

[Gemeinde Dautphetal, Ortsteil Allendorf]

## **Begründung**

### **[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

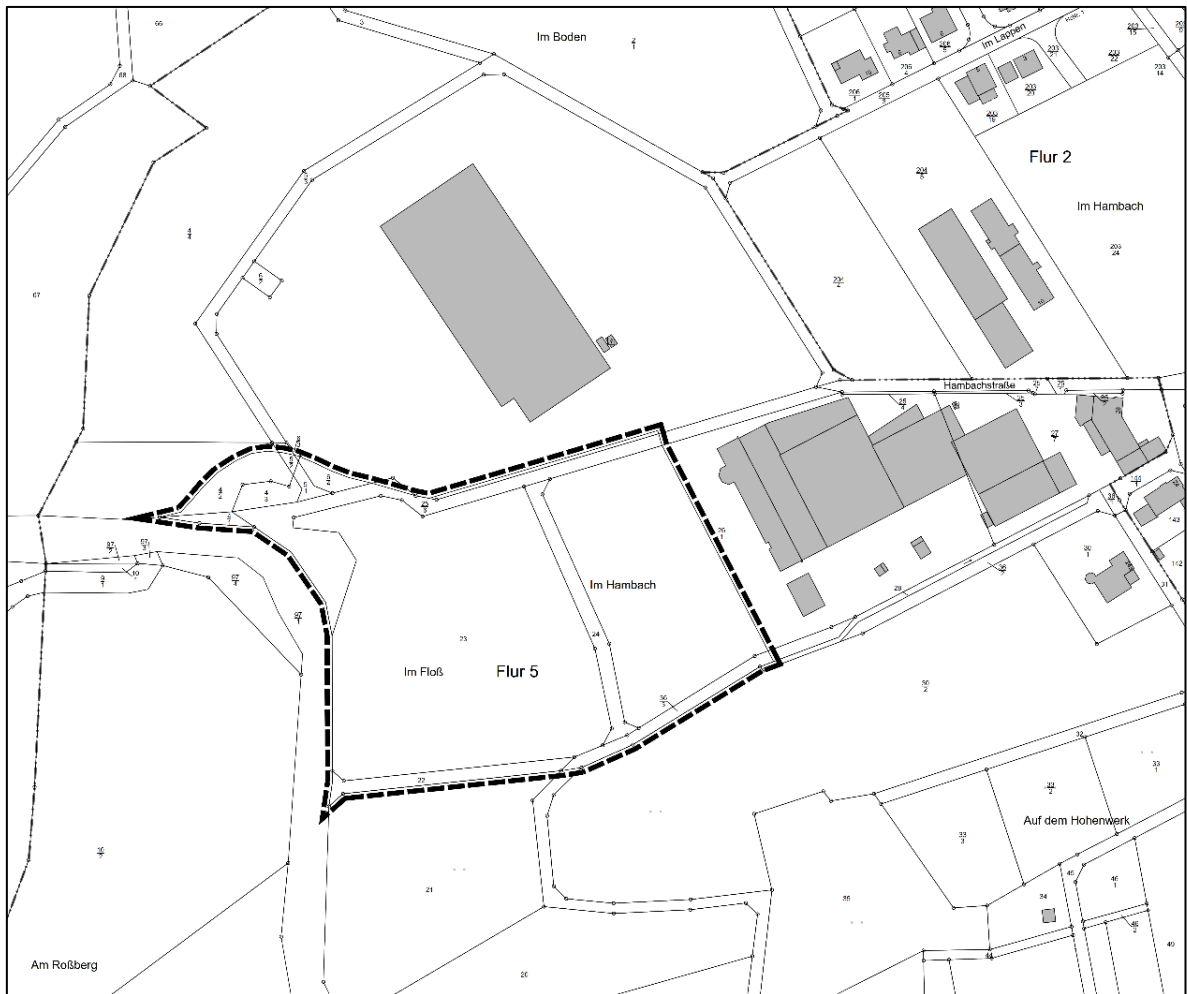
T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>4</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Regionalplanung .....	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	7
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	8
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	12
1.7 Änderungen zum Entwurf .....	13
1.8 Verfahrensart und -stand .....	13
<b>2. Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>14</b>
<b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>16</b>
3.1 Knotenpunkt Anbindung K 73 .....	17
3.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr .....	17
<b>4. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>17</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	17
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	18
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	20
4.4 Flächen für Wald.....	21
4.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen .....	21
4.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	22
4.6.1 Entwicklungsziel: Extensivwiese (E) .....	23
4.6.2 Entwicklungsziel: Freie Sukzession (FS) .....	23
4.6.3 Entwicklungsziel: Streuobstwiese und Erhalt von Gehölzen (SG) .....	23
4.7 Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) .....	23
4.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) .....	24
4.9 Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) .....	24
4.10 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) .....	24
<b>5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>24</b>
<b>6. Wasserrechtliche Festsetzung</b> .....	<b>26</b>
<b>7. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>26</b>
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	26

7.2	Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	27
7.3	Artenschutzrechtliche Belange .....	27
<b>8.</b>	<b>Klimaschutz .....</b>	<b>28</b>
<b>9.</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>28</b>
9.1	Hochwasserschutz.....	28
9.2	Wasserversorgung.....	29
9.3	Grundwasserschutz .....	29
9.4	Schutz oberirdischer Gewässer .....	31
9.5	Abwasserbeseitigung.....	31
9.6	Abflussregelung .....	32
9.7	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	33
<b>10.</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>33</b>
<b>11.</b>	<b>Kampfmittel.....</b>	<b>35</b>
<b>12.</b>	<b>Brandschutz.....</b>	<b>35</b>
<b>13.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>36</b>
<b>14.</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>37</b>
<b>15.</b>	<b>Bodenordnung.....</b>	<b>37</b>
<b>16.</b>	<b>Vorgaben und Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen .....</b>	<b>37</b>
<b>17.</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>38</b>
<b>18.</b>	<b>Anlagen und Gutachten .....</b>	<b>39</b>

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



genordet, ohne Maßstab

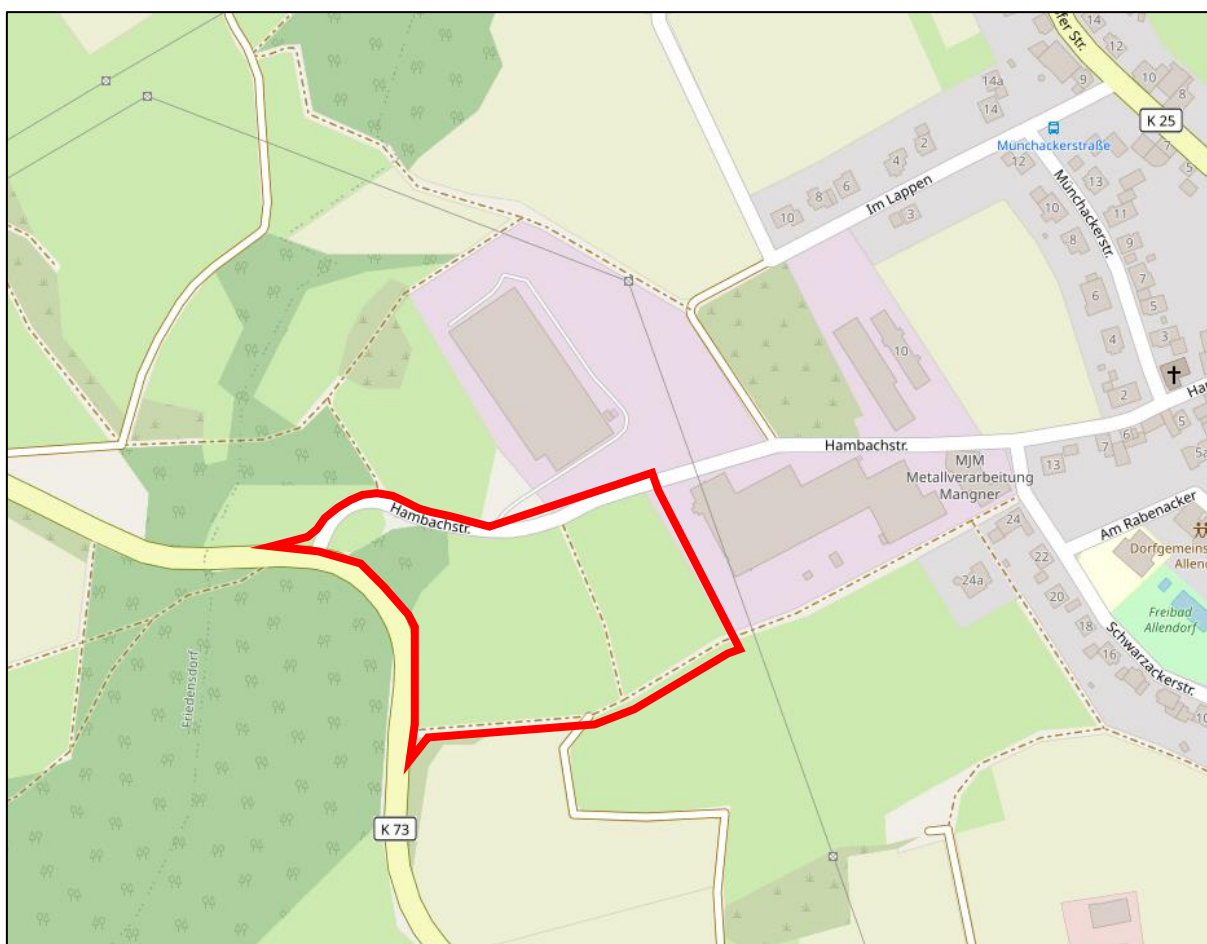
## 1. Vorbemerkungen

### 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.

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 Gewerbebestandes 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)**



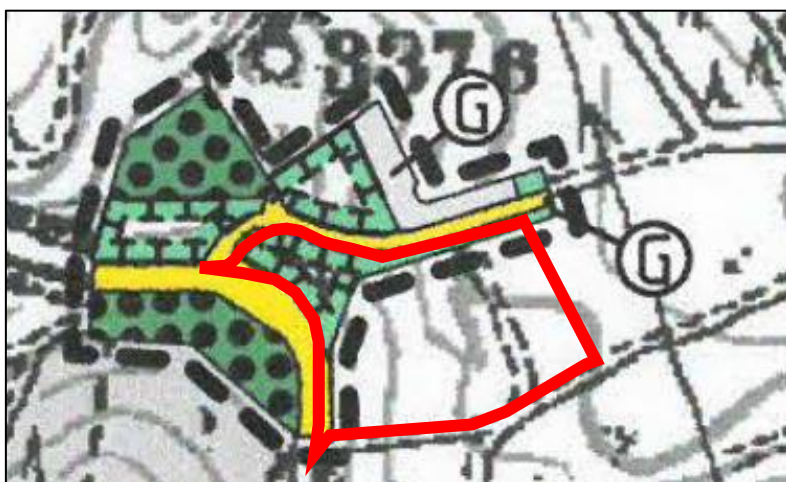


Genordet, ohne Maßstab

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)**



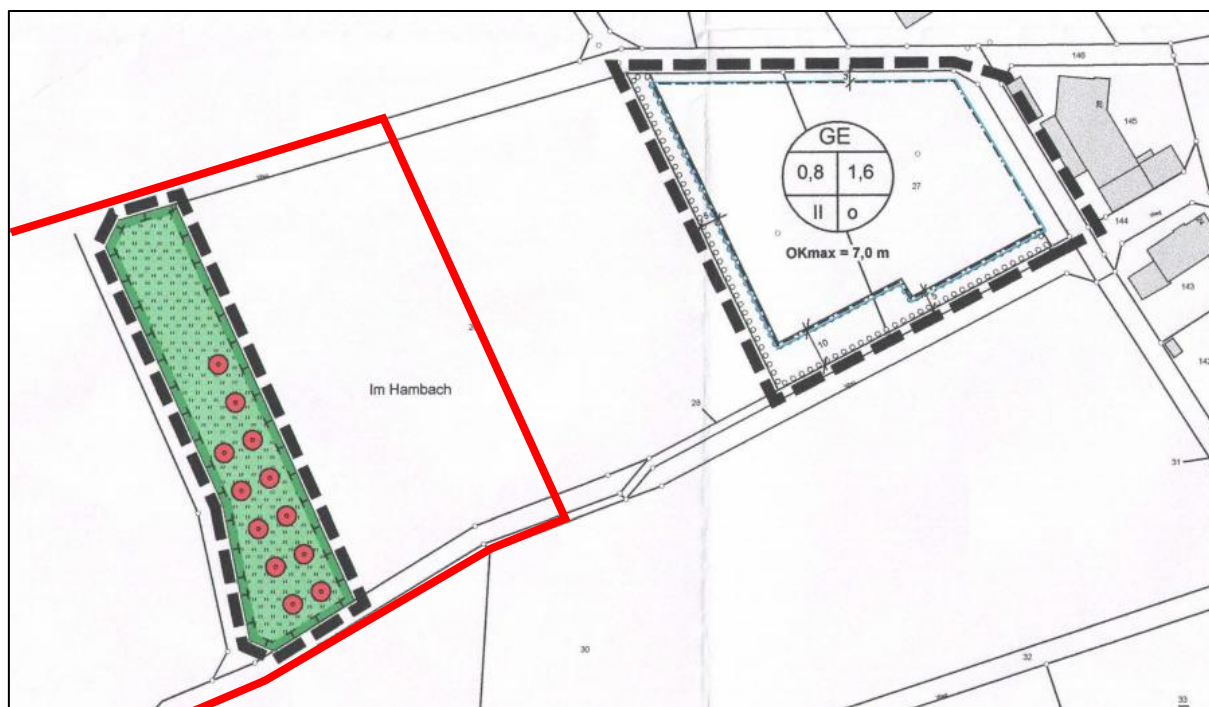
Genordet, ohne Maßstab

## 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

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.

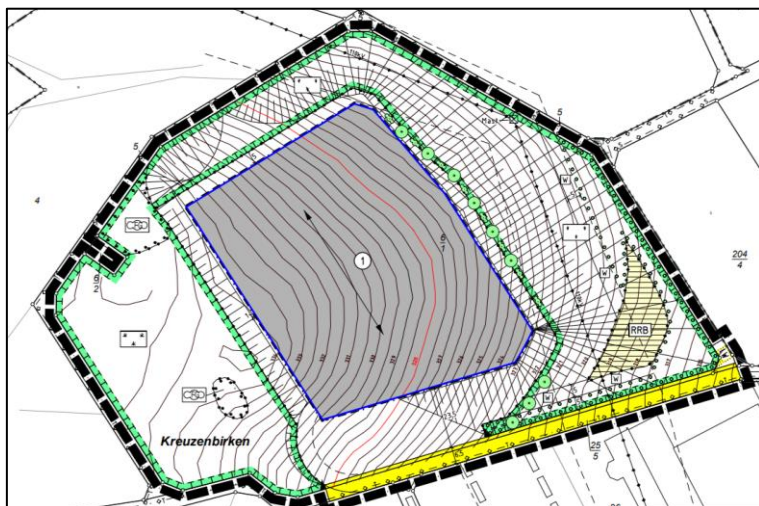
Abb. 15: Bebauungsplan Nr. 1.4 „Erweiterung Gewerbegebiet Hambachstraße“ (2009)



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.

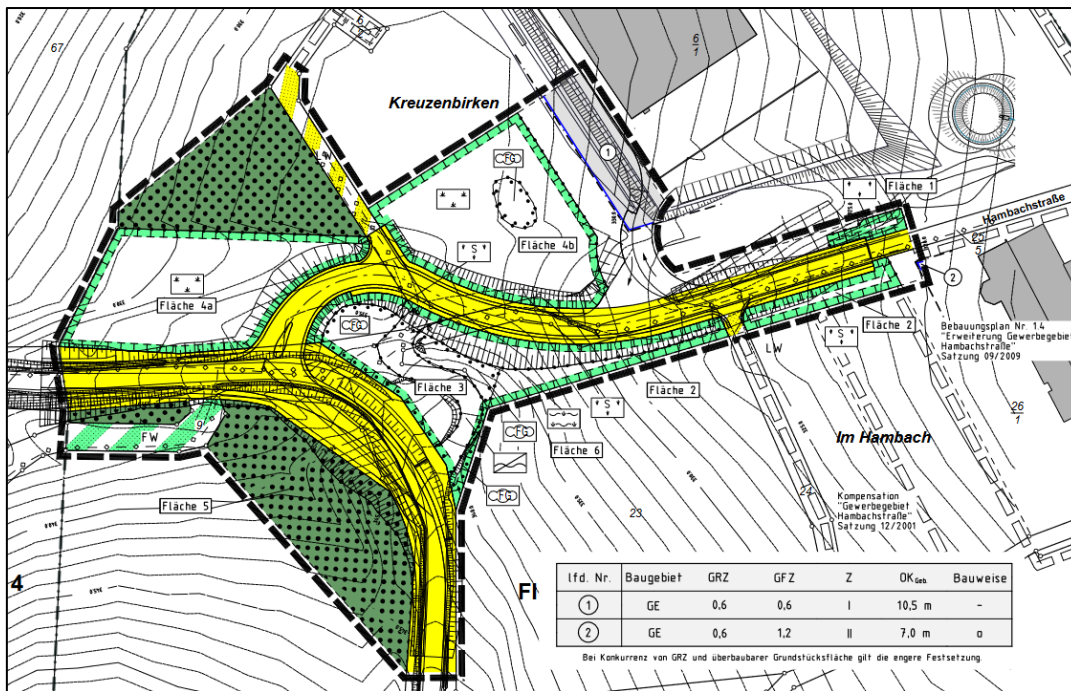
Abb. 16: 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Hambachstraße“ (2014)



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 festgesetzt 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 <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	29.05.2024 Bekanntmachung: 08.06.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	10.06.2024 – 10.07.2024 Bekanntmachung: 08.06.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: 05.06.2024 Frist: 10.07.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	11.11.2024 – 13.12.2024 Bekanntmachung: 09.11.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: 07.11.2024 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	.....

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

Der Bebauungsplan (qualifizierter Bebauungsplan) wird im zweistufigen Regelverfahren inkl. Flächennutzungsplanänderung 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

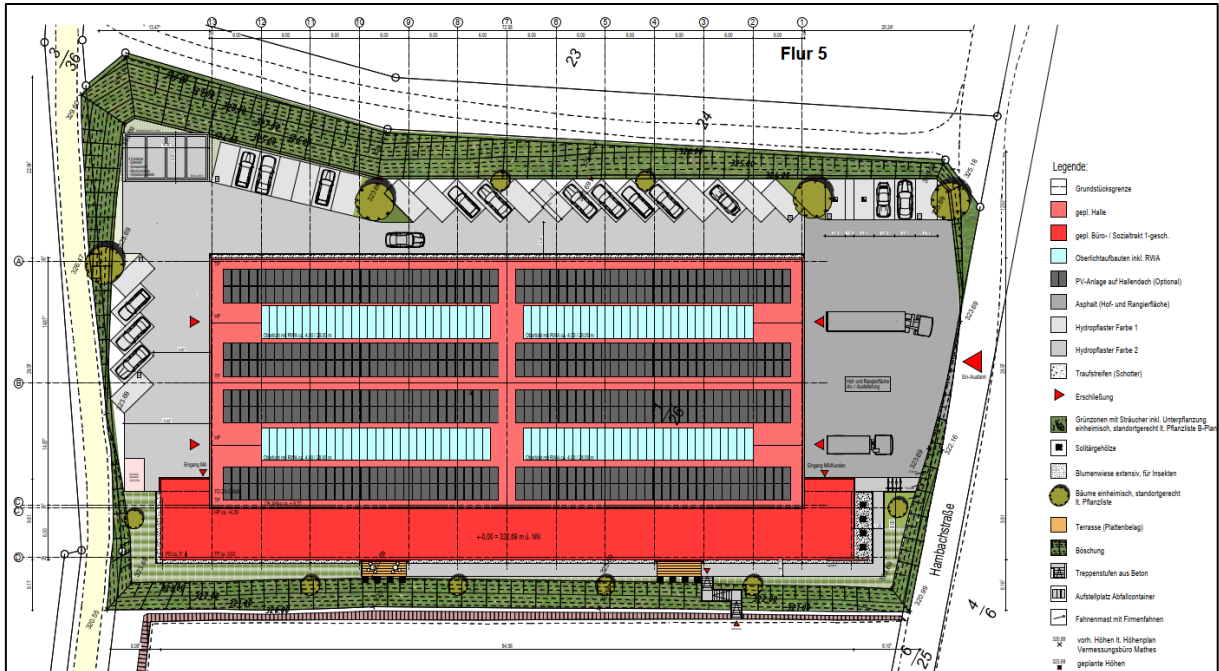
bestehenden Betrieb, der im Bestand gegebenen Erschließung, den Eigentumsverhältnissen sowie der Ausprägung und Konzentration des gewerblichen Standortes im Westen der Ortslage von Allendorf.

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.

Abb. 18: Freiflächengestaltungsplan für den 1. Bauabschnitt der Gewerbeflächenerweiterung



Darstellungen unverbindlich, ohne Maßstab (aktueller Planstand, unverbindlich)

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im Geltungsbereich an dem angrenzenden Bestand des Betriebsgeländes, wobei die Darstellung der Baugrenze aufgrund der geplanten Erweiterung und der Schaffung von Spielraum für ausreichende Expansionsmöglichkeiten die Ausnutzung der Bebaubarkeit hinreichend vorsieht.

### 3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung des in westlicher Ortsrandlage gelegenen Plangebietes wird auch zukünftig über die *Hambachstraße* erfolgen. Von der *Hambachstraße* aus schließt westlich weiterführend die Kreisstraße K 73 (*Galgenbergstraße*) an, welche in Richtung Norden zu den Ortsteilen *Friedensdorf* und *Dautphe* und in Richtung Süden zum Ortsteil *Damshausen* führt. Über die nördliche Strecke sind die Bundesstraßen B 453 und die B 62 zu erreichen, welche an die nächstgelegenen Oberzentren *Marburg* und *Gießen* anbinden. In Richtung Osten führt die *Hambachstraße* zur *Hohenfelsstraße* und somit zur Mitte des Ortsteiles *Allendorf*. Somit kann festgehalten werden, dass eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz im Bestand gegeben ist.

Die Feldwegeparzellen 22 und 36, welche am südlichen Rand des Geltungsbereiches verortet und bereits von den vorhergegangenen Bebauungsplänen anteilig erfasst wurde, wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung weiterhin planungsrechtlich gesichert, um den landwirtschaftlichen Wirtschaftsverkehr auch zukünftig weiterhin gewährleisten zu können.

Das Plangebiet ist zudem fußläufig und für Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu erreichen. Die nächsten Haltestellen „*Dautphetal-Allendorf Biedenkopfer Straße*“ (300m; 4 min Laufzeit) nordöstlich und „*Dautphetal-Allendorf Im Steinfeld*“ (400m; 5 min Laufzeit) südöstlich des Plangebietes liegen in guter Erreichbarkeit.

Eine über den vorhandenen Bestand hinausgehende verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist daher weder erforderlich noch vorgesehen.

### **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 Festsetzungen**

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. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Dem Planziel entsprechend gelangt ein Gewerbegebiet zur Ausweisung. Gewerbegebiete i.S.d. § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,



- Vergnügungsstätten.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Gewerbegebiet (GE)) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, ist gemäß den Vorgaben des Regionalplanes Mittelhessen 2010 festgesetzt raumordnerische Zielvorgabe 5.4-10 (Z). Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. In Anlehnung an die rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Hambachstraße“ und „Erweiterung Gewerbegebiet Hambachstraße“ wird das Plangebiet folglich für die Expansion als Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO. Gemäß den textlichen Festsetzungen werden jedoch aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der Vorgaben der Raumordnung Einschränkungen für die zulässigen Nutzungen bestimmt. Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. Somit kann vermieden werden, dass kein mit dem im Gemeindegebiet vorhandenen Bestand konkurrierender großflächiger Einzelhandel entwickelt wird.

Ferner werden aus denselben städtebaulichen Gründen die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig, sodass Tankstellen und Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen sind. Von diesen sonst im Gewerbegebiet zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können Beeinträchtigungen und Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebietes gebietsintern oder im städtebaulichen Kontext unzumutbar sind (Grund: zusätzliches Verkehrsaufkommen). Somit kann aus städtebaulicher Sicht weiterhin gewährleistet werden, dass das Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben dient. Eine „schleichende Konversion“ hin zur Wohnnutzung kann somit ebenfalls ausgeschlossen werden. Dadurch kann die uneingeschränkte Nutzung des Gewerbegebietes für die ansässigen Betriebe gewährleistet und eine schleichende Umwandlung in Wohnraum ohne direkten Nutzungsbezug zum Betrieb verhindert werden.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die GRZ wird für das Gewerbegebiet GE1 auf **GRZ = 0,8** festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert (ehemals Obergrenze) des § 17 BauNVO. Somit wird eine effektive Ausnutzung der Fläche, sowie genügend Handlungsspielraum für eine zeitgemäße und dem Gebiet entsprechende Bebauung eingeräumt. Somit verbleibt den Firmen ein hinreichender Spielraum, um die Gewerbefläche optimal für Hochbauten, Lagerflächen, Stellplätze und Nebenanlagen zu nutzen. Gleichzeitig kann dem Klima-, Boden- und Grundwasserschutz Rechnung getragen werden, indem ein gewisser Mindestflächenanteil nicht versiegelt wird und somit den genannten Belangen zur Verfügung steht.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % (GRZ II), höchstens jedoch bis zur insgesamten Kappungsgrenze von 0,8, überschritten werden. Vorliegend wird für das Gewerbegebiet Nr. 1 textlich abweichend festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen mit ihren Zufahrten, einschließlich Lkw-Zufahrten, bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,9 überschritten werden darf. Mit den zulässigen Nutzungen im Plangebiet geht ein erhöhter Stellplatzbedarf, sowie Umfahrungsbereich einher. Durch die benannte Festsetzung wird die Möglichkeit für die bedarfsgerechte Anlage und Dimensionierung für Stellplätze und benötigte Zuwegungen etc., planungsrechtlich gesichert.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO für das Gewerbegebiet GE1 eine GFZ von **GFZ = 1,5** fest.

Durch diese Festsetzung können die Dimensionen der künftigen Baukörper so gesteuert werden, dass sich diese in den städtebaulichen Kontext einfügen können. Dies greift zudem das Maß der baulichen Nutzung der angrenzenden Bebauungspläne auf. Beispielsweise setzt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hambachstraße“ (2002) ebenfalls eine GRZ=0,8 und GFZ=1,6 fest.

### **Zahl der Vollgeschosse (Z)**

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

*Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) wird mit **Z = II** festgesetzt.

Durch diese Festsetzung kann die geplante Bebauung einerseits mit dem städtebaulichen Kontext vereinbart werden und andererseits die Höhenentwicklung aufgrund der ansteigenden Topografie gesteuert werden. Die Festsetzung orientiert sich ebenfalls an den Festsetzungen der angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne.

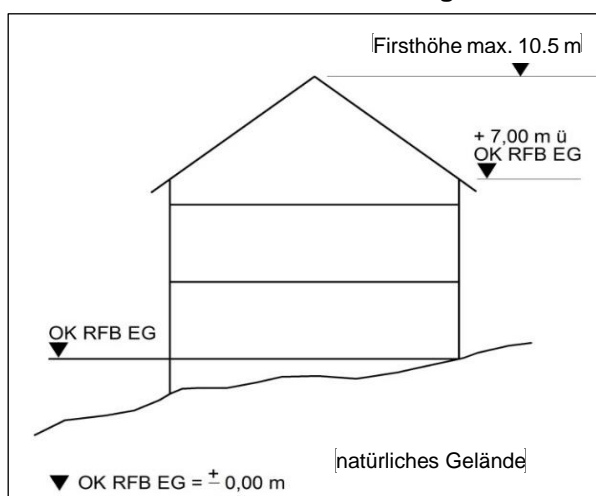
### Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Hambachstraße“ – 2. Änderung und Erweiterung im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortseingang verträglich dimensioniert ist.

Für eine optimale Höhenentwicklung und -staffelung des Gewerbegebietes Hambachstraße wird für den Bereich GE1  $OK_{GEB} = 9,5 \text{ m}$  festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die Oberkante Gebäude gilt die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB; siehe Abb. 19).

Die Zulässigkeit von Gewerbekaminen, über die Oberkante des Gebäudes hinausreichender untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude im Gebiet bleiben gemäß Textlicher Festsetzung von der Höhenbegrenzung unberührt, Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten.

**Abb. 19: Schematische Darstellung der Höhenentwicklung**



Die zulässige Höhenentwicklung wird durch die vorliegende Planung so gestaltet, dass die flächensparende und optimierte Ausnutzung des Grundstücks, die bereits im benachbarten Plangeltungsbereich „Gewerbegebiet Hambachstraße“ angesetzt wurde, weiterentwickelt werden kann. Die gewählte Dimensionierung wahrt eine städtebaulich verträgliche Ordnung.

### 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Definition der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Gemäß textlicher Festsetzung gilt, dass im Gewerbegebiet Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Stellplätze für LKWs und PKWs sowie technische Nebenanlagen können innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Gewerbegebiet zugelassen werden. Somit kann eine gewisse Varianz der Ausnutzung des Gewerbegebietes erzielt werden.

Die Festsetzungen sorgen dafür, dass sich die künftigen Bauflächen hinsichtlich ihrer Gestaltung verträglich in den städtebaulichen Kontext des Plangebietes einfügen.

#### **4.4 Geräuschkontingentierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 1 Abs. 4 BauNVO)**

Flächenbezogene Schallleistungspegel: Zulässig sind Vorhaben im Gewerbegebiet (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 zur Tageszeit (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) und zur Nachtzeit (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

**GE**

**L<sub>EK,tags</sub> = 60 dB**

**L<sub>EK, nachts</sub> = 45 dB**

Die Festsetzung erfolgt aufgrund der Ergebnisse der Immissionsprognose (siehe Anhang), die eine solche Geräuschkontingentierung vorsehen, um gewährleisten zu können, dass die Errichtung neuer Gewerbebauten des verarbeitenden Gewerbes keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit der nordöstlichen Wohnbebauung verursachen werden.

#### **4.5 Flächen für Wald**

Gemäß Darstellungen in der Plankarte wird eine Fläche für den Wald (den Örtlichkeiten und dem Bestand entsprechend) festgesetzt.

In der Stellungnahme vom 24.06. wies das Forstamt darauf hin, dass die im Ursprungsbebauungsplan als Flächen für Natur und Landschaft dargestellte Fläche als Wald im Sinne des HWaldG zu verstehen ist. Folglich wurde die Fläche als „Fläche für Wald“ zeichnerisch festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert.

#### **4.6 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen**

Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Zunächst sollte der Eingriff laut Prüfkaskade des Naturschutzgesetzes vermieden werden (z.B. durch Alternativenprüfung oder Standorte mit geringerer Eingriffsintensität). Nach Abprüfung von Planungsalternativen und Auswertung der planerischen Rahmenbedingungen (FNP, Regionalplan) ist die Beplanung des aktuellen Geltungsbereiches städtebaulich begründet und erforderlich. Da der Eingriff nicht vermeidbar ist, gilt zunächst die Regelung der Eingriffsminimierung, bevor das Resteingriffsdefizit kompensiert und durch Ausgleichsmaßnahmen behoben wird.

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert werden.

Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest, dass PKW-Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen (mit Ausnahme der Fahrgassen einschl. Unterbau) in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. als Schotterrassen oder mit Fugenpflaster, anzulegen und/oder zu begrünen sind. Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall (Betriebssicherheit,

Belastungsfähigkeit, boden- und wasserschutzrechtliche Bestimmungen) hiervon abgesehen werden. Fahrgassen und Rangierbereiche müssen aber bei einer Gewerbenutzung versiegelt werden können.

Die Verwendung von Folien, Vlies oder Kunstrasen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist nicht zulässig, um zum einen die Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen, zum anderen um Flächen für den Klimaschutz zur Verfügung zu stellen. Die Festsetzung dient auch dem Bodenschutz und der Begrünung der Grundstücksfreiflächen.

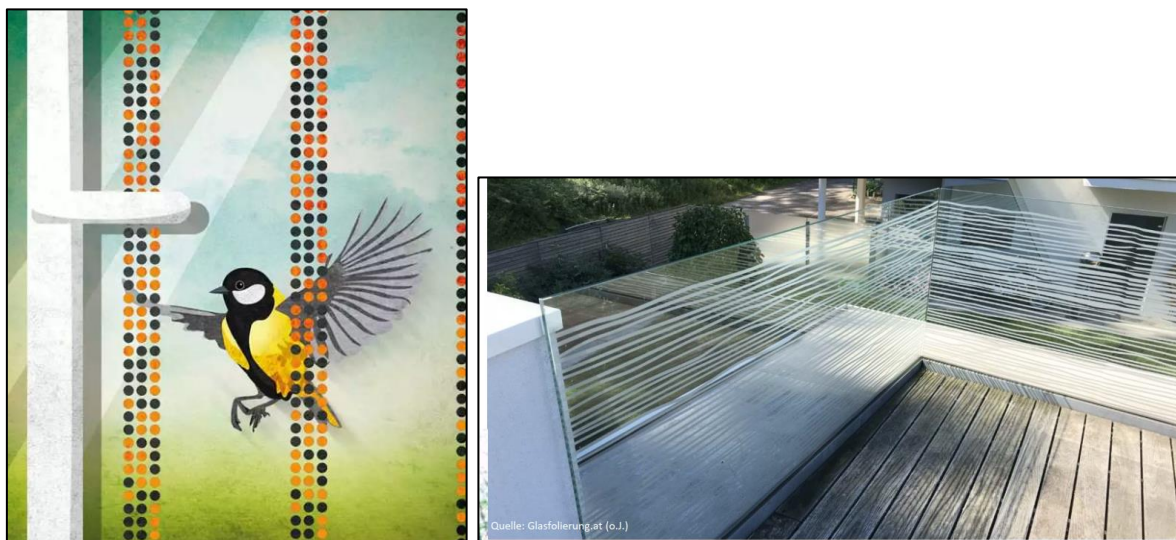
Es wird zudem festgesetzt, dass je 5 Stellplätze mind. ein einheimischer Laubbaum zu bepflanzen ist, sodass die Aspekte des Klimas und der Nachhaltigkeit mitberücksichtigt werden. Die Festsetzungen fördern außerdem die Arbeitsumfelds- und Aufenthaltsqualität, sowohl für Arbeitnehmer als auch für zukünftige Besucher oder Kunden des Unternehmens.

Weiterhin wird festgesetzt, dass zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig sind. Zudem sind ausschließlich Leuchtmittel (z.B. LED-Technik) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.

Zusammenhängende Glasflächen bei Gebäuden von mehr als 15 m<sup>2</sup> sowie Terrassen- und Balkonbrüstungen aus Glas sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden werden kann.

Dabei sind sog. „hochwirksame“ Muster anzuwenden. Solche Hochwirksamen Muster sind zum Beispiel vertikale 5 Millimeter breite Linien in einem Abstand von 10 Zentimetern oder horizontale Linien, die jedoch enger stehen müssen: 3 Millimeter breit bei 3 Zentimetern Abstand oder 5 Millimeter breit bei 5 Zentimeter Abstand.

**Abb. 20: Beispiele einer Markierung durch ein „hochwirksames“ Muster gegen Vogelschlag**



Quelle: BUND.net 2019 und Glasfolierung.at (o.J.)

Diese beiden Festsetzungen verfolgen das Ziel, die Insekten- und Vögelarten im Plangebiet zu schützen und die Beeinträchtigung der Biotope möglichst zu reduzieren. Großflächige gewerbliche Bauten bieten hier ein großes Potential, um die Beeinträchtigung der betroffenen Tierarten zu reduzieren.

#### **4.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**



#### **4.7.1 Entwicklungsziel: Extensivwiese (E)**

Maßnahme: Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind die Flächen extensiv und durch ein- bis zweischürige Mahd ab dem 10. Juni zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzufahren; alternativ ist ab dem 10. Juni durch eine extensive Beweidung und gegebenenfalls Nachmahd zulässig. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist unzulässig. Die im Randbereich des Flurstücks 30 (Flur 4) bestehenden Gehölze sind zu erhalten.

Erläuterung: Die Maßnahme sichert für das Flurstück 23 einerseits die Weiternutzung als Extensivgrünland für die landwirtschaftliche Weidehaltung und andererseits dient sie als Aufwertungsmaßnahme auf der externen Ausgleichsfläche Flurstück 30 (Plankarte 2).

#### **4.7.2 Entwicklungsziel: Freie Sukzession (FS)**

Maßnahme: Die Fläche ist der freien Sukzession zu überlassen. Aufkommende Gehölze sind alle 5 Jahre zu entfernen.

Erläuterung: Ziel der Maßnahme ist es, dem vorhandenen Gehölzbestand Entfaltungspotential zu bieten und eine Gebietseinrahmung in südlicher und westlicher Richtung zu fördern. Dadurch kann auf örtlicher Ebene ein Beitrag zur Waldmehrung geleistet werden.

#### **4.7.3 Entwicklungsziel: Streuobstwiese und Erhalt von Gehölzen (SG)**

Maßnahme: Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind die Freiflächen zu entbuschen und als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Im Bereich der Freifläche sind 12 hochstämmige Obstbäume mit regionaltypischen Sorten und einem Mindestabstand von 8-10 Metern zueinander zu pflanzen. Alle Obstbäume sind zu erhalten und regelmäßig fachgerecht zu schneiden. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit hochstämmigen Obstbäumen regionaler Sorten vorzunehmen (siehe Artenliste). Der Einsatz von Pestiziden und anorganischen Düngemitteln sind unzulässig. Die bestehenden, zusammenhängenden Gehölze sind zu erhalten und der eigenen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen.

Erläuterung: Mit dem Entwicklungsziel wird die Absicht verfolgt, die Entwicklung einer Streuobstwiese, welche im Ursprungsplan auf dem Flurstück vorgesehen und wo im vorliegenden Plan das Gewerbegebiet ausgewiesen wurde, zu kompensieren und funktional auf dem Flurstück 32 (Plankarte 2) auszugleichen

#### **4.8 Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Bei gewerblich genutzten Hallen und Betriebsgebäuden sind auf mind. 50% der Dachflächen eine Photovoltaik- oder Solarthermieanlage (auch anteilig) zu installieren oder alternativ eine Dachbegrünung auf 50 % der Dachfläche vorzunehmen. Kombinationen aus Dachbegrünung und Verwendung von Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen sind ausdrücklich zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird darauf abgezielt, die Flächenpotenziale für die Gewinnung von Solarstrom und -wärme, welche besonders auf den auf Lagerung und Logistik spezialisierten Gewerbegebäuden, Hallen bzw. den Verwaltungsgebäuden geeignet sind, auszunutzen. Aus Sicht der Planung wird es notwendig, diese Potenziale aufzugreifen und die zumeist ungenutzten Dachflächen als produktive

Nutzfläche zu beanspruchen und dadurch einen Teil zur gegenwärtigen Energiewende beizutragen. Ergänzend wird auf die einschlägigen Vorgaben des EEG und des GEG in der zum jeweiligen Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung hingewiesen.

#### **4.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Flachdächer und schwachgeneigte Dächer bis 15° bei Büro- und Verwaltungsgebäuden sind zu mind. 70% der Dachfläche zu begrünen. Bei Garagen sind mind. 70% der Dachfläche und bei Carports mind. 50% der Dachfläche dauerhaft zu begrünen. Zu verwenden ist eine Extensivbegrünung, bestehend aus naturnaher Vegetation. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Nutzbare Dachterassen, verglaste Dachteile und technische Aufbauten sind von der Begründungspflicht ausgeschlossen. Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen können kombiniert werden.

Gebäudeaußenwände, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen (Fenster, Lichtbänder, Türen, Hallentore etc.)  $\leq 10\%$  beträgt, sind mit Kletterpflanzen (siehe Artenempfehlung in den textlichen Festsetzungen) zu begrünen. Ausnahme: Brandschutztüren und Fluchtwege.

Die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung erfolgen, um einen positiven Beitrag zum lokalen Mikroklima zu leisten, schädliche Emissionen (wie Feinstaub) zu filtern und die Retentionsfähigkeit von Niederschlagswasser zu gewährleisten. Dach- und Fassadenflächen von Gewerbehallen stellen in diesem Zusammenhang ein großes Potential dar.

#### **4.10 Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Innerhalb der umgrenzten Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe Artenliste 4.1).

Die Festsetzung erfolgt, um die ökologisch wertvollen Gehölz- und Grünstrukturen am westlichen Plangebietsrand zu erhalten und diese in Kombination weiterer Maßnahmen qualitativ aufzuwerten.

#### **4.11 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind im Bereich des Straßenkörpers in Form von Böschungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 1,25 m Höchstmaß abgewendet werden. Stützmauern und Gabionen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Verkleidung von Stützmauern durch vorgesetzte Trockenmauern ist zulässig.

Darüber hinaus richtet sich die Zulässigkeit von Stützmauern, die auf den übrigen Grundstücksbereichen errichtet werden sollen, nach den Vorgaben der HBO.

### **5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung

des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Dachgestaltung**

Dächer dürfen eine Dachneigung zwischen 0° bis 20° aufweisen. Für Büro- und Verwaltungsgebäude sind Sattel-, Walm-, Flach und Pultdächer (auch versetzte) mit einer Dachneigung von 0° bis 35° zulässig. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie bei untergeordneten Nebendächern sind abweichende Dachneigungen zulässig. Extensive Dachbegrünung und Solaranlagen werden anteilig festgesetzt, um trotz des Eingriffes im Außenbereich der Auswirkungen auf die ökologische Gegebenheiten Rechnung zu tragen.

Damit eine dem städtebaulichen Kontext entsprechende Dacheindeckung ermöglicht werden kann, wurde textlich festgesetzt, dass nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in hellen (weiß), dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig sind.

An die bisherige Gestaltung der Dachlandschaft des angrenzenden Gewerbegebietbestandes kann somit angeschlossen und diese weitergeführt werden. Die zulässige Färbung der Dacheindeckung ermöglicht eine Orientierung sowohl am gewerblichen Bestand als auch am städtebaulichen Kontext der westlichen Ortsrandlage.

### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind oder auf der Freifläche montiert sind, nicht überragen. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen. Werbung auf den Dachflächen sowie Fremdwerbung (auf Gebäuden und in der Grundstücksfläche) ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10 m<sup>2</sup> und eine Gesamthöhe von 6 m über dem Betriebsniveau nicht überschreiten. Die maximale Schrifthöhe beträgt 1,50 m. Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien,
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung,
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen,
- Fremdwerbung.

Die Festsetzungen werden getroffen, um eine potenziell störende Beeinträchtigung auf die umgebende Bebauung durch die mögliche Errichtung von Werbeanlagen zu verhindern und das Orts- und Landschaftsbild weiterhin wahren zu können. Außerdem liegt das Plangebiet direkt am westlichen Ortsteilseingang topographisch in Richtung Ortslage exponiert, sodass eine gewisse repräsentative Wirkung (der „erste Eindruck“) vom Plangebiet auf den Ortsteil Allendorf ausgeht.

### **Gestaltung der Einfriedungen**

Es wird textlich festgesetzt, dass Einfriedungen im Plangebiet bis zu einer Höhe von max. 2,50 m über Geländeoberkante zzgl. der nach innen abgewinkelten Überstände zulässig sind. Dabei ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten.

Es sind dabei ausschließlich gebrochene (offene) Einfriedungen aus Holz oder Metall, in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig.

Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente für Einfriedungen sind zulässig.

Diese Festsetzungen werden städtebaulich begründet, da Einfriedungen mit Maßen über 2,50 m zur Hambachstraße hin eine Zäsur darstellen und somit eine spürbare Barrierewirkung auslösen würden. Der Mindestabstand von 0,15 m wird angesetzt, um die Permeabilität der Gewerbegebiete für Kleinnager zu gewährleisten. Die Materialität und die Gestaltung der Fundamente wurde derartig festgesetzt, um den Versiegelungsgrad zu minimieren und ökologisch verträgliche Einfriedungen zu fördern.

### **Grundstücksfreiflächen**

Um eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes zu erreichen und um möglichst viele freie Grünflächen als Frischluftschneisen zur Durchlüftung des Gebietes und somit für das Lokalklima freizuhalten, werden Maßnahmen für die Freihaltung von Flächenbereichen sowie einer Mindestdurchgrünung aufgenommen. Gemäß der textlichen Festsetzung sind daher 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht (bebaute) überbaubare Grundstücksfläche gemäß Grundflächenzahl) als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch je 1 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (siehe Artenliste).

Weiterhin sind großflächig (mehr als 5 m<sup>2</sup>) mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, unzulässig. Stein- oder Kiesaufschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

Diese Festsetzungen werden getroffen, um den hohen Versiegelungsgrad, der mit einer Gewerbebietsentwicklung verbunden ist, auf den Grundstücken entgegenzuwirken, indem die Freiflächen möglichst naturnah gestaltet werden sollen. Außerdem sollen dekorative Steinschüttungen, welche den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken weiter steigern und den Bodenhaushalt belasten, ausgeschlossen und somit als unzulässig festgesetzt werden.

## **6. Wasserrechtliche Festsetzung**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder dem im Baugebiet dargestellten Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwenden (z.B. Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Durch diese Festsetzung und die Verwendung des Brauchwassers kann eine Minimierung des Eingriffes in den Wasser- und Bodenhaushalt erwirkt werden.

## **7. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **7.1 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.

## **7.2 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.

## **7.3 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 Entwurfs-offenlage zusammen mit den Planunterlagen ausgelegt.



## **8. 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.

## **9. 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:

### **9.1 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.

## **9.2 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.

## **9.3 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 möglich<sup>1</sup>:

#### *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

---

<sup>1</sup> 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.

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.

*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.

#### **9.4 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.

#### **9.5 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.

## **9.6 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.

## **9.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft**

Entfällt aufgrund des Planziels.

## **10. 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](http://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/](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. zuffließendes 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)

## 11. 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.

## 12. 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.

### **13. 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.

#### **14. 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.

#### **15. Bodenordnung**

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

#### **16. 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 überwinternde Arten zu überprüfen. Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeit (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.

## **17. Flächenbilanz**

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>22.107 m<sup>2</sup></b>
Fläche der Gewerbegebiete	5.895 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	2.128 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.004 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg	
Flächen für Natur und Landschaft	10.876 m <sup>2</sup>

(davon Flächen mit Bindungen und Erhalt von Bepflanzungen)	3.070 m <sup>2</sup>
--	----------------------

## **18. 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](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)