

[Gemeinde Dautphetal, Ortsteil Allendorf]

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich

[Bebauungsplan Nr. 1.4 „Erweiterung Gewerbegebiet Hambachstraße“ - 2.
Änderung und Erweiterung]

[Entwurf]

Planstand: [06.11.2024]

Projektnummer: [24-2891]

Projektleitung: [Wolf / Lindner / Caetano]

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

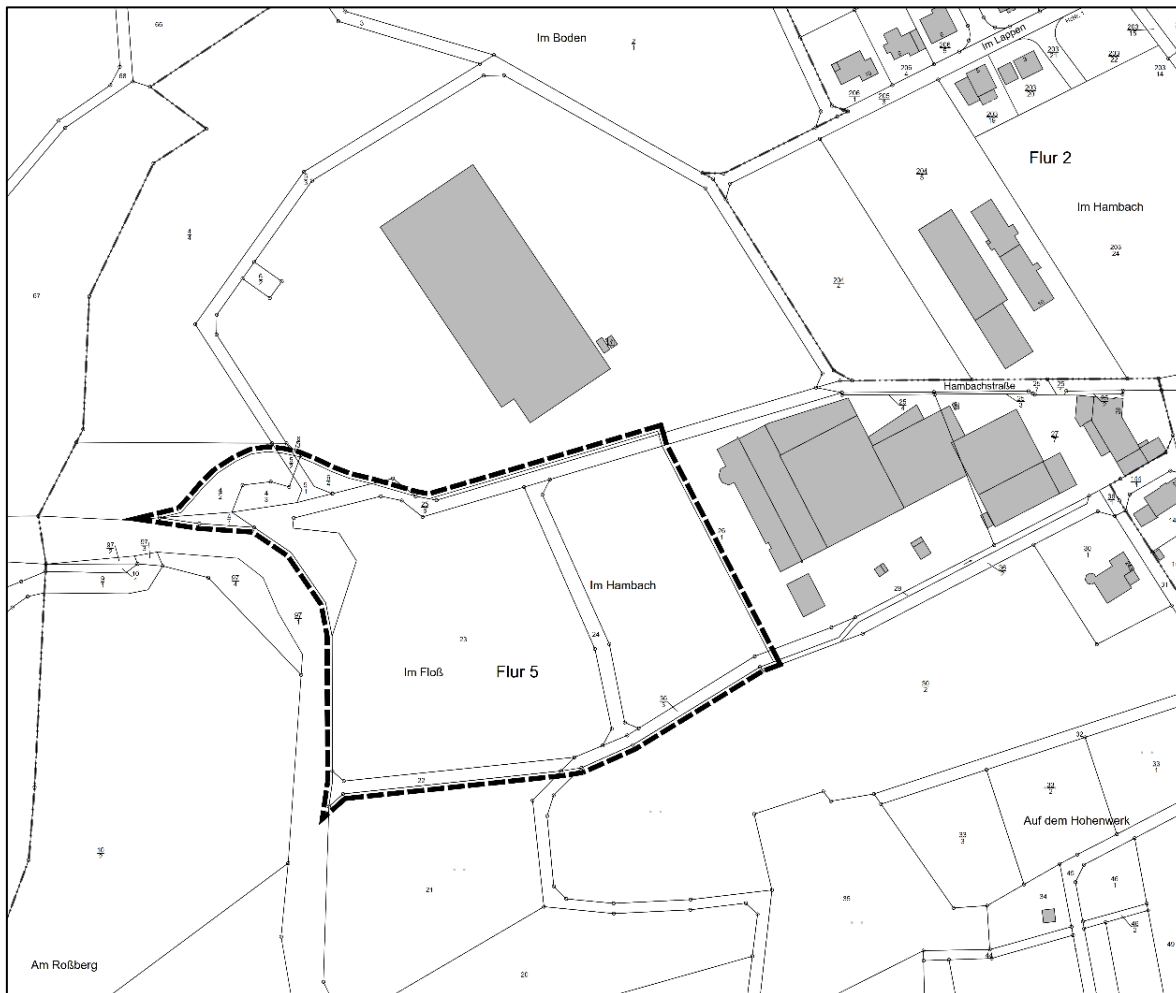
1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	11
1.7 Änderungen zum Entwurf	12
1.8 Verfahrensart und -stand	12
2. Städtebauliche Konzeption	13
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	15
3.1 Knotenpunkt Anbindung K 73	16
3.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	16
4. Inhalt und Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung	16
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	16
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	16
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	17
5.3 Artenschutzrechtliche Belange	17
6. Klimaschutz	17
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	18
7.1 Hochwasserschutz	18
7.2 Wasserversorgung	18
7.3 Grundwasserschutz	19
7.4 Schutz oberirdischer Gewässer	21
7.5 Abwasserbeseitigung	21
7.6 Abflussregelung	22
7.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	23
8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	23
9. Kampfmittel	25
10. Brandschutz	25
11. Immissionsschutz	26
12. Denkmalschutz	26
13. Bodenordnung	26

Begründung, Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Bebauungsplan Nr. 1.4 „Erweiterung Gewerbegebiet Hambachstraße“ - 2. Änderung und Erweiterung

14. Vorgaben und Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen 27

15. Anlagen und Gutachten 28

Abb. 1: Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1.4 „Erweiterung Gewerbegebiet Hambachstraße“



genordet, ohne Maßstab

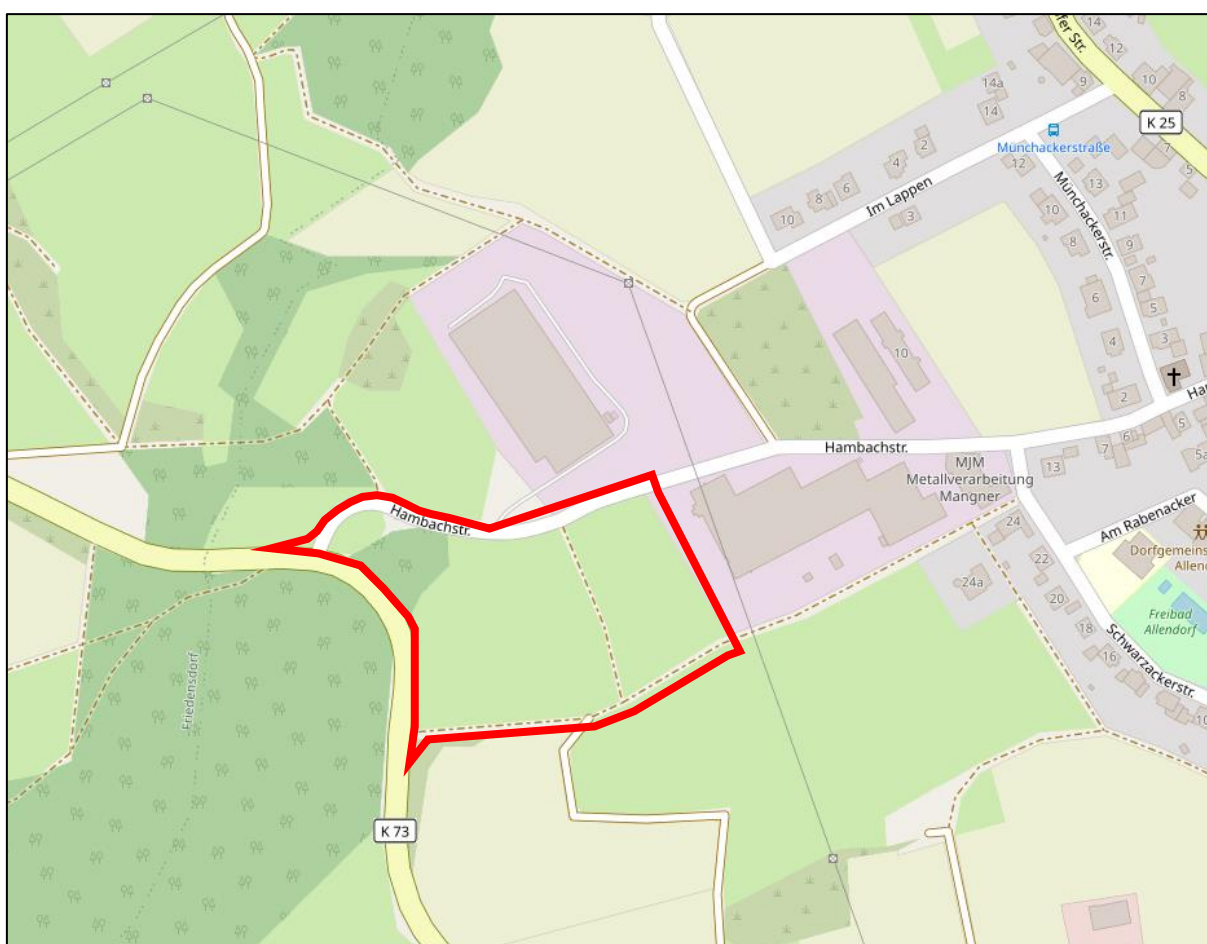
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dautphetal hat am 29.04.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.4 „Erweiterung Gewerbegebiet Hambachstraße“ – 2. Änderung und Erweiterung, sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes, das maßgeblich durch die Firma *MJM Metallverarbeitung Mangner GmbH* geprägt wird. Das Betriebsgelände wird nach Westen erweitert und als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO ausgewiesen. Hierdurch erfolgt eine Standortsicherung, sowie Sicherung und Stärkung von Arbeitsplätzen in diesem Bereich. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden entsprechend gewerbliche Bauflächen i.S.d. § 1 Abs.1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Damit die Erschließung des Standortes gewährleistet werden kann, werden die Verkehrsflächen, die überwiegend ausgebaut sind, mit in den Geltungsbereich aufgenommen und planungsrechtlich gesichert. Neben der Ausweisung von Bauflächen werden grünordnerische Maßnahmen und Ausgleichsflächen im Plangebiet festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.

Abb. 2: Räumliche Einordnung des Plangebietes in der Ortslage von Dautphetal – OT Allendorf



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 05/2024), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Westen der Ortslage Allendorf südlich der Hambachstraße sowie östlich der K 73 und stellt die Erweiterung des Firmengeländes der Firma Metallverarbeitung Mangner dar.

Begründung, Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Bebauungsplan Nr. 1.4 „Erweiterung Gewerbegebiet Hambachstraße“ - 2. Änderung und Erweiterung

Der Geltungsbereich des Plangebietes erfasst die Flurstücke 4/1, 4/2 tlw., 4/3, 5/1, 5/2, 6/4 tlw., 22 - 24, 25/6 tlw., 26/1 tlw. und 36/3 tlw., jeweils Flur 5 der Gemarkung Allendorf (am Hohenfels). Der Geltungsbereich umfasst somit eine Fläche von 2,1 ha. Die Topographie im Plangebiet ist in Richtung Westen stark ansteigend, sodass das Plangebiet auf einem höheren Niveau liegt als das Betriebsgelände der *Firma MJM Metallverarbeitung Mangner GmbH*.

Gegenwärtig wird das Plangebiet überwiegend als Grünfläche genutzt. Zudem befinden sich im Nordwesten entlang der Straßen qualitative Gehölzstrukturen. Darüber hinaus wird das Plangebiet südwestlich durch Gehölzstrukturen gesäumt. Zudem verläuft inmitten des Plangebietes von Nord nach Süd eine Feldwegeparzelle, welche unbefestigt und im Bestand lediglich in Form von Fahrrielen zu erkennen ist. Desweiteren verläuft eine Hochspannungsfreileitung unweit östlich vom Plangeltungsbereich, wodurch die vorliegende Planung jedoch nicht beeinträchtigt wird.

Abb. 4: Firmengelände entlang der Hambachstraße



Abb. 5: Betriebsgelände Fa. Mangner



Abb. 6: Mitarbeiterparkplätze in Richtung Plangebiet



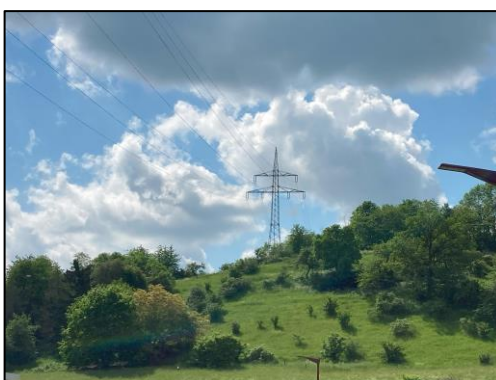
Abb. 7: Spuren der landwirtschaftlichen Nutzung



Abb. 8: Viehweidehaltung im Plangebiet



Abb. 9: Freileitungsverlauf östlich des Plangebietes



(Quelle: Eigenes Fotoarchiv, Mai 2024)

Angrenzende Nutzungen:

- Norden: Firmengelände Firma Metallverarbeitung Mangner GmbH
- Osten: Firmengelände Firma Metallverarbeitung Mangner GmbH
- Süden: Landwirtschaftlicher Weg, Grünflächen und vereinzelt Gehölzstrukturen
- Westen: Kreisstraße K 73, Waldfläche

Abb. 10: Plangebiet westlich und südlich des Gewerbestandortes Fa. Mangner (Luftbild)



Quelle: Natureg Viewer HLNUG (05/2024), bearbeitet

1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das vorliegende Plangebiet überwiegend als Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1), einen untergeordneten Teil im Nordwesten als Vorranggebiet für Forstwirtschaft (6.4-1) und weitere kleinflächige Teile als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) dar.

Im Plangebiet wird durch den Regionalplan zudem eine Hochspannungsleitung dargestellt. Durch Begehungen vor Ort lies sich feststellen, dass diese östlich des Plangebietes verläuft und damit außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches liegt.

Mit der vorliegenden Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes (Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2,1 ha, davon ca. 0,6 ha Gewerbegebiet) erfolgt eine kleinflächige Entwicklung am Rande der Ortslage. Die Entwicklung der Flächen erfolgt als Standorterweiterung des bereits ansässigen Betriebes und dient demnach der Eigenentwicklung des Ortsteiles.

Der nordwestliche Bereich des Vorranggebietes für Forstwirtschaft wird auf Ebene des Bebauungsplanes aufgegriffen. Hier erfolgt keine Ausweisung von Bauflächen. Hier werden die bestehenden Strukturen planungsrechtlich gesichert. Folglich werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen Wildhecke und Feldgehölze sowie Sukzession festgesetzt.

Die geplante Entwicklung erfolgt überwiegend zu Lasten des Vorranggebietes Landwirtschaft, sowie kleinteilig zu Lasten des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft im Osten. Es ist anzuführen, dass für die Gewerbegebietsausweisung das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie Teilflächen des Vorranggebietes für Landwirtschaft herangezogen werden. Der überwiegende Teil des Bebauungsplanes weist Flächen für Natur und Landschaft sowie Flächen für Wald aus, wodurch sowohl dem Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft entsprochen und durch die Ausweisung des Entwicklungsziels „Extensivwiese“ die Weidenutzung weiterhin im Plangebiet gesichert wird.

Aufgrund der Kleinflächigkeit (2,2 ha Geltungsbereich; davon 0,6 ha zur Gewerbegebietsausweisung), dem zum Entwurf verworfenen westlichen Teilbereich GE 2 (Vorentwurf 1,47 ha GE vs. Entwurf 0,6 ha; somit eine Reduktion um 59 Prozent) sowie der Standortgebundenheit und der Flächenverfügbarkeit wird vorliegend davon ausgegangen, dass eine Zielabweichung zum Regionalplan Mittelhessen 2010 nicht erforderlich und somit die vorliegende Bauleitplanung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst ist.

Abb. 11: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der derzeit wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Dautphetal aus dem Jahr 2008 stellt die Fläche als *Fläche für die Landwirtschaft* dar. Zudem verläuft von Nord nach Süd eine Hochspannungsfreileitung (kV-Leitung).

Abb. 12: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dautphetal (2008)

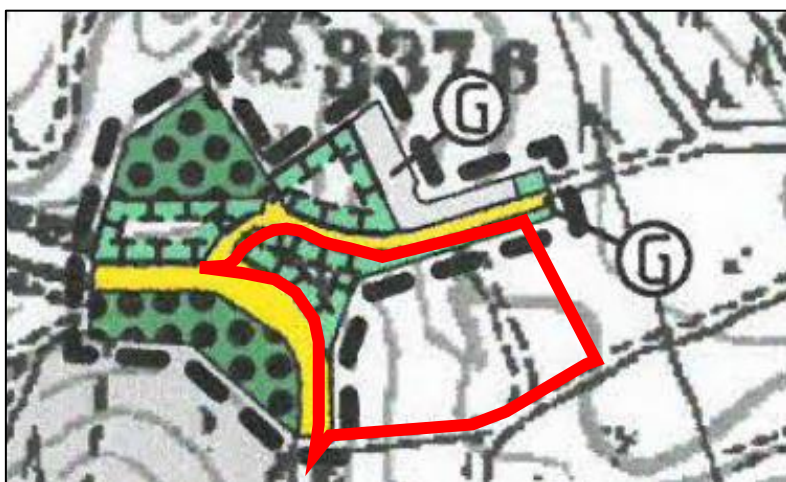


Genordet, ohne Maßstab

Der vorliegende Bebauungsplan beabsichtigt die Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S.d. § 8 BauNVO. Da Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung somit entgegen. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

2016 wurde der Bebauungsplan "Anbindung Gewerbegebiet / Kreisstraße K 73" rechtskräftig. Die vorliegende Bauleitplanung überplant im nordwestlichen Bereich Flächen dieses rechtskräftigen Bebauungsplanes. Zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte damals eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. Diese ist nachfolgend dargestellt. Im vorliegend betroffenen Bereich werden hier gegenüber dem Gesamtflächennutzungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Abb. 13: Ausschnitt aus der Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Anbindung Gewerbegebiet / Kreisstraße K 73“ (2016)



Genordet, ohne Maßstab

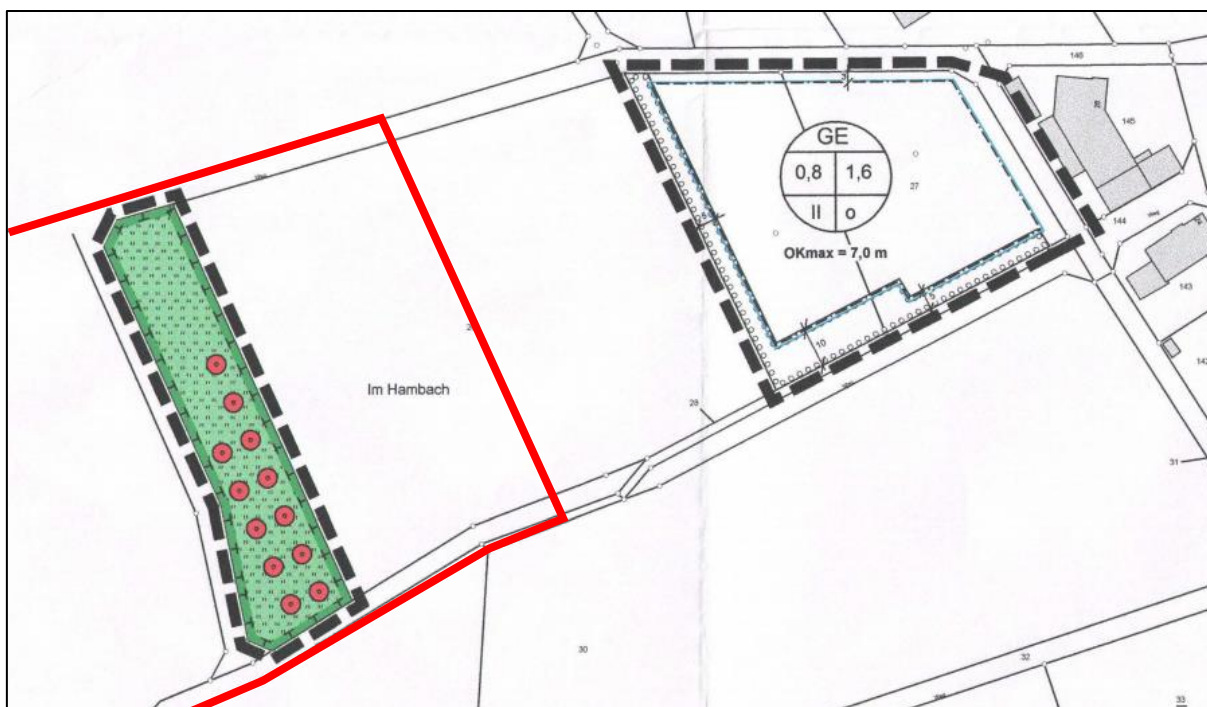
1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Begründung, Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Bebauungsplan Nr. 1.4 „Erweiterung Gewerbegebiet Hambachstraße“ - 2. Änderung und Erweiterung

Der vorliegende räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Hambachstraße“ wird bereits durch die Darstellungen und Festsetzungen mehrerer rechtskräftiger Bebauungspläne erfasst. Folgende Bebauungspläne werden von der vorliegenden Planung betroffen und deren Festsetzungen entsprechend der Plankarte im vorliegenden räumlichen Geltungsbereich ersetzt:

- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hambachstraße“ (2002)
- Bebauungsplan Nr. 01.4 „Erweiterung Gewerbegebiet Hambachstraße“ (2010)
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.4 „Erweiterung Gewerbegebiet Hambachstraße“ (2014)
- Bebauungsplan „Anbindung Gewerbegebiet / Kreisstraße K 73 (2016)

Abb. 14: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hambachstraße“ (2002)



Genordet, ohne Maßstab (rot= vorliegender Geltungsbereich)

Durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hambachstraße“ (2002) wurde die westliche Ortsrandlage erstmals für rein gewerbliche Nutzung vorgesehen. Im Rahmen der Planung wurde ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO ausgewiesen. In Verbindung damit wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Darüber hinaus sind maximal zwei Vollgeschosse in einer offenen Bauweise zulässig. Um diesen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend auszugleichen, wurde eine Kompensationsmaßnahme mit dem Entwicklungsziel „Entwicklung einer Extensivwiese“ unweit westlich an der Hambachstraße festgesetzt. Im Bestand wird diese Ausgleichsfläche durch Viehhaltung beweidet.

Die bisher im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung ausgewiesenen Ausgleichsflächen und Maßnahmen müssen zusätzlich an anderer Stelle neu festgesetzt werden (doppelter Ausgleich). Hierzu werden zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfs offenlage weitere Ausführungen ergänzt.

Um die Expansion des Betriebsgeländes von der Firma *Metallverarbeitung Mangner GmbH* planungsrechtlich abzusichern, wurde das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 1.4 „Erweiterung Gewerbegebiet Hambachstraße“ (2009) aufgenommen. Der B-Plan weist sowohl ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO unmittelbar westlich an das bestehende Betriebsgelände anschließend als auch ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO in „zweiter Reihe“ zur Schwarzackerstraße. Das Maß der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet belief sich auf eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 1,2 und zwei maximal zulässige Vollgeschosse bei einer max. zulässigen Höhenentwicklung von 7 Meter.

Außerdem werden die Erschließungswege sowie eine Ortsrandeingrünung in Richtung Südwesten vorgesehen. Um den Eingriff entsprechend ausgleichen zu können, wurde das nördlich der Hambachstraße gelegene Flurstück 6/1 für einen Ausgleich mit den Entwicklungszielen „Extensivgrünland“ sowie „Feldgehölz (Bestand)“ ausgewiesen.

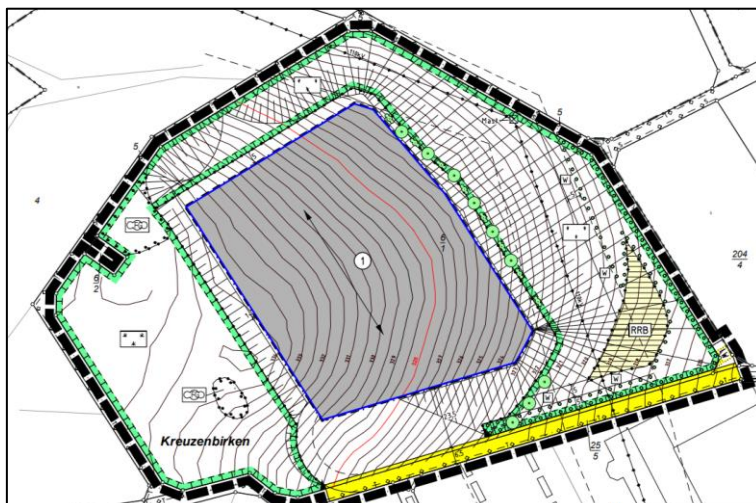
Abb. 15: Bebauungsplan Nr. 1.4 „Erweiterung Gewerbegebiet Hambachstraße“ (2009)



Genodet, ohne Maßstab (rot= vorliegender Geltungsbereich)

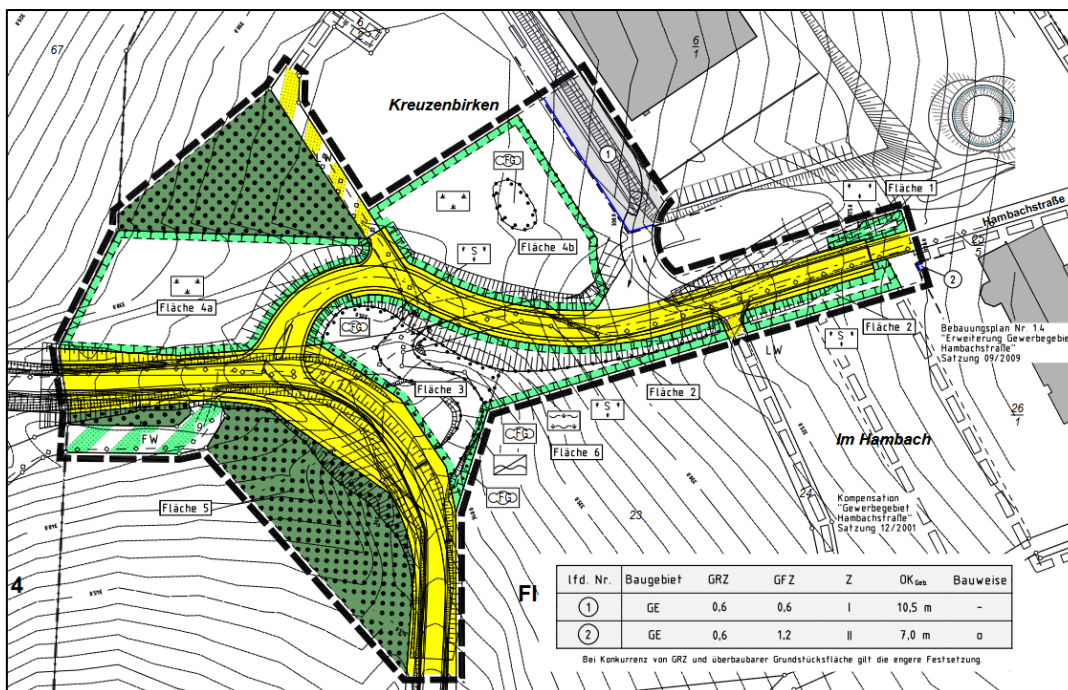
Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Hambachstraße“ (2014) wurde das im Ursprungsplan als Ausgleichsfläche ausgewiesene Flurstück 6/1 überplant und für eine gewerbliche Entwicklung vorbereitet. Damit das durch die Ausweisung entstehende Eingriffsdefizit beseitigt werden konnte, wurden Ausgleichsflächen südlich des Plangebietes ausgewiesen, welche mit den differenzierten Entwicklungszielen „Erhalt bzw. Entwicklung von Laubwald“, „Ufergehölze“, „Kleingewässer“, „Extensivgrünland“, „Bachrenaturierung“ und „Wiesenböschung / Wildkrautsaum“ ökologisch aufgewertet. Einen großen Teil der im Ursprungsplan ausgewiesenen Ausgleichsfläche kann jedoch um das neu ausgewiesene Baufenster erhalten bleiben, sodass der Hallenneubau in einem naturnahen Umfeld errichtet werden kann. Außerdem setzt der Bebauungsplan aufgrund der im Gebiet vorgefundenen Topographie ein Regenrückhaltebecken am östlichen Gebietsrand nördlich der Hambachstraße fest.

Abb. 16: 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Hambachstraße“ (2014)



Genodet, ohne Maßstab

Abb. 17: Bebauungsplan „Anbindung Gewerbegebiet / Kreisstraße K 73“ (2016)



Genordet, ohne Maßstab

Aufgrund des wachsenden Betriebes und dem damit verbundenen Anliegerverkehr (regelmäßiger LKW-Verkehr für An- und Abtransport der Güter) wurde es notwendig, besagten Verkehr über den Ortskern zu vermeiden und eine neue Anbindung an die Kreisstraße K73 anzulegen.

Zu diesem Ziel wurde der Bebauungsplan „Anbindung Gewerbegebiet / Kreisstraße K 73“ aus dem Jahr 2016 ausgewiesen. Im Bereich der Straße hat dieser Bebauungsplan den Bebauungsplan Nr. 1.4 „Erweiterung Gewerbegebiet Hambachstraße“ (2009) sowie die erste Änderung dessen bereits überplant.

Im Bebauungsplan „Anbindung Gewerbegebiet / Kreisstraße K 73“ (2016) wird der nördliche Bereich des vorliegenden Plangebietes als Kompensationsfläche mit dem „Entwicklungsziel: Wildkrautsaum“ ausgewiesen. Der hier vorgesehene Wildkrautsaum hat sich dahingehend entwickelt, dass der Gehölzbestand nun als Wald im Sinne des HWaldG zu verstehen ist, sodass die Fläche als Fläche für den Wald ausgewiesen wird.

Im Nordwesten des vorliegenden räumlichen Geltungsbereiches werden Teile dieses rechtskräftigen Bebauungsplanes überplant und folglich ersetzt.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines am Standort ansässigen Gewerbebetriebes. Westlich des bestehenden Firmengeländes werden für die Expansionsmöglichkeiten zwar neu in Anspruch genommen, jedoch kann sich so der ansässige Betrieb so weiterentwickeln. Zudem handelt es sich vorliegend um den einzigen räumlichen Gewerbebestandort im Ortsteil Allendorf. Aufgrund der Standortgebundenheit, sowie immissionsschutzrechtlichen Gründen und dem benötigten Flächenbedarf wird an dieser Stelle auf eine vertiefende Alternativendiskussion bzw. Innenbereichsbetrachtung verzichtet.

1.7 Änderungen zum Entwurf

Durch den voranschreitenden Planungsprozess ergeben sich zum Entwurf folgende Änderungen:

- Das im Vorentwurf vorgesehene Gewerbegebiet GE2 wird aufgrund naturschutzrechtlicher Konflikte zurückgenommen. Anstelle dessen wird eine Fläche für Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „*Extensivwiese*“ ausgewiesen.
- Die in der Plankarte festgesetzten Flächen für Natur und Landschaft wurden bezüglich ihrer Entwicklungsziele und Maßnahmen inhaltlich überarbeitet.
- Die Ergebnisse der in der Frühzeitigen Beteiligung geforderten Lärmimmissionsprognose wurden ausgewertet und integriert. Infolgedessen wurde ein Lärmkontingent textlich festgesetzt., unter dessen Einhaltung immissionsschutzrechtliche Konflikte mit dem im Nordosten gelegenen Wohnbebauung ausgeschlossen werden können.
- Im Nordwesten des Plangebietes, nahe der Kreisstraße 73, wurden zum Vorentwurf Flächen für Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen „*Wildkrautsaum*“ und „*Wildhecke und Feldgehölze*“ (basierend auf den zeichnerischen Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Anbindung Gewerbegebiet / Kreisstraße K 73“ (2016)) festgesetzt. Auf Anregung der Oberen Forstbehörde hin wurde der Gehölzbestand als Waldfläche (analog zu den Darstellungen im Regionalplan) aufgefasst, weshalb die Darstellung im Bebauungsplan und in der Änderung des Flächennutzungsplanes zum Entwurf hin als *Fläche für Wald* nachrichtlich übernommen wird.
- Um den vorbereiteten Eingriff auszugleichen, wurden externe Ausgleichsflächen identifiziert, welche sich für Kompensations- und Aufwertungsmaßnahmen anbieten. Die Flächen wurden in die Plankarte zum Bebauungsplan aufgenommen. Für die externen Flächen werden Flächen für Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen „*Extensivwiese*“ und „*Streuobstwiese und Erhalt von Gehölzen*“ festgesetzt.
- Die Infrastrukturleitungen und -trassen (110kV-Freileitung mit Abstandszone sowie Telekommunikationslinien, Strom- und Gasleitungen) im Plangebiet wurden als Hinweis zur Beachtung für die nachfolgende Planungsebene in die Plankarte aufgenommen.

1.8 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	29.05.2024 Bekanntmachung: 08.06.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	10.06.2024 – 10.07.2024 Bekanntmachung: 08.06.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 05.06.2024 Frist: 10.07.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	11.11.2024 – 13.12.2024 Bekanntmachung: 09.11.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 07.11.2024 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss gemäß § 6 Abs. 6 BauGB

Die Bekanntmachungen erfolgen in der *Dautphetaler Wochenzeitung* als amtliches Bekanntmachungsorgan der *Gemeinde Dautphetal*.

Der Bebauungsplan (qualifizierter Bebauungsplan) wird im zweistufigen Regelverfahren inkl. Flächenutzungsplanänderung und Umweltprüfung aufgestellt und durchgeführt.

2. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen. Anschließend werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den darauffolgenden Kapiteln die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Die Gemeinde Dautphetal verfolgt mit der vorliegenden 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1.4 „Erweiterung Gewerbegebiet Hambachstraße“ das städtebauliche Ziel, den Standort der Firma *Metallverarbeitung Mangner GmbH* und die damit verbundenen Arbeitsplätze im Gemeindegebiet zu sichern und zusätzliche Expansionsmöglichkeiten ortsnah bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Unmittelbar anschließend an das bestehende Betriebsgelände im Bereich der *Hambachstraße* wird in einer Größenordnung von ca. 0,6 ha zusätzliche gewerbliche Baufläche planungsrechtlich neu ausgewiesen. Die Standortwahl der Erweiterungsfläche ergibt sich aufgrund des räumlichen Zusammenhangs zum

bestehenden Betrieb, der im Bestand gegebenen Erschließung, den Eigentumsverhältnissen sowie der Ausprägung und Konzentration des gewerblichen Standortes im Westen der Ortslage von Allendorf.

Die Firma Mangner bearbeitet mittels einer Laserschneidtechnik metallische Güter, die dann in verschiedenen Bereichen und Branchen Anwendung finden. Die gegenwärtigen Gewerbehallen und das Betriebsgelände ist aufgrund der vorgefundenen Topographie auf drei unterschiedlichen Höhenebenen angeordnet und sind durch interne Erschließungsmaßnahmen verbunden. Die durch diesen Bebauungsplan vorliegend vorbereiteten Expansionsfläche schließt räumlich unmittelbar an das Betriebsgelände an, sodass der Neubau in die logistischen Prozesse und Arbeitsabläufe integriert werden kann. Da die Verarbeitung der Metallgüter im Innenraum der Gewerbehallen stattfindet, kann davon ausgegangen werden, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Beeinträchtigungen oder Konflikte im Hinblick auf die östlich gelegenen Nutzungen (Misch- und Wohngebiete) zu erwarten sind. Die Ergebnisse der Immissionsprognose vom Büro Pfeifer unterstreicht diese Annahme.

Die gewerbliche Baufläche soll entsprechend der Ausweisung in der Plankarte unmittelbar westlich angrenzend an den Betrieb entwickelt werden. Für die Unternehmensexpansion liegt bereits eine Freiflächenplanung vor, welche durch ein beauftragtes Architekturbüro angefertigt wurde (vgl. Abb. 18).

Die Darstellungen dieser Planung kommunizieren die Intention, eine Kombination aus Gewerbehalle und Verwaltungs-/Bürobauten im Baufenster des GE1 zu errichten. Die nicht-bebauten Grundstücksflächen werden für PKW- und LKW-Stellplätze beansprucht und für die logistischen Prozesse freigehalten. Außerdem erfolgt die Darstellung von gemeinschaftlichen Bereichen in Form von Terrassen sowie die Darstellung der zu erwartenden Durchgrünung der Baufläche. Eine derartige Begrünung entspricht der herkömmlichen Gestaltung von Gewerbebeständen und wird durch die Vergabe von textlichen Festsetzung gesteuert.

3.1 Knotenpunkt Anbindung K 73

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes entsteht voraussichtlich ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Hambachstraße, insbesondere in den üblichen Arbeits- und Geschäftszeiten an Werktagen. Damit die Verkehrslast unproblematisch und nicht über den Ortskern von Allendorf abgewickelt werden muss, wurde im Bauleitplanverfahren im Jahr 2016 die Anbindung des bestehenden Gewerbegebietes an die Kreisstraße K 73 gesichert. Es wird daher antizipiert, dass durch das erhöhte Verkehrsaufkommen keine verkehrlichen Probleme entstehen werden.

3.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden keine Flächen für öffentliche Parkplätze festgesetzt. Innerhalb der Gewerbeflächen werden explizit keine Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO dargestellt. Diese sind gemäß textlicher Festsetzung innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hier besteht in der jetzigen Planphase zunächst planerische Zurückhaltung, zumal die vorliegende Freiflächenplanung unverbindlich ist und noch im Laufe des Verfahrens angepasst werden könnte.

4. Inhalt und Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan weist für das Plangebiet ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO sowie Flächen für Natur und Landschaft sowie Flächen für Wald aus. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Dautphetal stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Hambachstraße“ – 2. Änderung und Erweiterung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes geändert. Planziel der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO die Darstellung der Gewerblichen Baufläche. Ergänzend werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Wald dargestellt.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der

Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen.

Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

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

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil des Umweltberichts. Das durch den Eingriff verursachte Defizit wird durch die Ausweisung von Flächen für Natur und Landschaft im Plangebiet sowie durch die Ausweisung externer Ausgleichsflächen im Gemarkungsgebiet Allendorf (am Hohenfels) kompensiert. Detaillierte Ausführungen über die Bilanzierung sind dem angefügten Umweltbericht zu entnehmen.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG:

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag befindet sich aktuell in Erarbeitung und wird im Rahmen der Entwurfsoffenlage zusammen mit den Planunterlagen ausgelegt.

6. Klimaschutz

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Natur- und Klimaschutz sowie zur Klimaanpassung festgesetzt. Maßnahmen der Klimaanpassung tragen dabei zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bei. Sie sind meist multifunktional ausgerichtet. Im Bebauungsplan sind hierzu folgende Festsetzungen getroffen worden:

- der wasserdurchlässige Aufbau der Oberflächen von Parkplätzen, Gehwegen, etc.,
- das Erhalten von Gehölzstrukturen am westlichen Plangebietsrand,
- die Sicherung der Baugrundstückseingrünung,
- die Festsetzung zur anteiligen Dachbegrünung,
- die Aktivierung der Dachflächenpotenziale für die Gewinnung von solarer Strahlungsenergie und Solarthermie,
- die verbindliche Fassadenbegrünung,
- die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie der Ausschluss von Schottergärten, Kunstrasen und sonstigen synthetischen Bodenbelägen,
- die Gewährleistung einer Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen,
- die Festsetzungen zum Schutz von Insekten und Avifauna und
- die Festsetzung der Nutzung von Niederschlagswasser.

Insgesamt wird trotz der Ausweisung eines Gewerbegebietes und dem damit einhergehenden hohen Versiegelungsgrad eine zeitgemäße Planung vorbereitet, die verschiedene klimatische Aspekte, insbesondere die Integration von Grünflächen und unversiegelten Bereichen, im Plangebiet aufgreift.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung* vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom August 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

7.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem entsprechenden Risikogebiet.

Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 WHG)

Nicht zutreffend, da das Plangebiet nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG liegt.

7.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für eine gewisse Anzahl von Gewerbebetrieben. Die abschließende Anzahl der Gewerbebetriebe wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase des Entwurfes nicht quantifiziert

werden kann. Auch die Art der Betriebe, die Zahl der Angestellten und der Bedarf der Betriebe (Brauchwasser, Wasser für die Produktion, etc.) stehen zum jetzigen Planungszeitpunkt nicht fest. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung wird der Bedarf ermittelt und abgeschätzt. Hierzu werden zum Entwurf weitere Informationen mit in die Begründung aufgenommen. Gleiches gilt auch für die Bereitstellung der Löschwasserversorgung.

Deckungsnachweis

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens überprüft. Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an den bereits bestehenden gewerblichen Schwerpunktstandort des Ortsteiles Allendorf geht die Gemeinde davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen und Hausanschlüsse entsprechend neu zu verlegen. Hierzu werden zum Entwurf weitere Informationen mit in die Begründung aufgenommen.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung der neuen gewerblichen Bauflächen müssen neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, etc.) kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Grundwasserschutz.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes 534-124 WSG „Der Große Wolsbach“, Friedensdorf.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan (Textliche Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, hohe Anteile von nicht bebauten Grundstücksflächen, etc.) kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind darüber hinaus im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich¹:

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebracht Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Rigolen-/Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 5 Wasserhaushaltsgesetz jedermann, unabhängig von den Festsetzungen vorhandener Bebauungspläne verpflichtet ist, eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens sowie einer Entwässerungsplanung empfohlen, um Beeinträchtigungen auf dem Grundstück sowie auf dem Nachbargrundstück zu vermeiden.

¹ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden:

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines „Grundwasserbewirtschaftungsplans“

Das Plangebiet liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

7.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässerrandstreifen innerhalb des Geltungsbereiches.

Gewässerentwicklungsflächen:

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben:

Es befinden sich keine eigenständig ausgewiesenen Gewässer- oder Grabenparzellen innerhalb des Geltungsbereiches.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern:

Es befinden sich keine entsprechenden Anlagen im Plangebiet.

7.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung:

Die Erschließung ist in Form von der Hambachstraße im Bestand gegeben und kann vom Grundsatz her als gesichert eingestuft werden. Im Rahmen des weiteren Planungsprozesses wird die Ver- und Entsorgungsplanung weiter im Detail geprüft und die Erkenntnisse in die Bauleitplanung aufgenommen.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung:

Das Plangebiet soll ans bestehende Mischsystem angeschlossen werden. Dafür muss zum Entwurf im Rahmen der Erschließungsplanung überprüft werden, inwiefern der Anschluss der weiteren gewerblichen Bauflächen hinsichtlich der infrastrukturellen und hydrologischen Kapazitäten erfolgen kann oder ob es weitere Erschließungsmaßnahmen benötigt.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen:

Im Rahmen der Erschließungsplanung, welche zum Entwurf erfolgt, muss geprüft werden, inwiefern die vorhandene Abwasserinfrastruktur leistungsfähig genug ist, um das Mehraufkommen an Abwasser abzuleiten.

Reduzierung der Abwassermenge:

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen.

Versickerung des Niederschlagswassers:

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

Entwässerung im Trennsystem:

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Der Anschluss erfolgt über die bestehende Infrastruktur der *Hambachstraße*.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten:

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden, da es sich vorliegend um eine Angebotsplanung handelt.

Kosten und Zeitplan:

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

7.6 Abflussregelung

Abflussverhältnisse im Gewässer:

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, die eigenständig als Gewässerparzelle ausgewiesen und in der Kartengrundlage dargestellt sind, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung zunächst nicht beeinträchtigt wird. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung wird auch die Entwässerungsplanung im Detail weiter ausgearbeitet und die Ergebnisse zum Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Hochwasserschutz:

Zum jetzigen Planungszeitpunkt des Entwurfes liegen keine Informationen vor.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen:

Zum jetzigen Planungszeitpunkt nicht bekannt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen:

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

Starkregen:

Zu diesem Themenkomplex folgen Ausführungen zum Entwurf.

7.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Gemeinde Dautphetal sind derzeit keine Informationen über das Vorkommen von Altlasten im Plangebiet bekannt.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

RP Gießen, Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen (17.07.2024)

Im Plangebiet sind keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen / Deponien i.S.d. § 35 Abs. 1,2 KrWG betroffen. In diese Prüfung sind Altablagerungen / Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. (www.rp-giessen.hessen.de), Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle).

Das Baumerkblatt beinhaltet Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung und Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z.B. Asbestzementplatten). Downloadlink: https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-04/baumerkblatt_2015-12.10.pdf/.

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I s. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält u.a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z.B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z.B. Anzeigepflichten). Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: <https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung> (Abfall → Abfallnews → Ersatzbaustoffe) verwiesen.

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die Behörden zu informieren.

Baugrund

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Informationen vor. Ein Baugrundgutachten wird im weiteren Verfahren beauftragt.

Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).

14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

9. Kampfmittel

Der Gemeinde Dautphetal liegen keine Kenntnisse über eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vor.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (07.01.2014)

Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10. Brandschutz

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

LK Marburg-Biedenkopf, FB Gefahrenabwehr

Die Gemeinde Dautphetal als Träger des örtlichen Brandschutzes gemäß § 3 (1) Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14. Januar 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. August 2018 ist verpflichtet, den örtlichen Erfordernissen entsprechend Löschwasser bereitzustellen.

Die Planung der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen.

In der Gemeinde Dautphetal steht für den Geltungsbereich ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden sollen, nur errichtet werden dürfen, wenn eine max. Brüstungshöhe von 8m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten werden (§ 36 HBO). Wird die max. zulässige Brüstungshöhe von 8m zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges bei dem zu den Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.

Öffentlich-rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur

Verfügung stehen. Einzelheiten sind ggf. mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

11. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen trägt dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich Rechnung. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil, Dillenburg (01.07.2024)

Vorkehrungen gegen Verkehrsemissionen der K 73, sind bei Bedarf von der Gemeinde zu veranlassen und nicht Aufgabe des Straßenbaulastträgers.

RP Gießen, Immissionsschutz II (17.07.2024)

Das Plangebiet wird im östlichen Bereich von einer 110kV-Freileitung tangiert. In Anlehnung an Nr. II.3.1 und II.3.2 der Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) der Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) dürfen im Einwirkungsbereich der Freileitungen keine Nutzungen zugelassen werden, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen. Der „vorübergehende Aufenthalt“ wird ebenfalls in den LAI-Hinweisen definiert.

Alternativ ist nachzuweisen, dass die Grenzwerte der Verordnung über elektromagnetische Felder (26 BImSchV) für die elektrische Feldstärke (kV/m) und die magnetische Flussdichte sicher eingehalten werden. Der Einwirkungsbereich von Niederfrequenzanlagen ist in Nr. II.3.1 der o.g. Durchführungshinweise genannt und bezeichnet die Breite des jeweils an den ruhenden Leiter angrenzenden Streifens für eine 110kV-Freileitung 10m. Die Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder der LAI sind über das Internet frei zugänglich einsehbar.

12. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

13. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist erforderlich.

14. Vorgaben und Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen

Lage im Wasserschutzgebiet

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

RP Gießen, Grundwasserschutz, Wasserversorgung (17.07.2024)

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen „Der Große Wolsbach“ in der Gemarkung Friedensdorf der Gemeinde Dautphetal. Die entsprechende Verordnung vom 18.07.2017 (StAnz. 34/2017 S.785) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote und Gebote sind zwingend einzuhalten.

Städten und Gemeinden ist es untersagt, in einem Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung (teilweise) ersetzen oder sich mit diesen widersprechen. Grundsätzlich sind Ver- und Gebote bindend. Steht eine Festsetzung im Bebauungsplan einem Verbot im Schutzgebiet entgegen, ist eine Umplanung erforderlich. Sofern der Konflikt durch eine Umplanung nicht behoben werden kann, sind Minderungsmaßnahmen darzulegen, auf deren Grundlage eine wasserrechtliche Befreiung nach § 52 WHG ausgesprochen werden könnten.

Artenschutz

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinterte Arten zu überprüfen.

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinterte Arten zu überprüfen. Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Forst

Innerhalb des Plangebietes hat sich im nordwestlichen Bereich Wald im Sinne des § 2 Hessisches Waldgesetz entwickelt. Für die Inanspruchnahme der Waldfläche ist eine Genehmigung nach § 12 Hessisches Waldgesetz „Walderhaltung und -umwandlung“ erforderlich. Die entsprechende Genehmigung ist beim Kreisausschuss des Landkreis Marburg-Biedenkopf zu beantragen.

Bergbau

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen Bergbau betrieben und das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Nach den hier vorhandenen Unterlagen haben der Bergbau und die Fundnachweise außerhalb des Geltungsbereiches stattgefunden.

Telekommunikationsleitungen

Im Plangebiet verlaufen Telekommunikationsanlagen der Vodafone West GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgegeben.

|

15. Anlagen und Gutachten

- I. Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 06.11.2024
- II. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro Plan Ö, Stand: 30.10.2024
- III. Immissionsberechnung Nr. 5743, Schalltechnisches Büro Pfeifer, Stand: 17.10.2024

[Planstand: 06.11.2024]

[Projektnummer: 24-2891]

Projektleitung: [Wolf / Dipl. Geogr. Stadtplaner (AKH / SRL)
[Lindner / M. Sc. Stadt- und Regionalplanung
Caetano / B. Sc. Stadt- und Regionalplanung]

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de