).

Lage

Der Plangeltungsbereich liegt südlich der Siedlungsfläche in der Gemarkung Eibelshausen, im dort befindlichen Gewerbegebiet. Nördlich grenzt die Straße Im Herrfeld, östlich die Straße „Zum Rommelsberg“ und westlich die Straße „Im Krieacker“ an. Im Süden wird der Geltungsbereich durch bebaute Grundstücke begrenzt. Es umfasst in der Flur 12 die Flurstücke 438/1, 447 und 442/2.

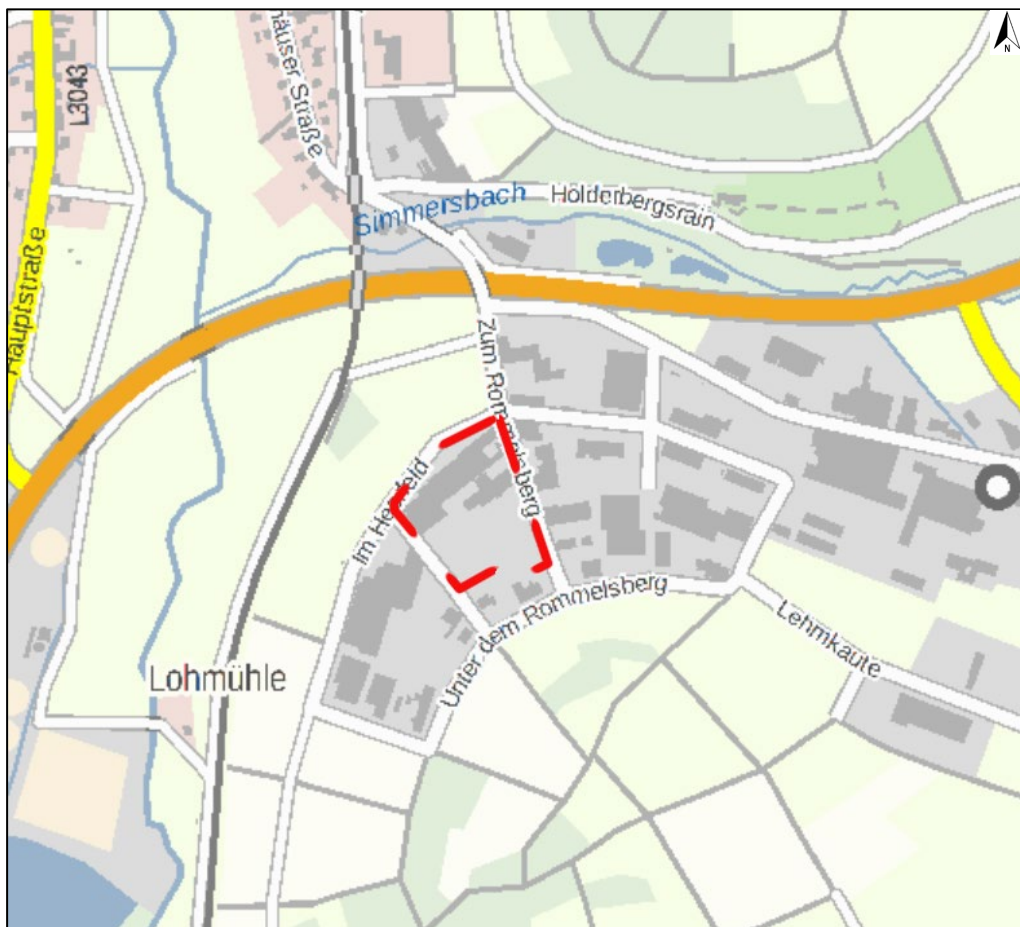


Abb. 5: Lage des Plangebietes, rote Strichellinie (unmaßstäblich, Natureg-Viewer, Abruf: Nov 2023)

2.1.2 Schutzgut Fläche

Die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Fläche soll einen Schwerpunkt auf den Flächenverbrauch legen, was automatisch eine enge Verzahnung zum Schutzgut Boden aber auch zu den Schutzgütern Flora und Fauna sowie dem Landschaftsbild mit sich bringt. Im Gegensatz zum Schutzgut Boden, wo vor allem bodenfunktionale Aspekte betrachtet werden, bildet das Schutzgut Fläche einen Umwelt- bzw. Nachhaltigkeitsindikator für die Bodenversiegelung (Flächenverbrauch). Nach §1 Abs. 5 BauGB *soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung* erfolgen, um den weiter voranschreitenden Flächenverbrauch zu minimieren und der Bodenschutzklausel (§1a Abs. 2 BauGB) Rechnung zu tragen.

Bestand

Die Flächen des Plangebietes sind weitgehend anthropogen überformt und verändert. Versiegelungen durch Gebäude und durch gepflasterte Parkplätze sind vorhanden. Grünflächen die auch als Weiden genutzt werden, befinden sich im südwestlichen Plangebiet neben der Parkfläche und südlich von dieser (Teilfläche Flurstück 438/1).

Die Flurstücke 447 und 442/2 werden von der ansässigen Firma genutzt, wobei die Fläche Flst. 442/2 zurzeit als Holzlager und zur Holzverarbeitung dient.

Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

Im Rahmen der Bewertung zum hier vorliegenden Schutzgut *Fläche* sind insbesondere die Bestimmungen des §1a BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu beachten. Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen eines bestehenden Unternehmens sowie im nördlichen Bereich um noch unbebaute Flächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Industriegebiet festgesetzt sind. Der Bebauungsplan betrifft dementsprechend überwiegend bereits baulich genutzte Flächen und teilversiegelte/versiegelte Flächen sowie noch unbebaute Flächen, die gemäß Grundflächenzahl des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu 80 % versiegelt werden dürfen. Somit wird dem Ziel der Begrenzung der erneuten Bodenversiegelung im Außenbereich und dem Vorrang der „Innenentwicklung“ entsprochen. Resultierend aus diesen Gegebenheiten werden die potentiellen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Fläche“ unter Einbeziehung der Überplanungen von bestehenden Gebäuden und eines Parkplatzes sowie Erweiterung in Richtung Süden mit einer „geringen“ Auswirkung auf das Schutzgut bewertet.

- Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts „Fläche“ sind nicht zu erwarten.

2.1.3 Schutzgut Boden und Altlasten

Gemäß § 1 (6) Nr. 7a BauGB sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Schwerpunkt des Bodenschutzes in der Bauleitplanung ist der flächenhafte Bodenschutz. Nach § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (Bodenschutzklausel). Zentrales Ziel des BBodSchG ist es, die Bodenfunktionen zu erhalten bzw. wiederherzustellen (vor- und nachsorgender Bodenschutz).

Der Schutz der natürlichen und nutzungsbezogenen Bodenfunktionen ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und im Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatG) verankert. Zudem wird das Ziel eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden festgeschrieben, welches auch im Baugesetzbuch (BauGB) vorgegeben ist. Die verbal-argumentative Ermittlung und Bewertung des Bestandes und der Eingriffswirkung erfolgt in Anlehnung der „Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (HLNUG, 2023).

Bestand

Da es sich beim Plangebiet größtenteils bereits um anthropogen in Anspruch genommene Böden innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, liegen durch das HLNUG keine zur Verfügung gestellten Bodendaten vor. Um die Datenlücke zu schließen, können im Bedarfsfall jedoch die Bodendaten umliegender bzw. benachbarter Flächen übertragen werden.

Bodeneinheiten	Nördlich des Plangebietes stellen sich die Böden aus lösslehmreichen Solifluktionsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen der Bodeneinheit Pseudogley-Parabraunerden dar. Diese Bodeneinheit besteht aus 3 bis 6 dm Fließerde (Hauptlage) über 3 bis 8 dm Fließerde (Mittellage) über Fließschutt (Basislage) mit schwach metamorph überprägtem siliziklastischem Sedimentgestein (Paläozoikum, Präperm). Südlich des Plangebietes stellen sich die Böden ebenfalls als Böden aus lösslehmhaltigen Solifluktionsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen dar, haben sich hier jedoch zu Braunerden entwickelt. Diese Braunerden bestehen aus 2 bis 6 dm Fließerde (Hauptlage) über Fließschutt (Basislage) mit schwach metamorph überprägtem siliziklastischem Sedimentgestein (Paläozoikum, Präperm). Es kann davon ausgegangen werden, dass beide Bodentypen im Geltungsbereich vertreten sind.
----------------	--

- Achivfunktion** Für Böden mit Archivfunktion liegen bislang noch keine abschließenden Datengrundlagen vor. Aufgrund der in den Plangebieten vorherrschenden, regional weit verbreiteten Bodentypen Braunerde und Pseudogley-Parabraunerden, ist im Hinblick auf die Naturgeschichte eine höhere Funktion nicht zu erwarten.
- Bodendenkmäler** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Krieacker“, Gemarkung Eibelshausen sind nach Kenntnisstand der Gemeinde Eschenburg keine Kulturdenkmäler i.S. des § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.
- Darüber hinaus bleibt zu beachten, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).
- Bodenfunktionale Gesamtbewertung** Im Bereich der überbauten Flächen kann davon ausgegangen werden, dass die natürlichen Bodenfunktionen durch die anthropogene Überformung verloren gegangen sind.
- Die Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLNUG) stuft die Bedeutung der Böden im Plangebiet gemäß folgender Abbildung als *gering* ein.

LEGENDE

- Grenze Bebauungsplan
- Bodenfunktionsbewertung**
- sehr hoch
- hoch
- mittel
- gering
- sehr gering

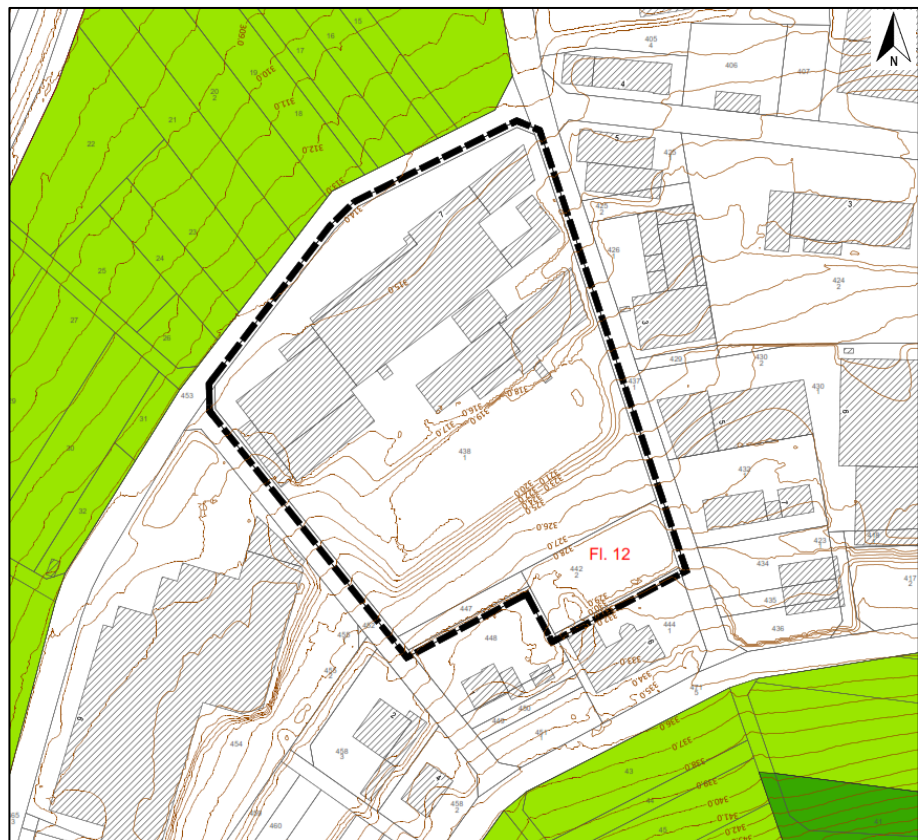


Abb. 6: Ausschnitt aus der Themenkarte „Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung“, 1:5.000, (Eigendarstellung, unmaßstäblich; <http://bodenviewer.hessen.de>)

Vorbelastungen Boden (Nachsorgender Bodenschutz)

Vorbelastungen	Vorbelastungen sind in den nicht bebauten Bereichen des Plangebietes bisher nicht bekannt.
Bergbau	Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfelder, in denen Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurden. Informationen über Art und örtliche Lage der Nachweise liegen nicht vor.
Altlasten	Altlasten sind in den nicht bebauten Bereichen des Plangebietes bisher nicht bekannt

Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

Der Bebauungsplan betrifft überwiegend bereits baulich genutzte Flächen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der durch den B-Plan „Im Krieacker“ überplant wird. Die bodenfunktionale Gesamtbewertung der Böden im Plangebiet wird als *gering* eingestuft. Veränderungen im bereits bestehenden Gewerbegebiet sind nach derzeitigem Planungstand nicht

vorgesehen. Die Planungen des B-Plans „Im Krieacker“, Gemeinde Eschenburg, beziehen sich lediglich auf die geringfügige Ausweitung an den Seiten und hier einer Erweiterung der im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen.

Durch die Überplanung des B-Plans „In der Simmersbach Nr. 2“ im Rahmen des B-Plans „Im Krieacker“ wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen entwickelt, die zu Gunsten des Schutzgutes Bodens angerechnet werden können. So müssen min. 1.800 m² der privaten Wege, privaten PKW-Stellplätze oder der Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

Zusätzlich wird durch die geplante Innenbereichsentwicklung einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

- Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts „Boden“ sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung des Eingriffs

Für das Schutzgut Boden sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der voraussichtlichen Beeinträchtigungen im Rahmen der Planung und Planungsumsetzung zu berücksichtigen. So sollte

- der humose Oberboden in nutzbarem Zustand erhalten bleiben und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden,
- eine sachgerechte Zwischenlagerung und der Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731) vorgenommen werden,
- auf den Freiflächen eine Verdichtung des Bodens vermieden werden (Tabuflächen),
- Baggermatten bzw. breitkettige Fahrzeugen bei verdichtungsempfindlichen Böden Verwendung finden,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden angesiedelt werden,
- die Witterung beim Befahren von Böden Berücksichtigung finden,
- der Versiegelungsgrad minimiert werden, um die Wasserdurchlässigkeit zu erhöhen,
- durch die Anlage von dauerhaften Grünflächen die Durchlüftung gefördert werden.
- weiterhin ist auf organoleptische Auffälligkeiten und schädliche Bodenverunreinigungen zu achten.
- die Herstellung privater Wege und privater PKW-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise durchgeführt werden (vgl. textliche Festsetzungen)

- die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke nicht mit losen Stein- / Materialschüttungen, z.B.: Schotter, Splitt, Kies, Glas, die nichtpflanzlichen Ursprungs sind, überschüttet werden. Dies ist nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich zulässig für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Fassade baulicher Anlagen, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen“) (vgl. textliche Festsetzungen).
- Für Baumaßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen wird, ist eine bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen, die die Einhaltung der Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und des Bundesbodenschutzgesetzes überwacht (vgl. textliche Festsetzungen).
- Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren alten Bergbaues zu achten; gegebenen Falles sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen“ (vgl. textliche Festsetzungen).

2.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Regionalklima

Die Planungsregion gehört zu Südwestdeutschland und hier dem Klimabereich des Lahn-Dill-Berglands an. Das kontinental geprägte Klima ist durch hohe Niederschlagsmengen gekennzeichnet. Im Mittel werden in der Gegend um Eschenburg etwa 880 mm Niederschlag über das Jahr gemessen. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei etwa 8°C.

Das Plangebiet selber weist im Bereich der Gebäude, einem Gewerbegebiet entsprechend, private Freiflächen mit vereinzelt Bäumen, Heckenstrukturen und gepflegten Rasenflächen auf. Im Bereich des Parkplatzes und auf der südlich an diesen anschließenden Böschung befinden sich zur Strukturierung und Beschattung der Parkplätze Laubbäume mit gärtnerisch gepflegten Sträuchern. Die südlich und südwestlich vom Parkplatz oberhalb der Böschung befindliche Grünfläche, die auch als Weide genutzt wird, stellt eine kleinräumige Kaltluftentstehungsfläche dar. Aufgrund der Lage kann jedoch davon ausgegangen werden, dass ein Abfluss dieser Kaltluft nicht gegeben ist.

Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

Das Plangebiet selbst weist durch die bestehenden Versiegelungen kaum klimatische Funktionen auf. Lediglich die gärtnerisch angelegten privaten Freiflächen wirken sich mikro-klimatisch auf den Geltungsbereich aus. Die südlich und südwestlich vom Parkplatz, teilweise oberhalb der Böschung befindlichen Grünflächen sind mikro-klimatisch wirksame Fläche. Hier

kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sie durch ihre Lage inmitten des Gewerbegebietes und durch die auf der Böschung befindliche (Barriere) Gehölzhecke keine wesentlichen Auswirkungen auf umliegende Flächen entwickeln.

Durch die geplante Erweiterung über die bisher festgesetzten Baugrenzen an den Seiten hinaus, wird sich die klimatische Situation insgesamt nicht anders auswirken als bisher. Durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Oberflächen im Bereich der Parkflächen (min. 1800m² der Gesamtfläche) und dem Erhalt der Bäume und Sträucher auf der Böschung sowie festgesetzten Neupflanzungen von Gehölzen, wird sich der Verlust der Grünflächen nur begrenzt mikro-klimatisch bemerkbar machen. Durch die bestehende Bebauung und Erweiterungsfläche wird eine Beeinträchtigung von ggf. bestehenden Luftleitbahnen nicht gesehen. Die bestehenden Klimafunktionen werden von der Vorhabenplanung voraussichtlich nicht anders betroffen, als dies heute schon der Fall ist.

Die durch das bestehende Gewerbe generierten Verkehrsmengen und die damit verbundenen Immissionen werden sich durch die Erweiterung des Betriebsgeländes nicht substantiell erhöhen.

- Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts „Klima und Luft“ sind durch die Erweiterung des bestehenden Unternehmens nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung des Eingriffs

- Entwicklung klimatisch und lufthygienisch wirksamer Vegetationsstrukturen auf den privaten Freiflächen durch z.B. Pflanzung von großkronigen Bäumen.
- Energiegewinnung aus Solarstrom mindert potentielle Klimabelastungen durch den Ersatz fossiler Energieträger.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Bestand

Grundwasser

Das Plangebiet befindet außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiete. Es liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Östlich des Geltungsbereiches wird eine Grundwasserverunreinigung, ausgelöst von verschiedenen Stoffen (Schwermetalle, LHKW, Diethanolamin), aktuell saniert. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch das Grundwasser innerhalb des Geltungsbereiches verunreinigt ist und daher eine Nutzungsgefährdung vorliegt.“

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Fließgewässer.

Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

Durch die Planungen zum B-Plan „Im Krieacker“, Gemeinde Eschenburg, einer geringfügigen Erweiterung an den Seiten, kann es zu Neuversiegelungen, die sich auf die Grundwasserneubildung auswirken, kommen. Gemindert wird dies durch die Festsetzung, dass mindestens 1.800 m² der privaten Wege, privaten PKW-Stellplätze oder der Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind.

- Das geplante Vorhaben weist damit bezüglich des Schutzgutes Wasser eine geringe Empfindlichkeit auf. Mit erheblichen Beeinträchtigungen ist nicht zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung des Eingriffs

- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen im Bereich der Gehwege und Parkflächen (mind. 1800 m²)
- Bodenlockerungen zur Herstellung/ Erhöhung der Niederschlagsaufnahmekapazität nach Abschluss der Bauarbeiten auf den privaten Freiflächen

2.1.6 Schutzgut Flora und Fauna

Bestand

Flora, Fauna

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil bereits bebaut und anthropogen verändert. Im Untersuchungsgebiet kommen neben der Bepflanzung der privaten Freiflächen als wesentliche Grünstrukturen die Gehölze auf der im Plangebiet befindlichen Böschung vor. Diese Gehölze werden von den Planungen nicht beeinflusst. Die im Eingriffsbereich vorhandenen Biototypen und Biotopstrukturen besitzen aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine geringe ökologische Wertigkeit.

Artenschutzrechtliche Bestandsaufnahmen wurden nicht vorgenommen, da der Geltungsbereich bereits fast vollständig bebaut ist bzw. intensiv genutzt wird.

- Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Flora kann hier als gering eingestuft werden.



Blick von der Straße „Im Krieacker“ auf den südlichen Bereich des Flurstückes 438/1 – Weide (Foto IB Zillinger)



Blick von der Straße „Im Krieacker“ auf den südlichen Bereich des Flurstückes 438/1 (Foto IB Zillinger)



Blick von der Straße „Zum Rommelsberg“ auf das Flurstück 442/2 (Foto IB Zillinger)



Blick auf den Parkplatz, Zufahrt von der Straße „Zum Rommelsberg“ (Foto IB Zillinger)

Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

Flora und Fauna

Die im Plangebiet vorgefundenen Biotopstrukturen werden durch die Überplanung des Bebauungsplanes „Im Krieacker“ nur geringfügig bis gar nicht betroffen. Durch die geringfügige Erweiterung des Gewerbegebietes an den Seiten werden die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen überschritten, sodass die Änderung des Bebauungsplanes zur Behebung der beengten Verhältnisse erforderlich ist. Die im Eingriffsbereich vorhandenen Biotoptypen und Biotopstrukturen werden durch die Vorhabenplanung nur geringfügig anders betroffen, als diese durch den rechtsgültigen Bebauungsplan zuvor bereits der Fall war. Eine ökologische Bedeutung im Plangebiet nehmen lediglich die vorhandenen Gehölze ein, die jedoch in ihrem Bestand erhalten bleiben. Insgesamt kann bei Umsetzung der Planung derzeit von einem geringen Konfliktpotenzial bezüglich der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen ausgegangen werden.

- Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Flora und Fauna sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung des Eingriffs

- Auf mindestens 6 % der Grundstücksfläche sind Pflanzflächen anzulegen. Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Als bepflanzt gilt: Je 10 m² ein Baum und je 2 m² ein Strauch. Zeichnerisch festgesetzte Pflanzflächen (Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind auf diese Festsetzung anzurechnen.
- Auf die Beachtung der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, 7/2014) wird hingewiesen.
- Die Außenbeleuchtung darf nicht in die Umgebung abstrahlen. Es sind daher nur vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen. Es sind störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampflampen, mit geringem Blaulichtanteil bei einer Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin zu verwenden.
- Lose Stein- / Materialschüttungen, z.B.: Schotter, Splitt, Kies, Glas, die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich zulässig für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Fassade baulicher Anlagen, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen“).
- Vor Beginn von Baumaßnahmen an Gebäuden ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, ob überprüft werden muss, ob von den Maßnahmen Quartiere von Fledermäusen oder Vögeln betroffen sein können. Es ist daher abzustimmen, ob artenschutzrechtliche Überprüfungen vorgenommen werden müssen.

2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Bestand

Das im Gewerbegebiet von Eibelshausen, Gemeinde Eschenburg, befindliche Untersuchungsgebiet wird an drei Seiten von weiteren Gewerbebetrieben eingerahmt. Lediglich nördlich schließen sich, getrennt durch die Straße „Im Heerfeld“, landwirtschaftliche Flächen an. Durch den Bebauungsplan „Im Krieacker“, Gemarkung Eibelshausen, Gemeinde Eschenburg, kommt es zu einer geringfügigen Erweiterung des Gewerbegebietes an den Seiten.

Strukturbildende Gehölze befinden sich vor allem auf der Böschung südlich des Parkplatzes (vgl. folgende Abbildung). Die in der Abbildung im südlichen Plangebiet vorhandenen Gehölze (Flur 12, Flst. 442/2), existierten bereits bei einer Begehung im Oktober 2023 nicht mehr.

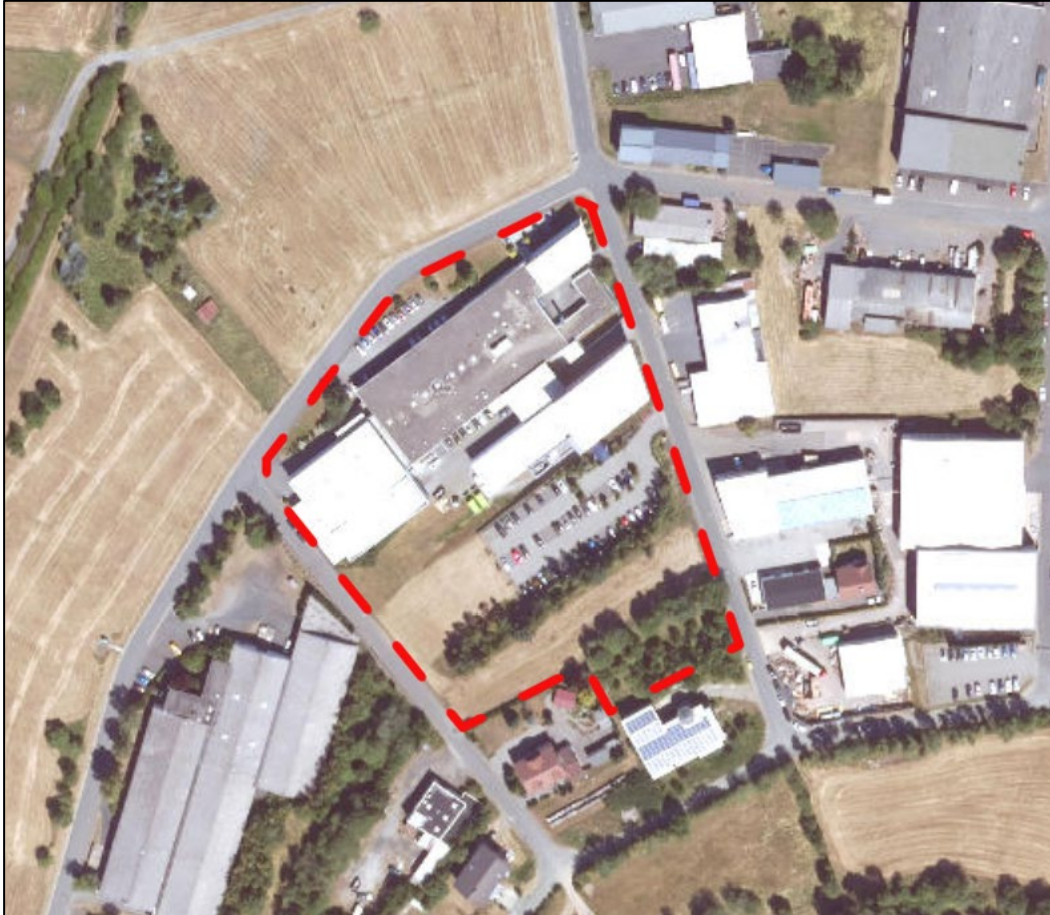


Abb. 7: Luftbild mit Plangebiet – rote Strichellinie (unmaßstäblich, Natureg-Viewer, Abruf Nov. 2023).



Abb. 8: Blick von der Straße *Zum Rommelsberg* auf das Flurstück 442/2 (unmaßstäblich, Foto Okt. 2023, IB Zillinger).

Da es sich um Privatgelände eines bestehenden Unternehmens handelt, kommt dem Plangebiet keine Erholungs- und Freizeitnutzung zu. Nördlich entlang der Straße „Im Heerfeld“ verläuft eine überörtliche Radwegeverbindung am Plangebiet vorbei.

Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

Die Lage des Plangebietes in einem bestehenden Gewerbegebiet und zusätzlich bestehende Bebauung im Plangebiet bedingt eine bestehende Vorbelastung des Landschaftsbildes. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Landschaftsbild durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes an drei Seiten nur geringfügig anders betroffen wird, als diese durch den rechtsgültigen Bebauungsplan zuvor bereits der Fall war.

Eine Erholungsnutzung des Betriebsgeländes hat bisher nicht stattgefunden. Die Erholungsnutzung der Umgebung wird durch die Erweiterung des Betriebsgeländes nicht beeinträchtigt.

- Es ergibt sich durch das geplante Vorhaben bzw. seine Erweiterung und damit verbundenen Begrünungsmaßnahmen keine maßgebliche Veränderung des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung.

2.1.8 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Bestand

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch, Gesundheit und Bevölkerung ergeben sich stets inhaltliche Überschneidungen mit anderen Schutzgütern, wie zum Beispiel mit dem Schutzgut Landschaftsbild und Erholung oder auch dem Schutzgut Grundwasser sowie dem Schutzgut Klima und Luft die die Menschen sowie deren Gesundheit oft direkt berühren.

Immissionen/ Emissionen Durch die Erweiterung der Betriebsgebäude des bestehenden Unternehmens ist nicht davon auszugehen, dass weitere nennenswerte Emissionen freigesetzt werden. Ggf auftretende Immissionen/ Emissionen werden von der Vorhabenplanung voraussichtlich nicht anders betroffen, als dies heute schon der Fall ist.

Das Plangebiet befindet sich in einem bestehenden Gewerbegebiet, wodurch mit Lärmbelastungen durch dieses zu rechnen ist.

Kampfmittel-sondierung Über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet ist bisher nichts bekannt.

Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

Mit nennenswerten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch, Gesundheit, Bevölkerung durch das Planvorhaben ist durch die Lage in einem bestehenden Gewerbegebiet nicht zu rechnen. Die durch das bestehende Gewerbe generierten Verkehrsmengen und damit verbundenen Immissionen werden sich durch die Erweiterung des Betriebsgeländes nicht substantiell erhöhen.

- Es ergibt sich durch das geplante Vorhaben keine maßgebliche Veränderung des Schutzgutes Mensch, Gesundheit, Bevölkerung.

2.1.9 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Bestand

Im Bereich der Plangebiete sind keine Kultur- und/ oder sonstige Sachgüter bekannt. Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung befinden sich keine unter Denkmalschutz (gemäß § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 Nr. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) stehenden Objekte.

Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

- Keine Bedeutung.

2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurde in den jeweiligen Kapiteln eingegangen. So nehmen die Bodeneigenschaften und die geologischen Gegebenheiten Einfluss auf das Verhalten des Bodenwassers, des Grundwassers, der natürlichen Vegetationsstrukturen sowie der landwirtschaftlichen und -forstlichen Nutzung. Die Nutzungs- / Vegetationsstrukturen nehmen durch ihre Oberflächeneigenschaften und Verdunstungsleistung Einfluss auf die lokalklimatische Situation. Sie prägen den Charakter der Landschaft und deren Funktion als Erholungsraum sowie die Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

- Es konnten keine besonders bedeutsamen Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter oder kumulierende Effekte festgestellt werden.

2.2 Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Um die Umwelterheblichkeit der Vorhaben besser abschätzen zu können und die Abwägung zu erleichtern, sollen potentielle Entwicklungstendenzen ohne Vorhabensumsetzung (Nullvariante) mit der prognostizierbaren Entwicklung bei Vorhabensumsetzung verglichen werden.

Es ist davon auszugehen, dass bei Nicht-Realisierung des vorliegenden Planvorhabens die derzeitige Nutzung und die bisher zugelassene Entwicklung des Gewerbegebietes fortgeführt wird. Der hier vorliegende Bauleitplanung dient vor allem der städtebaulichen Ordnung und Optimierung des Betriebsablaufes.

Unter Berücksichtigung einer realistischen Entwicklung des Plangeltungsbereiches ist eine wesentliche künftige Aufwertung aus naturschutzfachlicher Sicht nicht abzusehen.

2.3 Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach diesem Bebauungsplan für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, sind im vorliegenden Fall nicht erkennbar, sodass dieser Aspekt hier keiner weiteren Betrachtung bedarf.

2.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

2.4.1 Schutzgut Biotope

Zur Bemessung des Kompensationsumfangs und der Kontrolle von Eingriff und Ausgleich im Bereich des Plangebietes wurde eine rechnerische Bilanzierung durchgeführt. Die Bilanzierung erfolgt auf Basis der Kompensationsverordnung (Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen, 2018). Die Bilanzierung nach KV erfolgt nachfolgend zur Überprüfung des Kompensationsumfangs.

Die in der Bilanzierungstabelle aufgelisteten Nutzungstypen wurden in Bestand vor dem Eingriff Bereich des Gewerbegebietes GE1, GE2 und Industriegebietes GI unterteilt eingetragen (vgl. Anlage 1).

Bestand

Beim Plangebiet handelt es sich um einen bereits bestehenden Gewerbebetrieb, der erweitert werden soll.

Tab. 1: Bestand im Plangebiet (aufgestellt durch IB Zillinger, Feb. 2024)

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstyp	Wertpunkt je m ²
Bereich des Gewerbegebietes GE2		
04.110	Einzelbaum heimisch, standortgerecht, Obstbaum*	34
10.510	Versiegelte Flächen (80% von 5.910 m ²)	3
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen, arten- und strukturarme Hausgärten	14
Bereich des Gewerbegebietes GE1 und des Industriegebietes GI		
02.500	Hecken-/Gebüsche, Neuanlage im Innenbereich	20
04.110	Einzelbaum heimisch, standortgerecht, Obstbaum*	34
10.510	Versiegelte Flächen (80% von 10.595 m ²)	3
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen, arten- und strukturarme Hausgärten	14

* Bäume sind nicht Anteil der Flächenaddition.

Baufläche:

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die *Grundflächenzahl* wird für das Gewerbegebiet GE1, Gewerbegebiet GE2 und auch für das Industriegebiet GI mit 0,8 (GRZ I) festgesetzt.

Entwicklung

Die Grundflächenzahl wird beibehalten und es wird anstelle der Geschossflächenzahl eine Baumassenzahl festgesetzt. Eine maximal zulässige Höhe wird nicht mehr in die Bauleitplanung aufgenommen.

Zusätzlich: Mindestens 1.800 m² der privaten Wege, privaten PKW-Stellplätze oder der Hofflächen sind insgesamt in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues ist nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden unbefestigten Flächen versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.

Tab. 2: Entwicklung im Plangebiet (aufgestellt durch IB Zillinger, Feb. 2024)

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstyp	Wertpunkt je m ²
02.500	Hecken-/Gebüsche, Neuanlage im Innenbereich	20
10.510	Versiegelte Flächen (80% von 16.505 m ²) - Stellplätze (1.800 m ²)	3
10.530	Wasserdurchlässig befestigte Stellplätze s. Festsetzung 1.800 m ²	6
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen, arten- und strukturarme Hausgärten	14

2.4.2 Ausgleichsberechnung Schutzgüter Biotope und Boden

Die Ausgleichsberechnung nach § 15ff BNatSchG, § 13 HeNatG und hess. Kompensationsverordnung kann in Anlage 1 nachgelesen werden.

Im Eingriffs- und Ausgleichsplan "Im Krieacker" (Anlage 2) sind die bauplanungsrechtliche Festsetzungen für das geplante Gewerbegebiet sowie die Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern dargestellt.

Ergebnis der Ausgleichsberechnung Plangebiet B-Plan „Im Krieacker“, Gemarkung Eibelshausen, Gemeinde Eschenburg:

Flächenbewertung Bestand: 91.538 BWP

Flächenbewertung Vorhabenplanung: 97.166 BWP

Differenz (Überschuss): 5628 BWP

Durch den B-Plan „Im Krieacker“, Gemarkung Eibelshausen, Gemeinde Eschenburg wird ein Biotopwertüberschuss in Höhe von **5628 BWP** generiert.

Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

3 Weitere Angaben

3.1 Auswirkungen Bauphase, Betriebsphase, Abrissarbeiten, Abfälle, eingesetzte Techniken und Stoffe

Die Auswirkungen der Bau- und Betriebsphase, wurden bereits in den vorangegangenen Kapiteln schutzgutbezogen berücksichtigt. Abrissarbeiten sind nicht erforderlich und Abfälle, die umfangreiche Auswirkungen auf die Umwelt entfalten, fallen nicht an. Die baubedingten Belastungen sind außerhalb des Geltungsbereichs als gering einzuschätzen, da es sich hier lediglich um eine Erweiterung des bestehenden Betriebes handelt.

3.2 Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung

Bezüglich der Nutzung von erneuerbaren Energien und der sparsamen und effizienten Nutzung von Energien werden regenerative Energieformen, wie die Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung, empfohlen. Zur Optimierung der Solarenergienutzung wird empfohlen, Dachflächen nach Süden auszurichten.

Für alle noch nicht errichteten Bauvorhaben oder baulichen Veränderungen gelten die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG, 2021). Die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind angemessen und dem Stand der Technik entsprechend zu berücksichtigen, ohne dass es weitere Anforderungen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf. Spezielle und über die gesetzlichen Grundpflichten hinausgehende Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien werden im Bebauungsplan nicht getroffen. Es wird jedoch festgelegt, dass bei der Errichtung von Gebäuden technische Maßnahmen so zu treffen sind, dass der Einsatz erneuerbarer Energien, wie insbesondere die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen, ermöglicht werden.

Weiterhin wird durch die Festsetzungen bestimmt, dass „bei technischen Gebäudeplanungen und der Bauausführung aus ökologischer und ökonomischen Gründen für haustechnische Systeme und Komponenten grundsätzlich der weitgehende Einsatz von erneuerbaren Energien und weiteren Techniken zur rationellen Energienutzung und -einsparung sowie sonstigen umwelt- und ressourcenschonenden Techniken empfohlen wird“ (GEG, 2021).

Solarenergie	Die Sonnenenergie wird bereits innerhalb des Geltungsbereiches genutzt. Da die Nutzung der Sonnenenergie auch auf Neubauten erfolgen soll, wurde festgesetzt, dass mindestens 20 % der Dächer mit Modulen der Photovoltaikanlage zu bestücken sind.
--------------	---

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des rund 1,65 ha großen Bebauungsplans „Im Krieacker“, Gemarkung Eibelshausen, Gemeinde Eschenburg soll im Wesentlichen am südlichen Geltungsbereichsrand der Neubau, der aus betrieblichen Gründen erforderlich ist, ermöglicht werden. Der bestehende rechtskräftige B-Plan „In der Simmersbach Nr. 2“ wird damit im Bereich des Plangebietes überplant.

In der vorliegenden Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Auswirkungen des geplanten Vorhabens ermittelt.

Regionalplan	Im Regionalplan Mittelhessen (2010) ist das Plangebiet als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand) überlagert durch ein <i>Vorbehaltgebiet für besondere Klimafunktionen</i> dargestellt.
Flächennutzungsplan	Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Eschenburg (2005) stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar.
Standortalternativen	Da es sich hier um die städtebauliche Ordnung eines bestehenden Unternehmens innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, wurde auf die Prüfung alternativer Standorte verzichtet.
Schutzgebiete	Schutzgebiete werden durch die Planungen zum B-Plan „Im Krieacker“ nicht beeinflusst.
Artenschutz	Artenschutzrechtliche Bestandsaufnahmen wurden nicht vorgenommen, da der Geltungsbereich bereits fast vollständig bebaut ist bzw. intensiv genutzt wird.
Schutzgüter	Wesentliche erhebliche Auswirkungen der Vorhabenplanung auf die in der Umweltprüfung behandelten Schutzgüter können unter Berücksichtigung der empfohlenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht festgestellt werden.
Vermeidung und Verminderung	Durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung werden negative Auswirkungen auf die Schutzgüter so weit wie möglich reduziert. Durch die Überplanung des bestehenden B-Plans „In der Simmersbach Nr. 2“ kommt es zu Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, die im überplanten B-Plan nicht festgesetzt waren (vgl. textl. Festsetzungen). Diese beziehen sich u.a. auf die festgesetzten Pflanzflächen

(standortgerechte Laubgehölze) und der Herstellung von min. 1.800 m² der privaten Wege, privaten PKW-Stellplätze oder der Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise.

Für Baumaßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen wird, ist eine bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen, die die Einhaltung der Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und des Bundesbodenschutzgesetzes überwacht.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Durch den B-Plan „Im Krieacker“, Gemarkung Eibelshausen, Gemeinde Eschenburg, wird ein Biotopwertüberschuss in Höhe von 5628 BWP generiert. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen oder Ähnliches erforderlich.

5 Quellenverzeichnis

HLNUG: (Hrsg.) Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz, Umwelt und Geologie Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 16, Wiesbaden, 2023.

HLNUG (Hrsg.): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung KV), Wiesbaden 2018.

Klausing, O.: Die Naturräume Hessens, Hrsg. Hessische Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden, 1988.

Stuck, R. und Bushart, M.: Karte der potenziellen natürlichen Vegetation Deutschlands, Maßstab 1:500.000. – Bundesamt für Naturschutz, Bonn-Bad Godesberg, 2010.

Regierungspräsidium Gießen (Hrsg.). Regionalplan Mittelhessen (RPM). Gießen, 2010.

Gemeinde Eschenburg: Flächennutzungsplan der Gemeinde Eschenburg (2005).

ONLINEQUELLEN:

HLNUG Umweltatlas Hessen: Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu), Stand: Nov. 2023

Umweltatlas (HLNUG): Naturräumliche Gliederung nach Otto Klausing, Wiesbaden 1988 Internet-Link: https://umweltatlas.hessen.de/maptyp01.html?AtlasMap=m_3_2_1-1974 Abruf Nov. 2023

WRRRL-Viewer“; Internet-Link: <http://wrrrl.hessen.de>) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Wiesbaden. Abruf Nov. 2023

Auswertung des Internetportals Boden-Viewer Hessen (HLNUG (Hrsg): <http://bodenviewer.hessen.de>) Internet-Abruf: Nov. 2023

Auswertung des Internetportals Natureg-Viewer Hessen (HLNUG (Hrsg): <https://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>) Internet-Abruf: Nov. 2023