

Stadt Staufenberg, Stadtteil Mainzlar

Begründung

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Didierstraße“

Entwurf

Planstand: 14.07.2026

Projektnummer: 197619

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

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

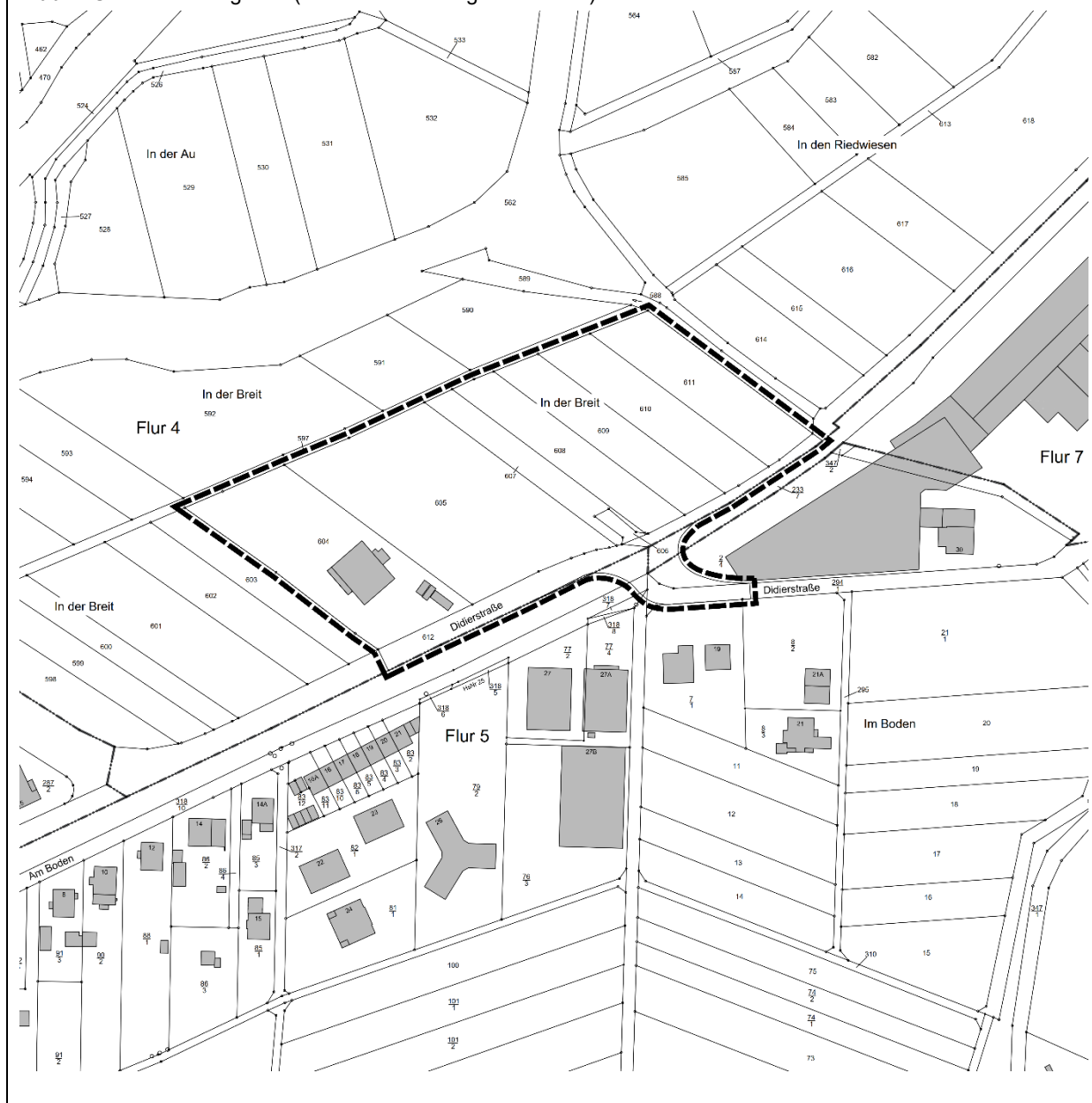
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Planerfordernis und -ziel	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Regionalplanung	6
1.4	Vorbereitende Bauleitplanung	18
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	18
1.6	Alternativendiskussion	19
1.7	Verfahrensart und -stand	20
1.8	Änderungen zum Entwurf	21
2	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	22
3	Inhalt und Festsetzungen	23
3.1	Art der baulichen Nutzung	23
3.2	Maß der baulichen Nutzung	24
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	25
3.4	Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)	25
3.5	Sonstige Festsetzungen	26
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	27
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange	28
5.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	28
5.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung	29
5.3	Artenschutzrechtliche Belange	29
6	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	30
6.1	Überschwemmungsgebiet	30
6.1.1	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	30
6.1.2	Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs.1 WHG)	30
6.2	Wasserversorgung	30
6.3	Grundwasserschutz	31
6.4	Schutz oberirdischer Gewässer	33
6.5	Abwasserbeseitigung	34
6.6	Abflussregelung	36
6.7	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	38
7	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	38
8	Brandschutz	40
9	Kampfmittel	43
10	Immissionsschutz	43

11	Denkmalschutz	44
12	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	44
13	Sonstige Infrastruktur	45
14	Bodenordnung	46
15	Flächenbilanz	46
16	Anlagen	47

Abb.1: Übersicht Plangebiet (ohne externe Ausgleichsfläche)



1 Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der stetigen Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen im Stadtgebiet Staufenberg entsprochen werden. Für die Deckung des kurzfristigen Bedarfs an Gewerbeflächen erfolgt nördlich der Didierstraße die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Sinne § 8 BauNVO, um die gewerbliche Entwicklung bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Mainzlar und kann über die südlich an das Plangebiet angrenzende Didierstraße erschlossen werden. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Staufenberg von 1990 stellt das Plangebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als ökologisch wertvolles Grünland und Acker dar. Folglich ist der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, deshalb ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. Im südöstlich angrenzenden Gewerbegebiet Didierstraße / Im Boden sowie in der Gesamtmarkung der Stadt Staufenberg stehen derzeit keine freien Flächenkapazitäten für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Es existieren auch keine größeren kurzfristig für Interessenten mobilisierbaren Vorratsflächen für eine gewerbliche Entwicklung in der Gesamtmarkung der Stadt Staufenberg bzw. die vorhandenen verfügbaren Gebiete im Flächenangebot sind bereits erschöpft. Das RHI Magnesita GmbH Gelände, dessen bisherige Nutzung aufgegeben wurde, wird durch einen privaten Entwickler gerade neu geordnet und über eine Bauleitplanung entwickelt. Dieser Prozess steht allerdings noch ganz am Anfang des Verfahrens. In der Stadt Staufenberg bestehen seitens der ortsansässigen Gewerbebetriebe Rysse und Wilhelmbau aber kurzfristige Bedarfe für Erweiterungsflächen, die als Betriebs- und Bürogebäude und Lagerhallen und Flächen genutzt werden sollen.

Abb.2: Lage des Plangebietes



Quelle: Geoportal Hessen (www.geoportal.hessen.de; 11/2019 bearbeitet).

Das Planungserfordernis für die Ausweisung eines Gewerbegebietes ergibt sich auch aus der Tatsache, dass sowohl im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Staufenberg als auch im Regionalplan Mittelhessen 2010 derzeit keine größeren Vorratsflächen für eine gewerbliche Entwicklung in der Gesamt-

gemarkung der Stadt Staufenberg vorgesehen sind bzw. die vorhandenen Gebiete im Flächenangebot erschöpft sind oder eine kurzfristige Vermarktung des RHI-Geländes aufgrund fehlendem Bauplanungsrechtes nicht möglich ist. Die beiden o.g. einheimischen Firmen haben bei der Stadt im Mai 2026 kurzfristiges Interesse für den Erwerb der Flächen angefragt, um jeweils den Standort und die Arbeitsplätze in Mainzlar und Treis zu sichern.

Hinsichtlich der räumlichen Lage des geplanten Gewerbegebietes am östlichen Ortsrand des Stadtteils Mainzlar, nördlich der Didierstraße, in räumlicher Verlängerung an die bestehenden Gewerbebetriebe im Bereich *Am Boden* und *Didierstraße*, können insbesondere die nachfolgenden Erwägungen, Planerfordernisse und Anforderungen genannt werden, die Gegenstand der erfolgten Abstimmungen und Grundlage des nunmehr gewählten Standortes sind:

1. Die Fläche ist aus topografischen Gründen für eine gewerbliche Entwicklung gut geeignet.
2. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist der Standort so gewählt, dass im Umfeld keine schutzbedürftigen Nutzungen beeinträchtigt werden. Gleichzeitig dürfen im Umfeld der geplanten Gewerbeflächen keine Nutzungen ausgeübt werden, die sich wiederum einschränkend auf gewerbliche Tätigkeiten auswirken. Mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten ist durch die Anordnung der geplanten Gebietstypen zueinander nicht zu rechnen.
3. Die Anbindung an übergeordnete Verkehrsachsen und Verkehrsinfrastruktur für diesen Standort ist gegeben (Anschluss durch die Straßen *Am Boden*, *Im Brühl* und über die *Didierstraße* direkt an die *L3146*).
4. Die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch im Zusammenhang mit den naturräumlichen und insbesondere lokalklimatischen Gegebenheiten erfolgt auf Bebauungsplanebene.
5. Die Fortsetzung des Siedlungskörpers ist städtebaulich sinnvoll durch die Entwicklung gewerblicher Bauflächen im Anschluss an bereits bestehende Gewerbe- und Mischgebiete.
6. Der Anschluss an die vorhandene Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) kann hergestellt werden und ist bereits durch ein Ingenieurbüro geprüft worden.
7. Im Gebiet besteht die Möglichkeit einer bedarfsgerechten abschnittsweisen Erschließung.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das am östlichen Rand des Stadtteils Mainzlar gelegene Plangebiet liegt nördlich der *Didierstraße*, östlich der Straße *Im Brühl* (Verbindungsstraße zur Ortumgehung (Landesstraße)) und wird im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Süden durch gemischte und gewerbliche Bauflächen und weiter im Westen (nicht unmittelbar angrenzend) durch Wohnbebauung begrenzt. Im Norden grenzt die Aue der Lumda an.

Größe: rd. 1,83 ha (ohne externen Ausgleich)

Lage: Östlich des Stadtteils Mainzlar

Flurstück / Flur: Flur 4 die Flurstücke 604-611, 612tlw. und 624tlw.; Flur 5 die Flurstücke 2/4tlw., 290/2tlw., 294/1tlw., 312/2tlw., 318/7tlw. und 318/10tlw.; Flur 7 das Flurstück 233/7tlw., alle in der Gemarkung Mainzlar.

Exposition: Das Plangebiet fällt leicht nach Norden zum Auenbereich hin ab.

Nutzung: Acker, gewerbliche Nutzung

Ausweisung: Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO

Abb. 3: Bestehende gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebietes



Abb. 4: Blick nach Osten



Quelle: Eigene Aufnahmen (April / Mai 2019)

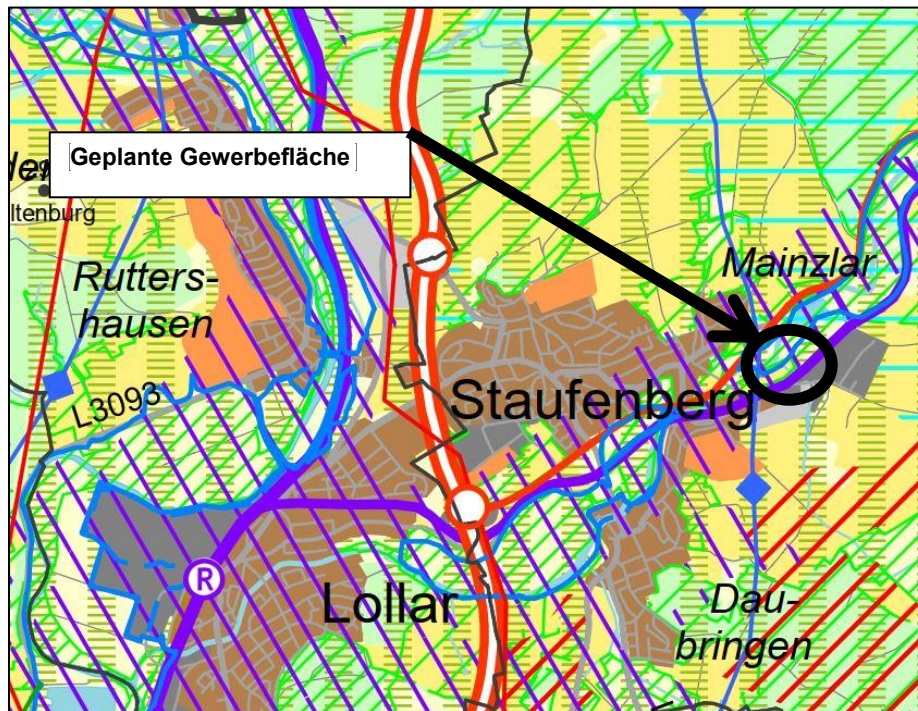
Abb.5: Technisches Bauwerk im Plangebietes



1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt die Flächen des geplanten Gewerbegebietes als Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1), Vorranggebiet Regionaler Grünzug (6.1.2-1), Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (6.1.1-2) sowie Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) dar. Die Darstellungen stehen der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen. Aus diesem Grund wurde im Vorfeld zum 2. Verfahrensschritt des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und der Flächennutzungsplanänderung ein Antrag auf Zielabweichung zum Regionalplan Mittelhessen 2010 bei der Oberen Landesplanungsbehörde des Regierungspräsidiums Gießen gestellt (27.08.2025). Bei der Vollständigkeitsprüfung des ZAVs wurde noch einmal nachgefordert, dass die Stadt Staufenberg aufzeigen soll, dass sie keinen Zugriff auf das RHI-Gelände hat und dass die zwei örtlichen Betriebe nur auf die im Plangebiet auszuweisenden Gewerbeflächen expandieren können. Hierzu gab es Gespräche und Verhandlungen, mit dem Ergebnis, dass ein kurzfristiger Erwerb von Flächen im RHI-Gelände nicht möglich ist. Auch die Rahmenbedingungen haben sich geändert, da die Fortschreibung des Regionalplanes Mittelhessen 2025 kurz vor dem Abschluss steht. Zudem wurde der Geltungsbereich des Vorentwurfes zum Entwurf deutlich reduziert und die Größe der neuen Gewerbeflächen auf 0,93 ha zurückgenommen. Auf einem Termin am 29.04.2026 bei der Oberen Landesplanungsbehörde wurde das Vorhaben mit der Stadt noch einmal erörtert, mit dem Ergebnis, dass das Abweichungsverfahren nicht mehr erforderlich ist. Allerdings werden die Ausführungen des ZAV's auch mit in die vorliegende Begründung mit aufgenommen, so z.B. die geforderte Alternativendiskussion, siehe Kapitel 1.6.

Abb.6: Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen bereits Gewerbegebiete am östlichen Siedlungsrand von Mainzlar (Firmen südlich der Straße *Am Boden*, die „Didierwerke“ bzw. RHI Magnesita GmbH, DPD Depot, Bereich Pflingstweide, etc.). Im Plangebiet selbst befindet sich im westlichen Bereich schon ein Betrieb (ehemaliger Getränkemarkt, jetzt Betrieb mit Lagerhallen und Lagerflächen). Zur südwestlich angrenzenden Wohn- und Mischbaufläche besteht durch die zum Entwurf aus der Planung herausgenommen Grünlandflächen genügend Abstand. Hiermit sind keine immissionsschutzrechtliche Konflikte bei einer Ausweisung der neuen Gewerbefläche zu erwarten.

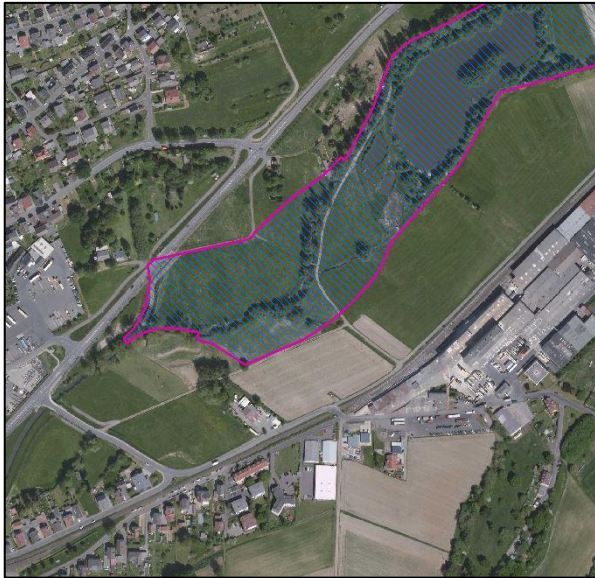
Außerdem ist nicht davon auszugehen, dass die vorgesehene Ausweisung negative Auswirkungen auf die angrenzenden Gewerbebetriebe verursacht. Das hängt auch mit der Tatsache zusammen, dass die Erschließung des neuen Gebietes durch die Straßen *Im Brühl*, *Am Boden* und *Didierstraße* gesichert ist.

Andere, schutzbedürftige Nutzungen liegen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes nicht vor. Mit der geplanten Zuordnung des Gebietstypus Gewerbegebiet an bereits bestehende Gewerbe- und Mischgebiete wird der Siedlungskörper für den angrenzenden Bereich städtebaulich und immissionsschutzrechtlich verträglich fortgesetzt. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht werden somit keine Veränderungen vorgenommen, wodurch damit einhergehende Konflikte nicht zu erwarten sind.

Weiterhin werden hinsichtlich des naturschutzfachlichen Ausgleichs, der mit dem Eingriff im Gewerbegebiet verbunden ist, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. So ist der westliche Teilbereich, der als Magere Flachland-Mähwiese beurteilt werden kann (geschützter Lebensraumtyp (LRT)), zum Entwurf aus dem Geltungsbereich herausgenommen worden. Zusätzlich wird das Gebiet nördlich und östlich, im Übergang zur freien Landschaft, eingegrünt und mit landschaftspflegerischen Maßnahmen belegt. Da sich das Plangebiet nördlich angrenzend zum amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Lumda (HQ 100 nach HWG) befindet (Abb.7), werden die nördlichen Flächen als naturnahe Retentionsmulden mit Auengrünland gestaltet und östlich eine naturnahe Uferstaudenflur vorgesehen. Zum Entwurf wurde eine Ökokon-tomaßnahme mit in die Planung aufgenommen. Ergänzend kann aufgeführt werden, dass weder im Natureg Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet registriert sind, noch haben die TÖB's im Rahmen

der frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB) Ausgleichsflächen und Maßnahmen für das Plangebiet gemeldet. Allerdings liegen der Stadt Kenntnisse über eine Ausgleichsfläche (A 22 – Ziel Auengrünland) vor, die im Zusammenhang mit der Planfeststellung der Ortsumgehung Mainzlar festgelegt ist, aber nicht umgesetzt wurde (Fläche wird derzeit als Acker genutzt). Aus diesem Grund wurde die Ausgleichsfläche am Rande des Gewerbegebietes aus dem Vorentwurf vergrößert und mit einem neuen Entwicklungsziel festgesetzt, so dass die Fläche A22 kompensiert werden kann.

Abb.7: Amtlich festgestelltes Überschwemmungsgebiet der Lumda (nördlich angrenzend zum Plangebiet)



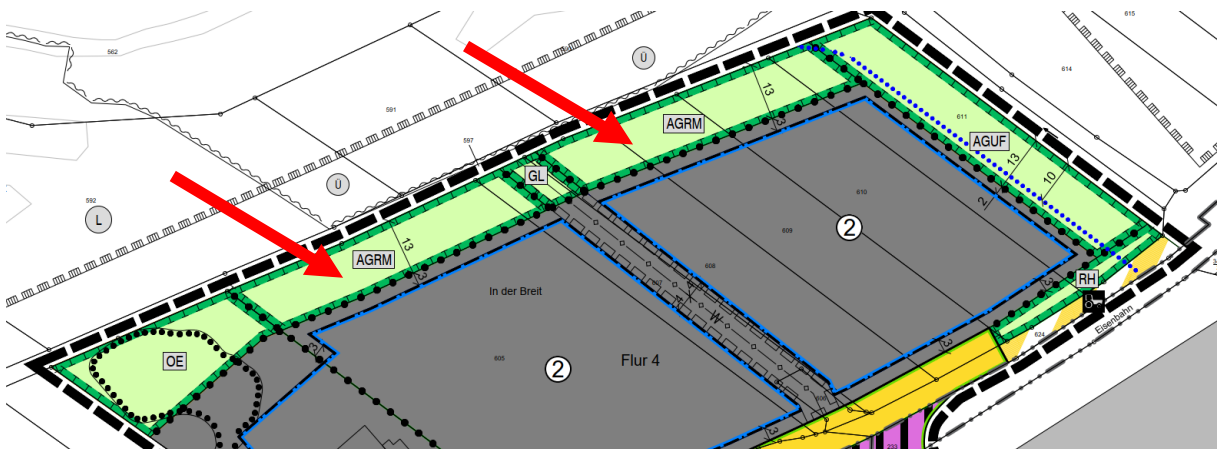
Quelle: Geoportal Hessen (www.geoportal.hessen.de; 11/2019 bearbeitet).

Im Rahmen der weiteren Vorabstimmung mit dem RP Gießen (15.04.2024) hat die Obere Wasserbehörde Hinweise zum HQ100 und eine Karte mit dem faktischen Überschwemmungsgebiet der Lumda vorgelegt (Abb.8). Die Abgrenzung soll bei der Neuaufstellung des Regionalplanes als Festlegung eines Vorranggebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz mit aufgenommen werden. Bei dem RP-Gespräch wurde festgestellt, dass das beantragte Gewerbegebiet im Bereich der Parzelle 605 theoretisch betroffen ist. Das Wasser würde im Falle eines HQ100 mit einer Höhe von ca. 3-4cm auf der Fläche stehen (siehe blaue Umrandung auf der Abb.8). Da die Planung der Stadt Staufenberg jedoch im Norden der gewerblichen Bauflächen zum Feldweg hin die Schaffung von Retentionsraum vorsieht, kann der Eingriff in das faktische Überschwemmungsgebiet kompensiert werden.

Abb.8: Faktisches Überschwemmungsgebiet (Quelle RP Obere Wasserbehörde)



Abb.9: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Didierstraße“, Entwurf (roter Pfeil deutet auf die festgesetzten Retentionsmulden)



Der Regionalplan Mittelhessen 2010 spricht in Kapitel 5.3 weiterhin die für die Flächen für Industrie und Gewerbe beachtlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung an, die im Folgenden, soweit relevant, diskutiert werden sollen. Ferner werden alle weiteren im Regionalplan Mittelhessen vorhandenen Ziele und Grundsätze, welche durch die vorliegende Planung berührt werden, angesprochen:

5.3-1 (Z)

Die für die Entwicklung der Wirtschaft benötigten und geeigneten Flächen sind vorrangig in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten, z. B. durch Mobilisierung und Reaktivierung ungenutzter Gewerbeflächen bzw. Gewerbebrachen, Reaktivierung kontaminierter Flächen, Konversion ehemals militärischer Anlagen und Nutzungsintensivierung.

5.3-2 (Z)

Die in der Plankarte ausgewiesenen Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung dienen der Entwicklung bestehender Betriebe sowie der Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben. In ihnen hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang vor anderen Raumnutzungen und -funktionen. [...]

Für das gesamte Stadtgebiet Staufenberg werden im Regionalplan Mittelhessen 2010 nur für die Stadtteile Staufenberg und Mainzlar *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* festgelegt (siehe Abb.10). Beide Flächen stellen keine Alternativen für das geplante Gewerbegebiet Didierstraße dar:

Ziffer 1. in Abb.10: Im RPM 2010 und 2021 geplantes VRG Industrie und Gewerbe nordwestlich von Staufenberg (Abfahrt B 3 Staufenberg Nord), gemeinsam mit Lollar – Sehr kleiner Flächenanteil von Staufenberg. keine Grundstücksverfügbarkeit, Hochwasserrisikogebiet, Naturschutz. Die Fläche wurde in der Fortschreibung RPM 2025 herausgenommen, stellt also keine Alternative dar.

Ziffer 2 in Abb.10: Geplantes Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe Planung, südlich der Straße *Am Boden* und *Didierstraße*, im südlichen Anschluss an das bestehende Gebiet – die Erschließung des Gebietes ist wirtschaftlich deutlich aufwendiger (Neuerschließung, Bahnübergangsertüchtigung, immisionsschutzrechtliche Konflikte mit westlich angrenzender Wohn- und Mischgebietsnutzung). Die Fläche wurde in der Fortschreibung RPM 2025 ebenfalls herausgenommen, stellt also keine Alternative dar.

Auch im Siedlungsbestand sowie in den ausgewiesenen *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand* (BP „Staufenberg Süd“ und geplante BP RHI-Magnesita-Gelände (private Gebietsentwicklung)) sind keine entsprechenden Flächen für die Stadt für gewerbliche Zwecke verfügbar, sodass vor dem Hintergrund der gewerblichen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Stadt sowie der ortsansässigen Betriebe ausschließlich eine Neuausweisung gewerblicher Flächen dem erforderlichen und nachgewiesenen Flächenbedarf Rechnung tragen kann.

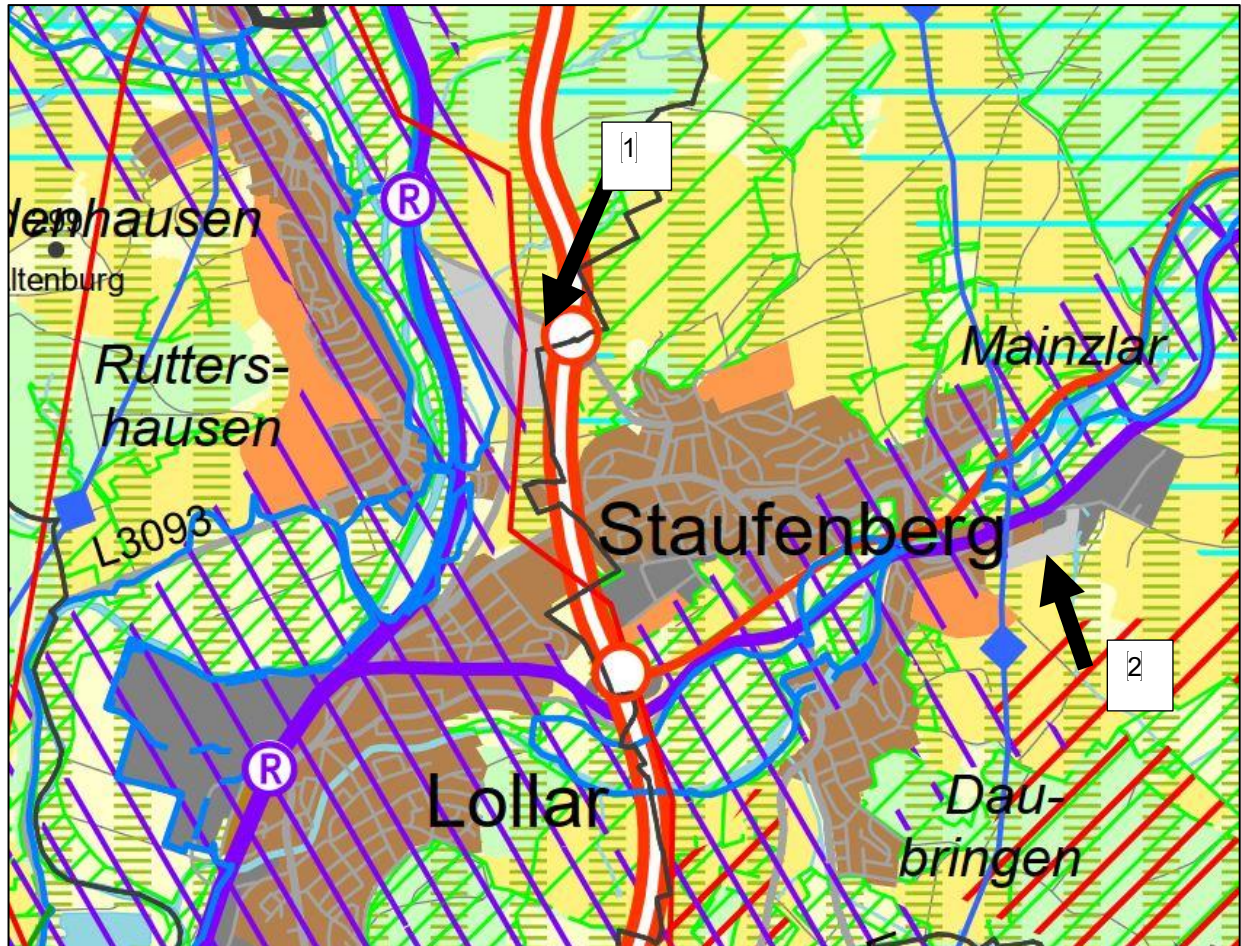
Die Stadt Staufenberg verfügt im Siedlungsbestand über keine nennenswerten Reserven minder- bzw. ungenutzter Gewerbeflächen oder Gewerbebrachen in der erforderlichen Größenordnung. Auch Potenziale für eine Nutzungsintensivierung im Sinne einer Umnutzung oder Brachflächenrevitalisierung, für die sich üblicherweise vor allem größere, ehemals industriell genutzte Areale anbieten, fehlen. Da in Staufenberg alle Möglichkeiten einer Flächenmobilisierung und städtebaulichen Nachverdichtung bereits nahezu vollständig ausgeschöpft sind, ist eine Neuausweisung von Gewerbeflächen erforderlich. Darüber hinaus sollte das ausgewiesene Gebiet VRG Industrie und Gewerbe Planung südlich der Straße "Am Boden" im Zuge der Fortschreibung des Regionalplanes auf einer Fläche von 1,2 ha (im Westen) in ein Vorranggebiet/*Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* umgewandelt werden (Tauschfläche). Die Fläche wird aktuell als Intensivacker genutzt. Dieser Antrag der Stadt wurde in der Fortschreibung berücksichtigt.

Die übrigen Flächen der Darstellung VRG stehen der Stadt derzeit nicht zur Verfügung und fehlen schließlich. Daher bestehen in Staufenberg keine entsprechenden Möglichkeiten zur Schaffung von für die Eigenentwicklung der ortsansässigen Unternehmen sowie der Ansiedlung neuer Unternehmen kurzfristig benötigten Gewerbeflächen.

Die Voraussetzung einer Anbindung der Antragsfläche an die Verkehrs- und sonstige Infrastruktur ist durch das bereits bestehende Gewerbegebiet als auch durch die südlich verlaufende *Didierstraße* und die westliche Straße *Im Brühl* gesichert. Darüber hinaus besteht durch diese eine direkte Anbindung an die L3146.

Mit der erforderlichen Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes sollen für Staufenberg die für die Eigenentwicklung dringend benötigten Gewerbeflächen bereitgestellt werden. Dass dies vorliegend zu Lasten eines Vorranggebietes für Landwirtschaft und Vorranggebiet Regionaler Grünzug geschehen soll, ist unumstritten und wird im Rahmen der nachfolgenden Ausführungen näher behandelt.

Abb. 10: luG-Darstellungen des RPM 2010 für die Stadt Staufenberg



5.3-5 (Z)

Vor der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an gewerblichen Bauflächen vorrangig in den *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand* durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (gem. § 30 BauGB) und in den „unbeplanten Innenbereichen“ (gem. § 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen.

Die Wiedernutzung und städtebauliche Integration von ehemals militärisch genutzten Flächen innerhalb und am Rand der Ortslagen hat Vorrang vor neuen Flächen für Industrie und Gewerbe. Bei der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen sind städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische, landwirtschaftliche sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen.

Es wurde bereits an mehreren Stellen erläutert, dass die Stadt Staufenberg im Siedlungszusammenhang über keine nennenswerten Reserven minder- bzw. ungenutzter Gewerbeflächen oder Gewerbebrachen in der erforderlichen Größenordnung verfügt. Darüber hinaus bestehen auch in den dargestell-

ten *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand* keine entsprechenden Möglichkeiten einer städtebaulichen Nachverdichtung oder Flächenmobilisierung. Für die Stadt Staufenberg stehen auch innerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen sowie auch in den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereichen insgesamt keine geeigneten Flächen für eine Ausweisung von Gewerbegebieten zur Verfügung und zugleich sind alle Möglichkeiten einer Flächenmobilisierung und städtebaulichen Nachverdichtung ausgeschöpft.

Städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische, landwirtschaftliche sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange werden dahingehend berücksichtigt, dass mit der geplanten Ausweisung zunächst ein städtebaulicher¹ sowie funktioneller² Zusammenhang zu den bestehenden Siedlungsbereichen hergestellt werden kann³, während die landschaftspflegerischen, umwelt- und naturschutzfachlichen Belange über die Ausführungen und bisherigen Ergebnisse der Umweltprüfung gewürdigt werden können. Hinsichtlich der denkmalpflegerischen Belange liegen der Stadt Staufenberg bisher keine Informationen oder Kenntnisse über eine mögliche Betroffenheit von Bodendenkmälern vor.

6.1.2-1 (Z) (K)

In den **Vorranggebieten Regionaler Grünzug** hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Die Funktionen des Vorranggebietes Regionaler Grünzug dürfen durch die Landschaftsnutzung nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedlung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, der Freiraumerholung oder des Wasserhaushalts oder zu einer ungünstigen Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnissen führen können, sind nicht statthaft. Hierzu zählen neben wohnungsbaulicher und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie anderer Infrastrukturmaßnahmen. Die Errichtung baulicher Anlagen, die einen nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen ermöglicht, ist im Vorranggebiet Regionaler Grünzug unzulässig.

Analog dem im RPM 2010 dargestellten VRG Industrie und Gewerbe Planung südlich der Straße *Am Boden* nimmt auch die vorliegende Fläche nördlich der *Didierstraße* Funktionen des Regionalen Grünzuges ein. Durch einen **Flächentausch** des bisherigen VRG luG Planung (hier Rücknahme zu Gunsten der Fläche an der *Didierstraße*) können die Funktionen des Grünzuges weitestgehend beachtet und weiter aufrechterhalten werden. Das bedeutet im Einzelnen für die:

Funktion Gliederung von Siedlungsgebieten: Das Plangebiet wird durch den Siedlungsansatz nördlich der *Didierstraße/Im Brühl* und durch die bestehenden Infrastrukturtrassen Straße, Bahn, Kanal und Wasser maßgeblich geprägt. Das ist auf der Tausch-/Rücknahmefläche nur eingeschränkt der Fall, da hier die Straßen- und Infrastruktur vollständig fehlen. Der Siedlungsansatz im Bereich südlich *Am Boden* durch Gewerbe und Wohnen ist zwar auf dem VRG luG südwestlich des Plangebietes gegeben, jedoch würde sich das Gebiet aufgrund der Topographie vom jetzigen Siedlungskörper abheben. Die Funktion der Gliederung von Siedlungsgebieten unterscheidet sich daher bei beiden Gebieten kaum.

Funktion Einfügen in die Landschaft: Ein Eingriff in die Landschaft bzw. in das Landschaftsbild ist bei beiden Standorten gegeben. Beide Standorte sind durch Siedlungsstrukturen vorgeprägt und belastet. Der Eingriff auf der beantragten Fläche in den erweiterten Auenbereich ist gegeben, allerdings ist dieser

¹ Fortsetzung des vorhandenen Siedlungsansatzes sowie Ausnutzung einer vorhandenen Erschließung

² Räumlicher funktionaler Zusammenhang mit der westlich und südlich angrenzenden Gewerbenutzung

³ Hierbei darf die Bahntrasse nicht als Zäsur, sondern als Bestand und Vorgabe für die Infrastruktur und zukunftsorientierter Standort angesehen werden.

Standort durch den Gewerbeflächenansatz und durch die erhebliche optische Beeinträchtigung der ehemaligen Didierwerke geprägt. Gleiches gilt für das Landschaftsbild. Der Auenbereich selbst; das Fließgewässer (Lumda) und die wasserwirtschaftliche Funktion der Aue werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Im Bereich der Tauschfläche ist die Landschaft und das Landschaftsbild ebenfalls durch die Bebauung *Am Boden* vorbelastet, allerdings stellt auch hier eine Gewerbeflächenausweisung die Erweiterung des Siedlungskörpers in den Außenbereich und somit die Beeinträchtigung der angrenzenden Biotopstrukturen (Streuobst, Wald-/Gehölzsaum entlang des Sailbacher Grabens) dar. Die Funktion Einfügen in die Landschaft unterscheidet sich daher bei beiden Gebieten kaum. Weitere Bewertungen siehe Umweltbericht.

Funktion Landschaftsbild: Ausführungen analog Einfügen in die Landschaft und im Umweltbericht

Funktion Freiraumerholung: Beide Flächen haben eine Funktion für die Freiraumerholung. Im Bereich der beantragten Fläche führt der überregionaler Radweg vorbei, gleichzeitig werden die Flächen von Spaziergängern genutzt. Der Erholungswert ist durch die nördlich liegende Landesstraße, die Didierstraße, Bahntrasse und die ehemaligen Didierwerke vorbelastet. Im Bereich der Tauschfläche ist der Erholungswert höher, da sich die Fläche durch die Topographie vom Siedlungskörper absetzt und direkten Anschluss an die freie und nicht vorbelastete Landschaft (Freiraum) anschließt. Die Funktion Freiraumerholung unterscheidet sich daher bei beiden Gebieten kaum.

Funktion Wasserhaushalt: Beide Flächen werden als Ackerflächen genutzt, sind also für den Vergleich Wasserhaushalt gleich zu bewerten. Für den Wasserhaushalt etwas negativer zu bewerten ist die Fläche des beantragten Gewerbegebietes, da hier unterirdisch eine übergeordnete Infrastrukturleitung des ZMW's verläuft. Die Funktion Wasserhaushalt ist auf der Tauschfläche als etwas günstiger zu bewerten.

Funktion Klima: Beide Flächen werden als Ackerflächen genutzt, sind also für den Vergleich Klima gleich zu bewerten. Beide Fläche dienen der Frischluftproduktion und als Kaltluftentstehungsfläche.

Funktion Lufthygiene: Beide Flächen werden als Ackerflächen genutzt, sind also für den Vergleich Lufthygiene gleich zu bewerten. Beide Fläche dienen der Frischluftproduktion und als Kaltluftentstehungsfläche. Für die Lufthygiene negativ zu bewerten ist die Fläche des beantragten Gewerbegebietes, da hier angrenzend Geruchsemissionen zu konstatieren sind. Die Funktion Lufthygiene ist auf der Tauschfläche als etwas günstiger zu bewerten, die räumliche Nähe zur ehemaligen Geruchsquelle (Didierwerke) ist aber auch gegeben.

Funktion Bodenschutz: Beide Flächen werden als Ackerflächen genutzt, sind also für den Vergleich Bodenschutz ähnlich zu bewerten. Weitere Bewertungen siehe Umweltbericht.

Funktion Biotopschutz: Beide Flächen werden als Ackerflächen genutzt, sind also für den Vergleich Biotopschutz ähnlich zu bewerten. Auf der beantragten Fläche werden im Umfeld Auenbereiche nur indirekt beeinträchtigt, allerdings der Auenbereich räumlich verkleinert, während auf der Tauschfläche angrenzend Streuobst und Wald-/Gehölzsaum entlang des Sailbacher Grabens indirekt beeinträchtigt werden. Weitere Bewertungen siehe Umweltbericht.

Im Fazit kann aufgeführt werden, dass ein Eingriff in den Regionalen Grünzug und in die Freiraumerholung stattfindet, der aber durch grünordnerische textliche Festsetzungen im geplanten Gewerbegebiet ausgeglichen und durch die Reduzierung von VRG LuG im Südwesten des Plangebietes kompensiert werden kann bzw. durch die Darstellung im RPM 2025 kompensiert ist. Betroffene Funktionen bei der beantragten Flächen können auf der Tauschfläche ausgeglichen werden. Ein klarer Standortvorteil für den beantragten Bereich stellt die bestehende Infrastruktur (Straße, Bahn, Abwasser und Trinkwasser) dar, die bei der Tauschfläche erst noch neu hergestellt werden müsste, was wiederum mit einem zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft verbunden wäre.

6.1.2-2 (Z)

Eine Inanspruchnahme eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug ist ausnahmsweise möglich, wenn andere Gründe des Wohls der Allgemeinheit überwiegen und die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden. In diesen Fällen sind in Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde die betroffenen Funktionen auszugleichen.

Die Sicherung und Schaffung Arbeitsplätzen sind überwiegende Gründe des Allgemeinwohls, die durch die Alternativlosigkeit einer Gewerbeflächenausweisung eine zusätzliche Bedeutung für die Stadt gewinnen. Durch einen geplanten Flächentausch werden die Grundzüge der Planung nicht betroffen, da die Zielvorgaben nur in der Fläche getauscht werden (siehe u.a. Ausführungen unter der Zielvorgabe 6.1.2-1 (Z)).

6.3-1 (Z)

In den **Vorranggebieten für Landwirtschaft** hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.

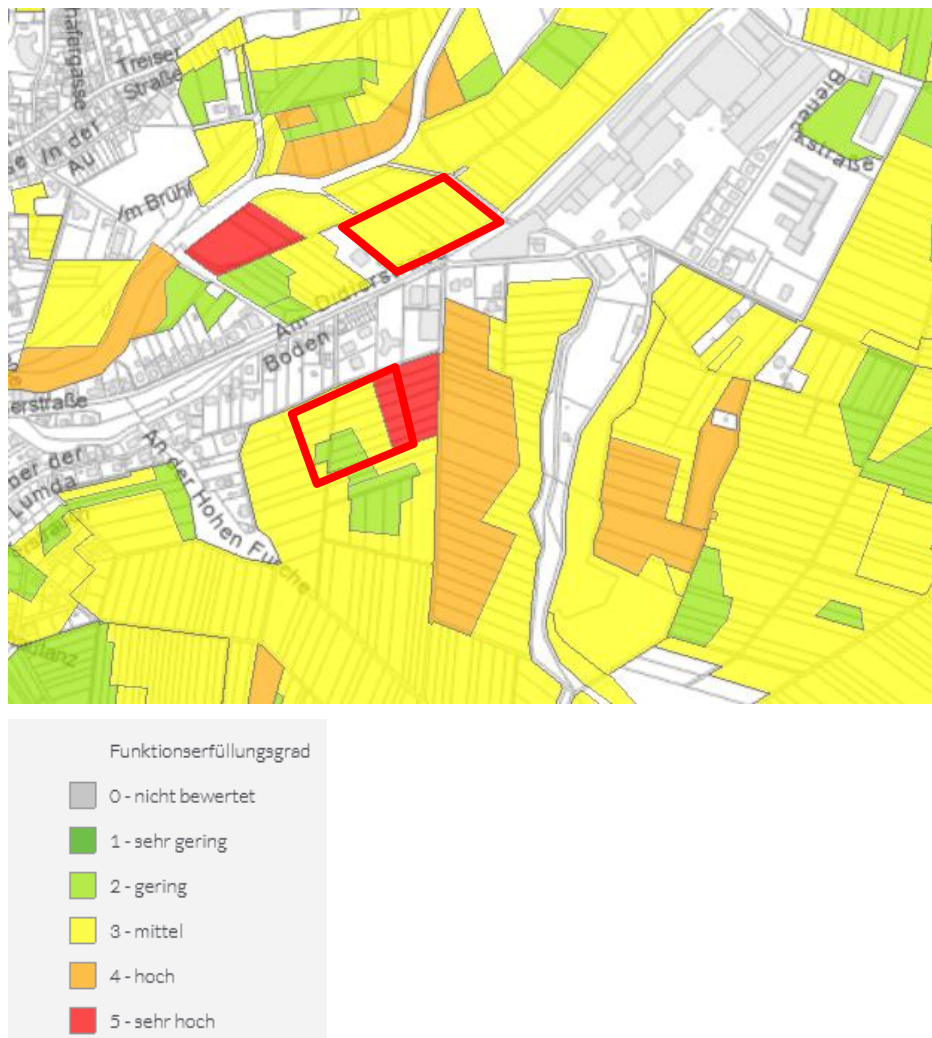
Mit der geplanten Ausweisung einer gewerblichen Baufläche zur Ansiedlung bzw. Erweiterung bestehender Betriebe mit gewerblicher Nutzung ist zwangsläufig eine Flächeninanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen verbunden. Die vorliegend in Rede stehende Fläche, die für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen werden soll, hat insgesamt eine Größe von rd. 0,93 ha (+ 0,2 ha Bestand). Demnach wird die landwirtschaftliche Bodennutzung in diesem Bereich zwar künftig ausgeschlossen, jedoch insgesamt nicht in einem existenzbedrohenden Maße eingeschränkt, zumal eine bedarfsorientierte Erschließung vorgegeben ist. Dies ist ein Vorteil gegenüber der Ackerfläche im Süden des bestehenden Bebauungsplanes *Im Boden/Didierstraße*.

Nach Prüfung der Stadt Staufenberg werden die betroffenen Flächen von einem lw. Betrieb bewirtschaftet. Die Stadt geht bei der Inanspruchnahme der Flächen somit nicht von einer Existenzbedrohung für die Landwirtschaft in der Region aus. Die Stadt hat zu dem Bewirtschafter der Flächen im Vorfeld der Planungen Kontakt aufgenommen, und strebt an, entsprechende Lösungsmöglichkeiten (wie z.B. einen Flächentausch oder die Bereitstellung von Ersatzland etc.) im Konsens entwickeln zu können. Insgesamt stehen laut der Hessischen Gemeindestatistik (31.12.2021) 505 ha Ackerflächen in der Gesamtmarkung Staufenberg zur Verfügung. Die vorliegende Fläche (0,93 ha) beansprucht somit 0,184% der agrarischen Nutzfläche in der Stadt Staufenberg. Aufgrund der Größe der Fläche ist davon auszugehen, dass kein Betrieb nachteilig in seiner Existenz betroffen ist.

Neben der Prüfung möglicher negativen Auswirkungen auf den das Plangebiet bewirtschaftenden Betrieb, gilt es auch die Wertigkeit der betroffenen Flächen wie bspw. das Ertragspotential und die Auswirkungen auf die Agrarstruktur in die Planung und Abwägung mit einzubeziehen. Zur Bewertung der Wertigkeit der Böden aggregiert der Bodenfunktionserfüllungsgrad des Boden-Viewer Hessens verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung.

Im vorliegenden Fall ist die Bedeutung des geplanten Standortes in diesem Bereich für die Bodenfunktionen im Plangebiet als „mittel“ klassifiziert. Das Ertragspotenzial wird als „hoch“, die nutzbare Feldkapazität und das Nitratrückhaltevermögen werden als „mittel“ eingestuft.

Abb. 11: Bodenfunktionen



Quelle: BodenViewerHessen, 08.08.2024

Der bereits ange deutete Bereich für den Flächentausch (Rücknahme des VRG luG Planung südlich des Gebietes Am Boden /Didierstraße) ist von der Bodenfunktion hochwertiger zu beurteilen, so dass im Vergleich beider Flächen die Umsetzung der Planung bzw. des Flächentausches eine Sicherung der wertvolleren Böden gewährleistet.

Neben den raumordnerischen Zielen werden auch zwei raumordnerische Grundsätze von der Planung tangiert.

6.1.1-2 (G) (K)

Die **Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft** sollen als ergänzende Bestandteile eines überörtlichen Biotopverbundsystems gesichert und entwickelt werden. De gebietsspezifischen Erhaltungs- und Entwicklungszielen von Naturschutz und Landschaftspflege soll ein besonderes Gewicht gegenüber entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maßnahmen gegeben werden. Eine biotopangepasste Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege ist zulässig und zu fördern. In den Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft sollen die Entwicklung und der Verbund naturraum-typischer Lebensräume und Landschaftsbestandteile gefördert werden.

Der Bereich des Plangebietes, die auf Ebene des Regionalplans vom Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft überlagert wird, befindet sich im erweiterten Auenbereich, aber außerhalb des Landschaftsschutzgebietes und des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Zugleich sieht die verbindliche Bauleitplanung eine weitere Retentionsmulde und einen Bereich mit uferbegleitender Vegetation vor. Die Intentionen des naturschutzfachlichen Ausgleichs an dieser Stelle steht in keinem Widerspruch zum oben genannten regionalplanerischen Grundsatz. Die Flächen und deren Bewirtschaftung werden im Sinne der raumordnerischen Vorgaben über die Bauleitplanung gesichert und gefördert. Die außerhalb des Überschwemmungsgebietes (Abflussgebiet) liegende Retentionsmulde dient dem Hochwasserschutz und das Anlegen eines Ufersaumes entlang des Grabens der Entwicklung eines naturraumtypischen Lebensraumes. Beides widerspricht daher nicht dem raumordnerischen Grundsätzen. Das Plangebiet selbst wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker), diente somit nur eingeschränkt dem überörtlichen Biotopverbundsystem. Dem Grundsatz der gebietsspezifischen Entwicklung von Natur- und Landschaftspflege wird durch die Planung der zwei linienhaften Biotopstrukturen entsprochen. Ansonsten wird ein Eingriff in den Naturraum vorbereitet, gleichzeitig aber weiter südlich Planungsflächen zurückgenommen und somit Biotopstrukturen erhalten und neu geschaffen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt auch eine erforderliche Kompensation des Eingriffs durch Ausweisung von Ausgleichsflächen außerhalb des geplanten Gewerbegebietes.

Die Sicherung der Flächen und die naturschutzrechtlichen Pflegemaßnahmen fördern den Auenbereich im Hinblick auf den vorbeugenden Hochwasserschutz und das überörtliche Biotopverbundsystem (Aufwertung der Grabenparzelle durch Pflegemaßnahmen und weitere Bereitstellung von Retentionsraum). Hierzu erfolgen weitere Aussagen im Umweltbericht.

6.1.3-1 (G) (K)

In den **Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen** sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.

Um den Einschränkungen des Kaltluftabflusses durch die Bebauung entgegenzuwirken, werden auf Ebene des Bebauungsplanes Festsetzungen getroffen, wodurch Luftaustauschprozesse weiterhin gewährleistet werden können. Hierzu werden beispielsweise zahlreiche Anpflanzungen standortgerechter, einheimischer Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen im Planungsgebiet festgesetzt, die sich positiv auf das Kleinklima vor Ort auswirken. Eine Dachbegrünung der Gebäude ist festgesetzt. Zusätzlich wird der östliche Randbereich als naturnahe Uferstauden sowie der nordöstliche Rand als naturnahe Retentionsmulde ausgebildet und somit von einer Bebauung freigehalten, was sich ebenfalls positiv auf die klimatischen Bedingungen vor Ort auswirkt und die nachteiligen Auswirkungen auf den Kaltluftabfluss in den Auenbereich verbessert.

Durch einen **Flächentausch** des bisherigen VRG luG Planung (hier Rücknahme von 1,2 ha im Westen zu Gunsten der Fläche an der *Didierstraße*) können die Funktionen des Klimaschutzes beachtet und weiter aufrechterhalten werden. Die Tauschfläche dient derzeit auch der Freiraumerholung und dem Wasserhaushalt sowie den klimatischen oder lufthygienischen Verhältnissen (Kaltluftentstehungsfläche).

Darüber hinaus wird auf die eingriffsminimierenden Festsetzungen im Bebauungsplan verwiesen. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung dem Vorbehaltsgebiet für be-

sondere Klimafunktionen nicht grundsätzlich entgegensteht und die Planung mit den Grundsätzen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann.

Neben den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen im Plangebiet werden im nördlich angrenzenden Bereich auch raumordnerische Ziele und Grundsätze von der Planung tangiert.

6.1.1-1 (Z) (K)

Die Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind als wesentliche Bestandteile eines überörtlichen Biotopverbundsystems zu sichern und zu entwickeln. Die gebietsspezifischen Schutzziele von Naturschutz und Landschaftspflege haben Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maßnahmen. Eine biotopangepasste Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege ist zulässig und zu fördern. Die Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind vor Beeinträchtigungen dauerhaft zu sichern.

Der nördlich angrenzende Auenbereich ist durch das Landschaftsschutzgebiet „Auenvverbund Lahn-Dill“ erfasst, wird aber durch die vorliegende Planung nicht direkt tangiert. Im Bebauungsplan wird zum LSG hin eine Pufferfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt eine Bewertung der möglichen Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes im Umweltbericht und eine erforderliche Kompensation des Eingriffs.

6.1.4-6 (Z) (K)

In den **Vorranggebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz** sind Überschwemmungsbecken der Gewässer für die Hochwasserrückhaltung und den Hochwasserabfluss zu sichern und zu entwickeln. Diese Gebiete sind von Bebauung, Versiegelung des Bodens und Aufschüttungen freizuhalten. Zulässig sind Nutzungen und Maßnahmen, die den vorbeugenden Hochwasserschutz nicht einschränken. Dazu gehört auch die Neuanlage von Auwald. Unzulässig sind Planungen und Maßnahmen, die die Funktion als Hochwasserabfluss- oder -retentionsraum beeinträchtigen oder den Oberflächenabfluss erhöhen bzw. beschleunigen würden.

Das VRG wird durch die vorliegende Planung nicht unmittelbar tangiert. Das Plangebiet befindet sich nicht im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem Hochwasser-Risikogebiet (HQ, 10 HQ100, HQextrem). Ausnahme: Das Wasser würde im Falle eines HQ100 mit einer Höhe von ca. 3-4cm auf einer Teilfläche stehen (siehe blaue Umrandung auf der Abb.8). Da die Planung der Stadt Staufenberg jedoch im Norden der gewerblichen Bauflächen zum Feldweg hin die Schaffung von Retentionsraum vorsieht, kann der Eingriff in das faktische Überschwemmungsgebiet kompensiert werden, siehe Abb.9. Im Rahmen der erforderlichen Entwässerungskonzepte im Bauantragsverfahren ist darauf zu achten, dass es nicht zu einer Abflussverschärfung des östlichen Vorfluters (Sailbacher Graben) kommt. Es gilt auf den Gewerbeflächen selbst Rückhalteinrichtungen mit entsprechenden Drosselungen zu schaffen. Das Gelände selbst wird aus erschließungstechnischen Gründen voraussichtlich etwas aufgeschüttet werden müssen. Eine Unterkellerung der Gebäude wird jedoch über die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

6.1.4-12 (G) (K)

Die **Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz** sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit be-

sonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

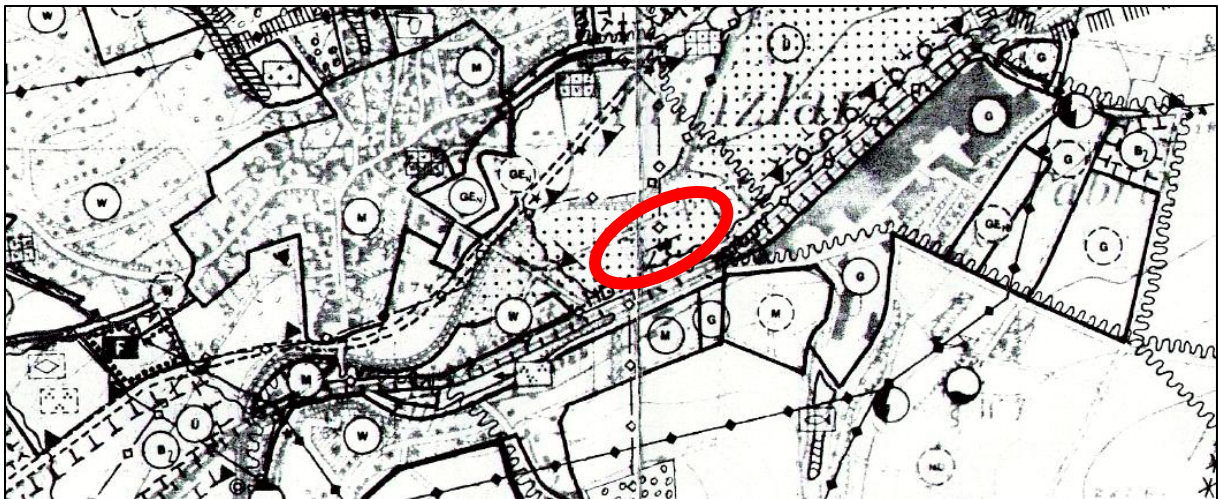
Das VBG für den Grundwasserschutz wird lediglich im Osten der Flächen leicht berührt. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende eingriffsminimierende Festsetzungen im Hinblick auf den Grundwasserschutz mit aufgenommen (Versickerung von Niederschlagswasser, Ausschluss von Lagerung wassergefährdender Stoffe, etc.).

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Staufenberg von 1990 stellt das Plangebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als „ökologisch wertvolles Grünland“ dar, was allerdings mit der realen Nutzung nicht übereinstimmt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der vorliegenden Planung entgegen und erfordert dementsprechend eine Änderung des Flächennutzungsplanes in eine gewerbliche Baufläche im Bereich nördlich der Didierstraße im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB.

Ziel der FNP-Änderung ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche gemäß § 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO.

Abb.12: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Staufenberg (1990).



1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

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

1.6 Alternativendiskussion

Mit der vorliegenden Planung soll der stetigen Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen im Stadtgebiet Staufenberg entsprochen werden. Der Bedarf an Gewerbefläche ist nachweislich vorhanden (Fa. Rysse und Fa. Wilhelmbau). Die Flächenkapazitäten in den übrigen Gewerbegebieten in der Stadt stellen sich hierbei wie folgt dar (siehe auch Abb. 13):

1.: Gewerbegebiet „Schamott“ / Didierwerke (RHI Magnesita GmbH, DPD, Fa. Will) – vollständig genutzt bzw. derzeit erfolgt ein Transformationsprozess zur Vitalisierung der Fläche. Der erforderliche Bebauungsplan befindet sich am Anfang des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss gefasst, Stand Juli 2026).

2.: Gewerbegebiet *Am Boden* / *Didierstraße* - vollständig genutzt.

3.: Gewerbegebiet Staufenberg Süd - vollständig genutzt.

4.: Gewerbegebiet *Im Brühl* (Fa. Gruber und ehemals Fa. Käs) - vollständig genutzt.

5.: Gewerbegebiet Interkom1 und 2 / Ebsdorfergrund – Gewerbegrundstücke vollständig vermarktet und zeitliche Probleme bei der Umsetzung (Ausgrabung von Bodendenkmäler). Der Bau einiger Vorhaben hat jetzt begonnen.

6.: Für das Gewerbegebiet Interkom 3 und 4 wurde die Bauleitplanung noch nicht begonnen. Der Planungsprozess und die Umsetzung bzw. Erschließung beanspruchen rund 3-5 Jahre, wobei der Aufstellungsbeschluss noch nicht gefasst bzw. veröffentlicht wurde. Das Verfahren ruht, insofern stellt die Erweiterung keine kurze- bis mittelfristige Alternative dar.

7.: Geplantes Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe Planung, südlich der Straße *Am Boden* und *Didierstraße*, im südlichen Anschluss an das bestehende Gebiet – die Erschließung des Gebietes ist wirtschaftlich deutlich aufwendiger (Neuerschließung, Bahnübergangsertüchtigung, immissionsschutzrechtliche Konflikte mit westlich angrenzender Wohn- und Mischgebietsnutzung). 1,2 ha im westlichen Bereich sollen für die Neuausweisung an der Didierstraße zurückgenommen bzw. getauscht werden. Wurde bereits im RPM 2025 berücksichtigt.

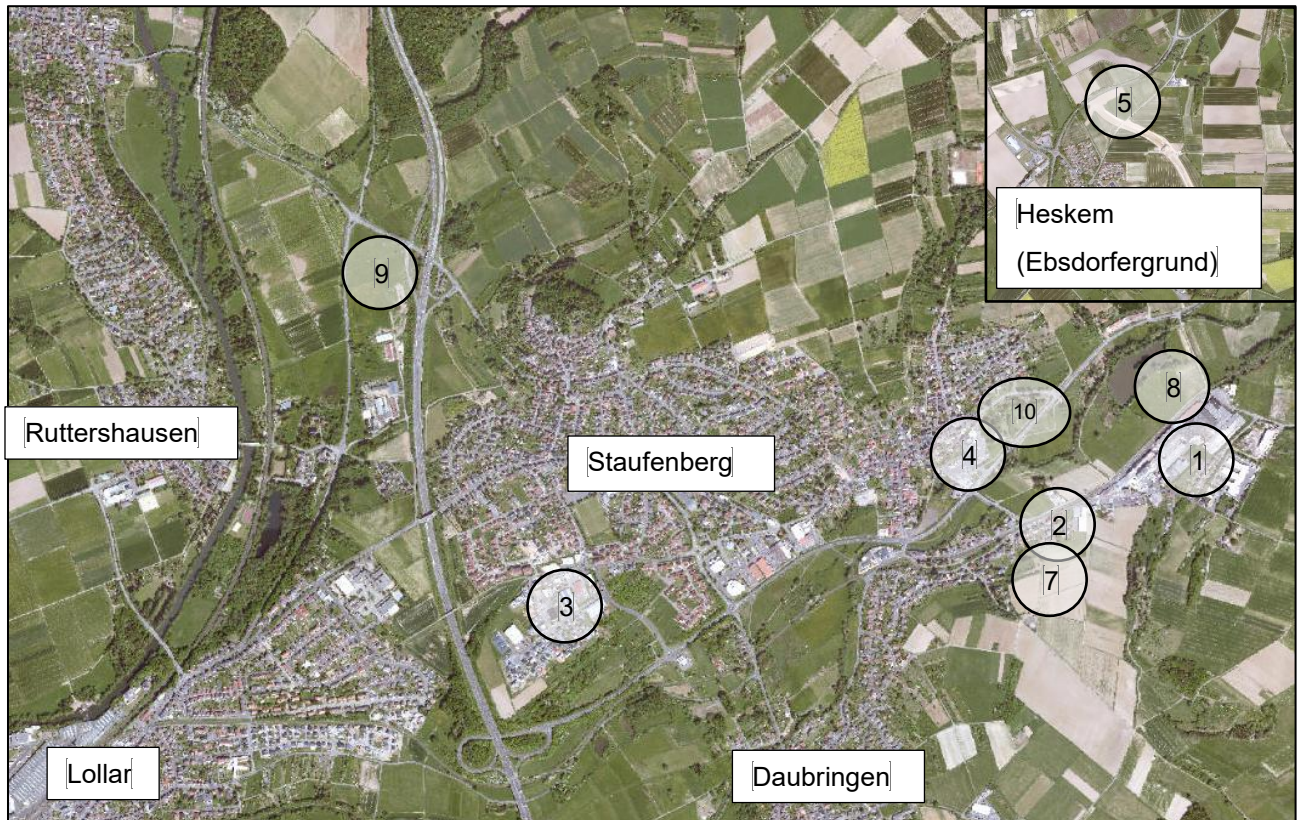
8.: Im Rahmen der Fortschreibung RPM21 beantragtes Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung nordöstlich der Didierwerke – Genehmigung und Umsetzung der Planung zeitnah nicht möglich, zumal zahlreiche Themenbereiche und Konflikte noch nicht gelöst sind. Vor allem kann die Erschließung dieses Gebietes nicht gesichert werden. Dies ist auch das Ergebnis einer Machbarkeitsstudie, die im Zuge der ursprünglich geplanten Aufgabe des Standortes der Didierwerke (RHI Magnesita GmbH) von der Stadt beauftragt wurde. Durch den Erhalt des Standortes der RHI Magnesita GmbH kann die östliche Erweiterungsfläche nicht mehr für Neuansiedelungen erschlossen werden. Weder durch die nördlich angrenzende Lumdaaue, noch über die *Bieneckstraße* mit Wohnbebauung (kein Schleppkurvennachweis möglich, zu schmale Straßenparzelle, Immissionsschutz wg. Wohnnutzung).

9. Im RPM 2010 und 2021 geplantes VRG Industrie und Gewerbe nordwestlich von Staufenberg (Abfahrt B 3 Staufenberg Nord), gemeinsam mit Lollar – Keine Grundstücksverfügbarkeit, Hochwasserrisikogebiet, Naturschutz.

10. Im Rahmen der Fortschreibung RPM21 vorgeschlagenes Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung östliche Verlängerung Im Brühl (Standort 4) – Grundstücksverfügbarkeit gegeben, eingeschränkter Hochwasserbereich, Naturschutz, Immissionsschutz. Diese Themenbereiche sind im Zuge der Bauleitplanung „Wohncampus Alte Schreinerei“ aufgearbeitet worden. Die Flächen, die noch gewerblich genutzt werden können, werden teilweise der Firma Gruber zugeschlagen. Die verbleibenden Flächen werden derzeit durch einen privaten Entwickler vermarktet, Anfragen von Staufenberger Betrieben sind gegeben.

Die Auflistung verdeutlicht, dass es derzeit keine realistische Alternative für das geplante Gewerbegebiet nördlich der Didierstraße gibt.

Abb.13: Verortung der Alternativflächen



Quelle: Geoportal Hessen (www.geoportal.hessen.de; 10/2023 bearbeitet).

1.7 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB	24.09.2019 Bekanntmachung: 06.12.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB	09.12.2019 – 24.01.2020 Bekanntmachung: 06.12.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB	Anschreiben: 04.12.2019 Frist 24.01.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB	03.08.2026 – 04.09.2026 Bekanntmachung: 31.07.2026
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB	Anschreiben: 30.07.2026 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB	_____
--	-------

*Die Bekanntmachungen erfolgen in den Staufenberger Nachrichten (amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Staufenberg).

Der Bebauungsplan (qualifizierter Bebauungsplan) wird im zweistufigen Verfahren mit FNP-Änderung und Umweltprüfung aufgestellt und durchgeführt. Ergänzend wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Derzeit liegen keine Gründe vor, die gesetzlich vorgeschriebene Einstellung der Unterlagen ins Internet bzw. die Auslegungszeit der Unterlagen in der Verwaltung gemäß § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat bzw. mind. 30 Tagen zu verlängern. Der Geltungsbereich wurde verkleinert, das Planziel der Gewerbegebietsausweisung bleibt bestehen und die Öffentlichkeit/Bürger hatten bisher keine Stellungnahme zur Planung abgegeben.

1.8 Änderungen zum Entwurf

Die folgenden wesentlichen Änderungen ergaben sich zum Entwurf:

- Der westliche Bereich des Plangebietes wird aus wasserrechtlichen (Überschwemmungsgebiet) und natur- und artenschutzrechtlichen Gründen (geschützte Art nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie sowie geschützter LRT nach § 30 BNatSchG (Lebensraumtyp)) aus der Planung herausgenommen.
- Anpflanzungsflächen entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenzen werden durch Flächen für Natur und Landschaft mit differenzierten Entwicklungszielen ersetzt, dabei Verbreiterung von 7 auf 13 Meter.
- Reduktion des Baufensters am nordöstlichen Plangebietsrand aufgrund der Kennzeichnung des 10 Meter Gewässerrandstreifens der ans Plangebiet angrenzenden Grabenparzelle, inkl. Aufnahme einer Fläche für Natur und Landschaft im Bereich des Gewässerrandstreifens.
- Erweiterung des Geltungsbereiches im Bereich der Straßenparzelle Didierstraße im Südosten, inklusive Kurvenbereich.
- Abstand der Baugrenze zur Didierstraße wird von 5 auf 3 Meter angepasst.
- Festlegung als Landwirtschaftlicher Weg im nordwestlichen Teilbereich anstelle einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche.
- Reduktion des Baufensters auf Flurstück 604, dafür Festsetzung zum Erhalt der vorhandenen Gehölze und einer Ortsrandeingrünung.
- Die GRZ und GFZ werden jeweils reduziert:
 - o GE 1: GRZ=0,6 (zuvor 0,7) / GFZ=1,2 (zuvor 1,4)
 - o GE 2: GRZ=0,7 (zuvor 0,8) / GFZ=1,4 (zuvor 1,6)
- Zuordnung des naturschutzfachlichen Ausgleichs.

2 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden, angrenzenden Erschließungsstraßen *Im Brühl* und über die *Didierstraße* mit jeweils einer Fahrbahnbreite von rund 7,50m und einer Straßenraumbreite von 9,5m. Der Bebauungsplan schafft Bauplanungsrecht für die bestehende und im östlichen Bereich geplante Verkehrsfläche. Zur künftigen Straßenraumaufteilung gibt der Bebauungsplan keine Vorgaben vor und übt planerische Zurückhaltung. Allerdings muss bei der Erschließungsplanung auf den überörtlichen Radweg und auf die Erforderlichkeit eines Fußweges hingewiesen werden. Der Anschluss an die Straßenanbindung über die Straßen „Im Brühl“ / „Didierstraße“ stellt sich als unproblematisch dar.

Die beiden Firmen, die sich bei der Stadt für das Plangebiet beworben haben (Fa. Rysse (Vertrieb von Natürlichen Baustoffen) und Wilhelmbau (Hoch- und Tiefbau)) weisen kein hohes Verkehrsaufkommen auf. Die Firma Wilhelmbau betreibt bereits südlich angrenzend das Betriebsgelände, dass jetzt um die Flächen im vorliegenden Plangebiet erweitert werden soll. Die Firma Rysse besitzt ein Vertriebsgebäude im Stt. Treis, wobei die Platz- und Lagerverhältnisse eingeschränkt sind. Hier wird sich der Kundenverkehr auf den neuen Standort einstellen, wobei aufgrund der Art der Produkte die Kundenfrequenz keine signifikante Zunahme des Verkehrs zu erwarten ist. Insofern wird die Verkehrsbelastung der Didierstraße durch die geplante Ansiedelung nur marginal zunehmen. Die geringe zu erwartende Verkehrszunahme wird sich auch nicht auf die Leistungsfähigkeit der gut ausgebauten Anbindung an die Landesstraße L 3146 auswirken.

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

Deutsche Bahn AG (23.01.2020)

Abstandsflächen: Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Straßen, Parkflächen und Zufahrten in direkter Angrenzung zu Bahnanlagen: Zwischen Schienen und anderen Verkehrswegen (Straßen, Zufahrten, Parkplätzen, sowie Geh- und Radwege etc.) sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Ein Abrollen zum Bahngelände hin ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicher zu verhindern. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (10.01.2020)

Die geeignete Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr sowie die sichere Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer sollten gewährleistet und in der Begründung berücksichtigt werden.

Solar- und Photovoltaikanlagen. Fassadenoberflächen. Werbeanlagen und Außen sowie Fahrzeugbeleuchtungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung oder Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3146 führen. Private Hinweisschilder und Werbeanlagen sind an der freien Strecke der L 3146 und im Bereich des Knotens L 3146 Im Brühl unzulässig. Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulastträger aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

Landrat, LK Gießen, FD Verkehr (18.12.2019)

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung des Gewerbegebiets handelt ist davon auszugehen, dass Lastkraftwagen das angedachte Gewerbe anfahren werden. Somit sollten Zufahrten mit Schleppkurven für LKW ausreichend dimensioniert sein. Zudem sollten Wendemöglichkeiten für die anliefernden LKW's auf dem Grundstück geschaffen 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 fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO ausgewiesen. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Unzulässig sind gemäß Festsetzung

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Aufgrund der Lage des Gebietes (Auenbereich angrenzend und Wohnnutzungen im Bereich der Straßen *Im Boden* und *Didierstraße* werden weitere Einschränkungen für die Nutzung in den Gewerbegebieten festgesetzt:

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 8 Abs. 2 BauNVO gilt für die Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2): Die Lagerung von wassergefährdender Stoffe ist unzulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO und § 8 Abs. 3 BauNVO gilt für die Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2): Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gelten für die Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) raumordnerische Restriktionen (5.4-10(Z), RPM 2010):

Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbe- bzw. Industriebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet GE 1, aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest. Für das Gewerbegebiet GE 2 wird Grundflächenzahl von **GRZ = 0,7** festgelegt. Die Festsetzung ermöglicht jeweils eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung. In beiden Gewerbegebieten bleibt die Grundflächenzahl unterhalb der Obergrenze des § 17 BauNVO.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das Gewerbegebiet GE1 eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,2** und für das Gewerbegebiet GE2 die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Maß von **GFZ = 1,4** fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich in den Gewerbegebieten (GE1 und GE2) aus der Grundflächenzahl in Kombination mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. In beiden Gewerbegebieten bleibt die Geschossflächenzahl unterhalb der Orientierungswerte des § 17 BauNVO.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

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

Für die Gewerbegebiete (GE1 und GE2) wird die Zahl der Vollgeschosse auf **Z = II** begrenzt, so dass die städtebauliche Vorgabe des § 1a BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) durch die optimale Ausnutzung der Geschosse (Zulassung von Staffelgeschossen nach HBO) berücksichtigt wird. Insgesamt kann für die Lage des Plangebietes und auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung eine angemessene Höhenentwicklung erreicht werden (angrenzende Nutzungen weisen über-

wiegend 2 Vollgeschosse auf, Begrenzung der Vollgeschosse aufgrund des Übergangs zum Außenbereich).

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Gewerbegebietes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage zum angrenzenden Außenbereichs verträglich dimensioniert ist (siehe TF 1.3.1 – 1.3.4).

Für die Höhenbegrenzung der Gebäude wird abschließend die Oberkante Gebäude als Höchstmaß festgesetzt. Als Oberkante Gebäude gilt dabei sowohl der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand als auch der entsprechende Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut oder zwischen Dachhaut und Dachhaut zweier unterschiedlich oder gleich geneigter Dachflächen (First). Bei Staffelgeschossen gilt die Oberkante des Daches oder die Attika. Im Gewerbegebiet GE 1 beträgt die maximal zulässige Oberkante Gebäude / oberer Wandabschluss 10,00 m über Oberkante Fahrbahn Didierstraße, gemessen lotrecht in der Mitte des Grundstücks. Im Gewerbegebiet GE 2 beträgt die maximal zulässige Oberkante Gebäude / oberer Wandabschluss 13,00 m über Oberkante Fahrbahn Didierstraße, gemessen lotrecht in der Mitte des jeweiligen Grundstücks. Dieser Bezugspunkt ist im Rahmen der Umsetzung und Ausführung der Bautätigkeiten in den Örtlichkeiten sehr gut nachzuvollziehen und lässt eine gewisse Flexibilität in Bezug auf die topographischen Verhältnisse bzw. künftige Gestaltung des abschließenden Gelände- und Betriebsniveaus zu, ohne dass städtebaulich nicht gewünschte Höhenentwicklungen in diesem Gebiet möglich sind.

Die Zulässigkeit von Gewerbekaminen und über die Oberkante der Gebäude hinausreichender untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt von der Höhenbegrenzung unberührt.

Eine Unterkellerung der Gebäude ist aufgrund der Auenrandlage und anstehendem Grundwasser nicht zulässig. Ausnahme: Bei Herstellung einer Weißen Wanne.

Werbeanlagen dürfen eine Gesamthöhe von (6 m) über dem Höhenniveau (Gelände) der Betriebsfläche nicht überschreiten.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich somit jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Bau Grenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf.

Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO das innerhalb und außerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig sind (TF 1.4). Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandsflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten.

3.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Unter anderem sind Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Gehwege bei Neuanlage beispielsweise mit Schotter-

rasen, Rasenkammersteinen, Rasengittersteinen, weitfugigem Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster, also in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern. Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall (Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit, boden- und wasserschutzrechtliche Bestimmungen) hiervon abgesehen werden (TF 1.5.1). Durch die dort vorzunehmende Versickerung kann die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate reduziert werden. Gleichzeitig kann durch Verdunstung von Niederschlagswasser ein positiver Einfluss auf das Lokalklima bewirkt werden.

Für die Neugestaltung von Freiflächen gilt (ab Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes), TF 1.5.4: Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) sind zur Freiflächengestaltung unzulässig. Diese Festsetzung dient dem Klima, Boden- und Grundwasserschutz.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung, mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung, ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig (TF 1.5.2). Diese Festsetzung dient dem Artenschutz und stellt eine Vorbeugung gegen Lichtverschmutzung dar.

Für die Neuerrichtung von Gebäuden gilt (ab Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes): Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypeen oder transparenten Brüstungen, jeweils $\geq 5 \text{ m}^2$, sind geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas, nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft) zur Vermeidung einer Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu treffen (TF 1.5.3). Diese Festsetzung dient dem Artenschutz.

Für die Neuerrichtung von Gebäuden gilt (ab Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes): Je Hauptgebäude sind die Dächer auf mind. 60% der Dachfläche extensiv zu begrünen (TF 1.8.3). Diese Festsetzung dient dem Klima, Arten- und Grundwasserschutz.

Die vorhandenen und geplanten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten (TF 1.8.2). Bei Abgang sind diese durch einheimische standortgerechte Ersatzpflanzungen zu ersetzen, siehe Artenauswahl (TF 3.9).

Die Fassaden der Gebäude im Gewerbegebiet 2 sind mit regionaltypischen Materialien (z.B. Naturstein, Holz) und / oder in gedeckten Farbtönen (erdige und landschaftsangepasste Farbpalette wie grau, grün, ocker) zu gestalten (TF 2.2). Alternativ können die Fassaden begrünt werden, wobei mind. 25% der Wandfläche bedeckt sein müssen. Diese Festsetzung dient dem Klima, Arten- und Landschaftsschutz.

Stellplätze mit mehr als 500 qm befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde und flächenüberdeckende Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen (TF 1.8.1). Böschungen zwischen den Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen. Die Pflanzflächen sind gegen Überfahren zu sichern. Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen vorzunehmen

3.5 Sonstige Festsetzungen

Die folgende Festsetzung wirken sich eingriffsminimierend auf das Orts- und Landschaftsbild sowie für den Klima- und Bodenschutz aus.

Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern und/oder der nördlichen Retentionsmulde zuzuführen. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

Zur Funktionsfähigkeit der Wasserversorgungsleitung des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke erfolgte die Aufnahme einer Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Eigentümers (ZMW).

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

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (22.01.2020)

Im räumlichen Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans befinden sich unsere Fernleitung 1.1 DN 600 GGG sowie ein Fernmeldekabel 20 x 20 x 0,8 mm. Weiterhin ein Entleerungsbauwerk EN8213010 sowie stillgelegte und verfüllte Leitungen DN 600 und Fernmeldekabel. Auch eine Entleerungsleitung DN 300 GGG verläuft innerhalb des Geltungsbereiches.

Im Bereich des 8,0 m breiten Schutzstreifens der Fernwasserleitung des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (jeweils 4,0 m beiderseits der Rohrachse) dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedungen, kein Aufstellen von Masten oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist nicht

zulässig. Im Bereich des vorgenannten Schutzstreifens darf kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag ausgeführt werden. Geländeänderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.

Im 8,0 m breiten Schutzstreifen der Fernwasserleitung 1.1 DN 600 GGG darf keine zentrale Versickerung von gesammeltem Oberflächen- oder Drainagewasser durchgeführt werden. Sollten stillgelegte, verfüllte Leitungen geplante Baumaßnahmen behindern, so können diese Leitungen auf Kosten des Veranlassers ausgebaut und entsorgt werden. Beim Verkauf der entsprechenden Grundstücke ist dies den Kaufinteressenten in geeigneter Form mitzuteilen.

Das Flurstück 607, der Flur 4 in der Gemarkung Mainzlar befindet sich im Eigentum des ZMW. Die darin verlaufende Fernwasserleitung verläuft darin nicht mittig, weshalb der Leitungsschutzstreifen teilweise auf dem Flurstück 608 verläuft. Dies erschwert die Nutzbarkeit des Flurstücks 608, zumal dort sehr wahrscheinlich Aufschüttungen und Geländeänderungen vorgesehen sind. Wir stimmen dem Bebauungsplan nur unter der Bedingung zu, wenn das Flurstück 607 nach Osten verschoben und gedreht wird, sodass die Fernleitung mittig im Flurstück angeordnet ist. Dies kann im Umlegungsverfahren erfolgen. Eventuelle Bearbeitungskosten sind wir bereit zu übernehmen.

Für die Absicherung der Lage und Unterhaltung der Fernleitung 1.1 sind außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen auf den betreffenden Flurstücken des o. g. Bebauungsplans zugunsten des ZMW beschränkt persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen. Der Eintragungstext der Dienstbarkeiten ist rechtzeitig bei uns anzufordern. Die Erschließungsplanung ist mit uns abzustimmen.

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.9 gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers, dass von der Straßenseite aus Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 1,0 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebeziehungen zugelassen werden.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Gleichzeitig können die Belange des Klimaschutzes,

des Grundwasserschutzes sowie des Bodens und Landschaftsschutzes begründend herangezogen werden. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO baurechtsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur **Dacheindeckung** sind Farbtöne in grau bis anthrazit und rote Farbtöne zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen. Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Dachbegrünung sind jedoch ausdrücklich zulässig (TF 2.1.2).

Zulässig sind Flach-, Sattel- und Pultdächer (auch versetzte) mit einer Dachneigung bis max. 15° (TF 2.1.1). Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.

Die Fassaden der Gebäude im Gewerbegebiet 2 sind mit regionaltypischen Materialien (z.B. Naturstein, Holz) und / oder in gedeckten Farbtönen (erdige und landschaftsangepasste Farbpalette wie grau, grün, ocker) zu gestalten. Alternativ können die Fassaden begrünt werden, wobei mind. 25% der Wandfläche bedeckt sein müssen (TF 2.2).

Aufgrund der Lage und der Einsehbarkeit von der Landesstraße (trotz einer festgesetzten Eingrünung durch die Anpflanzungsfläche) sind diese gestalterischen Festsetzungen für die künftige Farbe und Gestaltung der Dacheindeckung städtebaulich begründet.

Bei der Gestaltung von **Werbeanlagen** im Gewerbegebiet gilt (TF 2.3.1 und 2.3.2), dass Werbeanlagen (z.B. Pylone) nur am Ort der Leistung zulässig sind. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10m² und eine Gesamthöhe von 6 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

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

Die Festsetzungen zur Gestaltung der **Einfriedungen** (TF 2.4) beziehen sich auf die Höhe und die Bepflanzungen. Einfriedungen. Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 2 m über dem natürlichen Gelände und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern anzupflanzen oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

Um eine gewissere gestalterische Qualität im Gewerbegebiet zu wahren und dem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen entsprechend gerecht zu werden erfolgt die Aufnahme der gestalterischen Festsetzung der **Grundstücksfreiflächen**. 100 Prozent der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inklusive § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als Grünfläche anzulegen (TF 2.5). Davon sind mindestens 30 Prozent mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Be-

gründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB Teil der Begründung.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich kann durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich, als Ökokontomaßnahmen oder alternativ auch über vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB erfolgen. Bei der vorliegenden Planung muss die EA-Bilanz differenziert betrachtet werden.

a) Der Stadt liegen Kenntnisse über eine Ausgleichsfläche (A 22 – Ziel Auengrünland) im Plangebiet vor, die im Zusammenhang mit der Planfeststellung der Ortsumgehung Mainzlar festgelegt, aber nicht umgesetzt wurde (Fläche wird derzeit als Acker genutzt). Aus diesem Grund wurde die bisher im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche am Rande des Gewerbegebietes aus dem Vorentwurf vergrößert und mit einem neuen Entwicklungsziel festgesetzt, so dass die Fläche die Maßnahme A22 ersatzweise kompensiert.

b) Für die verbleibende Planung des Gewerbegebietes GE 2 wurde eine Eingriffs-Ausgleichbilanzierung vorgenommen und das Defizit einer Ökokontomaßnahme zugeordnet, die auf der Bebauungsplankarte als Plankarte 2 bezeichnet ist. Aus der Ökokontomaßnahme „Waldneuanlage Strackeloh“ werden 100.501 Punkte dem Bebauungsplan „Didierstraße“ im Stt. Mainzlar als Ausgleich zugeordnet. Die entspricht einer Teilfläche von 3.589 m² (Gemarkung Staufenberg, Flur 15, Flst. 69/12 tlw., vgl. Darstellung in Plankarte 2, weitere Hinweise siehe Umweltbericht).

c) Für den Bereich des GE 1 ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Verwiesen wird auf § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

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

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag⁴ liegt als Anlage bei.

⁴ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanÖ, November 2024

Die Vermeidungsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse werden bei der vorliegenden Planung beachtet und im Umweltbericht aufgeführt, die dann im Zuge der Umsetzung der Planung zu beachten sind. Auch die Vermeidungsmaßnahmen für die Zauneidechse sind bei der vorliegenden Planung durch Festsetzungen und Hinweisen im Umweltbericht berücksichtigt. Für die nachfolgende Erschließungsplanung wird eine Bauzeitenregelung, ökologische Baubegleitung und ein Monitoring empfohlen.

6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

6.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet, aber in einem faktischem Überschwemmungsgebiet (siehe Abb.7 und 8). Im Rahmen der Vorabstimmung mit dem RP Gießen (15.04.2024) hat die Obere Wasserbehörde Hinweise zum HQ100 und eine Karte mit dem faktischen Überschwemmungsgebiet der Lumda vorgelegt (Abb.8). Die Abgrenzung soll bei der Neuaufstellung des Regionalplanes als Festlegung eines Vorranggebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz mit aufgenommen werden. Bei dem RP-Gespräch wurde festgestellt, dass das beantragte Gewerbegebiet im Bereich der Parzelle 605 theoretisch betroffen ist. Das Wasser würde im Falle eines HQ100 mit einer Höhe von ca. 3-4cm auf der Fläche stehen (siehe blaue Umrandung auf der Abb.8). Da die Planung der Stadt Staufenberg jedoch im Norden der gewerblichen Bauflächen zum Feldweg hin die Schaffung von Retentionsraum vorsieht, kann der Eingriff in das faktische Überschwemmungsgebiet „kompensiert“ werden.

6.1.1 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

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

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

6.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Im Bestand GE 1 ist die Wasserversorgung bereits gesichert. Im GE 2 gilt es die Versorgungsleitungen neu zu verlegen. Dies erfolgt mit Anschluss an die Leitungen im Bereich der Erschließungsstraße *Im Boden* und *Didierstraße*. Der Bedarf an Trink- und Löschwasser muss dann durch die sich ansiedelnden Firmen im Rahmen des Bauantrages und der Erschließungsplanung bestimmt werden.

Wassersparnachweis

Auf Grund der bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzung wurde keine Brauchwassernutzung explizit im Bebauungsplan festgesetzt. In den Hinweisen 3.5.1 und 3.5.2 auf der Plankarte wird auf die gesetzlichen Vorgaben des Hess. Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes hingewiesen. Diese sind im Rahmen des Bauantrages und der Erschließungsplanung zu beachten.

Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich ist nach derzeitigem Planstand davon auszugehen, dass die Trinkwasserversorgung, einschließlich der Löschwasserversorgung (300m Radius) über den Anschluss an das bestehende Ortsnetz des Plangebietes gesichert ist.

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

Kreisausschuss des LK Gießen, FD Wasser und Bodenschutz (16.01.2020)

Die Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trink-, Brauch- und Löschwasser liegt, sofern keine nach Wasserrecht/ UVP—Gesetz genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung. Die ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung liegt, sofern keine nach Wasserrecht/ UVP-Gesetz genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.

Zweckverband Lollar-Staufenberg (23.12.2019)

Betrieb Wasserversorgung: Der geplante Bereich kann über bestehende öffentliche Wasserversorgungsanlagen mit versorgt werden.

Technische Anlagen

Im Bestand bereits gesichert. Seitens des Versorgers ZMW bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Die Aufgabe der örtlichen Wasserverteilung und -speicherung obliegt der Stadt Staufenberg. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung erfolgen hierzu weitere Detailplanungen und Prüfungen.

6.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzungen zur Befestigung der Gehwege, Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Weise, die Anpflanzungsmaßnahmen auf den Grundstücksfreiflächen im Plangebiet und die festgesetzten Retentionsmulden kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes. Die Fläche grenzt östlich jedoch an die Zone IIIB des TWS „WSG Br. 1 und 2, Mainzlar“. Die Ge- und Verbote sind auch im Plangebiet einzuhalten. Aus diesem Grund wurde auch Lagerung von wassergefährdenden Stoffen im Plangebiet verboten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzungen zur Befestigung der Gehwege, Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Weise, die Anpflanzungsmaßnahmen auf den Grundstücksfreiflächen im Plangebiet und die festgesetzten Retentionsmulden kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind 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. Entsprechende Hinweise sind auf der Plankarte vermerkt.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzungen zur Befestigung der Gehwege, Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Weise, die Anpflanzungsmaßnahmen auf den Grundstücksfreiflächen im Plangebiet und die festgesetzten Retentionsmulden kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

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

Kreisausschuss des LK Gießen, FD Wasser und Bodenschutz (16.01.2020)

Maßnahmen einer zielgerichteten Versickerung oder Einleitung von Niederschlagswasser in Fließgewässer sind im Hinblick auf die hierbei zu berücksichtigenden wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Anforderungen frühzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich⁵:

Flächenversickerung

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

Muldenversickerung

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

⁵ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

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

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen aus dem Plangebiet oder den angrenzenden Gebieten vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Die Fläche befindet sich außerhalb eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen im Plangebiet keine Informationen aus dem Plangebiet oder den angrenzenden Gebieten vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Die nächste Messstelle liegt rd. 1,5km südwestlich im Stt. Daubringen entfernt.

6.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches, aber unmittelbar östlich angrenzend der *Sailbacher Graben*. Der erforderliche Abstand von 10m wird bei der vorliegenden Planung eingehalten. Der Gewässerrandstreifen wird durch Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Auengrünland mit Uferstaudenflur geschützt und entwickelt.

Gewässerentwicklungsflächen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Entwurfes liegen keine Erkenntnisse über Gewässerentwicklungsflächen im Plangebiet vor. Der Gewässerrandstreifen von 10m wird bei der vorliegenden Planung durch Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Auengrünland mit Uferstaudenflur geschützt und entwickelt.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches

6.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Abwasserableitung ist teilweise Bestand. Für den westlichen Erweiterungsbereich (GE2) muss die Abwasserbeseitigung neu geplant werden. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage des Zweckverbandes Lollar - Staufenberg in Lollar.

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

Zweckverband Lollar-Staufenberg (23.12.2019)

Die von den Planungsabsichten betroffene Fläche ist in den Ansätzen der SMUSI-Berechnung des Verbandsgebietes berücksichtigt. Die Trinkwasserversorgungs- und die Entwässerungsplanung sind vorab mit der ZLS anzustimmen. Nach der Wasserversorgungssatzung und der Entwässerungssatzung werden für die Fläche Schaffensbeiträge (Wasser und Abwasser) erhoben.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die vorhandene Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem. Auch die Abwasserentsorgung des Untersuchungsgebietes muss im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser kann über den Schmutzwasserkanal DN 250 im „Am Boden“ abgeleitet werden. Eine Auffüllung ist hier notwendig. Das Regenwasser kann über eine Rückhaltung oder über einen Staukanal an die Lumda (nördlich des Plangebietes) eingeleitet werden. Hierfür werden vermutlich eine Auffüllung und eine Vermessung notwendig. Insofern ist auf den geplanten Gewerbegebietsflächen eine Rückhaltung des Niederschlagswasser erforderlich, z.B. durch Zisternen, RRB, Stauraumkanal, etc., deren Überlauf dann gedrosselt über den Vorfluter abgegeben wird.

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

Deutsche Bahn AG (23.01.2020)

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die örtliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Maßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

RP Gießen, Kommunales Abwasser, Gewässergüte Dez. 41.3 (22.01.2020)

Das geplante Gewerbegebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Die Abwasserbeseitigung des im Gebiet anfallenden Trockenwetterabflusses muss gesichert sein.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in die Lumda ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die erforderlichen Antragsunterlagen einschließlich der Eckdaten für die in den Antragsunterlagen darzustellende Regenrückhalteanlage sind mit mir, als Obere Wasserbehörde, rechtzeitig vor Baubeginn abzustimmen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zum jetzigen Zeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden. Im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung und im Rahmen der Bauanträge gilt es ein Entwässerungskonzept für die Baugrundstücke zu erarbeiten und mit der Stadt und dem zuständigen Ingenieurbüro abzustimmen.

Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Die vorhandene Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem. Auch die Abwasserentsorgung des Untersuchungsgebietes muss im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser kann über den Schmutzwasserkanal DN 250 im „Am Boden“ abgeleitet werden. Eine Auffüllung ist hier notwendig. Das Regenwasser kann über eine Rückhaltung oder über einen Staukanal an die Lumda (nördlich des Plangebietes) eingeleitet werden. Hierfür werden vermutlich eine Auffüllung und eine Vermessung notwendig.

Im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung und im Rahmen der Bauanträge gilt es ein Entwässerungskonzept für die Baugrundstücke zu erarbeiten und mit der Stadt und dem zuständigen Ingenieurbüro abzustimmen. Auf die einschlägigen Vorgaben des WHG wird hingewiesen. Hiermit verbunden sind Genehmigungen (§ 9 Abs.1 Nr.4 WHG, § 8 WHG und § 57 Abs.1 Nr.1bis 3 WHG), die im Zuge der Erschließungsplanung und Bauanträge durch die Bauherrn und Stadt zu beachten sind.

Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine konkrete Brauchwassernutzung wurde auf Grund der geplanten Nutzung nicht festgesetzt.

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Freiflächen/Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Gewerbebetrieb, 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. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Durch die Festsetzungen zur Befestigung der Gehwege, Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Weise, die Anpflanzungsmaßnahmen auf den Grundstücksfreiflächen im Plangebiet und die festgesetzten Retentionsmulden kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerungsart ist im Bestand (Mischsystem) gesichert. Für die neuen Gewerbeflächen (GE2) soll die Entwässerung im Trennsystem erfolgen.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Aufgrund des Bestandes liegen keine Besonderheiten vor.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

6.6 Abflussregelung

Abflussregelung

Die Gewässer im Umfeld werden durch die vorliegende Planung nicht direkt tangiert. Sofern dem *Sailbacher Graben* Niederschlagswasser zugeführt werden soll, ist eine entsprechende Einleiterlaubnis bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird. Sofern dem *Sailbacher Graben* Niederschlagswasser zugeführt werden soll, ist eine der Überlastung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Gewässers zu vermeiden. Die wird mit der Einleiterlaubnis geprüft und mit der zuständigen Behörde abgestimmt.

Hochwasserschutz

Durch die Festsetzung der Retentionsmulden erfolgt ein Beitrag zum Hochwasserschutz.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

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

Starkregen

Im Hinblick auf die hohe bis sehr hohe Erosionsgefährdung innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes werden nachfolgend potenzielle Starkregenereignisse im Bereich des Plangebietes näher betrachtet. Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) vermittelt eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Sie soll Kommunen dabei unterstützen, ihre eigene Situation besser einschätzen zu können. Die Karte basiert auf Beobachtungen von Niederschlag, Topografie und Versiegelungsgrad. Zusätzlich ist die Vulnerabilität (kritische Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr) enthalten.

Für das Plangebiet und dessen Umfeld besteht ein erhöhter Starkregen-Index. Der Vulnerabilitäts-Index wird jedoch als nicht erhöht eingestuft (Abb. 14).

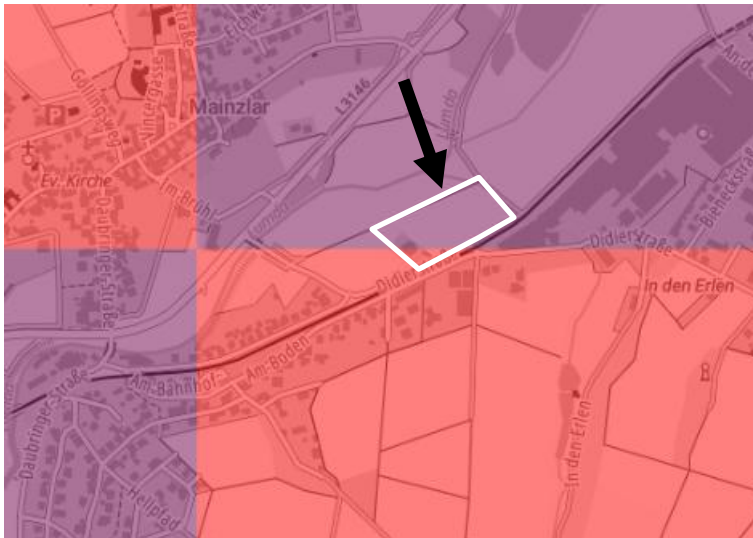


Abb. 14: Starkregen-Hinweiskarte im Bereich des Plangebietes (weiß umrandet). (Quelle: Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG), Stand: 2026, eigene Bearbeitung).



Abb. 15: Starkregen-Hinweiskarte Fließpfadkarte im Bereich des Plangebietes (rot umrandet). (Quelle: Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG), Stand: 2026, eigene Bearbeitung).

Kommunale Fließpfadkarten eignen sich für kleinere Ortschaften oder Ortsteile, besonders im ländlichen Raum. Sie zeigen (in einer Auflösung von 1 m²) eine erste Übersicht der potenziellen Fließpfade, die das Regenwasser bei einem Starkregenereignis nehmen würde. Im östlichen Plangebiet verläuft ein Fließpfad im Bereich der Ackerparzelle. Die geplanten Gebäude des Plangebietes würden sich innerhalb der Fließpfadpufferzone und somit innerhalb des Gefährdungsbereichs befinden. Da ein Großteil des Plangebietes aufgeschüttet werden soll (analog dem Gelände des Bestandes) und der vorliegende Bebauungsplan eine Neuversiegelung vorbereitet, ist mit keiner erheblichen Verschlechterung der aktuellen Situation im Hinblick auf die Bildung von Fließpfaden bei Starkregenereignissen zu rechnen. Im Zuge des Entwässerungsplanes für die neu zu bebauenden Grundstücke sind die Vorgaben des Fließpfades aber zu beachten und bei der Freiflächenplanung entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Die geplanten Gebäude werden sich bei Aufschüttung des Geländes dann voraussichtlich außerhalb des Gefährdungsbereichs des bisherigen Fließpfades befinden.

Allerdings gilt es auf der südlichen Grundstücksgrenze Vorkehrungen im Zuge der Grundstücksfreiflächengestaltung zu treffen, um Niederschlagswasser, das von der südlichen angrenzenden Straßen-/Radwegeparzelle in Richtung des Plangebietes fließt, abzuleiten.

6.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

7 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Stadt Staufenberg liegen zum jetzigen Planungsstand keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte angrenzend zum Plangebiet vor.

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

RP Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, Dez. 41.4 (22.01.2020)

Die Altflächendatei ist Teil des Bodeninformationssystems nach § 7 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG). Dort sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasserschadensfällen und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert. Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz. Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (n §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Regierungspräsidien als obere Bodenschutzbehörden in Hessen sind für die Änderung und Aktualisierung der Altflächendatei zuständig (§ 2 Abs. 2 Altflächendateiverordnung). Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist jedoch nicht garantiert. Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, so dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAltBodSchG erfasst werden können. 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/themen/altlasten/datus.html>

Baugrund

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

Vorsorgender Bodenschutz

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, muss Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breite 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 2017“ 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 Häuslebauer

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

RP Gießen, Vorsorgender Bodenschutz Dez. 41.44 (22.01.2020)

Für das Vorhaben wird überwiegend Boden mit mittlerer Bodenfunktionsbewertung in Anspruch genommen.

In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf die nachfolgenden Info-Blätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz:

Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende

Boden — damit Ihr Garten Funktioniert: Bodenschutz für Häuslebauer“

RP Gießen, Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen (22.01.2020)

Sofern die in der Begründung angegebene Auffüllung innerhalb des Plangebietes, d.h. außerhalb des angrenzenden Überschwemmungs— und Trinkwasserschutzgebietes, geplant ist, was den Planunterlagen nicht eindeutig zu entnehmen ist, darf bei Erdarbeiten zur Auffüllung der Fläche nur Bodenaushub (AW 17 05 04 — Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03 fallen; AW 20 02 02 — Boden und Steine) verwendet werden, welcher die Schadstoffgehalte des Zuordnungswert Z 1.1 nach LAGA M 20 einhält. Diese LAGA Mitteilung schreibt Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen fest. Sofern am Standort hydrogeologisch günstige Verhältnisse nachgewiesen werden können, kann gemäß LAGA M20 auch der Einsatz von Material bis Z 1.2 zulässig sein. Sofern der Abstand der Schüttkörperbasis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand <1m ist, darf allerdings nur Material 20 genutzt werden. Im Falle der Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die bodenartspezifischen Vorsorgewerte der Bundes—Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Hierzu wird auf die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen verwiesen (www.rggiessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle)

8 Brandschutz

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

Kreisausschuss des LK Gießen, FD Brandschutz (30.01.2020)

Löschwasserversorgung

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 23. August 2018 haben die Gemeinden für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen.

Hierbei ist die von der vorgesehenen Bebauung ausgehende konkrete Gefahrensituation ein wesentliches Kriterium. Die Gemeinde hat im Rahmen der Bedarfs- und Entwicklungsplanung für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe das Gefahrenpotential zu ermitteln. Als Orientierungshilfe für einen angemessenen Löschwasserbedarf dient das Arbeitsblatt W 405 (A) Wasserversorgung-Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW). In der nachstehenden Tabelle sind die Richtwerte für den erforderlichen Löschwasserbedarf in Abhängigkeit der Bebauung des v. g. Plangebietes und der s. g. Geschossflächenzahl angegeben. Aus den von Ihnen mitgeteilten Planungsgrößen ergibt sich als Richtwert nachfolgender Löschwasserbedarf (Grundsatz):

$$GE/GFZ = (> 1,4) = 192 \text{ m}^3 = (3200 \text{ l/Min})$$

Hinweis:

Der v. g. Richtwert dient als Beschlussempfehlung zur Sicherstellung des Grundschatzes im Rahmen ihrer Planungshoheit.

Tabelle 1

Bauliche Nutzung nach §17 der Baunutzungsverordnung	Reine Wohngebiete (WR), allg. Wohngebiete (WA), besondere Wohngebiete (WB), Mischgebiete (MI), Dorfgebiete (MD)		Gewerbegebiete (GE)			Industriegebiete (GI)
				Kerngebiete (MK)		
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	-
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 > GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	-
Baumassenzahl (BMZ)		-	-	-	-	BMZ ≤ 9
Löschwasserbedarf [m³/h] bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung						
a) klein	48	96	48	96	96	
b) mittel	96	96	96	96	192	
c) groß	96	192	96	192	192	

überwiegende Bauart

a) feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachung, ausreichende Abstandsflächen zwischen den Gebäuden;
b) Umfassungen nicht feuerbeständig oder feuerhemmend, harte Bedachung oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen
c) Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit. Häufung von Feuerbrücken, usw.

Erfolgt die Sicherstellung der Löschwasserversorgung aus den Ortsnetzen so sind nachfolgende Anforderungen zu berücksichtigen:

- Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mindestens 2 Std. zur Verfügung stehen.
- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar. wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschatzes in einem Umkreis (Radius) von 300m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschatz) dienen, dürfen 150m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige

Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

- Bei maximaler Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.
- Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden.
- Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorgungsunternehmen.

Anmerkung

Nach § 45 HBKG können Eigentümerinnen und/oder Eigentümer, Besitzerinnen und/oder Besitzer sowie sonstige Nutzungsberechtigte *abgelegener* baulicher Anlagen, die nicht über eine ausreichende Löschwasserversorgung verfügen von der

Gemeinde verpflichtet werden, ausreichende Löschmittel zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann unter Umständen von der Höhe des Grundschutzes abweichen. Eine Verpflichtung von Eigentümerinnen und/oder Eigentümern nach § 45 HBKG zur Deckung von Fehlmengen im Rahmen des Grundschutzes für beplante Gebiete indes ist unzulässig. (Siehe auch Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 07.08.2019, Az.: 4 A 410/19)

Sonstige Maßnahmen

2.1 Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Im Übrigen wird auf die „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

2.2 Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mindestens 3 m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile (z. B. Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 m betragen.

2.3 Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt.

2.4 Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.

2.5 Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 2.3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.

2.6 Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.

2.7 Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen der § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2018 zu beachten.

Zu Ziffer 2.3 -

zweiter baulicher Rettungsweg oder Rettung über Leitern der Feuerwehren (Hubrettungsfahrzeuge/Drehleitern) Im Verfahren um das Feuerwehr-Kreis-Fahrzeugkonzept vom 24.01.2013, hatten wir die Kommunen im Landkreis Gießen darauf hingewiesen, dass sich jede Kommune, wenn sie es möchte, bei Neubauten auf ein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter) gemäß des Feuerwehrfahrzeugkonzeptes des Landkreises Gießen berufen kann. Somit wird

der zweite Rettungsweg über ein Hubrettungsfahrzeug gesichert, sofern die Kommune dem Feuerwehrfahrzeugkonzept des Landkreises Gießen zugestimmt hat (Standortvorteil).

Sofern für das 0. g. Plangebiet ein Hubrettungsfahrzeug zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges in Ansatz gebracht werden soll, ist dieses im Bebauungsplan festzusetzen und durch den Magistrat/Gemeindevorstand schriftlich gegenüber der Brandschutzdienststelle (Kreisbrandinspektor) zu bestätigen. Das bedeutet, dass auch zukünftig für dieses Baugebiet die Kommune eine Drehleiter (selber oder über das Fahrzeugkonzept) vorhalten muss. Wird dieses seitens der Kommune nicht bestätigt, werden im Rahmen von Bauanträgen Hubrettungsfahrzeuge nicht in Ansatz gebracht. Bei Gebäuden über 8m Brüstungshöhe über der Geländeoberkante muss dann der 2. Rettungsweg immer baulich erbracht werden.

9 Kampfmittel

Eine Auswertung von Luftbildern hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Eine systematische Flächenabsuche ist nicht erforderlich. Sollten im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10 Immissionsschutz

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

Die angrenzenden Nutzungen sind als gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen ausgewiesen, so dass immissionsschutzrechtliche Konflikte im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen, da sich südlich und westlich angrenzend Wohnnutzungen befinden. Folglich kann im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (Vorentwurf) die Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens notwendig werden. Durch die deutliche Verkleinerung des geplanten Gewerbegebietes und das Abrücken der gewerblichen Nutzung von der Wohnbebauung wird ein mögliches Konfliktpotential deutlich reduziert. Die geschlossene Gebäudefront des bestehenden Gewerbebetriebes wirkt zu dem schallmindernd. Insofern kann eine Begutachtung zurückgestellt werden.

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

Deutsche Bahn AG (23.01.2020)

Bei Parallelage zwischen Straße und Bahngleise sind Sicherheitsabstände entsprechend DS 800.001 Anlage 11 einzuhalten. Gesetzliche Vorgaben sowie die Richtlinien für passive Schallschutzeinrichtungen an Straßen (RPS) und das UIC Merkblatt 777-1 sind bei der Planung von Schutzmaßnahmen zu beachten.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) In der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Es obliegt dem Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (10.01.2020)

Maßnahmen gegen Emissionen der L 3146 gehen zu Lasten der Stadt.

11 Denkmalschutz

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

12 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

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 in verschiedenen BauGB-Novellen die Möglichkeit eingeräumt, mit textlichen Festsetzungen und dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem 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 durch weitere 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.

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. Nach § 8 Abs. 1 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, u.a. den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge des Gebäudeenergiegesetzes 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.

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

Kreisausschuss des LK Gießen, FD Wasser und Bodenschutz (16.01.2020)

Das Planungsareal befindet sich in einem hydrogeologisch ungünstigen Gebiet (u.a. relevant für die Beurteilung von Erdwärmenutzungsanlagen).

13 Sonstige Infrastruktur

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

Deutsche Telekom AG (17.01.2020)

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom zur Versorgung des Gebäudes Didierstraße 17 sowie entlang der Randzonen.



IHK Gießen-Friedberg (17.01.2020)

Im Zuge der Verlegung von Infrastrukturleitungen regen wir an die Aspekte Glasfaser und Ladeinfrastruktur zu beachten.

Mittelhessen Netz GmbH (18.12.2019)

Im Bereich des Plangebietes werden von uns unterirdisch verlegte Stromleitungen betrieben. Bestandsauskunft hierzu erhalten Sie im Internet unter <http://planauskunft.stadtwerke-giessen.de>. Sollten unsere vorhandenen Trassen eine Veränderung in ihrer Lage erfahren, ist die Folgekostenregelung vor Festschreibung mit uns einvernehmlich zu klären.

Zur Versorgung des Gewerbegebietes mit elektrischer Energie, sind nach Leistungsbedarf - Flächen für Transformatorenstationen (ca. 5,0mx5,0m (BxT)) einzuplanen.

Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen ist nach DIN 1998 zu verfahren. Für eventuell vorgesehene Baumbepflanzungen bitten wir Sie, bei Ihren Planungen entsprechend dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" zu verfahren.

14 Bodenordnung

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

15 Flächenbilanz

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

Geltungsbereich des Bebauungsplans	18.386 m²
Fläche des Gewerbegebietes	12.123 m²
Gewerbegebiet GE 1 Bestand	2.761 m²
Gewerbegebiet GE 2 Planung	9.362 m²
Erschließungsstraße Bestand	1.394 m²
Erschließungsstraße Planung	513 m²
Bahnanlage Bestand	276 m²
Lw. Weg / Radweg	185 m²
Flächen für Ausgleichsmaßnahmen intern	3.895 m²
(Flächen für Ausgleichsmaßnahmen extern	3.589 m²)

16 Anlagen

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand 07/2026
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanÖ, Stand 11/2024

Planstand: 14.07.2026

Projektnummer: 197619

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

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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