

Bauleitplanung des Zweckverbandes Interkommunales Gewerbegebiet Angelburg / Steffenberg  
Ortsteil Angelburg-Gönnern und Steffenberg-Niedereisenhausen

## **Begründung**

### **FNP-Änderung im Bereich des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet“ – 1. Bauabschnitt – 1.Änderung**

Planstand Entwurf 2. eingeschränkte Offenlage 25.11.2025

Projektnummer: 21-2547

Projektleiter: Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

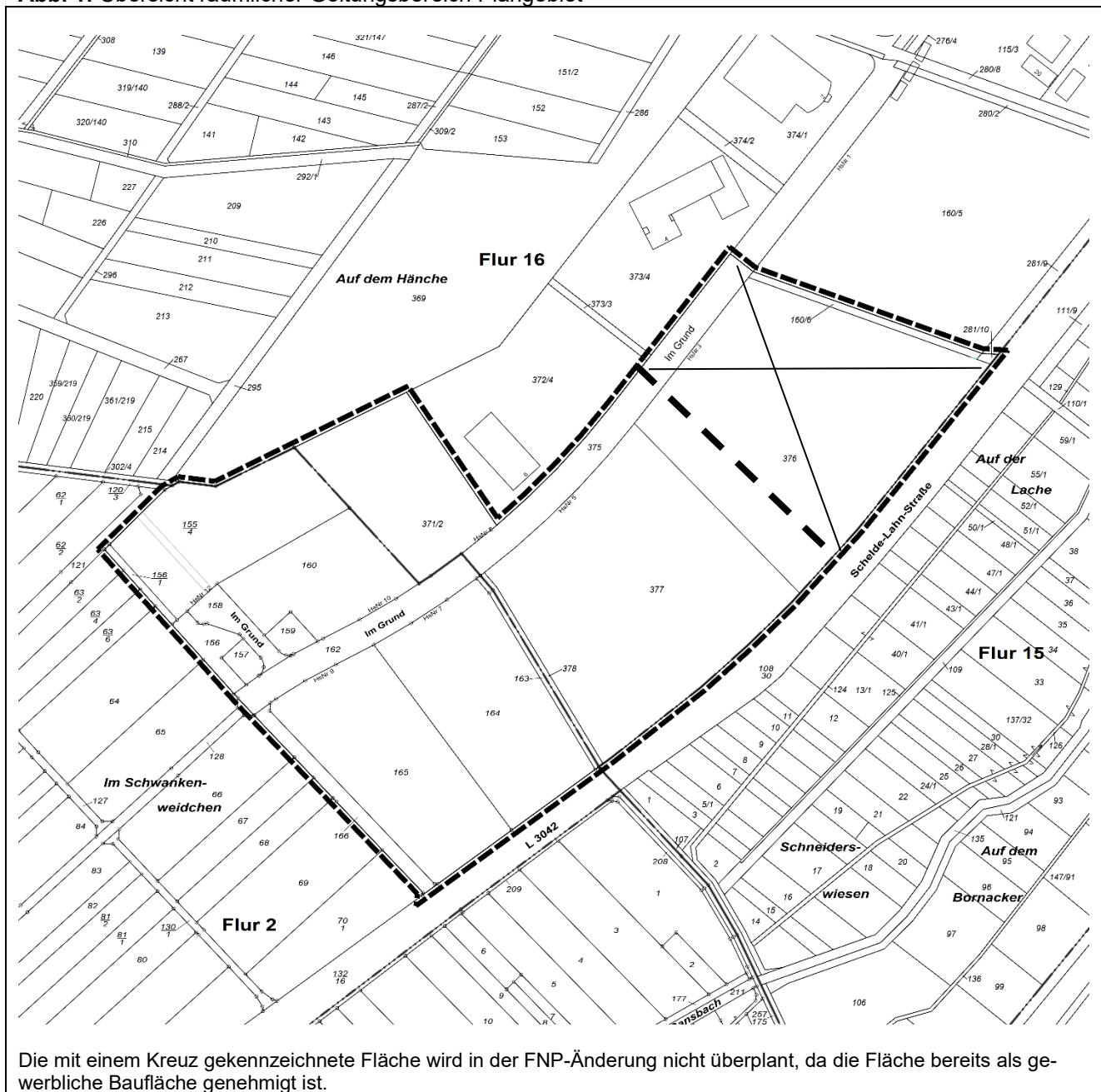
Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Am Nordpark 1 - 35435 Wettenberg,  
T.+49 641/98441-22, Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## **Inhalt**

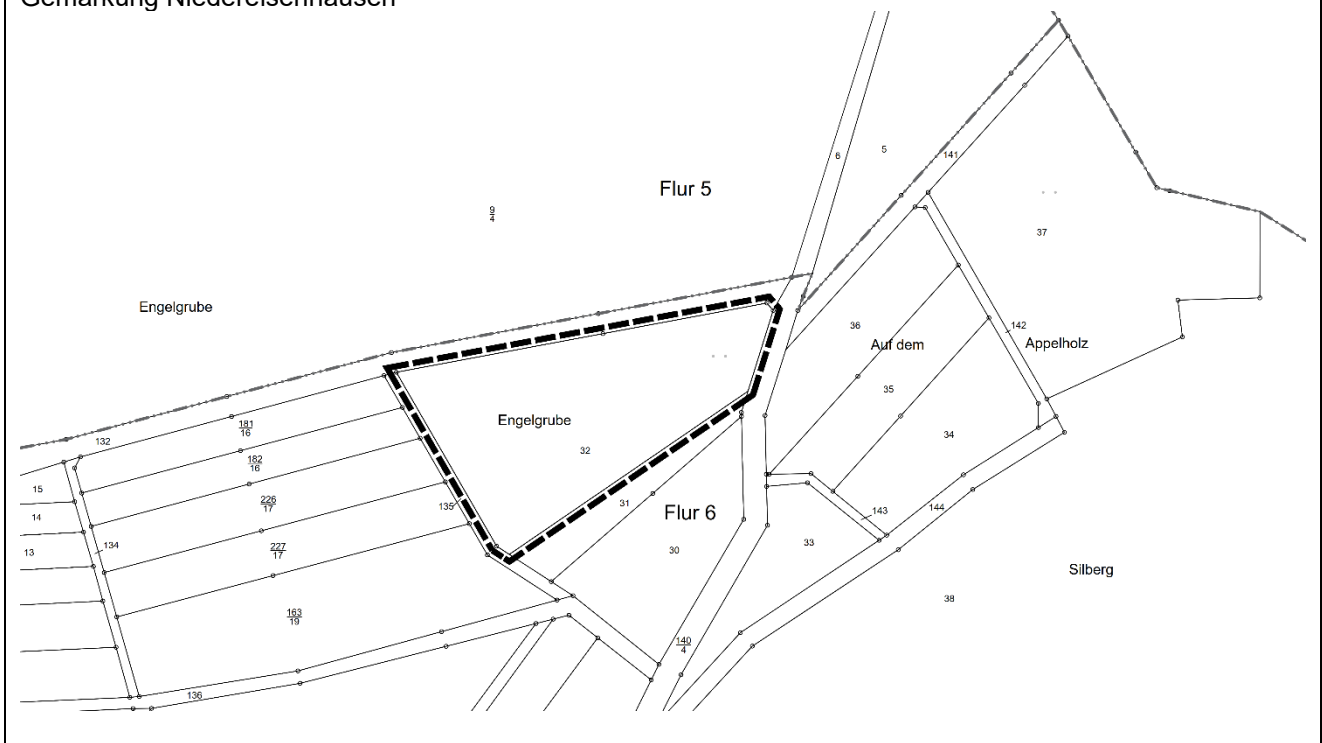
<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>6</b>
1.1	Planziel und Planerfordernis .....	6
1.2	Verfahrensstand .....	8
1.3	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes .....	9
1.4	Regionalplanung .....	12
1.5	Vorbereitende Bauleitplanung .....	14
1.6	Verbindliche Bauleitplanung .....	15
1.7	Innenentwicklung Nachverdichtung und Bodenschutz .....	16
1.8	Änderungspunkte der 1.Änderung des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung .....	25
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption .....</b>	<b>28</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>30</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO) .....	30
<b>4</b>	<b>Landschaftspflege und Naturschutz .....</b>	<b>32</b>
4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht .....	32
<b>5</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>33</b>
5.1	Hochwasserschutz .....	33
5.1.1	Überschwemmungsgebiete .....	33
5.1.2	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten .....	34
5.2	Wasserversorgung .....	34
5.2.1	Bedarfsermittlung .....	34
5.2.2	Wassersparnachweis .....	34
5.2.3	Deckungsnachweis .....	34
5.2.4	Technische Anlagen .....	34
5.3	Grundwasserschutz .....	34
5.3.1	Schutz des Grundwassers .....	34
5.3.2	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet .....	35
5.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung .....	35
5.3.4	Versickerung von Niederschlagswasser .....	35
5.3.5	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden .....	35
5.3.6	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes .....	36
5.3.7	Bemessungsgrundwasserstände .....	36
5.3.8	Bauwerke im Grundwasser .....	36
5.3.9	Landesgrundwassermessstellen .....	36
5.4	Schutz oberirdischer Gewässer .....	36
5.4.1	Gewässerrandstreifen .....	36
5.4.2	Gewässerentwicklungsflächen .....	36
5.4.3	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben .....	36
5.4.4	Anlagen in, an, über und unter dem oberirdischen Gewässern .....	37
5.5	Abwasserbeseitigung .....	37
5.5.1	Gesicherte Erschließung .....	37
5.5.2	Anforderungen an die Abwasserbeseitigung .....	37
5.5.3	Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen .....	37
5.5.4	Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwater .....	37
5.5.5	Versickerung des Niederschlagswassers .....	38
5.5.6	Entwässerung im Trennsystem .....	38
5.5.7	Kosten und Zeitplan .....	38
5.6	Abflussregelung .....	38
5.6.1	Abflussverhältnisse im Gewässer .....	38
5.6.2	Hochwasserschutz .....	38
5.6.3	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen .....	38
5.6.4	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen .....	38
5.6.5	Starkregen .....	39

<b>6</b>	<b>Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur .....</b>	<b>40</b>
6.1	Straßen und Verkehrsflächen .....	40
6.2	Knotenpunkte.....	41
6.3	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr.....	41
6.4	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr .....	41
6.5	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien.....	41
6.6	Brandschutz.....	41
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>42</b>
<b>8</b>	<b>Bodenordnung.....</b>	<b>43</b>
<b>9</b>	<b>Landwirtschaft .....</b>	<b>43</b>
<b>10</b>	<b>Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten, Vorsorgender Bodenschutz.....</b>	<b>43</b>
<b>11</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>45</b>
<b>12</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>45</b>
<b>13</b>	<b>Erneuerbare Energien und Klimaschutz.....</b>	<b>47</b>
<b>14</b>	<b>Sonstige Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs.4 BauGB) .....</b>	<b>49</b>
<b>15</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>53</b>

**Abb. 1:** Übersicht räumlicher Geltungsbereich Plangebiet

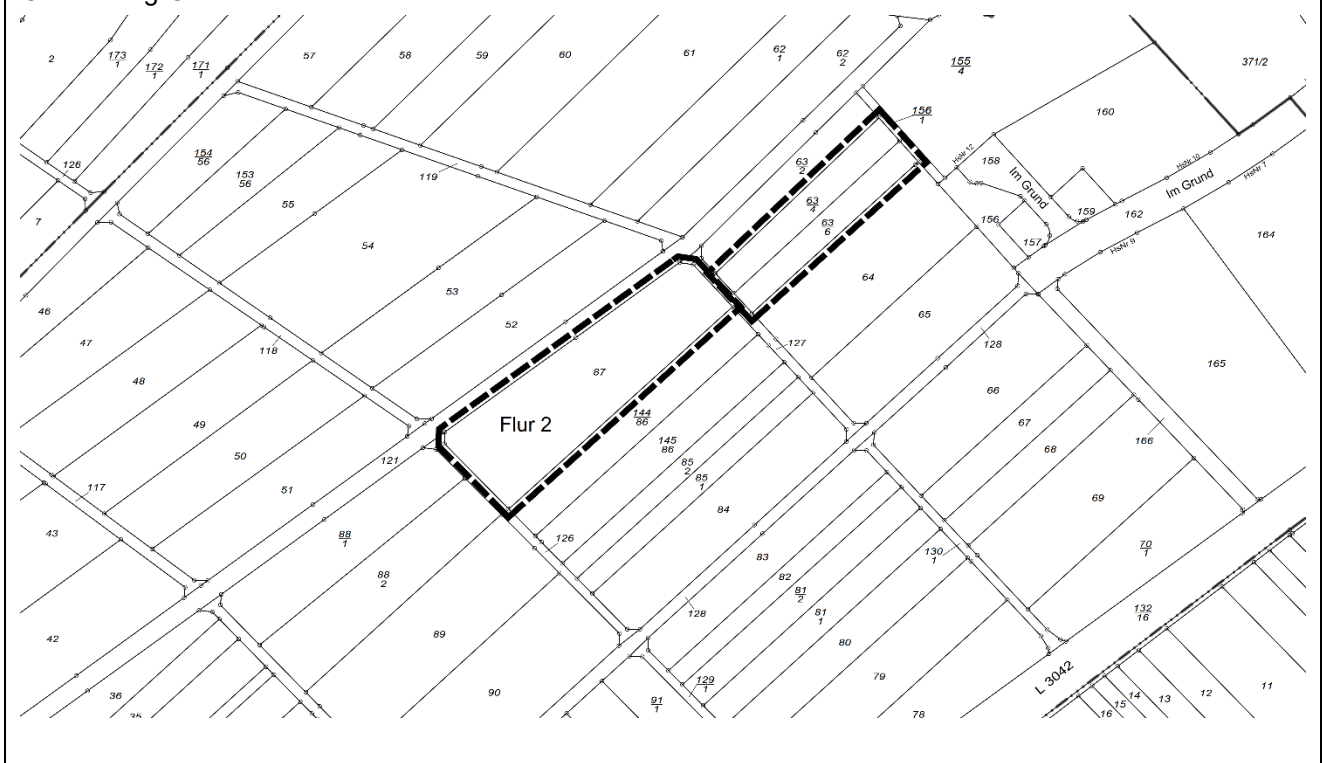


**Abb. 2:** Übersicht räumlicher Geltungsbereich, artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche  
Gemarkung Niedereisenhausen



ohne Maßstab, genordet

**Abb. 3:** Übersicht räumlicher Geltungsbereich, artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche  
Gemarkung Gönners



## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Planziel und Planerfordernis

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Interkommunales Gewerbegebiet Angelburg / Steffenberg hat gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet“ – 1. Bauabschnitt – 1.Änderung in den Ortsteilen Angelburg-Gönnern und Steffenberg-Niedereisenhausen sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Das interkommunale Gewerbegebiet wurde im Jahre 2002 für den ersten Bauabschnitt erschlossen. Die damaligen vorgesehenen Nutzungsarten beschränkten sich auf Gewerbe und Industriegebiete im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO. Seit dieser Zeit konnten die Kommunen nur 3 Ansiedlungen für diesen Bereich realisieren (Firma HJR, Rentamt und die Firma Schreiner). Somit stehen aktuell noch rd. 3,7 ha ausgewiesene Gewerbeflächen zur Verfügung. Aufgrund geänderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen sind die ursprünglichen Ziele des aufgestellten Bebauungsplans nicht erreicht worden. Dies war zum einen die Bereitstellung von Ausweichflächen für in den Ortslagen ansässige Handwerksbetriebe und mittelständische Unternehmen. Zum anderen die Schaffung eines Mindestmaßes an Angebotsfläche für gewerbliche Neuansiedlungen. Ziel der damaligen Planung war auch der Ausschluss von Nutzungen zu kirchlichen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken, damit das Gebiet optimal für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stand. Als weiterer Faktor und Planungserfordernis für die Änderung des Bebauungsplanes ist die stagnierende Vermarktung des Geländes zu nennen. In den letzten 20 Jahren konnten nur 3 Ansiedlungen erfolgreich getätigt werden und somit nur 30% der erschlossenen Grundstücke einer Nutzung zugeführt wurden. Hintergrund hierfür ist im Bereich Steffenberg / Angelburg die fehlende Nachfrage von Handwerk, Industrie oder verarbeitendes Gewerbe.

Das **Planerfordernis** zur Änderung des Bebauungsplanes hat noch einen weiteren Aspekt. Aufgrund aktueller Studien konnte festgestellt werden, dass in den Kommunen Steffenberg und Angelburg laut Erhebung des Landkreises Marburg-Biedenkopf die Region ärztlich unterversorgt ist. Insofern wurde durch einen Projektentwickler ein Konzept erarbeitet, das ein Ärztehaus zur ländlichen und medizinischen Versorgung der Kommunen vorsieht. Dieses Modellprojekt kann am interkommunalen Gewerbegebietsstandort Gansbachtal verwirklicht werden. Durch diese neue städtebauliche Entwicklung bedarf es einer Änderung des Bebauungsplanes und einer Rücknahme der Industrieflächen, die vor Ort niauf decht mehr benötigt werden. Somit können neben dem Ärztehaus im Gewerbegebiet auch weitere Nutzungen für die Quartiersentwicklung herangezogen werden, so zum Beispiel ein medizinisch-pflegerisches Versorgungszentrum beziehungsweise ein Seniorenheim. Aufgrund der örtlichen Infrastruktur und der bereits vorhandenen Erschließung hat der Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet sich dazu entschieden, durch den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes die neue Nutzung bauplanungsrechtlich vorzubereiten und die gewerblichen Flächen deutlich zu reduzieren. Ausgangspunkt ist zum einen das Ärztehaus im Osten des Plangebietes, das den gesamten Gebietscharakter verändert. In einer konsequenten Weiterführung des Grundgedankens der hausärztlichen Versorgung auf dem Land bietet sich für die Quartiersentwicklung eine gesamtheitliche medizinisch-pflegerische Nutzung in diesem Bereich an. Somit besteht auch die Möglichkeit, eine stationäre Einrichtung für Betreutes Wohnen, für Servicewohnen und für die Tagespflege einzurichten (im Bereich abgewandt zur gewerblichen Nutzung). Zum **Entwurf** werden diese geplanten Nutzungen über ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs.2 BauGB vorbereitet. Ergänzt werden diese Nutzungen durch die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen im Norden des Plangebietes sowie die Zulässigkeit von Einrichtungen für kirchliche, gesundheitliche und soziale Zwecke im Gewerbegebiet 2. Diese geplanten Einrichtungen in Kombination mit einer Tagespflege, ambulant betreuten Wohngemeinschaften oder betreutem Wohnen oder auch eventuell ergänzende Spezialpflegebereiche runden das Konzept ab. Im Zusammenhang mit der Einbindung des Ärztehauses ergeben sich somit weitere Synergieeffekte. Des Weiteren können im Gewerbegebiet auch Flächen für Büro und Verwaltung oder auch die weitere Ansiedlung ortsansässiger Handwerksbetriebe durch diese Nutzungsänderung vollzogen werden.

Geplant ist nun die Errichtung des Ärztehauses im Osten des Geltungsbereiches (GE 2). Südlich der Straße sollen von West nach Ost eine Senioreneinrichtung, Betreuungseinrichtungen, Tagespflegeeinrichtungen, Wohnungen für Bedienstete sowie untergeordnete Büroflächen für die Verwaltung der Objekte, Gebäude und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke vorgesehen werden. Die konkrete Nutzungsabfolge ist unter den Gesichtspunkten des Lärmschutzes zu differenzieren und die empfindlichsten Nutzungsarten im Westen des Plangebietes zu platzieren.

Aufgrund der Exposition der Fläche ist es auch Ziel der Planung eine in Bezug auf die Gestaltung der künftigen Gebäudekörper einheitliche Gebäudestruktur zu erzielen und somit den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren.

Im Rahmen der Entwurfs offenlage kamen seitens der Oberen Landesplanungsbehörde (Dez. 31) Einwände hinsichtlich der Vorgaben des Regionalplanes Mittelhessen 2010 sowie dessen Fortschreibung 2025 und der erforderlichen Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung. Nach einem Gesprächstermin beim Regierungspräsidium wurde daher folgenden Änderungen mit in die Planung aufgenommen, **die eine erneute Offenlage bedingen.**

Die Änderungen lauten:

- a. Ausführliche Auseinandersetzung mit alternativen Standorten (es wurde eine Alternativendiskussion mit aufgenommen). (BP/FNPÄ).
- b. Darüber hinaus wurde die geforderte Immissionsprognose erstellt und in den Entwurf 2. Offenlage eingearbeitet und Emissionskontingente für das Gewerbegebiet festgelegt. (BP).
- c. Auch externe Ausgleichsflächen für den Artenschutz wurden neu mit in die Planung (Plankarte 3) aufgenommen. (BP/FNPÄ).

**Planziel** der 1.Änderung des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung ist daher die Umwandlung der bisherigen Ausweisung eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO südlich der Erschließungsstraße in ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO<sup>1</sup> (im Osten) und die Ausweisung eines Sondergebiets i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO bzw. einer Sonderbaufläche gemäß § 1(1)4 BauNVO (im Westen). Ergänzend wird ein Teil der nordwestlichen Gewerbefläche in eine Fläche für den Gemeindarf Zweckbestimmung kirchliche Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB umgewandelt. Neben den gewerblichen Nutzungen im verbleibenden Gewerbegebiet sollen auch Gebäude und Einrichtungen für kirchliche, medizinische, therapeutische und pflegerische Zwecke ermöglicht werden, die bisher nicht oder nur ausnahmsweise zulässig waren. Das Gebiet ist bereits im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt und in Teilbereichen angepasst. Die sich verändernden Nutzungsarten werden über die Flächennutzungsplanänderung planungsrechtlich vorbereitet (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB). Die textlichen Festsetzungen werden auf die aktuellen gesetzlichen Grundlagen und auf das neue Planziel ausgerichtet.

Aufgrund verschiedener Vorgaben des Regionalplans (unter anderem regionalplanerischer Grundsatz 4.4-1) wird die Zusammenarbeit von Gemeinden in Form einer interkommunalen Kooperation gefördert. Die Leistungsfähigkeit der Gemeinden soll durch interkommunale Kooperation, insbesondere bei der Gewerbeflächenplanung, verbessert und damit gestärkt werden. In der raumordnerischen Zielvorgabe 5.3-2 wird die interkommunale Kooperation zwischen Angelburg Ortsteil Gönnern und Steffenberg Ortsteil Niedereisenhausen explizit aufgeführt.

Gegenüber dem ursprünglichen Geltungsbereich wurden die nordöstlich angrenzenden Parzellen aus der jetzigen Planung herausgenommen, da diese bereits bebaut und gewerblich genutzt werden. Aufgrund möglicher arten- und naturschutzrechtlicher Konflikte wurde zum Entwurf 2. Offenlage des Bebauungsplanes der 1.Änderung weitere externe Ausgleichsflächen für Maßnahmen für die Feldlerche mit aufgenommen. In der übrigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen, die über den Originalplan bereits bauplanungsrechtlich vorbereitet

---

<sup>1</sup> gilt nur für das Bebauungsplanverfahren

sind, werden keine Änderungen vorgenommen, sodass diese Ausgleichsflächen aus dem Ursprungsbebauungsplan weiterhin ihre Gültigkeit besitzen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung im zweistufigen Regelverfahren erfordern eine Umweltprüfung i.S. des § 2 Abs.4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB in die Begründung zu integrieren.

## 1.2 Verfahrensstand

Der Bebauungsplan (qualifizierter Bebauungsplan) wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung aufgestellt und durchgeführt. Aufgrund der Darstellung des wirksamen kommunalen Flächennutzungsplanes ist eine separate Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB für den Bereich Steffenberg erforderlich.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	01.07.2021 Bekanntmachung: 30.06.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	04.07.2022 - 05.08.2022 Bekanntmachung: 30.06.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: 30.06.2022 Frist 05.08.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	09.07.2025 – 15.08.2025 Bekanntmachung: 03.07.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: 04.07.2025 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 4a Abs.3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB</b>	08.12.2025 – 23.12.2025 Bekanntmachung: 04.12.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: 04.12.2025 Frist analog § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss gemäß <b>§ 6 BauGB</b>	— · — · —

Die Bekanntmachungen erfolgen im Mitteilungsblättchen „Steffenberger Aktuell“.

Es liegen aktuell keine Gründe vor, die Dauer der Auslegung von einem Monat, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, zu verlängern. Gegenüber dem Vorentwurf hat sich die Planung vom Grundsatz bis auf die Hinzunahme der externen Ausgleichsflächen und redaktionellen Änderungen in seiner Grundkonzeption nicht geändert. Die geplanten Nutzungen wurden teilweise in der übergeordneten Nutzungsvorgabe neu bezeichnet (SO, GE, Fläche für den Gemeinbedarf), vom eigentliche Nutzungsprogramm werden keine Abweichungen vorgenommen. Die Komplexität der Planung (Überarbeitung eines rechtskräftigen Planes) ist als moderat einzustufen. Seitens der Öffentlichkeit sind auch keine Bedenken oder Änderungsvorschläge bei der frühzeitigen Beteiligung vorgetragen worden. Aufgrund der o.a. Ausführungen liegen keine Gründe vor, die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

**Aufgrund folgender Planänderungen wird eine eingeschränkte Offenlage durchgeführt. Die Änderungen lauten:**

- a. Ausführliche Auseinandersetzung mit alternativen Standorten.
- b. Darüber hinaus wurde die geforderte Immissionsprognose erstellt und in den Entwurf 2. Offenlage eingearbeitet und Emissionskontingente für das Gewerbegebiet festgelegt.
- c. Auch externe Ausgleichsflächen für den Artenschutz wurden neu mit in die Planung aufgenommen (Plankarte 3) aufgenommen.

Durch diese Änderungen werden die Grundzüge der Planung berührt, sodass eine erneute Entwurfs-offenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgt. Die **Dauer der Beteiligung** wird **auf zwei Wochen verkürzt** (§ 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB). Es wird in Bezug auf die o.g. Änderungen oder Ergänzungen und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme nur zu den unter **a-c.** aufgeführten Punkten gegeben (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

### 1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Das am südwestlichen Rand des Ortsteils Niedereisenhausen gelegene Plangebiet grenzt an die Landesstraße L 3042 an bzw. verläuft parallel zur Straßentrasse. Die Flächen wurden zum Zeitpunkt der Geländekartierung fast ausschließlich als Grünfläche genutzt oder als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) bewirtschaftet. Mittlerweile ist ein Großteil der Fläche aufgeschüttet und modelliert worden (Baumaßnahme auf Basis des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes). Im Nordosten zum Plangebiet grenzt ein Gewerbegebiet an, das überwiegend bebaut ist. Südwestlich des Plangebietes befinden sich Ackerflächen.

Größe: rd. 4,3 ha (+ 0,442 ha Ausgleichsflächen in Gönnern)

Lage: Nördlich des Ortsteils Gönnern (Gemeinde Angelburg), südwestlich des Ortsteils Niedereisenhausen (Gemeinde Steffenberg).

Flurstück / Flur: Betroffen in der Plankarte 1 sind die Flurstücke 155/4, 156, 156/1, 157-160, 162-166 in der Flur 2 (Gemarkung Gönnern) sowie die Flurstücke 160/6, 281/10, 371/2, 375tlw., 376-378 in der Flur 16 Gemarkung Niedereisenhausen. Hinzu kommt die externe Ausgleichsfläche für den Artenschutz in der Gemarkung Niedereisenhausen Flur 6, Flurstück 32 (Übersichtskarte 2) sowie in der Gemarkung Gönnern Flur 2, Flurstücke 63/4, 63/6 und 87 (Plankarte 3).

Exposition: Das Ursprungsgelände fällt von Nordwest nach Südost, ist jetzt aber durch die Geländemodellierung relativ eben. Zur Landesstraße ist ein entsprechender Böschungsbereich entstanden.

Nutzung: Grünfläche, Acker, Rohboden

Darstellung: Sonderbaufläche Zweckbestimmung Senioreneinrichtung mit Dienstleistungen der Gesundheitsbranche § 1(1)4 BauNVO bzw. ein Sondergebiet Zweckbestimmung Senioreneinrichtung mit Dienstleistungen der Gesundheitsbranche gemäß § 11 Abs.2 BauNVO, Flächen für den Gemeinbedarf i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Zweckbestimmung Gebäude und Einrichtungen für kirchliche Zwecke.

Die nachfolgenden Bilder vermitteln Eindrücke vom Plangebiet:

**Abb. 4 und 5:** Thema Straßenausbau (Bestand)



„Im Grund“ Blick Richtung Südwesten



Wendehammer

**Abb. 6 bis 8:** Thema Nachbarbebauung (Gestaltung)



„HJR“ Lager-/ Büroräume  
„Schreiner“ Land- & Maschinentechnik



Evangelisches Dekanat

**Abb. 9 und 10:** Aktuelle Bautätigkeit



Absperrung der Baustelle



Aufschüttung des Teilgebiets

**Abb.11:** Lage des Plangebietes (Luftbild)



Quelle: HLNUG Geoportal Hessen – Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Natureg-Viewer Abruf 01.07.2025, Geltungsbereich des Plangebietes SO-Fl. f. Gemeinbedarf in rot, eigene Darstellung

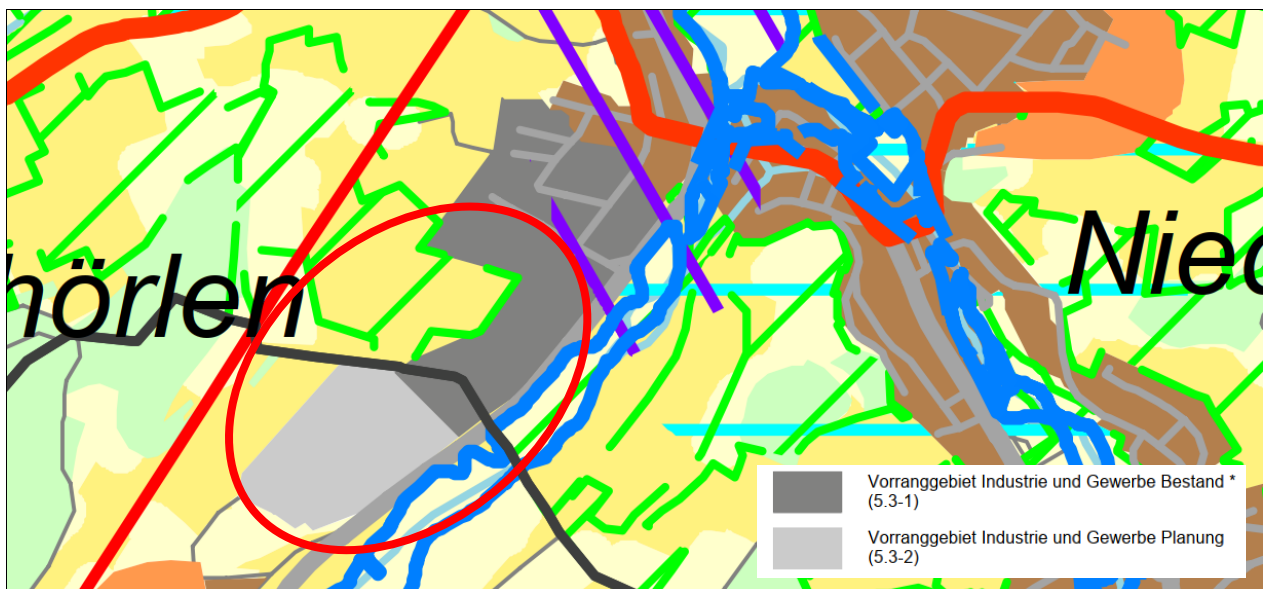
## 1.4 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt die Flächen des geplanten Gewerbegebietes, des Sondergebietes und der Fläche für den Gemeinbedarf als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe Bestand (5.3-1) und als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe Planung (5.3-2) dar. Folglich steht das geplante Vorhaben, den Zielen des Regionalplanes Mittelhessens 2010 entgegen. Dies ist auch das Ergebnis eines Ortstermin beim RP Gießen Dez. 31 vom 02.11.2022. Auf Basis dieses Gesprächs wurde die Nutzungszuordnung und Ausweisung der Gebietstypen neu überdacht und im Entwurf bzw. Entwurf 2. Offenlage festgelegt. Auf der Basis wird auch das Zielabweichungsverfahren aufgebaut und beim RP eingereicht. Ziel der Abweichung ist:

1. Die Darstellung einer **Fläche für den Gemeinbedarf** und einer **Sonderbaufläche Zweckbestimmung Senioreneinrichtung mit Dienstleistungen der Gesundheitsbranche** im Bereich eines VRG Industrie und Gewerbe Bestand auf einer Fläche von 3,0 ha (Befreiung einer Beachtungspflicht).

2. **Zulassung ergänzender untergeordneter Einzelhandelsnutzungen im Sondergebiet (Apotheke (mit max. 80m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Sanitätsgeschäft (mit max. 350m<sup>2</sup> Verkaufsfläche))**, die im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung für die Senioreneinrichtungen und für das angedachte Ärztehaus im angrenzenden Gewerbegebiet benötigt werden.

**Abb.12:** Ausschnitt des Regionalplanes Mittelhessen 2010 mit Lage des Plangebietes (roter Kreis)

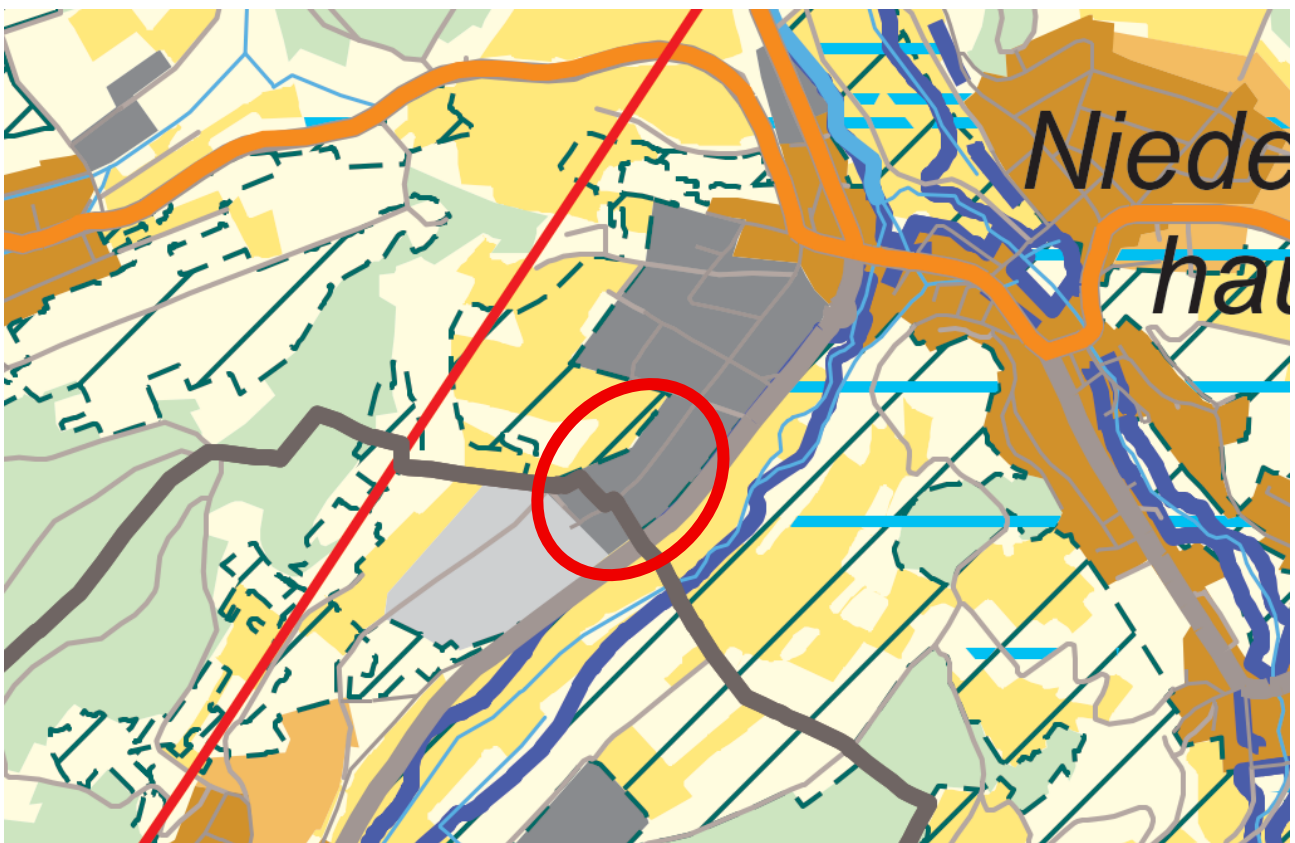


Unter Beachtung der Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind, wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen sind. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben (Festsetzung 1.2.1). Die geplante Apotheke und das Sanitätshaus sind raumordnerisch auch als Einzelhandelsbetriebe zu werten. Deshalb erfolgt die Festsetzungen dieser beiden Nutzungen neu im Sondergebiet und nicht im Gewerbegebiet.

Durch diese bereits im Regionalplan Mittelhessen formulierte Zielsetzung soll verhindert werden, dass bei zunehmendem Flächenanspruch des Groß- und Einzelhandels die noch geeigneten Flächenreserven der Gewerbegebiete für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, produzierender und weiterverarbeitender Betriebe weiter abnehmen. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die Festsetzung an die aktuelle Rechtsprechung und raumordnerischen Vorgaben RPM 2010 (2025) angepasst. Im Gewerbegebiet sind somit Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. Somit ist aber auch z.B. bei einem Gewerbebetrieb, der landwirtschaftliche und regionale Produkte über Automaten vertreibt, eine Verkaufsfläche bzw. ein Ausstellungsraum zulässig. Entscheidend ist, dass es sich in diesem Fall um einen weiterverarbeitenden Betrieb handelt und die Größen der Verkaufs- und Ausstellungsräume eingehalten werden. Über die Festsetzung 1.4.1 wird jetzt nochmal klargestellt, dass eine Apotheke und ein Sanitätshaus, die die Nutzung des Ärztehauses und der übrigen Einrichtungen im Bereich Medizin und Pflege sinnvoll ergänzen, zwar aus raumordnerischer Sicht einen Einzelhandelsbetrieb darstellt, aber nun dem Sondergebiet zugeteilt und durch eine enge Verkaufsflächenbegrenzung in der Größe limitiert wird. In der Summe stellen diese beiden Nutzungen auch keine Sondergebietspflichtige Nutzung im Sinne des § 11 Abs.2 BauNVO dar. Somit sind sie in der Form im Plangebiet zulässig.

Der Regionalplan Mittelhessen wird derzeit fortgeschrieben (RPM 2025) und in der nachfolgenden Abbildung dargestellt (roter Kreis). Gegenüber der Darstellung 2010 gibt es keine Veränderungen im Plangebiet, so dass auch weiterhin ein ZAV erforderlich ist.

**Abb.13:** Ausschnitt des Regionalplanes Mittelhessen 2025 mit Lage des Plangebietes



Im Zuge der raumordnerischen Bewertung der Planung muss zunächst das raumordnerische Ziel 4.3-14(Z) angeführt werden. In dem zentralen Ortsteil des Grundzentrums (hier Gönnern und Niedereisenhausen) ist die Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfes sowie mit Dienstleistungen für den Grundversorgungsbereich zu gewährleisten. Die vorliegende Planung und geplante Nutzung des Sondergebietes nutzen aufgrund des Standortes die Synergieeffekte, die mit der Verbindung zur öffentlichen Verwaltung (rd. 440m), die Nähe zum Einkaufszentrum von Niedereisenhausen (640m), zu den dort ansässigen Banken, Post und verschiedenen Dienstleistern (660m), etc. besteht. Auch das geplante Ärztehaus im Bereich des Gewerbegebietes 2 ergänzt die geplanten Nutzungen optimal und stärkt das Grundzentrum Niedereisenhausen. Die ärztliche Versorgung für die Gemeinden Angelburg und Steffenberg kann somit gesichert werden.

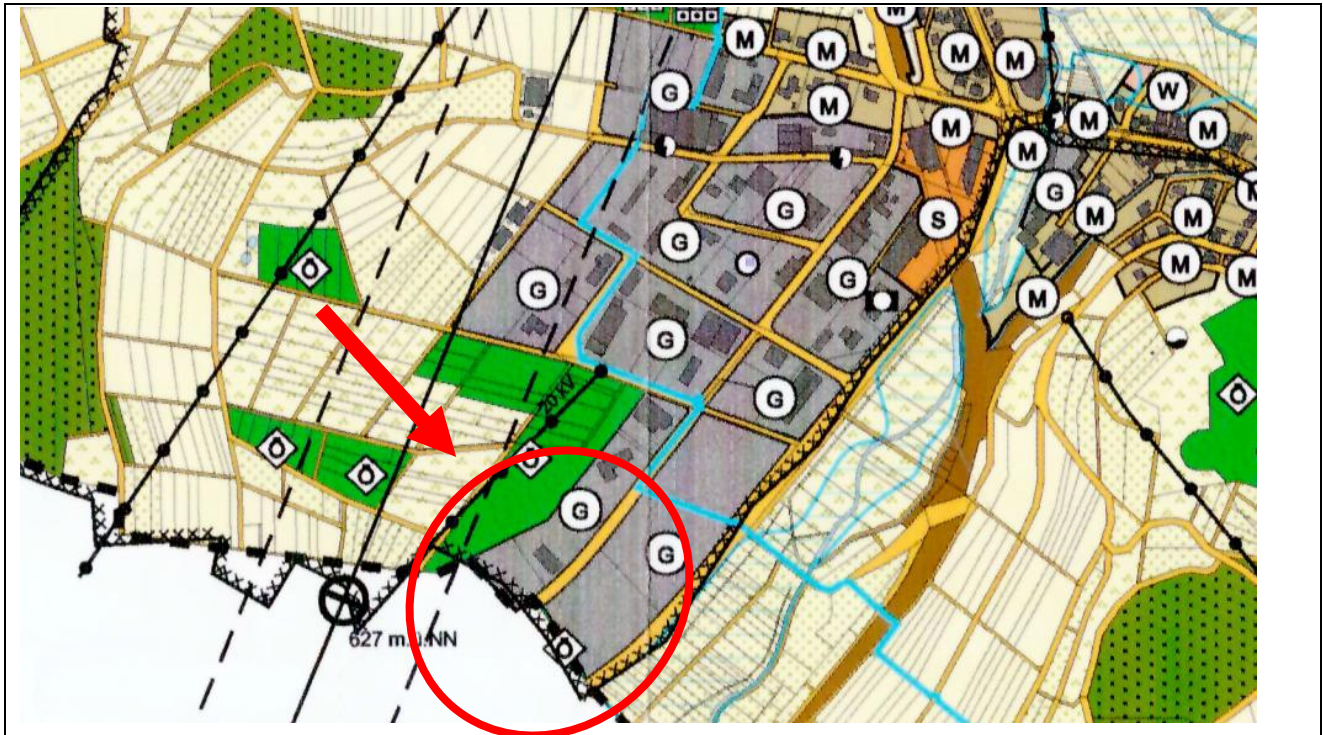
### 1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Die **wirksamen Flächennutzungspläne** der Gemeinden Steffenberg und Angelburg stellen das Gebiet als gewerbliche Baufläche dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die Darstellungen der jeweiligen Flächennutzungspläne der vorliegenden Planung teilweise entgegen und erfordern dementsprechend eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB.

Ziel der FNP-Änderung ist die Umwandlung der bisherigen Ausweisung einer gewerblichen Baufläche in eine Fläche für den Gemeinbedarf i.S.d. § 5 Abs.2a BauGB mit den Zweckbestimmungen kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie die Darstellung von Sonderbauflächen Zweckbestimmung „Senioreneinrichtung mit Dienstleistungen der Gesundheitsbranche“ gemäß § 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO. Neben den gewerblichen Nutzungen sollen auch Gebäude und Einrichtungen für kirchliche, gesundheitliche (medizinische, therapeutische und pflegerische) und soziale Zwecke ermöglicht werden, die bisher nicht oder nur ausnahmsweise in den gewerblichen Bauflächen zulässig waren.

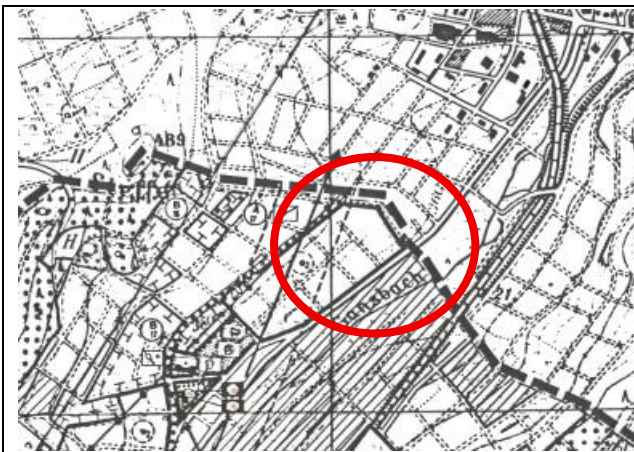
Die FNP-Änderung reduziert sich somit zum Entwurf nur auf die Fläche für den Gemeinbedarf und auf die Sonderbauflächen, der restliche Änderungsbereich des Bebauungsplanes (östliche Teilfläche) ist aus dem FNP entwickelt (Gewerbegebiet).

**Abb.14:** Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Steffenberg.



Die Lage des Plangebietes ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.

**Abb.15:** Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Angelburg

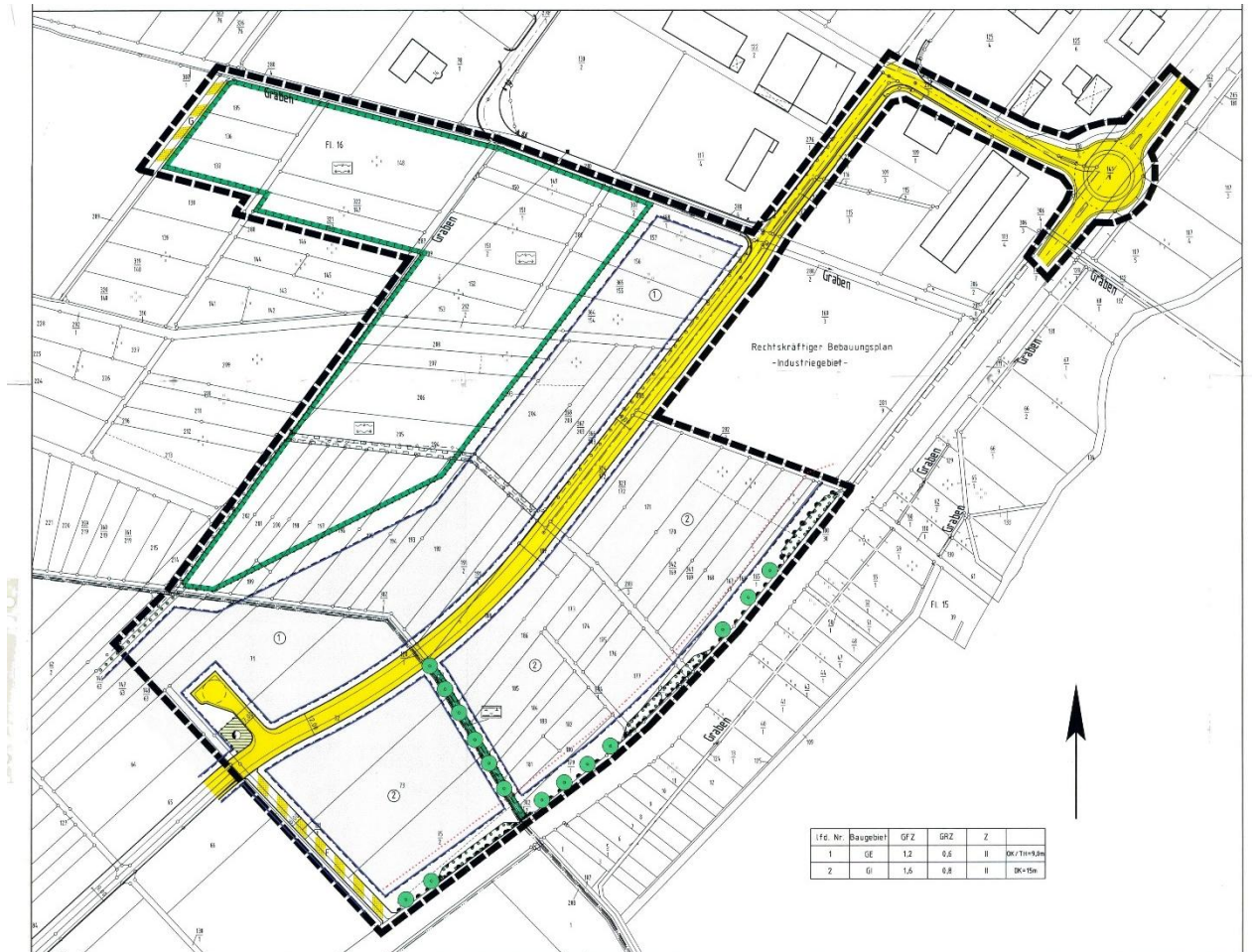


## 1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Für den räumlichen Geltungsbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet“ 1. Bauabschnitt / 1. Plankarte aus dem Jahr 2000 vor. Die vorliegende Bauleitplanung des Bebauungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet“ – 1. Bauabschnitt – 1.Änderung“ basiert auf diesem und beinhaltet Änderungen. Ziel ist die Umwandlung der bisherigen Ausweisung eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO in ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO, ein Sondergebiet Zweckbestimmung „Senioreneinrichtung mit Dienstleistungen der Gesundheitsbranche“ gemäß §11 Abs.2 BauNVO und Flächen für den Gemeinbedarf i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Neben den gewerblichen Nutzungen sollen auch Gebäude und Einrichtungen

für kirchliche, soziale und gesundheitliche (medizinische, therapeutische und pflegerische) Zwecke ermöglicht werden, die bisher nicht oder nur ausnahmsweise im Gewerbe- und Industriegebiet zulässig waren. Die verkehrliche Erschließung bleibt unverändert, wird allerdings durch einen nach Norden verlaufenden Fuß- und Radweg im Nordwesten des Plangebietes ergänzt.

**Abb.16:** Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet“ 1. Bauabschnitt / 1. Plankarte



## 1.7 Innenentwicklung Nachverdichtung 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.

Gemäß den Vorgaben des § 1a Abs.2 BauGB ist die Thematik des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in der Begründung zu thematisieren.

Zunächst kann aufgeführt werden, dass der Regionalplan Mittelhessen 2010 (und 2025) das Plangebiet bis auf einen kleinen südlichen Teilbereich als *Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie (Planung)* (5.3-2) darstellt. Aufgrund der Vorgabe des Standortes durch den Regionalplan und der Tatsache, dass die bisher ausgewiesene Gewerbefläche (Regionalplan und Bebauungspläne) seit über 20 Jahren noch nicht vollständig entwickelt und bebaut ist, erscheint für die Gemeinden aufgrund der gezielten Nachfrage für die geplante Nutzung im Bereich des interkommunalen Gebietes die rechtliche Anpassung an das aktuelle Flächenkonzept, das durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereitet werden soll, städtebaulich ausreichend begründet zu sein. Weitere Gebiete an den Ortsrändern, die zum einen bauplanungsrechtlich gesichert sind (Bebauungsplan), aber nicht bebaut sind, existieren nicht in den Gemeinden, so dass es städtebaulich sinnvoll ist, dass die vorliegende Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Die geplanten Nutzungen sind durch ihre Flächengrößen und dem funktionalen Zusammenhang der einzelnen Nutzungen untereinander auch nicht im Innenbereich der zentralen Ortsteile und den einzelnen eigenständigen Ortsteilen zu realisieren. Dies haben beide Gemeinde durch eine aktuelle Flächensondierung überprüft. Hinzu kommen immissionsschutzrechtliche Konflikte, denn ein Ärztehaus ist z.B. in einem Allg. Wohngebiet nicht zulässig.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Umwandlung der bisherigen Ausweisung eines Industriegebietes in ein Sondergebiet Zweckbestimmung Senioreneinrichtung mit Dienstleistungen der Gesundheitsbranche sowie Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchenzwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Angesiedelt werden sollen ein Ärztehaus, eine Seniorenwohnanlage, betreutes und barrierefreies Wohnen, eine Apotheke sowie eine kirchliche Einrichtung. Für diese Nutzungen, bei denen ein räumlicher Funktionszusammenhang bestehen muss, ist mindestens ein Flächenbedarf von ca. 3 ha notwendig. Außerdem muss ein weitestgehend ebenerdiger Ausbau der Fläche möglich sein, um eine barrierefreie Erreichbarkeit der Gebäude sicherstellen zu können. Eine weitestgehend ebenerdige Verbindung in das Ortszentrum ist ebenfalls wünschenswert und bereits gegeben, um eine gute Erreichbarkeit und Anbindung der Einrichtungen zum Zentrum gewährleisten zu können.

#### Vorteile des vorliegenden Plangebietes

- Ausnutzung von nicht genutzten gewerblichen Flächenpotenzialen, die bereits über einen B-Plan abgedeckt sind.
- Flächenverfügbarkeit.
- Bereits erfolgte Aufschüttungen, welche einen barrierefreien Ausbau innerhalb des Plangebietes ermöglicht.
- Nähe und fußläufige Erreichbarkeit des Zentrum in Niedereisenhausen mit Gütern des täglichen Bedarfs, ebenerdige Verbindung in einer Entfernung von nur 500 – 600 m ist gegeben.
- Komplette erschlossene Grundstücke (verkehrlich sowie Ver- und Entsorgung).

Im Folgenden werden die Alternativflächen in den einzelnen Ortsteilen aufgezeigt und diskutiert. Dabei wird jeweils ein Auszug aus dem Natureg-Viewer (links) mit Darstellung etwaiger gesetzlich geschützter Biotop- und Komplexe sowie ein Auszug aus dem Entwurf zum Regionalplan Mittelhessen 2025 (rechts) gezeigt.

### Oberhörle

- Mehrere kleine Baulücken jedoch keine ausreichend großen Flächen innerhalb der Ortslage
- Südlich Ortsrand: Waldflächen
- Östlicher und nordöstlicher Ortsrand: FFH-Gebiet, gesetzlich geschützte Biotope
- Nördlicher Ortsrand: tlw. Vorranggebiet Landwirtschaft
- Nordwestlicher Ortsrand: gesetzlich geschützte Biotopkomplexe
- Südwestlicher Ortsrand: verschiedene gesetzlich geschützte Biotope
- **Zu Fläche 1 im Nordwesten:**
  - o Flächengröße nicht ausreichend (ca. 2,3 ha)
  - o Tlw. Vorranggebiet Landwirtschaft
  - o Keine Erschließung vorhanden → Gebiet müsste komplett neu erschlossen werden (Straßen sowie Ver- und Entsorgung)
  - o Aufgrund der Hanglage nicht geeignet für barrierefreien Ausbau
  - o Keine Möglichkeit für einen ebenerdigen Zugang zum Zentrum
  - o Keine Infrastruktur (Geschäfte, Ärzte, etc.).

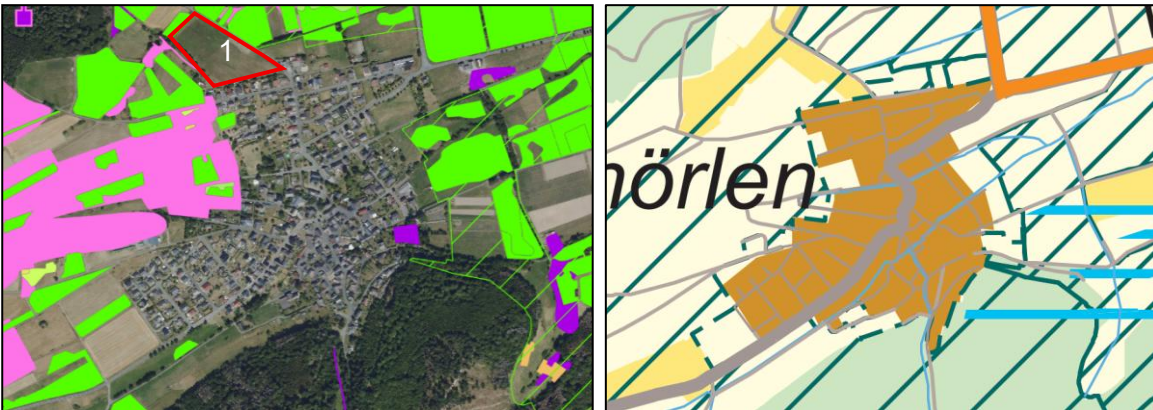


Abb. 17 und Abb. 18: Natureg-Viewer und RPM 2025

### Niederhörle

- Mehrere kleine Baulücken, jedoch keine ausreichend großen Flächen innerhalb der Ortslage
- Nördlich und östlicher Ortsrand: FFH-Gebiet, gesetzlich geschützte Biotope
- Südlicher Ortsrand: gesetzlich geschützte Biotope
- Östlicher Ortsrand: beidseitig der Landesstraße L3331 Vorranggebiet Landwirtschaft
- Südlicher Ortsrand: Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
- **Zu Fläche 1 im Norden:**
  - o Flächengröße ca. 3,8 ha
  - o Laufendes Bauleitplanverfahren zur Erweiterung ortansässiger gewerblicher Betriebe („Hinterweg – 2. Änderung und Erweiterung“)
  - o Vorkommen geschützter Arten (Maculinea nausithous)
  - o Teilweise Vorranggebiet für die Landwirtschaft

- Keine Erschließung vorhanden → Gebiet müsste komplett neu erschlossen werden (Straßen sowie Ver- und Entsorgung)
- Keine Infrastruktur (Geschäfte, Ärzte, etc.).
- **Zu Fläche 2 im Süden:**
  - Flächengröße ca. 4,1 ha
  - Teilweise von gesetzlich geschützten Biotopen eingeschränkt
  - Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
  - Keine Erschließung vorhanden → Gebiet müsste komplett neu erschlossen werden (Straßen sowie Ver- und Entsorgung)
  - Keine Infrastruktur (Geschäfte, Ärzte, etc.).

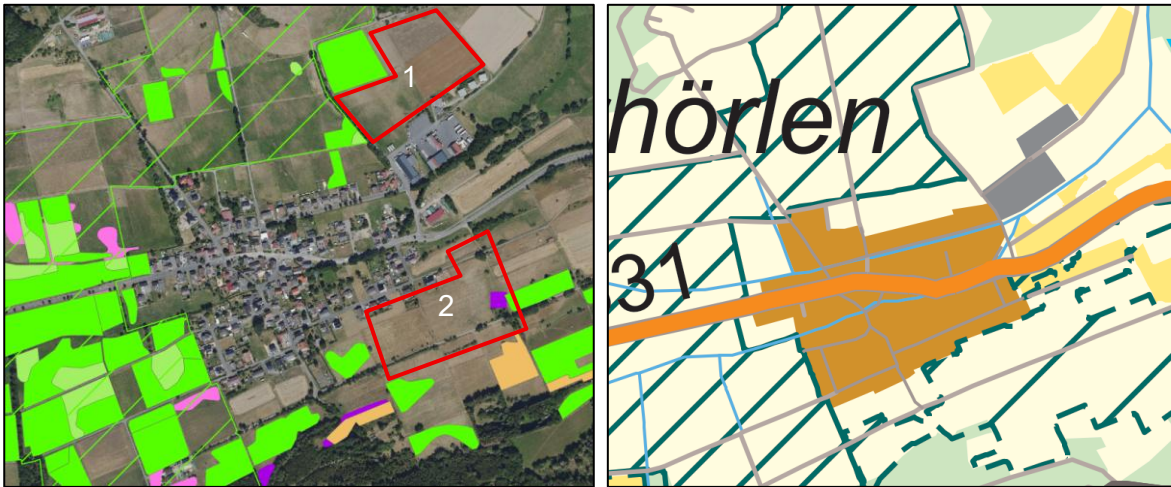


Abb. 19 und Abb. 20: Natureg-Viewer und RPM 2025

### Quotshausen

- Mehrere kleine Baulücken, jedoch keine ausreichend großen Flächen innerhalb der Ortslage
- Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz
- Beidseitig der *Perf* Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz
- Nördlich sowie südlich der Ortslage: Vorranggebiet für die Landwirtschaft
- **Zu Fläche 1 im Nordwesten:**
  - Flächengröße nicht ausreichend (ca. 1,9 ha)
  - Stark ansteigendes Gelände nach Osten
  - Vorhandene Gehölzstrukturen
  - Keine Erschließung vorhanden → Gebiet müsste komplett neu erschlossen werden (Straßen sowie Ver- und Entsorgung)
  - Keine Infrastruktur (Geschäfte, Ärzte, etc.).
- **Zu Fläche 2 im Nordosten:**
  - Flächengröße nicht ausreichend (ca. 2,4 ha)
  - ansteigendes Gelände nach Osten / Nordosten
  - Aufgrund der Hanglage nicht geeignet für barrierefreien Ausbau

- Keine Möglichkeit für einen ebenerdigen Zugang zum Zentrum
  - Böschung und Graben zur Erschließungsstraße hin
  - Keine Erschließung vorhanden → Gebiet müsste komplett neu erschlossen werden (Straßen sowie Ver- und Entsorgung)
  - Keine Infrastruktur (Geschäfte, Ärzte, etc.).
- **Zu Fläche 3 im Südosten.:**
- Flächengröße nicht ausreichend (ca. 1,7 ha)
  - Ungünstiger Flächenzuschnitt, fingerförmiger Siedlungsflächenentwicklung
  - Hanglage sowie Geländestufen → umfangreiche Geländemodellierungen notwendig
  - Aufgrund der Hanglage nicht geeignet für barrierefreien Ausbau
  - Keine Möglichkeit für einen ebenerdigen Zugang zum Zentrum
  - Keine Erschließung vorhanden → Gebiet müsste komplett neu erschlossen werden (Straßen sowie Ver- und Entsorgung)
  - Keine Infrastruktur (Geschäfte, Ärzte, etc.).

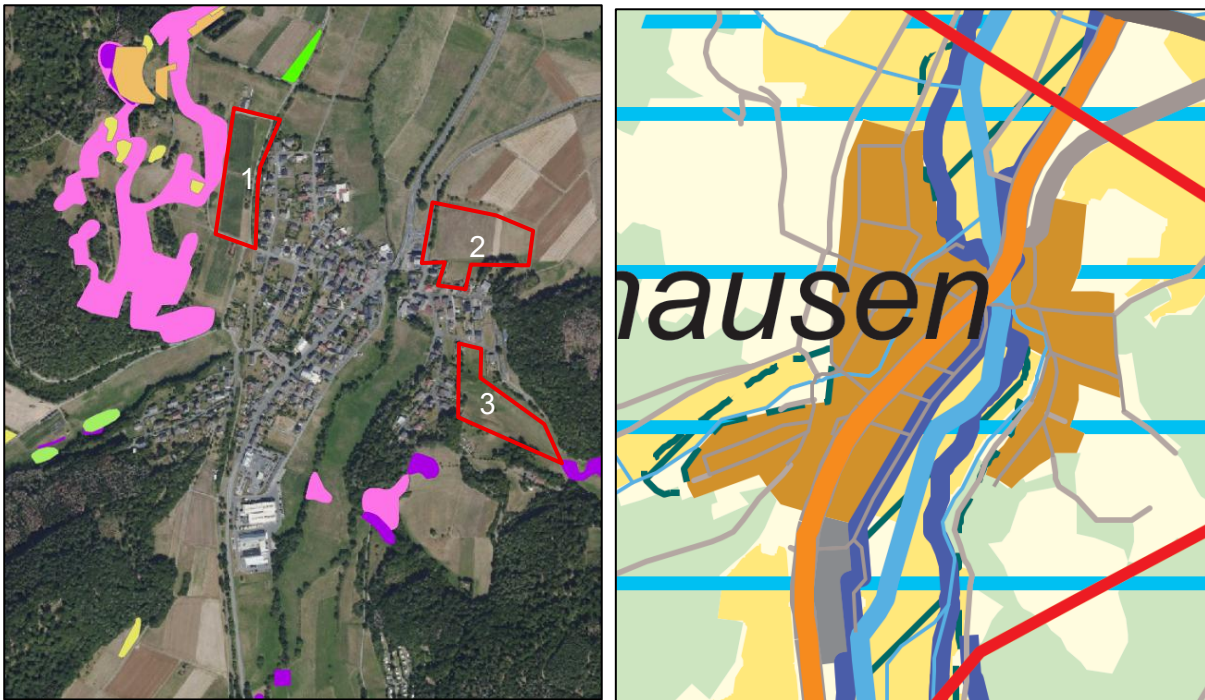


Abb. 21 und Abb. 22: Natureg-Viewer und RPM 2025

### **Niedereisenhausen**

- Mehrere kleine Baulücken, jedoch keine ausreichend großen Flächen innerhalb der Ortslage
- Tlw. Waldflächen am Ortsrand
- Tlw. gesetzlich geschützte Biotope am Ortsrand
- Tlw. Kompensationsflächen am Ortsrand
- Beidseitig der *Perf* Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz
- Anschließend an den Ortsrand größtenteils Vorranggebiet für Landwirtschaft
- **Vorranggebiet Siedlung Planung**

- Südlich der Schelde-Lahn-Straße (L3042) gesetzlich geschütztes Biotop
  - Kompensationsflächen nördlich der Schelde-Lahn-Straße (L3042)
  - Kompensationsflächen nördlich und östlich anschließend an bestehende Wohnbebauung
  - Aufgrund der Hanglage nicht geeignet für barrierefreien Ausbau
  - Keine Möglichkeit für einen ebenerdigen Zugang zum Zentrum
  - Keine Erschließung vorhanden → Gebiet müsste komplett neu erschlossen werden (Straßen sowie Ver- und Entsorgung)
- **Zu Fläche 1 im Nordosten:**
- Aufgrund der Hanglage nicht geeignet für barrierefreien Ausbau und für die Größe des Vorhabens
  - Keine Möglichkeit für einen ebenerdigen Zugang zum Zentrum
  - Erschließung nur eingeschränkt vorhanden → Gebiet müsste teilweise neu erschlossen werden (Straßen sowie Ver- und Entsorgung), wurde bereits über den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Dautphar Weg 4.Änderung geprüft. Planung ruht, weil Grundstücksverfügbarkeit derzeit auf einem Großteil der Fläche nicht gegeben ist.
- **Zu Fläche 2 im Osten:**
- Flächengröße nicht ausreichend (ca. 1,7 ha)
  - ansteigendes Gelände nach Süden
  - Aufgrund der Hanglage nicht geeignet für barrierefreien Ausbau
  - Keine Möglichkeit für einen ebenerdigen Zugang zum Zentrum
  - Keine Erschließung vorhanden → Gebiet müsste komplett neu erschlossen werden (Straßen sowie Ver- und Entsorgung)

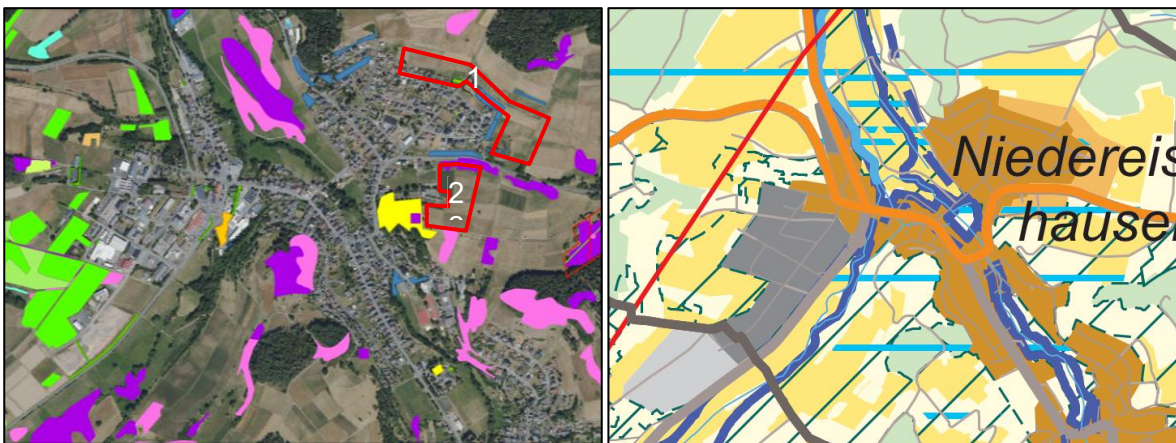


Abb. 23 und Abb. 24 Natureg-Viewer und RPM 2025

### Obereisenhausen

- Mehrere kleine Baulücken, jedoch keine ausreichend großen Flächen innerhalb der Ortslage
- Südlicher Ortsrand: Waldflächen bzw. Gehölzstrukturen
- Beidseitig der *Perf* Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz

- Gesetzlich geschützte Biotope entlang des Ortsrandes → keine ausreichend großen Flächen für Planvorhaben vorhanden
- **Zu Fläche 1 im Nordwesten:**
  - o Leichte Hanglage, geeignet für barrierefreien Ausbau und für die Größe des Vorhabens
  - o Flächengröße nicht ausreichend (ca. 1,3 ha)
  - o Einschränkung durch angrenzende Landesstraße
  - o Erschließung nur eingeschränkt vorhanden → Gebiet müsste teilweise neu erschlossen werden (Straßen sowie Ver- und Entsorgung).
  - o Rd. 1,2 km zum Ortszentrum
  - o Grundstücksverfügbarkeit ist derzeit nicht gegeben

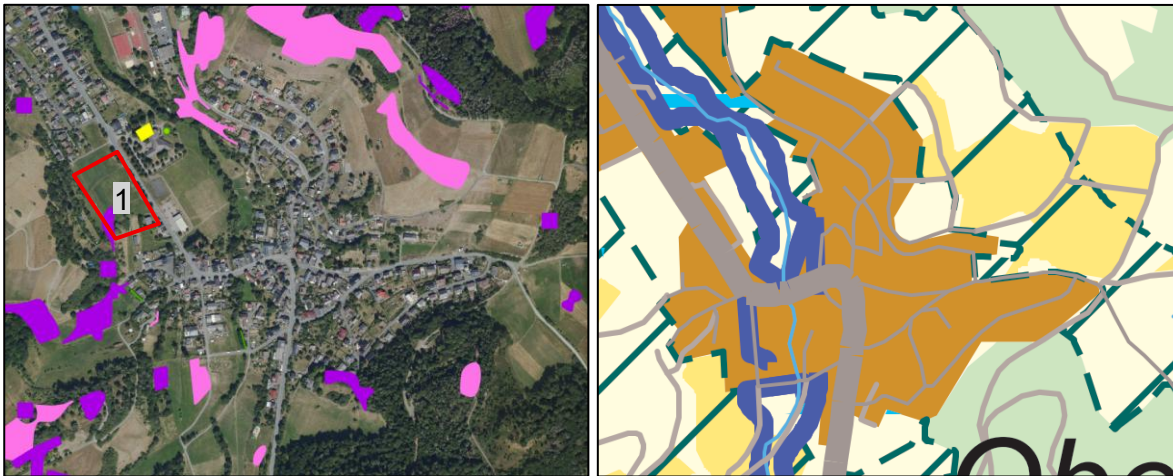


Abb. 25 und Abb. 26: Natureg-Viewer und RPM 2025

### **Gönnern**

- Mehrere kleine Baulücken, jedoch keine ausreichend großen Flächen innerhalb der Ortslage
- Westlicher Ortsrand: Waldflächen
- Südöstlicher Ortsrand: Waldflächen und Gehölzstrukturen
- Südlicher / Südöstlicher Ortsrand: Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
- Gesetzlich geschützte Biotope entlang des Ortsrandes → keine ausreichend großen Flächen für Planvorhaben vorhanden
- Zu den Ortsrändern teils stark ansteigendes Gelände
- **Vorranggebiet Siedlung Planung**
  - o Keine Flächenverfügbarkeit
  - o Keine Erschließung vorhanden → Gebiet müsste komplett neu erschlossen werden (Straßen sowie Ver- und Entsorgung)
- **Zu Fläche 1 im Südosten:**
  - o ansteigendes Gelände nach Südosten
  - o Aufgrund der Hanglage nicht geeignet für barrierefreien Ausbau
  - o Keine Möglichkeit für einen ebenerdigen Zugang zum Zentrum
  - o Steile Böschung zur Erschließungsstraße hin

- Einzelne Gehölzstrukturen auf Fläche
- Keine Erschließung vorhanden → Gebiet müsste komplett neu erschlossen werden (Straßen sowie Ver- und Entsorgung)
- Lärmschutz, weil teilweise Gewerbe angrenzend

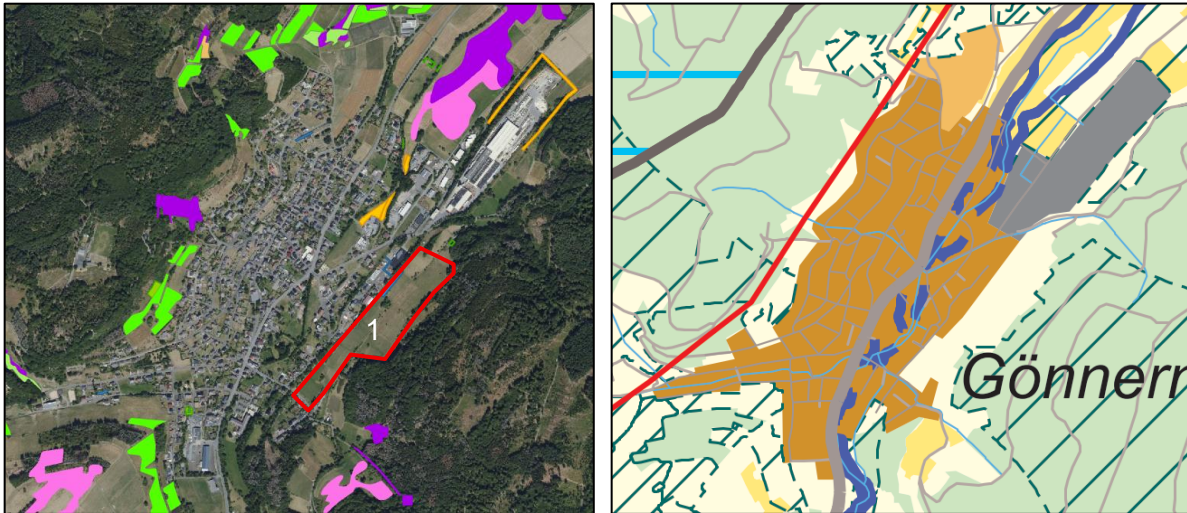


Abb. 27 und Abb. 28: Natureg-Viewer und RPM 2025

### Steinperf

- Mehrere kleine Baulücken, jedoch keine ausreichend großen Flächen innerhalb der Ortslage
- Südlicher und östlicher Ortsrand: Waldflächen und Gehölzstrukturen
- Westlicher Ortsrand: kleinere Waldflächen und Gehölzstrukturen
- Nördlich der Ortslage beidseitig der *Perf* Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz
- Keine Flächenpotenziale entlang des Ortsrandes
- Keine Alternativen

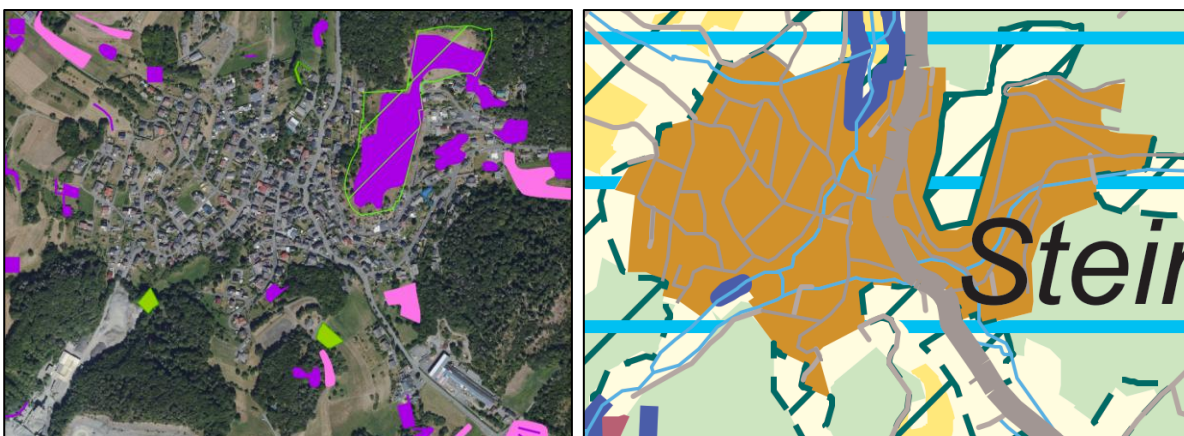


Abb. 29 und Abb. 30: Natureg-Viewer und RPM 2025

### **Frechenhausen**

- Mehrere kleine Baulücken, jedoch keine ausreichend großen Flächen innerhalb der Ortslage
- Östlicher und südlicher Ortsrand: Waldflächen
- Nördlich sowie südliche der Ortslage beidseitig des *Gansbach* Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz
- Nördlicher und Nordöstlicher Ortsrand: Vorranggebiet für Natur und Landschaft
- Nördlicher und Nordöstlicher Ortsrand: gesetzlich geschützte Biotop → keine ausreichend großen Flächen für Planvorhaben vorhanden
- Zu den Ortsrändern teils stark ansteigendes Gelände
- **Zu Fläche 1 im Westen:**
  - o Flächengröße ca. 3,1 ha
  - o Keine Erschließung vorhanden → Gebiet müsste komplett neu erschlossen werden (Straßen sowie Ver- und Entsorgung)
  - o Aktueller Anschluss des Gebietes nur nordöstlich über nicht ausgebauten landwirtschaftlichen Weg gegeben
  - o Kein Anschluss an östlich gelegene Schelde-Lahn-Straße L3042 möglich → steile Böschung und dichte Gehölzstrukturen
  - o Stark ansteigendes Gelände nach Nordosten
  - o Aufgrund der Hanglage nicht geeignet für barrierefreien Ausbau
  - o Keine Möglichkeit für einen ebenerdigen Zugang zum Zentrum
  - o Keine Infrastruktur (Geschäfte, Ärzte, etc.).

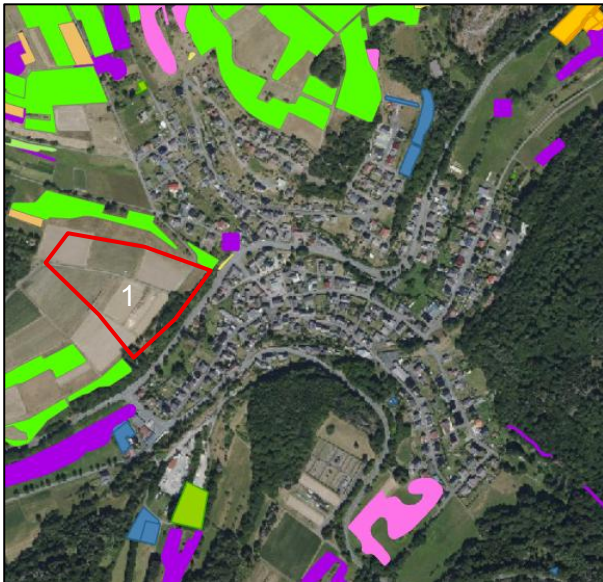


Abb. 31 und Abb. 32: Natureg-Viewer und RPM 2025

### Lixfeld

- Mehrere kleine Baulücken, jedoch keine ausreichend großen Flächen innerhalb der Ortslage
- Westlich der Ortslage: Vorranggebiet für Natur und Landschaft
- Nördlicher Ortsrand: Waldflächen und Gehölzstrukturen sowie gesetzlich geschützte Biotope und Biotopkomplexe
- Südöstlicher Ortsrand: gesetzlich geschützte Biotopkomplexe
- Keine Flächenpotenziale entlang des Ortsrandes
- Zu den Ortsrändern teils stark ansteigendes Gelände

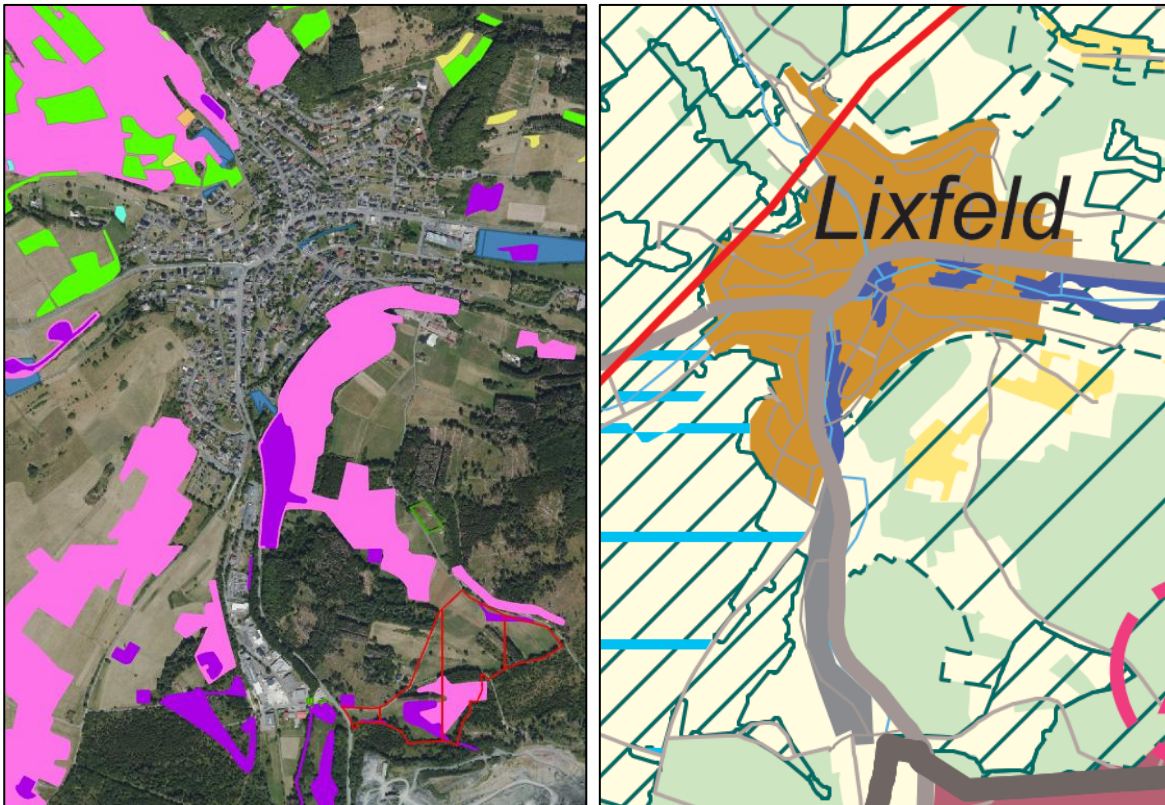


Abb. 33 und Abb. 34: Natureg-Viewer und RPM 2025

#### **Fazit:**

**Für die geplanten Einrichtungen, die in ihrer Größe einen unmittelbaren Funktionszusammenhang besitzen müssen, gibt es derzeit keine Alternativflächen in den einzelnen Ortsteilen beider Gemeinden.**

### **1.8 Änderungspunkte der 1.Änderung des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung**

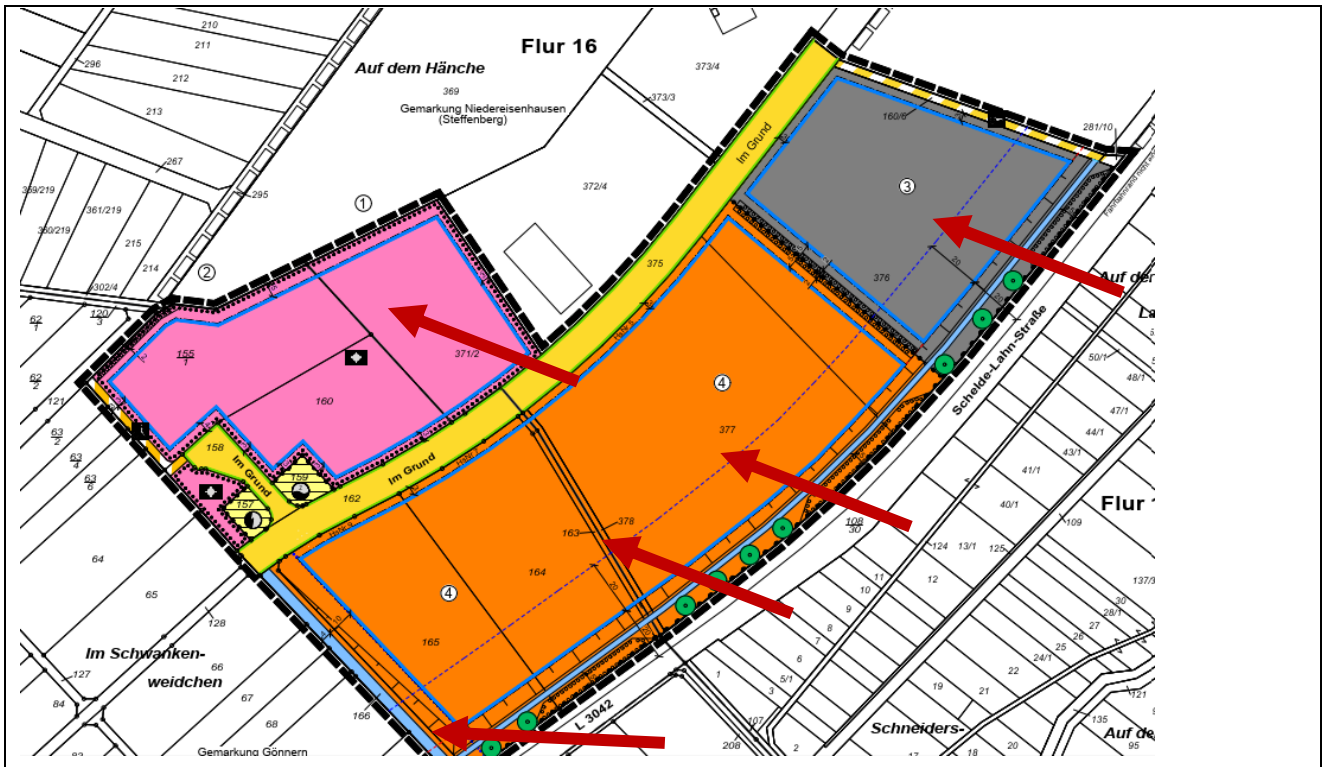
Folgende wesentliche Änderungen ergeben sich durch die 1.Änderung:

1. Entfall der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Feuerwehruzufahrt im Südwesten von der Landesstraße aus. (BP)
2. Aufnahme der Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Wasser (Löschwasserzisterne). (BP)
3. Veränderungen von Wasserflächen (Gräben) im östlichen und südlichen Teil des Gebietes. (BP)
4. Entfall der Anpflanzung von Laubbäumen zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten im

südlichen Teil des Plangebietes. (BP)

5. Änderung Art baulichen Nutzung – Entfall der Ausweisung eines Industriegebietes, anstelle dessen Gewerbefläche, Sondergebiet und Fläche für den Gemeinbedarf. (BP/FNPÄ)
6. Änderung Maß der baulichen Nutzung. (BP)
7. Aufnahme weiterer Ausgleichsflächen. (BP/FNPÄ)
8. Aufnahme von Festsetzungen zum Immissionsschutz. (BP)

Abb. 35 und 36: Änderungen zum Entwurf des BP sind mit einem Pfeil gekennzeichnet



Darstellung neu (Entwurf) ↑ Darstellung alt (bisher rechtskräftiger Plan) ↓ Umwandlung der Industriegebiete



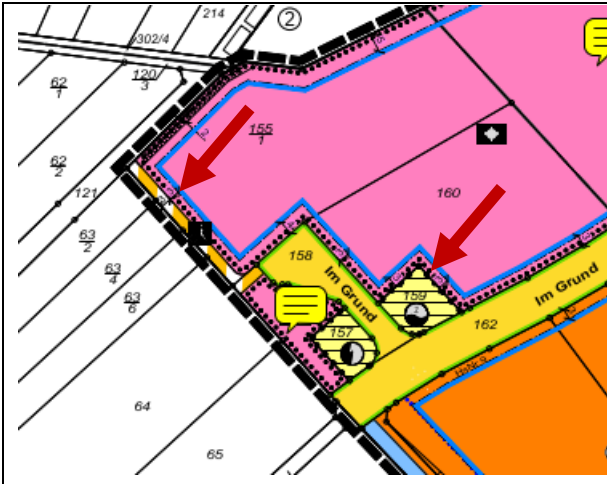
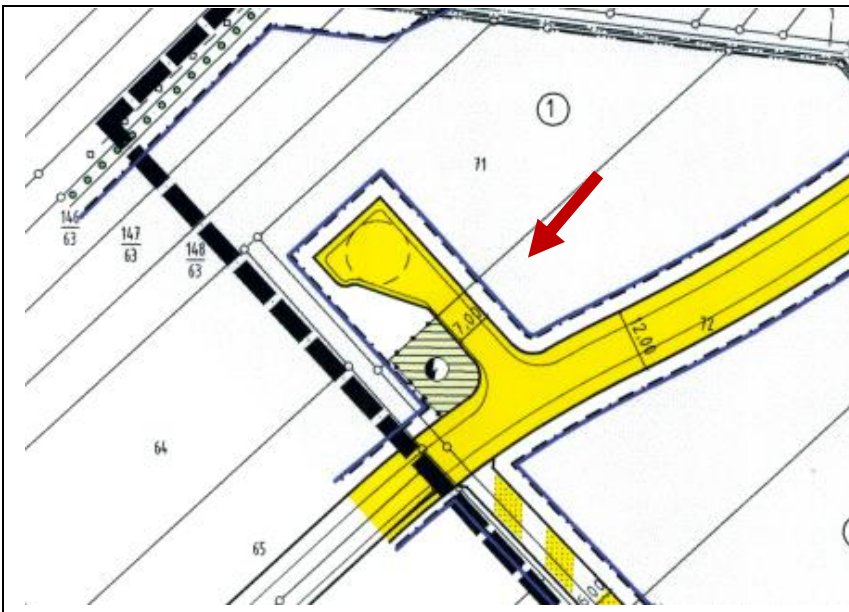


Abb. 37 und 38: Darstellung neu ↑ Darstellung alt ↓ Darstellung Löschwasserzisterne



## 2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

In Bezug auf die Erschließung ergeben sich keine grundlegenden Änderungen durch die vorliegende 1.Änderung des Bebauungsplanes. Die Vorgaben der Erschließungsachse und Wendeanlage werden gemäß aktuellem Bestand übernommen.

Für die künftige Flächen- und Nutzungsaufteilung hat der Projektentwickler Christmann und Pfeifer ein Konzept ausgearbeitet und in den Gremien vorgestellt. Für die Erstellung des Konzeptes wurde auch eine Erhebung zum demografischen Wandel der Altersstruktur der Bevölkerung in den beiden Gemeinden erstellt. Gemäß einer vereinfachten Analyse der Terranus GmbH (im Auftrag von C+P im März 2020) wurde festgestellt, dass im Jahr 2035 der Anteil der über 65-jährigen bei rd. 28% und der Anteil der über 75-jährigen rd. 13% der Gesamtbevölkerung beider Kommunen ausmacht. Mit der Alterung der Gesellschaft wächst auch der Bedarf an seniorengerechten Angeboten und den Erfordernissen von zusätzlichen Einrichtungen. In diesem Zusammenhang stellt sich der Bereich des IKGE als optimaler Standort mit regional-räumlichen Bezug entsprechender Einrichtungen dar. Auch die Nähe des Einkaufszentrums und von Dienstleitungen (z.B. Rathaus, Sparkasse, etc.) sowie die Lage und Topographie begünstigen die Entwicklung dieses Standortes.

### Potenziale für Seniorenplätze unterschiedlicher Formen\*

	Desktop-Check*	Planansatz
Stationäre Einrichtung	86	60 – 70
Betreutes Wohnen / Service Wohnen	40-50	30 – 40
Tagespflege	Max. 15 Plätze	10 – 15

Durchaus denkbar ist eine Kombinationseinrichtung aus Tagespflege, ambulant betreuten Wohngemeinschaften und betreutem Wohnen, eventuell ergänzt um Spezialpflege.

\*Desktop-Check (vereinfachte Marktanalyse) - Executive Summary - der TERRANUS GmbH im Auftrag von C + P, März 2020

Hieraus resultiert folgendes Nutzungskonzept, das noch nicht abschließend verbindlich ist:

### Ein flexibles Mischquartier, dass den Rahmenbedingungen Rechnung trägt

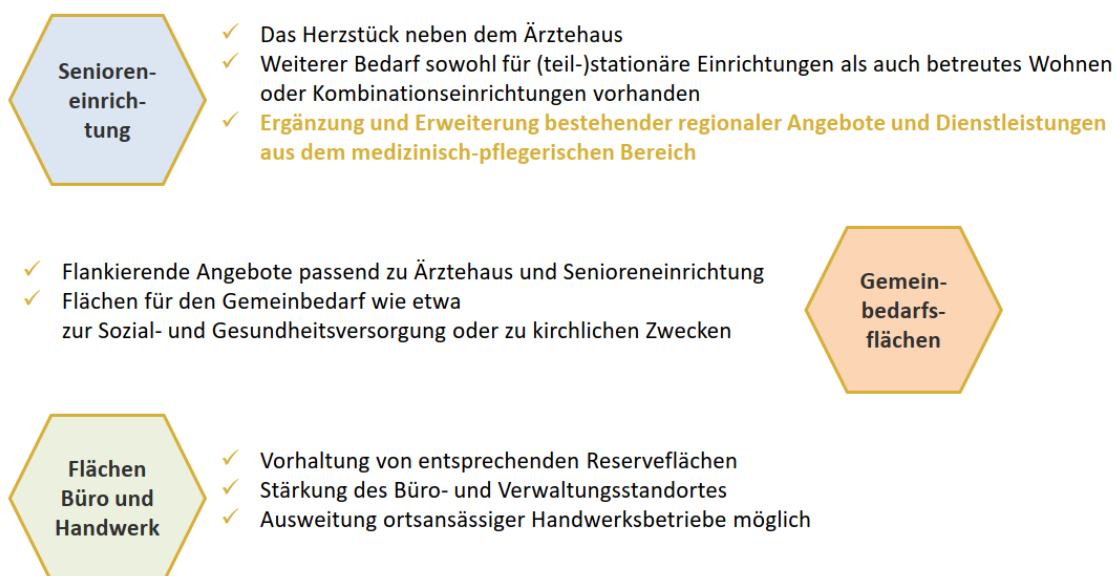


Abb.39: Geplante Nutzungsaufteilung südlich der Straße (unverbindlich)



Die Senioreneinrichtungen bestehen aus Betreuten Wohnen<sup>2</sup>, einem Gebäude mit Küche und Restaurant (als Verbindungsgebäude) und einer stationären Pflegeeinrichtung. Entgegen der Planung können das Betreuten Wohnen und die stationäre Pflegeeinrichtung spiegelbildlich noch getauscht werden. Hinzu kommen Einrichtungen und Gebäude für kirchliche Zwecke.

Die stationäre Pflegeeinrichtung für Langzeitpflege/Kurzzeitpflege könnte wie folgt aussehen:

1. Nach den baulichen Vorgaben des Landes Hessen (Hessisches Gesetz für Betreuungs- und Pflegeleistungen 2012), bestehend aus 2 Vollgeschossen Pflege und Betreuung in 4 Wohngruppen, mit einer Produktionsküche nach HACCP (EU-Verordnung) zur Herstellung einer Frischverpflegung für das Pflegeheim, Gäste und Mieter des Betreuten Wohnens, Angebot des stationären Mittagstisches für die Bürger der Region, Versorgung der Kitas;
2. Als Stellplätze werden für die Pflegeeinrichtung benötigt 1: 6 gleich 64 Pflegeplätze /6= 11 Stellplätze zzgl. 1 Behindertenstellplatz und ein Notarztfahrzeug = 13 Stellplätze
3. Das Betreute Wohnen nach DIN 77800, als Wohnform des selbständigen Wohnens mit Mietvertrag und der Verpflichtung eines Kümmerers zur Sicherstellung des 24-stündigen Hausnotrufdienstes, der Abarbeitung nichtplanbarer Leistung, Regelung der Wohlbefindlichkeitskontrolle und Durchführen von Sprechstunden; die Mieter können ihren Dienstleister für regelmäßig planbare Leistungen jederzeit selbst wählen. Stellplatzanzahl: 0,5 je Wohneinheit = 24 Wohneinheiten gleich 12 Stellplätze + 1 Fahrzeug für Dienstleister also 13 Stellplätze .

Östlich dieser Fläche soll dann im Gewerbegebiet 2 das Ärztehaus platziert werden. Hierfür gibt es noch keine Entwürfe der Raumaufteilung und Kubatur. Der Platzbedarf für das Gebäude und v.a. für die erforderlichen Stellplätze ist gegeben. Auch für den nördlichen Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf liegen noch keine

<sup>2</sup> Es ist vorgesehen das betreute Wohnen der DIN 77800 unterzuordnen.

konkreten Pläne vor, zumal die Topographie nach Norden hin ansteigt und die Gebäude und Freiflächen in den Hang hinein gebaut werden sollten, damit die Gebäude im nördlichen Bereich der Fläche nicht zu exponiert platziert werden.

Die genannten Konzepte, Raumaufteilungen und Zuordnungen sind noch unverbindlich, geben aber schon mal die geplante grundlegende Art der künftigen Nutzungen im Gebiet wieder. Aus diesem Grund muss die bisherige Ausweisung eines Industriegebietes geändert und in Teilflächen in ein Gewerbegebiet, Sondergebiet und in eine Fläche für den Gemeinbedarf umgewandelt werden.

### 3 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, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen werden in dem Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen und in der FNP-Änderung dargestellt. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben an dem rechtskräftigen Bebauungsplan und der vorhandenen Bebauung im nordöstlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet, um das charakteristische Gesamtbild des Gebietes zu erhalten und behutsam weiterentwickeln zu können.

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1.Änderung des Bebauungsplanes gilt:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet“ – 1. Bauabschnitt – 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet“ – 1. Bauabschnitt (Plankarte 1) von 2002 durch die vorliegende 1. Änderung ersetzt. Die Festsetzungen der Plankarte 2 des Ursprungsplanes werden von den vorliegenden Änderungen nicht berührt.

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)

Im nördlichen Planbereich gelangt eine **Fläche für den Gemeinbedarf** mit der **Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“** zur Darstellung.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs.3 BauNVO grundsätzlich nicht erfasst; die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie zunächst keine Anwendung. Darüber hinaus handelt es sich bei den Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB um Flächen für selbstständige Anlagen. Die Festsetzung des Bebauungsplanes muss sich auf eine konkrete Fläche und auf ein konkretes, seiner Art nach eindeutig festgelegtes Vorhaben des Gemeinbedarfs beziehen. Nach Vorgaben des Bundesverwaltungsgerichtes fordert der Grundsatz der Bestimmtheit planerischer Aussagen, dass der Verwendungszweck der Gemeinbedarfsfläche konkret und eindeutig bestimmt sein muss, nach dem Gericht ist aber eine Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit dem bspw. Zusatz „Sozial- und Gesundheitsversorgung“ regelmäßig hinreichend bestimmt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt kirchlichen Zwecken dienende

Gebäude und Einrichtungen fest. Damit würdigt der Bebauungsplan die gesetzlichen Anforderungen an das Konkretheitsgebot. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sind unterschiedliche Gebäude, Nutzungen und bauliche Anlagen für die Freien Christen geplant, die aber alle unter dem Oberbegriff kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gefasst werden. Neben Kirchenräumen (Gotteshaus) sind auch eine Gemeindeverwaltung, Tagungsräume und Übernachtungsräume, Jugendräume, Sozialräume, Küche, evtl. eine Hausmeisterwohnung und sonstige Räume vorgesehen. Ein abschließendes Konzept liegt noch nicht vor.

Die Sonderbaufläche **Zweckbestimmung „Senioreneinrichtung mit Dienstleistungen der Gesundheitsbranche“** bzw. das **Sondergebiet (SO 3)** mit der **Zweckbestimmung „Senioreneinrichtung mit Dienstleistungen der Gesundheitsbranche“** stellt die größte Fläche dar, in der ebenfalls unterschiedliche Nutzungsarten zulässig und zusammengefasst sind. Das mögliche (unverbindliche) Konzept ist auf der Abb. 39 dargestellt. Die Entwicklung der Anlage soll abschnittsweise und bedarfsgerecht entwickelt werden.

Zulässig sind Wohnanlagen für Wohneinheiten<sup>3</sup> mit und ohne Betreuungseinrichtungen, Seniorenpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen, Wohnungen für Bedienstete sowie untergeordnete Büroflächen für die Verwaltung der Objekte, Gebäude und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke, eine Apotheke mit einer max. Verkaufsfläche von 80m<sup>2</sup> und ein Sanitätsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von max. 350m<sup>2</sup>. Ergänzend dazu zählen alle baulichen Nebenanlagen, Stellplätze und technische Anlagen.

Für den erforderlichen arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleich wird die Ausgleichsfläche Flur 6, Flst. 32, Gemarkung Niedereisenhausen mit in die Planung aufgenommen.

Entwicklungsziel: Magere Flachland-Mähwiese

Maßnahmen: Die Fläche ist als magere Flachland-Mähwiese (FFH-Lebensraumtyp 6510) zu entwickeln. Hierzu ist hierzu eine Mahdgutübertragung von den Wiesenflächen des Plangebiets (Plankarte 1) oder benachbarten artenreichen Wiesenflächen vorzunehmen. Das Grünland ist 1- bis 2-mal pro Jahr jeweils ab 15.05. zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren, Düngung ist unzulässig. Alternativ zur zweiten Mahd ist ab August eine Nachbeweidung zulässig (nicht mehr als 1 GVE/ha), falls erforderlich kann anschließend ab September eine Nachmahd vorgenommen werden. Weitere Hinweise siehe Umweltbericht.

Zusätzlich werden die Flächen und Maßnahmen auf der Plankarte 3 mit aufgenommen. Zum Ausgleich betroffener Fortpflanzungsstätten der Feldlerche ist die Herstellung von mehrjährigen Blühstreifen/-flächen auf einer Gesamtfläche von mindestens 3.750m<sup>2</sup> im räumlichen Zusammenhang vorzusehen. Diese Maßnahmen sollen im Bereich der Flurstücke 63/4, 63/6 und 87 (Gemarkung Gönnern, Flur 2) durchgeführt werden; ihre Funktionsfähigkeit soll vor Beginn der Bautätigkeiten und vor Beginn der Brutzeit im Rahmen eines begleitenden Monitorings dokumentiert werden.

Pflegehinweis: Die Anlage des Blühstreifens erfolgt durch die Aussaat einer für die Feldlerche geeigneten Blütmischung. Der Blühstreifen wird alle 3 Jahre umgebrochen und im Frühjahr neu eingesät. Vor der Einsaat erfolgt eine sachte Bearbeitung mit Egge/Grubber, um das Pflanzenmaterial unterzuarbeiten. Der Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden ist ausgeschlossen.

---

<sup>3</sup> Gemäß Besprechungstermin vom 02.11.2022 beim Dez. 31 (RP Gießen) werden die Wohneinheiten auf das Siedlungsflächenkontingent der Gemeinden angerechnet.

## **4 Landschaftspflege und Naturschutz**

### **4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind. Der § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zur einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB abgeleitet wurden, ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfs offenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
3. Erstellung eines Umweltberichtes
4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
7. Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das Deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte

Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs.4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten sind. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung. Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Die für die Umweltprüfung erforderlichen Untersuchungen wurden durchgeführt und werden im Anschluss ausgewertet. Die Umweltprüfung wird mit öffentlich ausgelegt und ist Bestandteil der Begründung (§ 2a BauGB).

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung (UP) bedürfen, wird vorliegend auf die Abschiebungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die UP im Bauleitplanverfahren - wenn und soweit eine UP 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 Abschiebungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine UP auf der in der Planungshierarchie höher-rangigen Planungsebene zur Abschiebung der UP auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt.

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen, wobei bei der abschließenden Bilanzierung geprüft wird, inwieweit der Eingriff über den bisher zulässigen Eingriff hinaus geht. Denn bisher zulässige Eingriffe sind nicht erneut auszugleichen (§ 1a Abs.3 Satz 6 BauGB). Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall. Die bisher festgesetzte GRZ wird in Teilbereichen von 0,8 auf 0,6 gesenkt, so dass der bisher zulässige Eingriff durch eine Vollversiegelung reduziert wird. Hierzu wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Die in die Planung aufgenommene Ausgleichsfläche dient speziell dem Artenschutz. Auch hier wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen, der gemäß § 2a BauGB Teil der Begründung ist.

## **5 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 von Oktober 2023 wird der Hochwasserschutz, die Wasserversorgung und Gewässerschutz, Abwasserbeseitigung und Starkregenvorsorge im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

### **5.1 Hochwasserschutz**

#### **5.1.1 Überschwemmungsgebiete**

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

### 5.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG.

## 5.2 Wasserversorgung

### 5.2.1 Bedarfsermittlung

Für die Entwicklung des Gewerbegebietes, des Sondergebietes und der Fläche für den Gemeinbedarf wird zum jetzigen Planungszeitpunkt voraussichtlich gegenüber der bisher beabsichtigten Nutzung kein zusätzliches Trinkwasser benötigt. Neben der Prüfung des Trinkwasserbedarfs gilt es auch den Löschwasserbedarf für die geplanten Nutzungen zu ermitteln, wobei die Planung bereits einen Standort für eine Löschwasserzisterne vorbereitet.

### 5.2.2 Wassersparnachweis

Der Nachweis kann auf Ebene der Bauleitplanung nur indirekt erfolgen. Die Brauchwassernutzung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan festgesetzt (TF 3.1) und dient dem Einsparen von wertvollem Trinkwasser. Weitere Wassersparnachweise sind im späteren Haushalt durch die Hauseigentümer zu beachten.

### 5.2.3 Deckungsnachweis

Die Wasserversorgung ist bereits für das Plangebiet aufgrund der bestehenden Erschließung im Grundsatz sichergestellt. Im Rahmen der Vorplanung zur weiteren Erschließung des Gebietes und im Rahmen des konkreten Bauantrages wird seitens der Gemeindeverwaltung und des Vorhabenträgers auch die Löschwasserversorgung für das Plangebiet bzw. für die einzelnen Objekte geprüft. In der Planung ist bereits ein Standort für eine Löschwasserzisterne vorbereitet.

### 5.2.4 Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung / Löschwasserversorgung sind bereits in Teilbereichen vorhanden, müssen ggf. neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

## 5.3 Grundwasserschutz

### 5.3.1 Schutz des Grundwassers

Unter der textlichen Festsetzung 1.8.1 wird festgesetzt, dass Gehwege, Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Weise zulässig sind und eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden. Gleiches gilt für Nutzungen, für die eine barrierefreie Zuwegung erforderlich ist (z.B. Ärztehaus, Senioreneinrichtung, etc.).

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen Dez. 41.1 Grundwasser

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Ab

senken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

### **5.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

### **5.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung**

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise und der Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen etc. kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch die Vorgaben zur Grundstücksfreiflächengestaltung und das Verbot zur Verwendung von Folien und Vlies fördern die Grundwasserneubildung.

Unter der textlichen Festsetzung 1.8.1 wird auch festgesetzt, dass Gehwege, Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Weise zulässig sind und eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden. Gleiches gilt für Nutzungen, für die eine barrierefreie Zuwegung erforderlich ist (z.B. Ärztehaus, Senioreneinrichtung, etc.).

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 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.

### **5.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser**

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise und der Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen etc. kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, natürlich versickern. Eine gezielte Versickerung ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Eine Versickerung sollte auch auf den Grundstücken angestrebt werden, wobei die Versickerungsfähigkeit durch ein Gutachten zu belegen ist.

### **5.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **5.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **5.3.7 Bemessungsgrundwasserstände**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **5.3.8 Bauwerke im Grundwasser**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Aufgrund der Topographie des Plangebietes dürften die Bauwerke nicht im Grundwasserbereich liegen.

### **5.3.9 Landesgrundwassermessstellen**

Laut Karten des Geoportals Hessen liegen im Plangebiet keine Grundwassermessstellen (Abruf 03.07.2025).

## **5.4 Schutz oberirdischer Gewässer**

### **5.4.1 Gewässerrandstreifen**

Es befindet sich ein neu zu verlegendes Gewässer im Westen des Geltungsbereiches. Der Gewässerrandstreifen und die 10m breite Bauverbotszone sind im Bebauungsplan eingetragen.

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

#### Regierungspräsidium Gießen Oberirdische Gewässer Hochwasserschutz

Im Rahmen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 2000 wurden bereits Versickerungsmulden für den Bereich parallel an der L 3042 vorgesehen. Es handelt sich hierbei m.E. nicht um ein Gewässer im Sinne des §1 HWG. Demzufolge wird die südliche Grabenstruktur von den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des hessischen Wassergesetzes ausgenommen.

### **5.4.2 Gewässerentwicklungsflächen**

Laut Karten des Geoportals Hessen liegen im Plangebiet keine Gewässerentwicklungsflächen (Abruf 03.07.2025).

### **5.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein oberirdischen Gewässer sowie geplante Versickerungsmulden, die in der Plankarte dargestellt sind. Im Plangebiet ist ein Graben vorhanden (Flst. 163 und 378). Diese Grabenstruktur soll nach Westen verlegt werden (Flst. 166). Die Planung ist in der Plankarte dargestellt. Ergänzend soll parallel zur Landesstraße eine neue Grabenstruktur geschaffen werden, die gleichzeitig als Versickerungsmulde dienen soll. Auch diese Grabenstruktur ist im Bebauungsplan dargestellt. Die Möglichkeit der Verlegung des Grabenverlaufs wird derzeit überprüft und nähere Einzelheiten bleiben dann dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

#### **5.4.4 Anlagen in, an, über und unter dem oberirdischen Gewässern**

Es befinden sich keine baulichen Anlagen am Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

### **5.5 Abwasserbeseitigung**

#### **5.5.1 Gesicherte Erschließung**

Nach derzeitigem Planstand ist die Erschließung durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz (Mischwasserkanalisation) in der Straße *Im Grund* gesichert und wird der Kläranlage zugeführt. Details obliegen der Erschließungsplanung im Vollzug des Bebauungsplanes.

#### **5.5.2 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung**

Gegenüber der bisherigen Planung ergeben sich keine grundlegenden Änderungen bei der Abwasserbeseitigung. Das vorhandene System (Mischwasserkanalisation) im Bereich der Straße *Im Grund* soll bei den geplanten Bauvorhaben genutzt werden. Die kanalisierte Fläche wurde bereits in der vorliegenden SMUSI berücksichtigt. Das betroffene RÜB B13 Quotshausen (SKU H) ist nach dem derzeitigen Stand für die Behandlung des zusätzlich anfallenden Schmutzwassers ausreichend bemessen (Angabe RP Gießen Dez. 41.3 vom 14.08.2025). Im betroffenen Trennsystem sind bereits ca. 10,7 ha Fläche im Bestand an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. Hinzu kommen nun 4,3 ha aus der vorliegenden Planung. Für die Ableitung, Rückhaltung und Behandlung des Niederschlagswassers ist ein entsprechendes Konzept zu erstellen. Da das gesamte Gebiet abschnittsweise erschlossen werden soll, gilt jetzt nachfolgend zur Bauleitplanung eine Konzeption auszuarbeiten, in den die Vorgaben der Oberen Wasserbehörde zu beachten sind. Danach ist das Niederschlagswasser bevorzugt zu versickern oder zu werten. Für die mögliche Versickerung ist wiederum ein hydrogeologischer Gutachten und eine Detailplanung über die Baukörper und Freiflächengestaltung erforderlich. Insofern können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung noch keine abschließenden Angaben gemacht werden. Hier muss auf die nachfolgende Erschließungs- und Baugenehmigungsebene verwiesen werden, in der das Entwässerungskonzept vorzulegen ist. Damit verbunden z.B., Anträge zur Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter.

#### **5.5.3 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen**

Nach derzeitigem Planstand ist die Erschließung durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz vorgesehen. Die Leistungsfähigkeit wurde bereits auf die ursprüngliche Planung (Industriegebiet) ausgelegt. Mit der vorliegenden Planung wird keine Erhöhung der Nutzungsintensität vorbereitet. Aufgrund der Lage an der ausgebauten Infrastruktur sowie der bereits im Plangebiet bestehenden Anschlüsse geht die Kommune von einer gesicherten Erschließung aus. Die weiteren Details obliegen der Erschließungsplanung im Vollzug des Bebauungsplanes.

#### **5.5.4 Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser**

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Betrieb, 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. Durch die Festsetzung der Retentionszisternen

wird dazu beigetragen, die Menge des zuzuführenden Niederschlagswassers zu minimieren und das Kanalnetz zu entlasten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

#### **5.5.5 Versickerung des Niederschlagswassers**

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine natürliche Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei. Hier gilt es die Vorgaben der allg. anerkannten Regeln der Technik anzuwenden (z.B. DWA A 102-1, DWA A 102 4, DWA-A 118, DWA-A 138).

#### **5.5.6 Entwässerung im Trennsystem**

Die Entwässerung erfolgt im vorhandenen System, das im Plangebiet aber eine Optimierung erfährt.

#### **5.5.7 Kosten und Zeitplan**

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

### **5.6 Abflussregelung**

#### **5.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein oberirdischen Gewässer sowie geplante Versickerungsmulden, die in der Plankarte dargestellt sind. Im Plangebiet ist ein Graben vorhanden (Flst. 163 und 378). Diese Grabenstruktur soll nach Westen verlegt werden (Flst. 166). Die Planung ist in der Plankarte dargestellt. Ergänzend soll parallel zur Landesstraße eine neue Grabenstruktur geschaffen werden, die gleichzeitig als Versickerungsmulde dienen soll. Auch diese Grabenstruktur ist im Bebauungsplan dargestellt. Die Möglichkeit der Verlegung des Grabenverlaufs wird derzeit überprüft und nähere Einzelheiten bleiben dann dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

#### **5.6.2 Hochwasserschutz**

Im Bebauungsplan sind indirekte Maßnahmen für den Hochwasserschutz festgesetzt (Stichwort Zisterne, Brauchwassernutzung, Versickerung).

#### **5.6.3 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen**

Siehe Ausführungen 5.6.2.

#### **5.6.4 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 in Summe grundsätzlich erfolgen. Aufgrund des Planzieles einer Nachfolgenutzung für die Tennishalle wird die Gesamtanlage in diesem Bereich städtebaulich neu geordnet und in Teilbereichen mit einem geringerem Versiegelungsgrad versehen.

### 5.6.5 Starkregen

In der Starkregenhinweiskarte des Landes Hessen ist der vorliegende Bereich des Plangebietes im Index als schwach bis erhöht bewertet. Im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als *nicht erhöht* gekennzeichnet (Starkregenvviewer Hessen, Abruf 03.07.2025).

Das Plangebiet wird durch Fließpfeile, die sich an der natürlichen Topographie orientieren, geprägt (Abb. 41). Allerdings sind die bereits durchgeführten Erdmodellierungen bei der Darstellung nicht berücksichtigt. Die eigentlichen Fließpfade konzentrieren sich sowohl auf die Straße *Im Grund* wie auch auf die Landesstraße. Bei der Bebauung des Plangebietes ist auf die mögliche Fließrichtung bei Starkregenereignissen zu achten und die Freiflächengestaltung entsprechend auszurichten. Vor allem die nördlichen Grundstücksflächen, zeigen einen gewissen Gefährdungsgrad auf. Der vorliegende Bebauungsplan hat zahlreiche Festsetzungen mit aufgenommen, um der Gefährdung von Starkregenereignissen und das Überflutungsrisiko zu minimieren bzw. dem entgegenzutreten. Es werden zahlreiche Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Anpflanzungsflächen, Zisternen und Brauchwassernutzung, Ausschluss und Minimierung von Versiegelungen im Plangebiet festgesetzt. Auch im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Infrastrukturplanung sind auf die oben genannten Parameter beziehungsweise Kartendarstellungen zu achten. Hier kommt besonders dem Entwässerungskonzept und den Freiflächengestaltungsplan im Rahmen der einzelnen Bauanträge eine besondere Bedeutung zu.

Abb. 40: Ausschnitt Starkregenhinweiskarte Hessen

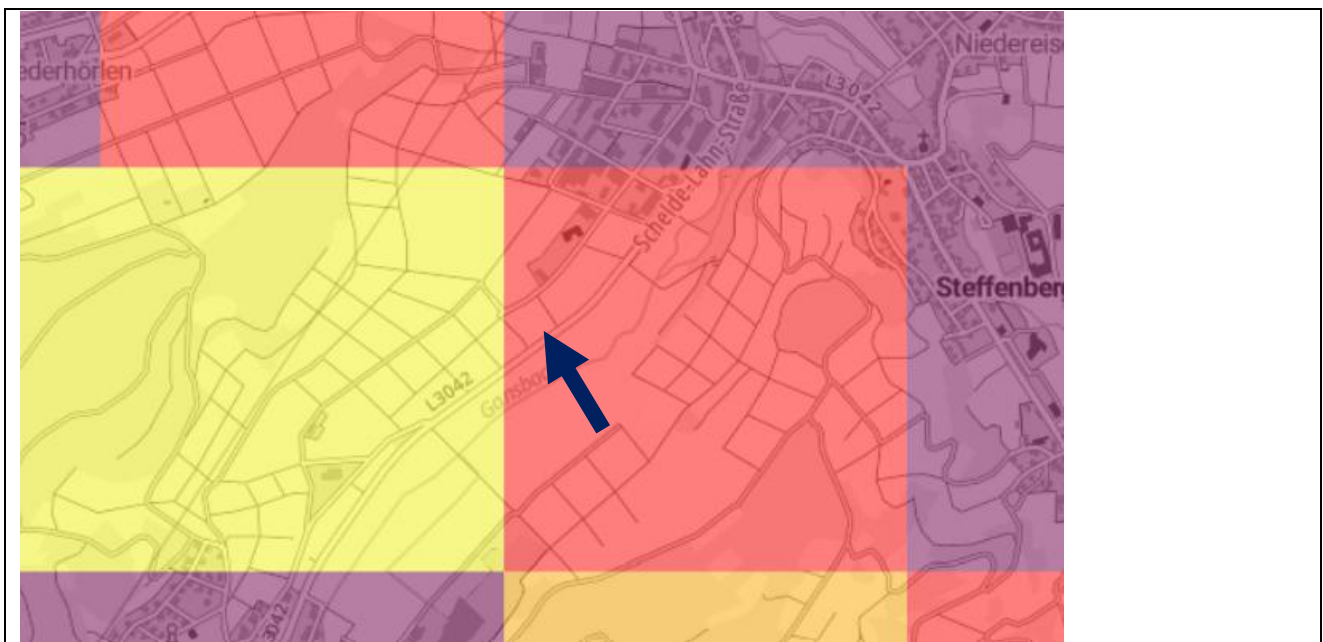


Abb. 41: Ausschnitt aus der Fließpfadkarte Hessen



Quelle: HLNUG (www.umweltdaten.hessen.de) bearbeitet, Abruf 03.07.2025

## 6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

### 6.1 Straßen und Verkehrsflächen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes berührt nicht die bisherige Planung.

Die Erschließung für das Plangebiet ist durch die bereits gebaute Straße „Im Grund“ gegeben, welche unmittelbar an die östlich angrenzende Landstraße L3042 anschließt.

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil Dillenburg

Anbauverbot

Entlang der freien Strecke L 3042 gilt ab dem befestigten Fahrbahnrand in einem 20,00m breiten Streifen die straßenrechtliche Bauverbotszone sowie 40,00m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone. Beide Zonen sind im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen. Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Zu Hochbauten in diesem Sinne zählen auch Nebenanlagen wie Umfahrungen, Überdachung, Stellplätze und Lagerflächen. Die innerhalb der Bauverbotszone dargestellte Böschung und Mulde waren Gegenstand eines Bauantrags in 2020. Eine Unterschreibung ist durch die seinerzeit erfolgte Zustimmung zulässig.

Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist meine Zustimmung einzuholen, in allen anderen Fällen meine Genehmigung zu beantragen.

Pflanzungen entlang der Landstraße außerhalb des Straßengrundstückes müssen so erfolgen, dass Schutzmaßnahmen gemäß der RPS entbehrlich sind.

Solar- und Photovoltaikanlagen, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3042 führen.

#### **Anmerkungen und Hinweise**

Maßnahmen gegen Emission der L 3042 gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers.

### **6.2 Knotenpunkte**

Durch die Entwicklung eines Gewerbegebietes, Sondergebietes und einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Ansiedlung von Betrieben und Einrichtungen wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen generiert. Die erforderliche Anbindung des Gebietes an die L 3042 ist bereits ausgebaut. Das durch die Planung der 1.Änderung generierte Verkehrsaufkommen ist mit der einer Entwicklung des bisherigen Gewerbe- und Industriegebietes zu vergleichen und wurde somit bei der Planung des Anschlusses an L 3042 bereits berücksichtigt. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Landesstraße zu erwarten.

### **6.3 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr**

Im Bebauungsplan werden keine Parkplätze explizit ausgewiesen. Weitere Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und bedingt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf den Gewerbeflächen, Sonderbauflächen und bei der Fläche für den Gemeinbedarf zulässig.

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzungen der Gemeinden Angelburg und Steffenberg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

### **6.4 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr**

Im Plangebiet selbst befindet sich noch keine Haltestelle des ÖPNV. Aufgrund der Planung eines Ärztehauses und der Sonderbaufläche (u.a. mit Senioreneinrichtungen) wäre die Positionierung einer Haltestelle des ÖPNV's im Plangebiet sinnvoll. Hierzu werden seitens der Gemeinde Gespräche mit den Betreibern der Buslinien geführt.

### **6.5 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien**

Leitungen der Ver- und Entsorgung (Strom, Telekom etc.) befinden sich teilweise im bzw. noch nicht im Plangebiet und müssen demnach teilweise neu verlegt werden. Mögliche Trassen und Auflagen im Abstandsreich sowie nachrichtliche Übernahmen werden zur Satzung mit in die Planung aufgenommen und ggfls. und bei Erforderlichkeit mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten gesichert.

### **6.6 Brandschutz**

Inwieweit die Löschwasserversorgung für den Geltungsbereich gesichert ist, muss im Zuge der weiteren Detailplanung überprüft werden. Im Zuge der vorliegenden Planungen ergeben sich bezüglich der geplanten Nutzung evtl. brandschutztechnischen Anforderungen, die im weiteren Verfahren (Baugenehmigung und

Erschließungsplanung) geprüft werden müssen. Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen schon Erkenntnisse vor, dass das Löschwasser durch eine Zisternenlösung (Löschwasserbehälter von rund 100 – 200 m³ bei einem Radius von 150 m) gesichert werden muss. Hierzu ist bereits ein Fläche im Bebauungsplan (im Nordwesten) festgesetzt. Weitere Aussagen hierzu sollen im Rahmen der Entwurfsopenlage mit aufgenommen werden.

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

#### Kreisausschuss Brandschutz

Die uns im Rahmen des Verfahrens zur Stellungnahme übersandten Unterlagen haben wir erhalten, geprüft und nehmen hierzu in brandschutztechnischer Hinsicht wie folgt Stellung.

Aufgrund der Tatsache, dass die Planungsunterlagen zur Löschwasserversorgung keine definitiven Aussagen treffen, weisen wir daraufhin, dass die Gemeinde als Träger des örtlichen Brandschutzes gemäß §3 (1) Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14.01.2014, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.08.2018, verpflichtet ist, den örtlichen Erfordernissen entsprechend Löschwasser bereitzustellen. Wir bitten den Verfahrensträger darauf hinzuweisen, dass die Planung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen ist.

In den Gemeinden Angelburg und Steffenberg steht für den Geltungsbereich kein Hubrettungsgerät zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden sollen, nur errichtet werden dürfen, wenn ein 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.

## **7 Flächenbilanz**

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren, wird für das Plangebiet eine aktuelle Flächenbilanz aufgestellt.

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1.Änderung</b> (ohne externe Ausgleichsflächen)	<b>4,317 ha</b>
Fläche des Gewerbegebietes	0,788 ha
Fläche f. d. Gemeinbedarf*	0,938 ha
Sondergebiet/Sonderbaufläche*	2,084 ha
Straßenverkehrsfläche	0,380 ha
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (Landwirtschaftlicher Weg)	0,032 ha
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (Rad-/Gehweg)	0,015 ha
Flächen für die Ver- und Entsorgung (Löschwasser und Elektrizität)	0,039 ha

Graben	0,041 ha
--------	----------

\* zzgl. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO

\* Flächen der FNP-Änderung

Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist aus dem Umweltbericht zu entnehmen.

## 8 Bodenordnung

Für den Bereich des Plangebietes wird ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 ff BauGB erforderlich.

**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.

Amt für Bodenmanagement, Hinweise und Empfehlungen

Aus Sicht der städtischen Bodenordnung möchte ich darauf hinweisen, dass die Neuordnung der betroffenen Flächen durch eine vereinfachte Umlegung nach §80 ff BauGB geregelt werden kann.

## 9 Landwirtschaft

Die Fläche wird über den Regionalplan Mittelhessen 2010 und über den kommunalen Flächennutzungsplänen bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen und genehmigt. Durch die in Teilbereichen bereits vollzogene Baugenehmigung sind die Flächen modelliert und bereits aus der lw. Produktion herausgenommen.

Die im oder am Plangebiet befindlichen lw. Wege werden durch die Planung als solches nicht erfasst oder zum Erhalt festgesetzt. Die derzeit noch lw. genutzten Flächen (Acker/Grünland) innerhalb des Plangebietes müssen künftig für die Intensivnutzung aufgegeben werden, ein lw. Betrieb ist durch die Einschränkung der Flächennutzung jedoch nicht in seiner Existenz gefährdet. Zu dieser Thematik erfolgten bereits Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und den Grundstückseigentümern bzw. Pächtern.

## 10 Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten, Vorsorgender Bodenschutz

Dem Zweckverband bzw. den Gemeinden liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

Aufgrund der Größe und Art der baulichen Nutzung wird den Bauherren empfohlen, im Vorfeld des Bauantrages eine entsprechende Baugrunduntersuchung zu beauftragen, um unter anderem die Versickerungsfähigkeit des künftigen Bodens zu ermitteln

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, Erhaltung des Infiltrationsvermögens) - bei verdichtungsempfindlichen Böden

(Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens zu gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiter 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 (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, 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 (gegebenenfalls 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, positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMuKLV Stand März 2018“ hilfsweise herangezogen werden.

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

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für bauausführende
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Hauslebauer

Zur Erosionsvermeidung bei unmittelbar angrenzenden lw. genutzten Flächen empfiehlt das Dezernat grundsätzlich eine landwirtschaftliche Beratung / Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte.

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

## 11 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).

## 12 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.

Ziel ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Lärm. Dies ist im vorliegenden Verfahren besonders relevant, da die geplante Umwandlung von Industrie- und Gewerbeflächen in ein Sondergebiet für medizinische und pflegerische Einrichtungen sowie betreutes Wohnen in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden und geplanten Gewerbeflächen erfolgt.

Die Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Belange ermöglicht eine frühzeitige Identifizierung potenzieller Nutzungskonflikte zwischen schutzbedürftigen Einrichtungen und gewerblichen Betrieben sowie den angrenzenden Verkehrsflächen. Sie bildet die Grundlage für die Festlegung geeigneter Maßnahmen wie Emissionskontingente, bauliche Schallschutzmaßnahmen oder Lärmschutzanlagen, um die Funktionsfähigkeit der Gewerbeflächen zu erhalten und gleichzeitig die Schutzbedürftigkeit der neuen Nutzungen zu gewährleisten.

Die rechtlichen Grundlagen für die Beurteilung von Lärmimmissionen bilden die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), die DIN 18005 zur Berücksichtigung von Orientierungswerten in der städtebaulichen Planung, die 16. BImSchV für Verkehrslärm sowie die DIN 4109 für den baulichen Schallschutz. Des Weiteren wird die DIN 45691 für die Festsetzung von Emissionskontingenten herangezogen. Für Gewerbegebiete gelten nach TA Lärm Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Für schutzbedürftige Nutzungen wie das geplante Sondergebiet sind nach DIN 18005 Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts maßgeblich. Für den Verkehrslärm gelten nach der 16. BImSchV Grenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

Die ergänzende Immissionsprognose des Schalltechnischen Büros A. Pfeifer vom November 2025 hat nun auch die über den Regionalplan vorgesehenen zusätzlichen Vorranggebiete Industrie und Gewerbe (in Richtung Gönnern) untersucht und die im Osten angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete, die über rechtskräftige Bebauungspläne abgesichert sind (siehe Abb. 42).

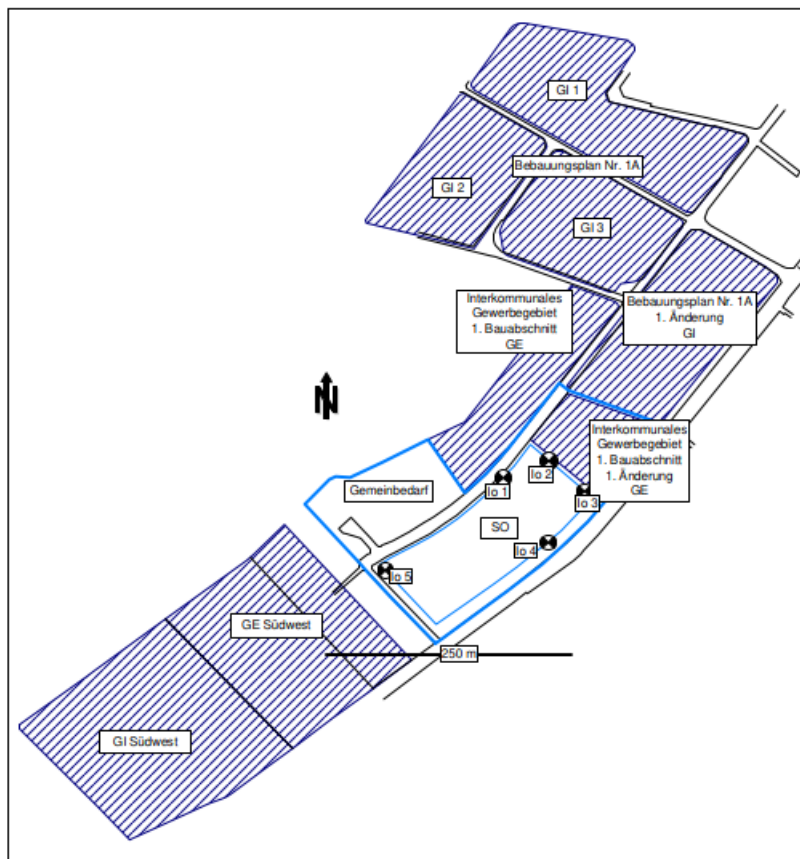


Abb. 5 : Plangebiet (blau umrandet) und Gewerbeflächen.

Abb. 42: Auszug aus der Immissionsprognose Nr. 5960-2, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, 10.11.2025

Die Berechnungen der Prognose zeigen auf, dass die berechneten Beurteilungspegel für Gewerbelärm am Sondergebiet tags zwischen 55 und 60 dB(A) und nachts zwischen 41 und 45 dB(A) liegen. Damit werden die Orientierungswerte für das Sondergebiet am Tag eingehalten. Die Industrie- und Gewerbeflächen bleiben tags uneingeschränkt nutzbar; nachts bestehen lediglich geringe Einschränkungen in Richtung des Sondergebiets. Die Gewerbefläche im Osten des Plangebietes wird mit Emissionskontingenten im Bebauungsplan festgesetzt (tags 58 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts von 43 dB(A)/m<sup>2</sup>). Für den Verkehrslärm an der Landesstraße L 3042 wurden Beurteilungspegel von 64 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts ermittelt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden überschritten, die Grenzwerte der 16. BImSchV werden tags eingehalten und nachts um 2 dB überschritten. Für das Sondergebiet sind daher passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan mit aufgenommen wurden.

Aus der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich potenzielle Konflikte, insbesondere aufgrund der höheren Schutzbedürftigkeit des Sondergebiets gegenüber gewerblichen Emissionen sowie der Überschreitung der Orientierungswerte durch Verkehrslärm. Um diese Konflikte zu vermeiden, werden im Bebauungsplan Emissionskontingente festgelegt, hier 58 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts für die neue Gewerbefläche im Osten des Plangebietes. Die bestehenden Industriegebiete werden tags im Sinne der DIN 18005 nicht eingeschränkt. Nachts bedeutet die Bebauungsplanänderung u.U. und theoretisch eine Einschränkung, allerdings nehmen die bestehenden Firmen derzeit den Nachzeitraum nicht in Anspruch. Und die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden bestehenden Betriebe sind alle als Gewerbegebiet ausgewiesen, insofern besteht hier kein

weiterer Handlungsbedarf. Zusätzlich könnte eine Lärmschutzwand in Höhe von 4 Metern an der Nordost- und Nordwestgrenze des Sondergebietes aufgenommen werden, um die zulässigen Emissionen für Gewerbe um etwa 5 dB zu erhöhen. Hierfür besteht aber aufgrund der aktuellen bestehenden und geplanten Nutzung kein Handlungsbedarf.

Weitere Maßnahmen umfassen die Anordnung von Gebäuden zur Abschirmung lärmintensiver Außenaktivitäten sowie die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen im Sondergebiet, wie Schallschutzfenster, mechanische Lüftung und eine Grundrissgestaltung nach DIN 4109. Hierzu wurden für das Sondergebiet entsprechende Festsetzungen mit aufgenommen (1.9ff). Mittels dieser Festsetzungen kann gesichert werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sondergebiet gewährleistet sind. Die abschließenden Maßnahmen werden dann im Detail der geplanten Gebäudekonstruktionen und Raumaufteilungen im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt und nachgewiesen. Die Ergebnisse des Gutachtens<sup>4</sup> lassen diesen Konflikttransfer grundsätzlich zu. Das Gutachten ist Teil der Begründung.

Auch für die künftigen Ausweisungen von Industrie- und Gewerbegebiete im westlichen Anschluss zum Plangebiet wurde eine Prognose erstellt, um die dann bestehenden Sondergebietsnutzungen vor einem möglichen immissionsschutzrechtlichen Konflikt zu bewahren. Neben der Schaffung eines Grünpuffers gilt es die Nutzungsarten gemäß Trennungsgrundsatz zu differenzieren und gemäß der Nutzungsintensität gestuft aufzubauen. Hier ist dann auch die Festsetzung von Emissionskontingenten erforderlich. Somit steht dem im Regionalplan vorgegebenen VRG-Industrie und Gewerbe (Bestand im Osten/Nordosten und Planung im Südwesten) die nun geplante Sondergebietsentwicklung nicht entgegen.

Die geplante Nutzung ist unter Beachtung der genannten Maßnahmen mit den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen vereinbar. Damit wird sichergestellt, dass die Funktionsfähigkeit der umliegenden bestehenden und geplanten Gewerbeflächen erhalten bleibt und gleichzeitig die Schutzbedürftigkeit der geplanten Nutzungen gewahrt wird.

Hinweis: Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil Dillenburg

Maßnahmen gegen Emission der L 3042 gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers.

### 13 Erneuerbare Energien und Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit

<sup>4</sup> Immissionsprognose Nr. 5960-2, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer vom 10.11.2025

der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch div. Novellierungen inhaltlich gestärkt. Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.]

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der Gebäude nach Süden ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise bzw. die Installation von Solar- und Fotovoltaikanlagen zu unterstützen. Aufgenommen wurde deshalb die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen (2.1.2, 2.1.3).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Die Vorhaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind von den Bauherren zu beachten. Die Formulierungen und Regelungen entsprechend weitestgehend den bisherigen gültigen Gesetzen, einige Änderungen und Abweichungen gibt es aber, verwiesen wird auf die aktuellen Gesetzestexte. Es ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

Durch die mögliche künftige Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen zunächst Kaltluftentstehungsflächen verloren. Aufgrund des agrarisch und durch Wald geprägten Umfeldes kann der Verlust allerdings kompensiert werden. Auch die kleinklimatischen Verhältnisse (z.B. Kaltluftabfluss) ändern sich durch die vorliegende Planung, allerdings erfolgte bereits ein maßgeblicher Eingriff in die lokalen Klimaverhältnisse durch die Entwicklung der bisherigen Betriebe und der Trasse des Landesstraße und den damit verbundenen Böschungen nördlich der Trasse. Die Kaltluft fließt jetzt aufgrund der anthropogenen Überformung und der topographischen Verhältnisse getrennt nach Nordosten und Südwesten ab. Die im Bebauungsplan

festgesetzten grünordnerischen Belange können den Eingriff zwar nicht vollständig kompensieren, aber deutlich minimieren.

## **14 Sonstige Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs.4 BauGB)**

### **Stellplatzsatzung**

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzungen der Gemeinden Angelburg und Steffenberg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

### **Denkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).

### **Artenschutz**

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:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- b) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

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.

### **Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Bauherr - Freiflächengestaltungsplan**

Zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben gemäß § 64 HBO ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist durch eine qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl. Ing. Landespflege, etc.) zu erstellen und zu unterzeichnen.

### **Entwässerung und deren bauliche Gestaltung**

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden wasserrechtlichen Vorgaben, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

### **Hinweise zum Immissionsschutz**

Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

### **Bodenschutz/ Erdmassenausgleich**

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

#### RP Gießen Nachsorgender Bodenschutz:

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist jedoch nicht garantiert. Deshalb empfehle ich ihnen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf und bei den Gemeinden Angelburg und Steffenberg einzuholen.

Nach § 8 Abs.4 HAItBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAItBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichten und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter: <https://www.hlnug.de/altlasten/datus.html>

#### Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1 TKG hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom sowie Leerrohre. Die Belange der Telekom sind mit der 1.Änderung nicht betroffen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Kommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführende vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

#### KA des LK Marburg-Biedenkopf FD Wasser und Bodenschutz, Naturschutz

Südlich des Plangebiets befindet sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Gansbaches. Aus fachtechnischer Sicht wird daher eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

Die Flächen im Bereich der festgesetzten Gräben und der Versickerungsmulde, die als Grünland zu nutzen ist, sind einmal jährlich im Herbst abschnittsweise und wechselseitig zu mähen (Mosaikmahd). Dabei sollen Rückzugsflächen für

Kleinsäuger und Insekten erhalten werden. Die Nutzung von Kreisel- oder Scheibenmäher ist nicht zulässig. Das Mahdgut ist von der Fläche abzutransportieren.

Sofern möglich sind nach Beendigung der Bauarbeiten beschädigte Vegetationsflächen mit einer mageren, blütenreichen (Kräuteranteil 30%) VWW-zertifizierten, regionalen Saatgutmischung zur Steigerung des Blühflächenangebots einzusäen. Die Flächen sind entsprechend der Pflegehinweise des Saatgutherstellers zu bewirtschaften. Der Rückgriff auf entsprechendes Saatgut ist durch Vorlage einer Rechnungskopie der UNB bauzeitig nachzuweisen.

#### Regierungspräsidium Darmstadt

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 noch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

#### RP Gießen Hochwasserschutz

##### Starkregen

Das Land Hessen hat mit dem Projekt KLIMPRAX Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Information dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgendem Link einsehbar: <https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/klimprax-starkregen>

##### Die Starkregen-Hinweiskarte

[https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimaprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte\\_Hessen.pdf](https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimaprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte_Hessen.pdf) wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen online als PDF oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1\*1 km Kachel. In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale Fließpfadkarten ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung **richten** ([starkregen@hlnug.hessen.de](mailto:starkregen@hlnug.hessen.de)).

In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z.B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auftrag gegeben werden. Starkregen-Gefahrenkarten sind für die Planung in kritischen Gebieten sowie für mittlere und große Kommunen erforderlich. Die Karten werden auch durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

Hier noch ein paar allgemeine Informationen:

Nach §1 Abs.6 Nr.12 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Baupläne insbesondere die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen.

Grundlage für die wasserwirtschaftliche Planung bilden neben dem einschlägigen technischen Regelwerk sowie den gesetzlichen Regelungen unter anderem die nachfolgend genannten Papiere:

Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, Herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014: [https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/content-down-loads/Erlass\\_mit\\_AH\\_zur\\_Beruecksichtigung\\_von\\_ww\\_Belangen\\_in\\_Bauleitplanung.pdf](https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/content-down-loads/Erlass_mit_AH_zur_Beruecksichtigung_von_ww_Belangen_in_Bauleitplanung.pdf)

Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasserschutz in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben der ARGE Bau vom November 2018 [https://wirtschaft.hessen.de/sites/default/files/media/hmwvl/arbeitshilfe\\_hochwasserschutz\\_2018.pdf](https://wirtschaft.hessen.de/sites/default/files/media/hmwvl/arbeitshilfe_hochwasserschutz_2018.pdf)

Bauleitplanung in Überschwemmungsgebieten und im Gewässerrandstreifen in Hessen, Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen vom Juli 2020 <https://bauleitplanung.hessen.de/sites/bauleitplanung.hessen.de/files/Bauleitplanung%20in%20%C3%9Cberschwemmungsgebieten%20und%20im%20Gew%C3%A4sserrandstreifen%20in%20Hessen.pdf>

Die Bauleitplanung bildet die ideale Planungsebene, in der wirkungsvoll und nachhaltig vorsorgender Hochwasserschutz betrieben werden kann. Nach § 9 BauGB bestehen vielfältige städtebauliche Festsetzungsmöglichkeiten.

Beispielsweise kann in Überflutungsbereichen und Überschwemmungsgebieten von Gewässern die Nutzung so eingeschränkt werden, dass im Hochwasserfall keine Schäden an Infrastruktur und Eigentum entstehen.

Bei Starkregenereignissen können auch weit ab von Gewässern Schäden durch Überflutungen auftreten. Fließwege entstehen in Gräben und Geländesenken und konzentrieren sich zunehmend mehr in Richtung Talteufpunkt. Im Rahmen der Bauleitplanung können für diese Fließpfade Korridore vorgesehen und freigehalten werden, die ein schadloses abfließen ermöglichen. Ebenso können Vorgaben zur Geländemodellierung gemacht werden, um Fließwege von Sachwerten fernzuhalten.

Auf Kapitel 2.4 „Abwasserbeseitigung“ der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, Herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 weise ich hin. [https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/content-download/Erlass mit AH zu Ber%c3%bcsichtigung von ww Belangen in Bauleitplanung.pdf](https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/content-download/Erlass%20mit%20AH%20zu%20Ber%20c3%9Cber%20c3%9Ccksichtigung%20von%20ww%20Belangen%20in%20Bauleitplanung.pdf)

#### RP Gießen Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

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.de/hessen.de](http://www.rp-giessen.de/hessen.de), Umwelt & Natur, Abfall, Bau und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z.B. Asbestzementplatten)

Downloadlink: [https://rp-giessen.hessen.de/rp-giessen.hessen.de/files/Baumerkblatt\\_2015-12-10.pdf](https://rp-giessen.hessen.de/rp-giessen.hessen.de/files/Baumerkblatt_2015-12-10.pdf)

Bei Erdarbeiten zur Auffüllung der Fläche im Plangebiet darf nur Bodenaushub (AVV 17 05 04- Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03\* fallen; AVV 20 02 02 Boden und Steine) verwendet werden, welcher die Schadstoffgehalte des Zuordnungswert Z 1.1 nach LAGA M 20 (Anforderung an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) einhält. Sofern am Standort hydrogeologisch günstige Verhältnisse nachgewiesen werden können, kann gemäß LAGA M20 auch der Einsatz von Material bis Z1.2 zulässig sein. Sofern der Abstand der Schüttkörperbasis am höchsten zu erwartenden Grundwasserstand kleiner als 1m ist, darf allerdings nur Material Z0 genutzt werden.

Im Falle der Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die bodenartsspezifischen Vorsorgewerte des Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten. Hierzu wird auf die Vorgabe im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen verwiesen.

Downloadlink: [https://rp-giessen.hessen.de/rp-giessen.hessen.de/files/Baumerkblatt\\_2015-12-10.pdf](https://rp-giessen.hessen.de/rp-giessen.hessen.de/files/Baumerkblatt_2015-12-10.pdf)

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Auffüllung nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erde) handelt, wenn nur so viel Erdmaterial eingebracht wird, wie für die Profilierung zur Erstellung der benötigten Geländestruktur unbedingt benötigt wird. Sofern darüber hinaus weiteres Erdmaterial eingebracht werden sollte, würde es sich um eine unzulässige Abfallablagerung (Beseitigungsmaßnahme) handeln. Bauschutt oder andere Abfälle dürfen grundsätzlich nicht zur Auffüllung verwendet werden.

#### RP Gießen Bauleitplanung

Für die Änderung des Bebauungsplanes liegt bereits ein konkretes Nutzungskonzept vor, das in der Begründung des Bebauungsplanes als planerische Gesamtkonzeption beschrieben wird. Im Vordergrund stehen dabei Pflegeeinrichtungen sowie ein Ärztehaus für die Versorgung der Gemeinden Angelburg und Steffenberg. Der Bedarf für die geplanten Einrichtungen wird ausdrücklich nicht in Frage gestellt, jedoch mangelt es der Planung an einer grundlegenden städtebaulichen

Bewertung des Standortes sowie der geplanten Baugebietsausweisung nach BauNVO. Der Verzicht auf eine Standortalternativenprüfung in direkter Ortslage kann nicht ausschließlich mit der stagnierenden Vermarktung der gewerblichen Bauflächen begründet werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes müssen die Anforderungen des §1 BauGB erfüllt werden, die insbesondere auch der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zum Inhalt hat.

## **15 Anlagen**

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, November 2025
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanÖ, Biebertal 04/2025
- Immissionsprognose Nr. 5960-2, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer vom 10.11.2025

Projektleitung: Dipl.-Geograph Mathias Wolf (Stadtplaner AKH /SRL)

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)