PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Gemeinde Dautphetal, Ortsteil Dautphe

Begründung

Bebauungsplan

„Dienstleistungs- und Geschäftszentrum“ – 7. Änderung

Entwurf

Planstand: 17.11.2026

Projektnummer: 21-2593

Projektleitung: Wolf / Lindner/ Spory

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 ... 6
1.1 Planerfordernis und -ziel ... 6
1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung ... 8
1.3 Regionalplanung ... 9
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung ... 10
1.5 Verbindliche Bauleitplanung ... 11
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 15
1.7 Verfahrensart und -stand ... 16
2. Städtebauliche Konzeption ... 17
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 18
4. Inhalt und Festsetzungen ... 19
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 19
4.2 Maß der baulichen Nutzung ... 20
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 21
4.4 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB) ... 22
4.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ... 23
4.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ... 24
4.7 Maßnahmen für die Erzeugung erneuerbarer Energien ... 24
4.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren ... 24
4.9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern ... 25
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 25
5.1 Dachgestaltung ... 25
5.2 Gestaltung von Werbeanlagen ... 25
5.3 Gestaltung von Einfriedungen ... 26
5.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ... 26
6. Wasserrechtliche Festsetzung ... 26
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 27
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 27
7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung ... 27
7.3 Artenschutzrechtliche Belange ... 28
8. Klimaschutz und Klimaanpassung ... 28
9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 29

9.1 Hochwasserschutz 29
9.1.1 Überschwemmungsgebiet 29
9.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten 29
9.2 Wasserversorgung 29
9.2.1 Bedarfsermittlung 29
9.2.2 Wassersparnachweis 29
9.2.3 Deckungsnachweis 30
9.2.4 Technische Anlagen 30
9.3 Grundwasserschutz 30
9.3.1 Schutz des Grundwassers 30
9.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet 30
9.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung 30
9.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser 31
9.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden 32
9.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes 32
9.3.7 Bemessungsgrundwasserstände 32
9.3.8 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser 32
9.3.9 Landesgrundwassermessstellen-/dienst 32
9.4 Schutz oberirdischer Gewässer 32
9.4.1 Gewässerrandstreifen 32
9.4.2 Gewässerentwicklungsflächen 33
9.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben 33
9.4.4 Anlagen in, an, über oder unter oberirdischen Gewässern 33
9.5 Abwasserbeseitigung 33
9.5.1 Gesicherte Erschließung 33
9.5.2 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung 33
9.5.3 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen 34
9.5.4 Anforderungen an das Einleiten von Abwasser 34
9.5.5 Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser 34
9.5.6 Reduzierung der Abwassermenge 34
9.5.7 Versickerung des Niederschlagswassers 34
9.5.8 Entwässerung im Trennsystem 34
9.5.9 Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten 34
9.5.10 Kosten und Zeitplan 35
9.6 Abflussregelung 35
9.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer 35
9.6.2 Hochwasserschutz 35
9.6.3 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen 35
9.6.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen 35

9.6.5 Starkregen 35
9.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft 36
10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz 36
11. Kampfmittel 39
12. Immissionsschutz 40
13. Denkmalschutz 41
14. Sonstige Infrastruktur 41
15. Verwertung von Niederschlagswasser 41
16. Gebäudeenergiegesetz 42
17. Sonstige Infrastruktur 42
18. Vorgaben und Hinweise für die nachfolgende Planungsebene 42
19. Bodenordnung 43
20. Flächenbilanz 44

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich 1 - Plangebiet und angrenzende Ausgleichsflächen

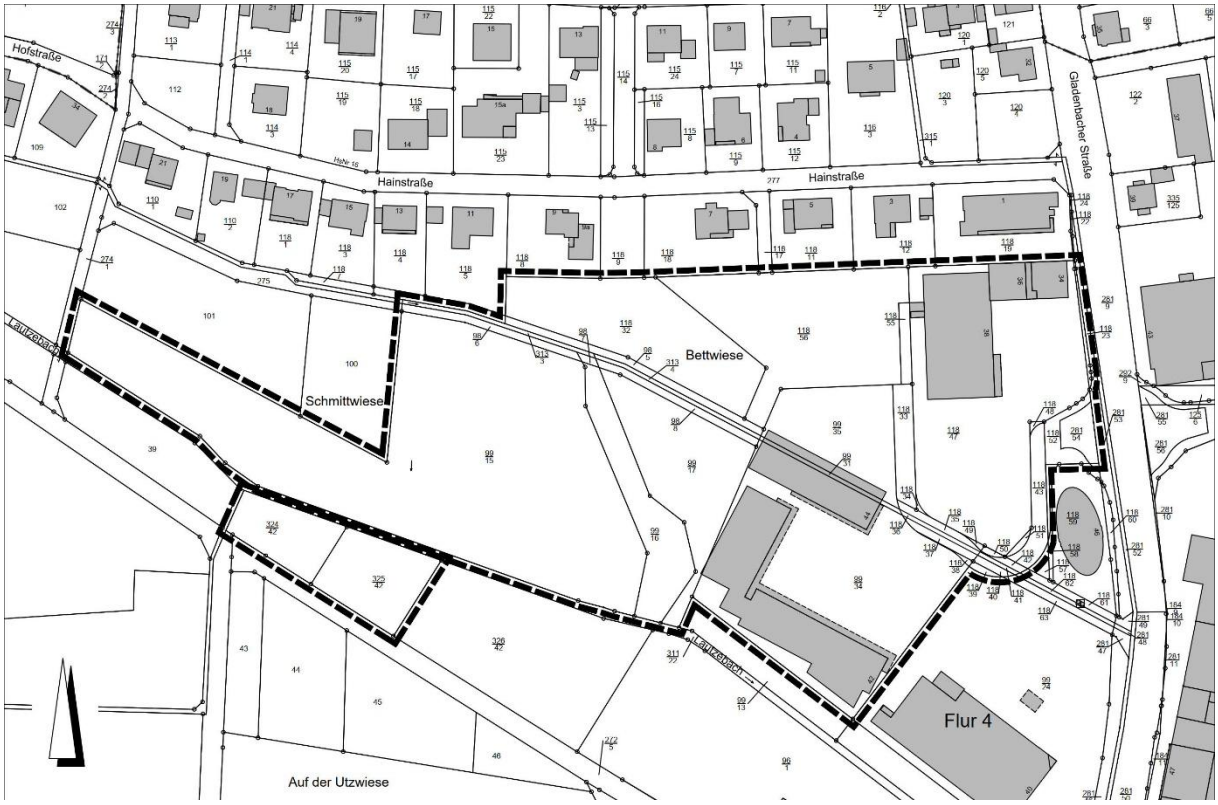
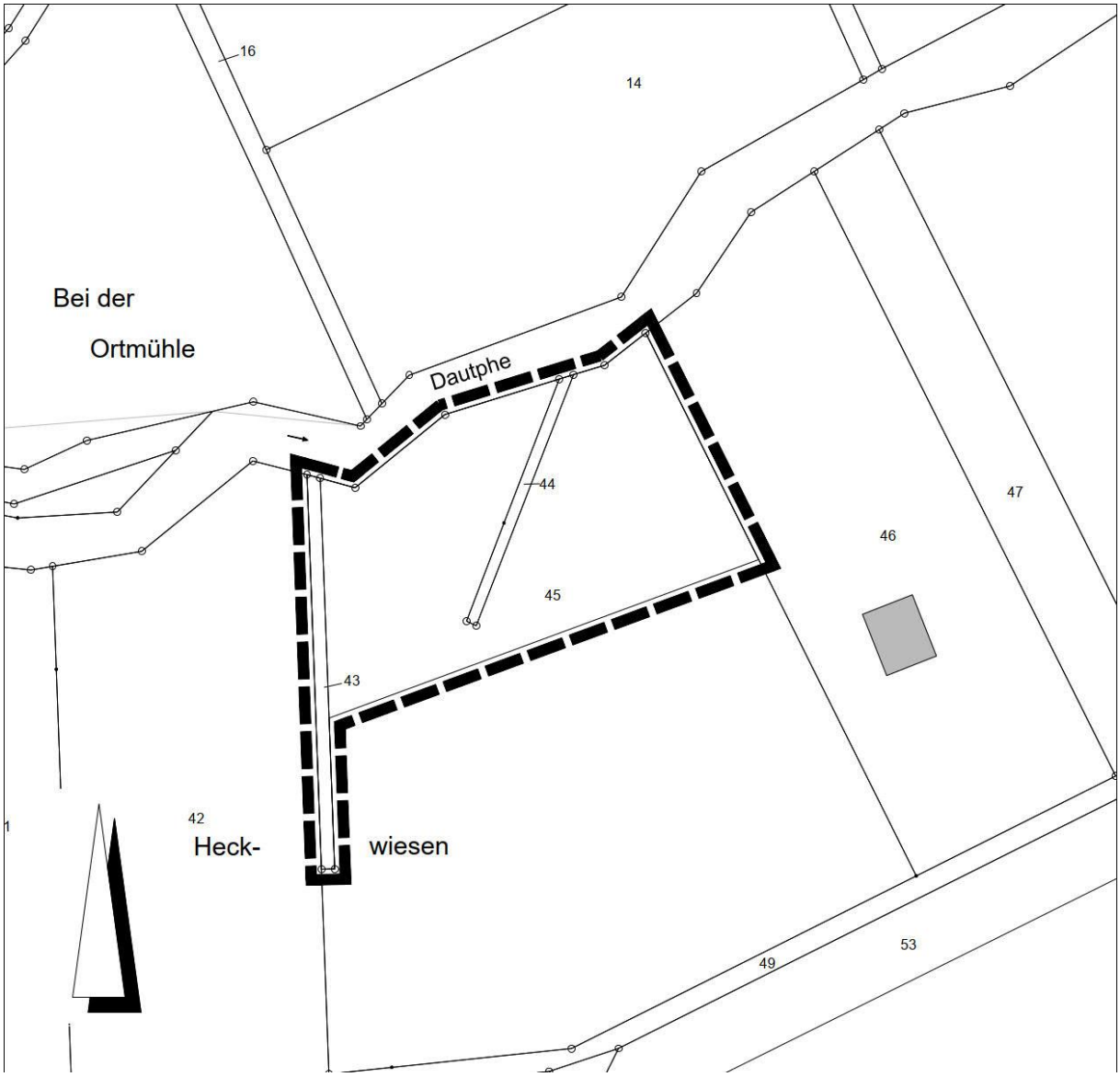


Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich 2, Gemarkung Friedensdorf – Externe Ausgleichsflächen



Wesentliche Änderung zum Entwurf.

1. Aufnahme von angrenzenden und externen Ausgleichsflächen.
2. Aufnahmen von immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen.
3. Aufnahme der geplanten Trasse der Grabenverlegung.
4. Aufnahme von Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen in die Begründung und Plankarte.

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Im Bereich des heutigen Dienstleistungs- und Geschäftszentrums der Gemeinde Dautphetal haben sich in den letzten Jahren verschiedene Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelgeschäfte und Läden) sowie Dienstleistungseinrichtungen etabliert. Über den Ursprungsbebauungsplan und der **1. Änderung** wurde südlich des Rathauses ein Lebensmittel-Discounter mit weiteren Dienstleistungseinrichtungen errichtet. In den Jahren 2007 bis 2008 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes dann nach Süden hin erweitert und im Südwesten ein weiterer Lebensmittel-Discounter platziert, während die nordwestlichen Bereiche als Mischgebiet ausgewiesen wurden. Für diese Bereiche wurde jeglicher Einzelhandel aufgrund raumordnerischer Maßgaben des Regierungspräsidiums Gießen ausgeschlossen.

Aufgrund weiterer Anfragen für dieses Gebiet, städtebaulicher Überlegungen im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und des Städtebauförderungsprogramms Stadtumbau West sowie der Möglichkeit, das gesamte Dienstleistungs- und Geschäftszentrum über einen Kreisverkehr an die Gladenbacher Straße anschließen zu können, hat die Gemeinde zur Stärkung der Grundversorgung im zentralen Ortsteil Dautphe im gesamten Bereich des Dienstleistungs- und Geschäftszentrums weitere bauplanungsrechtliche Änderungen vorgenommen (**3. Änderung** des Bebauungsplanes). Hierzu wurden die im Bereich des östlich angrenzenden Gewerbegebietes „Pützwiese“ vorhandenen Nutzungen (Drogerie- und Textilmarkt) in das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum verlagert, um somit im Bereich der „Pützwiese“ zusätzliche Gewerbegebietsflächen für die dort ansässigen Firmen zur Verfügung stellen zu können. In Ergänzung dieser beiden Einzelhandelsbetriebe wurden im Bereich des Mischgebietes durch Umwandlung der Fläche in ein Sondergebiet verschiedene Fachmärkte zusammengelegt, um somit auch künftig die Grundversorgung der Gemeinde Dautphetal im zentralen Ortsteil zu sichern. Gleichzeitig ist die städtebauliche Situation gegenüber der bestehenden und geplanten Wohnbebauung im Bereich *Hainstraße* in der Form geändert und verbessert worden, dass dem bestehenden städtebaulichen Konflikt zwischen dem Emissionsaufkommen im Dienstleistungs- und Geschäftszentrum gegenüber der schützenswerten Wohnbebauung im Norden durch eine Neukonzeption der geplanten Nutzung und Freiflächen planerisch entgegenwirkt wurde. In diesem Kontext wurden die bisherigen Bebauungspläne für das Dienstleistungs- und Geschäftszentrumzentrum über die 3. Änderung erfasst und mit überplant, die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen an die aktuelle Nutzung und genehmigten Bauanträge angepasst sowie die geplante Umwandlung des Mischgebietes in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Einzelhandelbetriebe* sowie *Dienstleistungsbetriebe und -einrichtungen* vollzogen.

Das Ziel der daraufhin folgenden **4. Änderung** und Erweiterung des Bebauungsplanes war die Schaffung von Bauplanungsrecht für die Nachverdichtung im zentralen Bereich des Dienstleistungs- und Geschäftszentrums durch die Erhöhung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse. Im Bereich der Fläche südlich des Kreisverkehrs (SO 4) wurde die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von zwei auf drei Geschosse erhöht, die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig vergrößert und im mittleren westlichen Teilbereich des neugeschaffenen Gebäudekomplexes (SO 7) die Zahl der Vollgeschosse von einem Geschoss auf künftig zwei Geschosse erhöht. Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden gemäß dem damaligen Bestand und der Planung modifiziert und auch der mittlerweile gebaute Kreisverkehr wurde in die Darstellung übernommen. Darüber hinaus wurden in den Sondergebieten SO 6 und SO 7 Anlagen für sportliche Zwecke als zusätzliche Nutzung bauplanungsrechtlich zugelassen. Als weitere Änderung wurde im Bereich des Sondergebietes SO 5 im nordwestlichen Bereich eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt, auf der eine Elektrotankstelle errichtet werden sollte. Hierzu gab es konkrete Überlegungen der Firma E.ON eine entsprechende Ladesäule zu errichten.

Da die Elektromobilität künftig auch in den ländlichen Räumen eine grundsätzliche Bedeutung gewinnen wird, hatte die Gemeinde zusammen mit der E.ON vereinbart, am Rande des Parkplatzes des Lebensmittel-Discounters eine entsprechende Ladestation einzurichten. Über die oben genannten Änderungen hinaus wurden keine inhaltlichen Ergänzungen oder Änderungen in der Plankarte bzw. in den textlichen Festsetzungen vorgenommen. Die bestehenden Gebäude im Bereich des Sondergebietes SO 6 und SO 7 werden in der Plangrundlage übernommen. Auch die Einmessung des Kreisverkehrs, der mittlerweile fertig gestellt, wird zum Satzungsbeschluss entsprechend übernommen.

Das Ziel der **5. Änderung** des Bebauungsplanes „Dienstleistungs- und Geschäftszentrum“ war die geringfügige Erweiterung des Sondergebietes SO 3 bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen im westlichen Bereich des bestehenden Lebensmittel-Discounters der Fa. Aldi und die damit einhergehende Anpassung der angrenzenden Verkehrsflächen sowie der Flächen für den Lärmschutzwall im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Darüber hinaus wurde die bislang festgesetzte maximal zulässige Verkaufsfläche für Lebensmitteleinzelhandel im Sondergebiet SO 5 von 799 m^2 auf nunmehr 920 m^2 erhöht, um somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für geringfügige Erweiterungen schaffen zu können, die einer langfristigen Standortsicherung des Anbieters im zentralen Ortsteil dienen. Schließlich wurden die bislang im Sondergebiet SO 6 und SO 7 zulässigen Nutzungen dahingehend modifiziert, dass die Zulässigkeit eines Getränkemarktes zugunsten eines Drogeriemarktes ebenfalls mit 500 m^2 Verkaufsfläche aufgegeben wurde. Schließlich fand in Teilbereichen eine Aktualisierung der Katastergrundlage der Planzeichnung statt, ohne dass hiermit wesentliche Änderungen der Planaussagen einhergingen.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf die Fläche südlich außerhalb des aktuellen Geltungsbereiches, auf welcher derzeit ein Lidl-Markt angesiedelt ist.

Nachfolgend werden die Ausführungen der Begründung zur 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Dienstleistungs- und Geschäftszentrum“ übernommen und geringfügig modifiziert, da die grundsätzlichen inhaltlichen Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan auch für die 7. Änderung herangezogen werden können.

Die vorliegende **7. Änderung** des Bebauungsplanes hat die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuansiedlung eines Drogeriemarktes (Müller Drogerie) mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² sowie die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi mit einer künftigen Verkaufsfläche von 1.200 m² zum Ziel. Außerdem werden die bereits bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe weiterhin bauplanungsrechtlich abgesichert. Hierbei gelangen Sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“, „Drogeriemarkt“ und „Einzelhandel und Dienstleistungen“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zur Ausweisung.

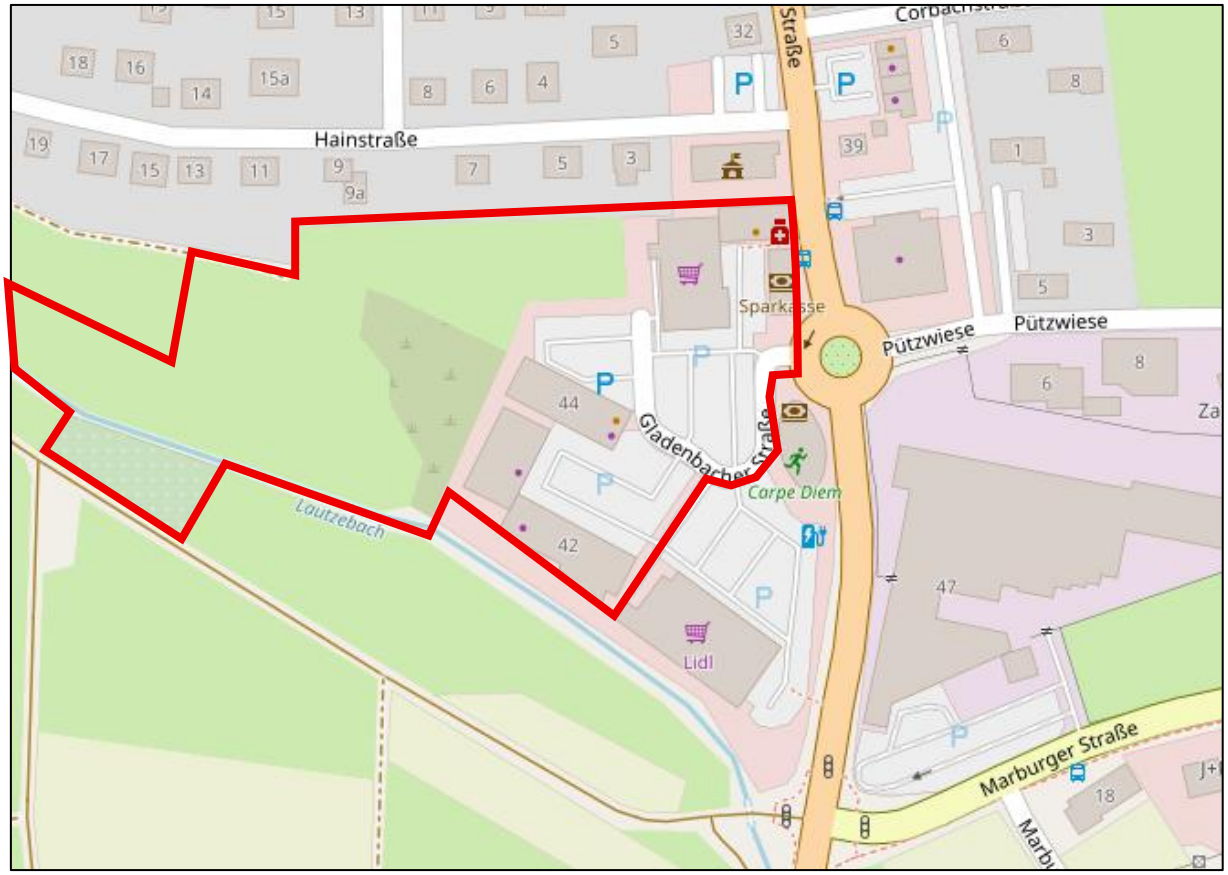
Die Erweiterung des bestehenden Dienstleistungs- und Geschäftszentrums erfolgt nach Westen hin auf den bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesenen Bereich. Der dort verlaufende Graben zum Lautzebach wird im Zuge der Planung nach Westen in das Flurstück 99/15 verlegt, um die Errichtung von Stellplätzen für den Aldi-Markt in diesem Bereich zu ermöglichen. Die bereits bestehenden Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Grabens und des Lautzebaches werden im Zuge dessen an die Änderungen angepasst und optimiert. Die Anbindung der Fläche erfolgt weiterhin über die Gladenbacher Straße.

Angepasst werden auch die bisher vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen, die auf das neue Konzept ausgerichtet werden. Zwischen dem neuen und bestehenden Gebäuden werden auf Höhe des

Parkplatzes Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Walles oder einer Wand vorgesehen, um die nördlich angrenzenden Wohnnutzungen zu schützen.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 1. bis 5. Änderung werden gemäß dem heutigen Bestand und vorliegender Planungen modifiziert sowie die Erweiterung des Sondergebietes nach Westen hin berücksichtigt. Darüber hinaus werden die heutigen Nutzungen und die baulichen Anlagen im Plangebiet erfasst und gesichert. Gleichzeitig werden die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen angepasst.

Abb. 3: Räumlicher Geltungsbereich



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 08/2025), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung sind der beigefügten Übersichtskarten 1 und 2 zu entnehmen und umfassen die Flurstücke 98/5tlw., 98/6, 98/7, 98/8, 99/15, 99/16, 99/17, 99/31, 99/34, 99/35, 118/23tlw, 118/32-118/43, 118/47-118/52, 118/55, 118/56, 281/54, 313/3tlw. und 313/4 in der Flur 4, Gemarkung Dautphe. Hinzu kommen Ausgleichsflächen in der Flur 4, Flste. 324/42 und 325/42, Gemarkung Dautphe und die Flurstücke 43, 44 und 45tlw. in der Flur 5, Gemarkung Friedensdorf.

Bisher wird das Plangebiet bereits als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort genutzt. Im Nordosten sind aktuell ein Aldi-Markt sowie die Sparkasse Marburg-Biedenkopf ansässig genauso wie eine Apotheke und ein Bistro. Im Süden des Plangebietes sind unter anderem ein Ingenieurbüro, eine Finanzberatung, eine technische Beratungsfirma sowie eine Bäckerei angesiedelt. Weitere Gebäude werden derzeit von einem Woolworth sowie einem TEDi-Markt genutzt. Die Flächen zwischen den

Gebäuden werden als Parkplatzflächen genutzt. Östlich des Plangebietes befindet sich ein Kreisverkehr, von welchem über die Gladenbacher Straße das Plangebiet erschlossen wird und auch an den äußeren Verkehr angebunden ist. Nordöstlich sowie nördlich angrenzend an die bestehende Bebauung sind Lärmschutzwälle errichtet worden. Daran anschließend zum Außenbereich befindet sich Grünland, welches aktuell als Pferdekoppel genutzt wird. Westlich der Bebauung verläuft ein Graben zum Lautzebach, welcher von Ufergehölzen gesäumt wird. Der Lautzebach selbst verläuft südlich des Plangebietes. Dahinter schließt sich weitere Grünlandfläche an.

Abb. 4.: Bestehender Aldi-Markt
Blickrichtung nach Norden



Abb. 5.: Mittiges Plangebiet
Blickrichtung nach Westen



Abb. 6.: Erweiterungsfläche Aldi-Markt
Blickrichtung nach Süden



Abb. 7.: Erweiterungsfläche Stellplätze
Blickrichtung nach Osten



1.3 Regionalplanung

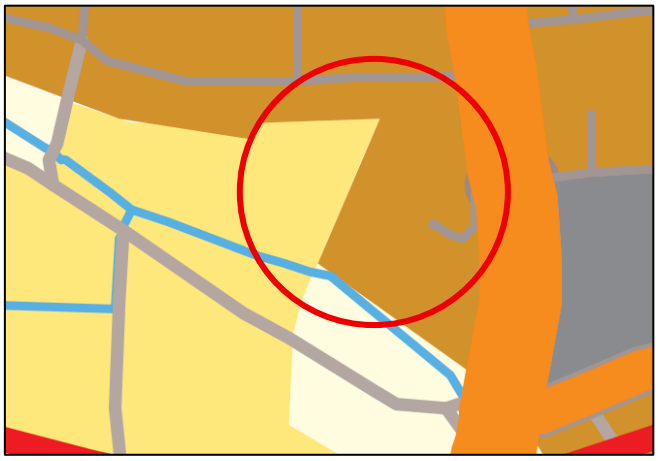
Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet überwiegend als Vorranggebiet Siedlung Bestand ausgewiesen. Ein kleiner westlicher Bereich ist als Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellt. Da dieser jedoch deutlich kleiner als 1 ha wird bei der vorliegenden Bauleitplanung davon ausgegangen, dass sie gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Abb. 8: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Im Regionalplan Mittelhessen Entwurf von 2025 wird die Fläche weiterhin größtenteils als Vorranggebiet Siedlung Bestand ausgewiesen. Auch hier wird weiterhin ein kleiner westlicher Bereich als Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellt.

Abb. 9: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen Entwurf 2025



Gemäß der Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde wird das städtebauliche Integrationsgebot, das Zentralitätsgebot und auch das Kongruenzgebot durch die vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt und entsprochen. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Rahmen der 3. Änderung ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB entsprechend berichtigt worden, sodass die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes größtenteils aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist. Die Erweiterung des Sondergebietes nach Westen hin war noch kein Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung von 2009. Dieser Bereich wird bisher als Parkanlage bzw. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die Darstellungen des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung in kleinen Teilen zunächst

entgegen. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Abb. 10: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2008)

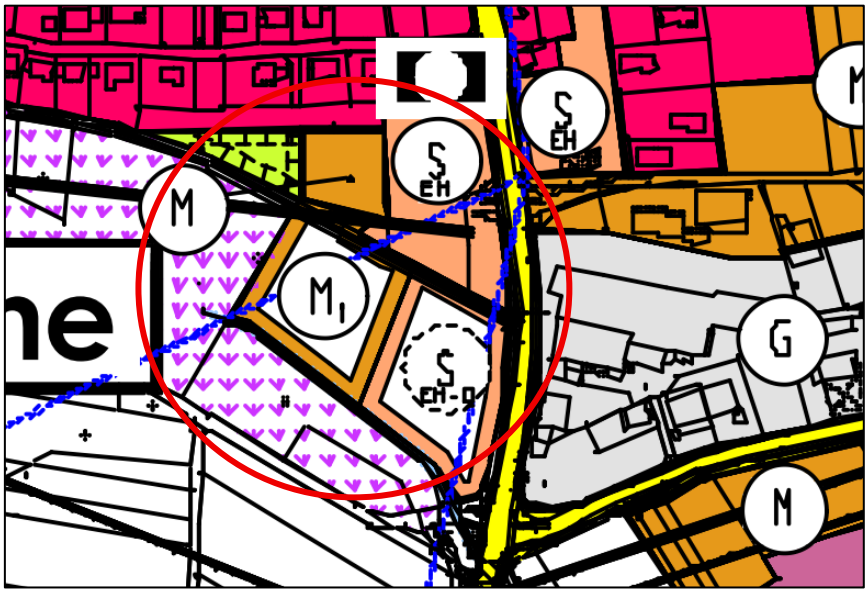
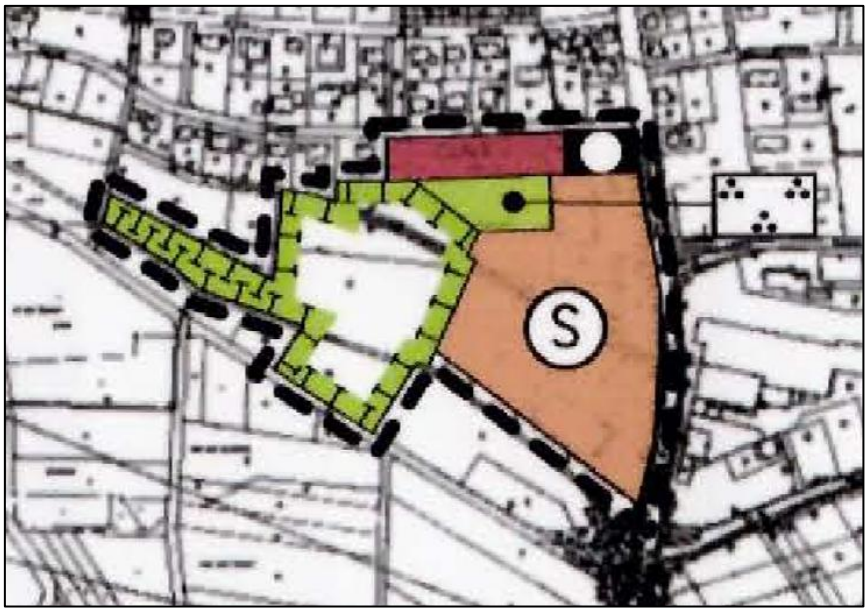


Abb. 11: Auszug aus der Änderung des Flächennutzungsplanes (2009)



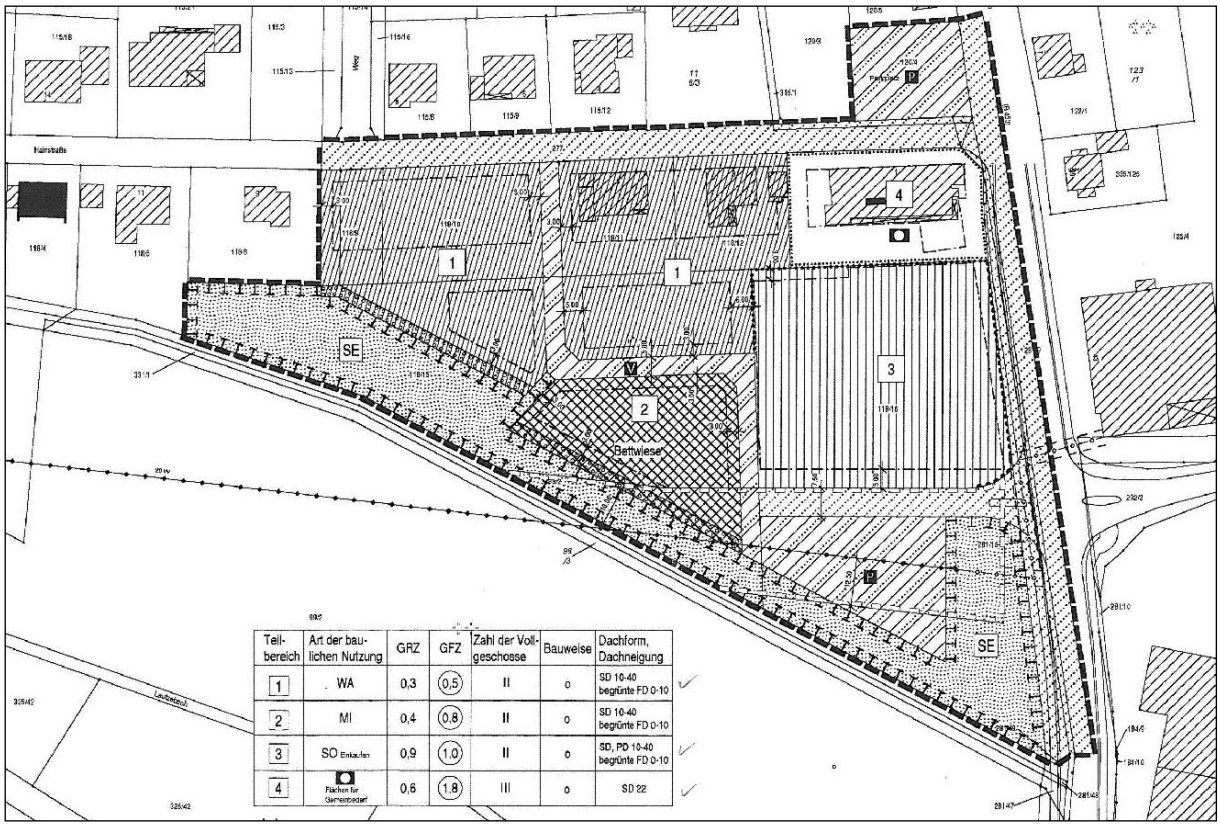
1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der Satzungsbeschluss für die **1. Änderung** des Bebauungsplanes wurde am 24.02.2003 gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte am 13.06.2003. In der nachfolgenden Übersichtskarte ist zu erkennen, dass die Wohnbebauung im Bereich der *Hainstraße* sowie die Darstellungen der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung sowie der nördlich angrenzende Parkplatz vom Grundsatz her übernommen wurden. Das Sondergebiet SOEinkaufen wurde zusammen mit dem südlichen angrenzenden Parkplatz und der südöstlich angrenzenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eingrünung komplett in Sondergebiet umgewandelt. Der Bereich des westlichen Mischgebietes sowie

der darüber liegenden drei Bauplätze des Allgemeinen Wohngebietes wurde ebenfalls über die 3. Änderung des Bebauungsplanes überplant und als Grünfläche sowie als Fläche für Stellplätze neu ausgewiesen. Die im Süden bzw. Südwesten befindliche Grünfläche wurde im westlichen Teilbereich übernommen bzw. modifiziert.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes und der Fläche für den Gemeinbedarf wurde die Grundflächenzahl übernommen. Das Mischgebiet wurde überwiegend als Grünfläche ausgewiesen und die Grundflächenzahl des Sondergebietes von GRZ = 0,9 auf ein Maß von GRZ = 0,8 reduziert. Die sonstigen Festsetzungen zur Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, zur Bauweise sowie zur Dachform und Dachneigung wurden ebenfalls mit in die Planung übernommen.

Abb. 12: Bebauungsplan „Dienstleistungs- und Geschäftszentrum Dautphetal“ – 1.Änderung von 2003



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan „Dienstleistungs- und Geschäftszentrum“ – **2. Änderung** und Erweiterung wurde am 23.04.2007 als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 29.11.2007. Das im Südosten befindliche Sondergebiet wird im Maß der baulichen Nutzung übernommen.

Lediglich die Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 wurde auf ein Maß von GRZ = 0,8 gesenkt. Die bisher als Mischgebiet ausgewiesenen Bereiche mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 und GRZ = 0,6 wurden als SOEinkaufszentrum mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 bzw. als Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Die im Bebauungsplan dargestellten eigenständigen Parkplatzflächen P1 und P2 wurden den jeweiligen Sondergebieten zugeordnet und als Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze) ausgewiesen.

Abb. 13: Bebauungsplan „Dienstleistungs- und Geschäftszentrum Dautphetal“ – 2. Änderung und Erweiterung von 2007



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

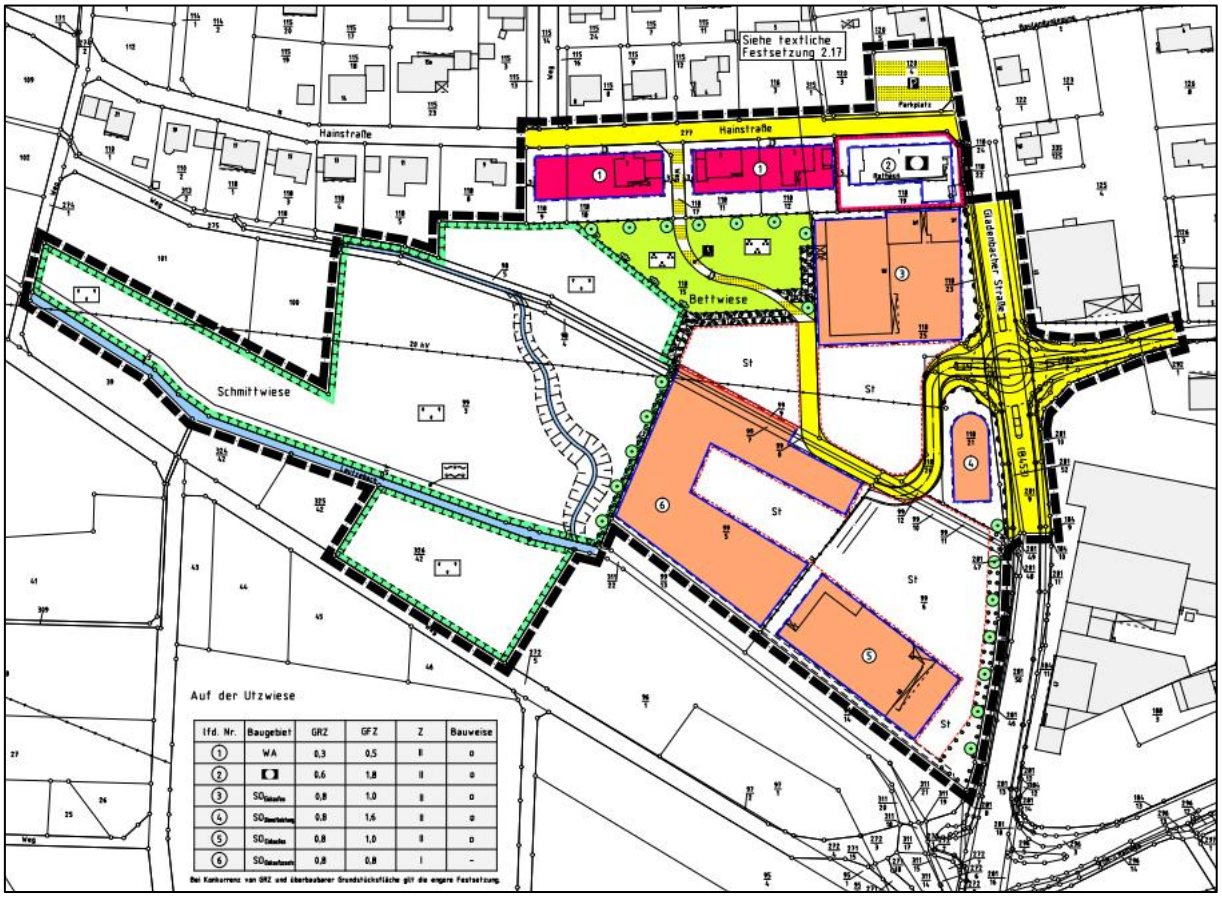
Mit der **3. Änderung** des Bebauungsplanes beabsichtigte die Gemeinde zur Stärkung der Grundversorgung im zentralen Ortsteil Dautphe den gesamten Bereich des DLGZ bauplanungsrechtlich neu zu ordnen und zu entwickeln. Auslöser dafür waren weitere Anfragen für dieses Gebiet, städtebauliche Überlegungen im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und des Programms Stadtumbau West, sowie die Möglichkeit, das gesamte Dienstleistungs- und Geschäftszentrum über einen Kreisverkehr an die Gladenbacher Straße anschließen zu können.

Hierzu wurden die im Bereich des östlich angrenzenden Gewerbegebietes „Pützwiese“ vorhandenen Nutzungen (Drogerie und Textilmarkt) in das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum verlagert, um im Bereich der Pützwiese zusätzliche Gewerbegebietsflächen für die dort ansässigen Firmen zur Verfügung stellen zu können. In Ergänzung dieser beiden Einzelfachmärkte wurden im Bereich des Mischgebietes durch Umwandlung der Fläche in ein Sondergebiet verschiedene Fachmärkte zusammengelegt, um auch künftig die Grundversorgung der Gemeinde Dautphetal im zentralen Ortsteil zu sichern. Gleichzeitig wurde die städtebauliche Situation gegenüber der bestehenden und geplanten Wohnbebauung im Bereich *Hainstraße* in der Form geändert und verbessert, dass dem bestehenden städtebaulichen Konflikt zwischen dem Emissionsaufkommen im Dienstleistungs- und Geschäftszentrum gegenüber der schützenswerten Wohnbebauung im Norden durch eine Neukonzeption der geplanten Nutzung und Freiflächen planerisch entgegenwirkt wird. Im Kontext dessen wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen an die aktuelle Nutzung und genehmigten Bauanträge angepasst sowie das Mischgebiet in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandelbetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe und -einrichtungen umgewandelt. Darüber hinaus wurden die Grün- und Parkplatzflächen neugestaltet und Ausgleichsmaßnahmen im Bereich Lautzebach mit aufgenommen.

Zur Ausweisung kam ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufen, Dienstleistung, Einkaufszentrum“ sowie nördlich davon eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung / Rathaus“ und ein Allgemeines Wohngebiet im Bereich der Hainstraße.

Die GRZ im Bereich des Sondergebiets wurde auf GRZ = 0,8 festgesetzt, die GFZ variiert zwischen 0,8 bis 1,6 je nach ausgewiesener Nutzungsart.

Abb. 14: Bebauungsplan „Dienstleistungs- und Geschäftszentrum Dautphetal“ – 3. Änderung und Erweiterung von 2009



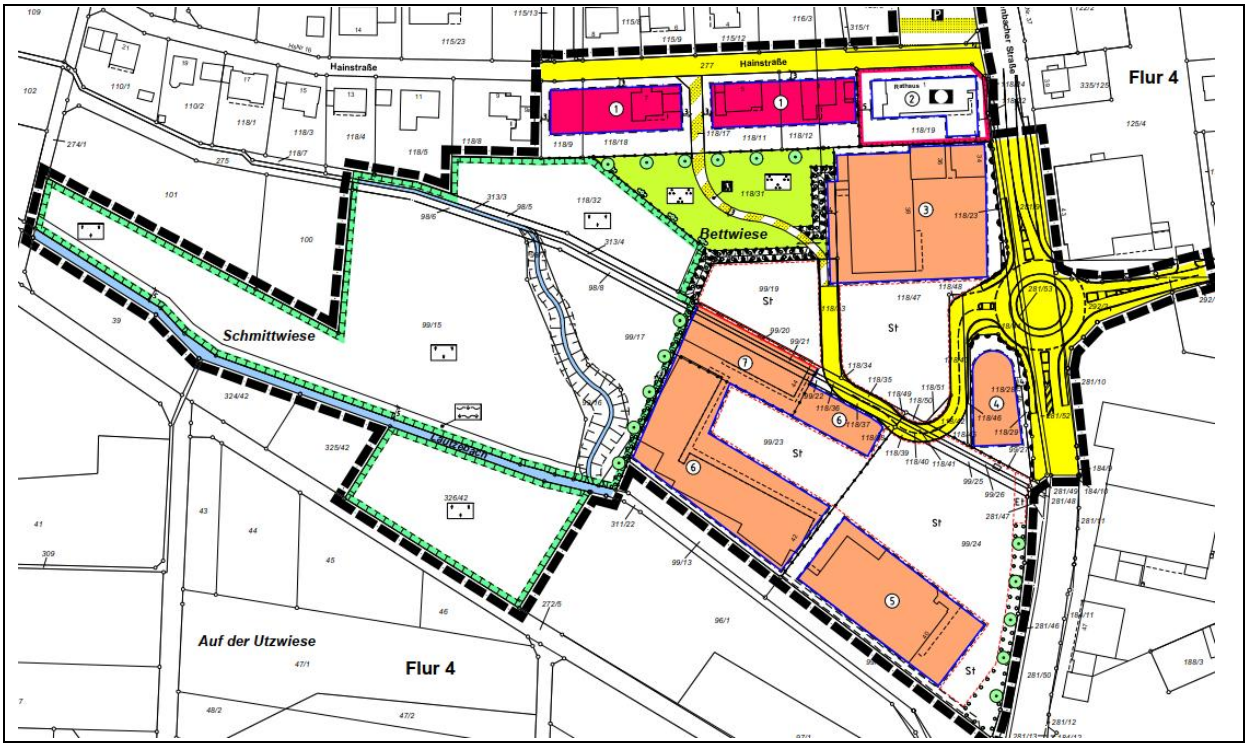
Auf eine Darstellung der 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes kann verzichtet werden, da diese identisch ist mit der 3. Änderung

Mit der **4. Änderung** und Erweiterung wurde die zulässige Anzahl der Vollgeschosse erhöht, um eine Nachverdichtung im zentralen Bereich des Dienstleistungs- und Geschäftszentrums zu erzielen. Im Bereich der Fläche südlich des Kreisverkehrs (SO 4) wurde die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von zwei auf drei Geschosse erhöht, die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig vergrößert und im mittleren westlichen Teilbereich des neugeschaffenen Gebäudekomplexes (SO 7) die Zahl der Vollgeschosse von einem Geschoss auf künftig zwei Geschosse erhöht. Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden gemäß dem damaligen Bestand und der Planung modifiziert und auch der mittlerweile gebaute Kreisverkehr wurde in die Darstellung übernommen. Darüber hinaus wurden in den Sondergebieten SO 6 und SO 7 Anlagen für sportliche Zwecke als zusätzliche Nutzung bauplanungsrechtlich zugelassen.

Das Ziel der **5. Änderung** des Bebauungsplanes „Dienstleistungs- und Geschäftszentrum“ war die geringfügige Erweiterung des Sondergebietes SO 3 bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen im westlichen Bereich des bestehenden Lebensmittel-Discounters der Fa. Aldi und die damit einhergehende Anpassung der angrenzenden Verkehrsflächen sowie der Flächen für den Lärmschutzwall im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Darüber hinaus wurde die bislang festgesetzte maximal zulässige Verkaufsfläche für Lebensmitteleinzelhandel im Sondergebiet SO 5 von

799 m² auf nunmehr 920 m² erhöht, um somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für geringfügige Erweiterungen schaffen zu können, die einer langfristigen Standortsicherung des Anbieters im zentralen Ortsteil dienen. Schließlich wurden die bislang im Sondergebiet SO 6 und SO 7 zulässigen Nutzungen dahingehend modifiziert, dass die Zulässigkeit eines Getränkemarktes zugunsten eines Drogeriemarktes ebenfalls mit 500 m² Verkaufsfläche aufgegeben wurde. Schließlich fand in Teilbereichen eine Aktualisierung der Katastergrundlage der Planzeichnung statt, ohne dass hiermit wesentliche Änderungen der Planaussagen einhergingen.

Abb. 15: Bebauungsplan „Dienstleistungs- und Geschäftszentrum Dautphetal“ – 5. Änderung und Erweiterung von 2009



1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Die vorliegende Planung stellt die Optimierung des Innenbereichs und eine moderate Erweiterung eine Teilfläche im Nordwesten des Geltungsbereiches dar.

1.7 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**	06.09.2021 Bekanntmachung: 19.09.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**	24.09.2025 – 24.10.2025 Bekanntmachung: 19.09.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**	Anschreiben: 22.09.2025 Frist 24.10.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**	23.11.2026 – 15.01.2027 Bekanntmachung: 21.11.2026
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**	Anschreiben: 19.11.2026 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**	__.__.____

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

Die Planunterlagen werden zusätzlich in das Internet eingestellt und können auf der Homepage der Gemeinde (https://www.dautphetal.de/rathaus-politik/bauen-gewerbe/bauleitplaene/) eingesehen werden.

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

Weitere Bestandteile des Verfahrens sind neben der Plankarte

- die Begründung (§ 2a BauGB)
- der Umweltbericht (§ 2a BauGB).
- Immissionsschutzgutachten
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Für eine markante Verlängerung der Auslegungsfrist gemäß § 3 Abs.2 BauGB liegen keine inhaltlichen Gründe vor. Aufgrund des Jahreswechsels und der Feiertage ist die Verwaltung teilweise geschlossen. Entsprechend wurde die Auslegungsfrist und Einsehbarkeit auf der Homepage deutlich verlängert. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung sind keine Anregungen und Hinweise seitens der Bürger vorgetragen

worden. Zum Entwurf ist das Planungskonzept gleichgeblieben und nur durch angrenzende und externe Ausgleichsflächen, die gesichert sind, ergänzt worden.

2. Städtebauliche Konzeption

Wie bereits in Kapitel 1.1 aufgeführt hat die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuansiedlung eines Drogeriemarktes (Müller Drogerie) sowie die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi an einem neuen Standort, ca. 80 m westlich des bisherigen Gebäudes, zum Ziel. Die darüber hinaus bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen bleiben bestehen und werden über die Planung aktualisiert und weiterhin abgesichert.

Das Gebiet wird im Wesentlichen weiterhin als Sondergebiet ausgewiesen. Die vorherige Zweckbestimmung „Einkaufen, Dienstleistungen, Einkaufszentrum“, welche für die Sondergebiete SO 3 – SO 7 in der 5. Änderung des Bebauungsplanes ausgewiesen wurde, wird in der vorliegenden 7. Änderung etwas angepasst und auf die tatsächlich vorliegenden Nutzungen spezifiziert. Dabei findet eine Unterteilung der Zweckbestimmungen in „Drogeriemarkt“ (SO 1), „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ (SO 2) sowie „Einzelhandel und Dienstleistungen“ (SO 3 und SO 4) statt. Weitere kleine Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind:

- Zurücknahme Teile des bisherigen SO6 --> Flächen sind vor Ort einfach nur Stellplätze und werden jetzt auch als solche ausgewiesen.
- Verlagerung und Reduzierung der Lärmschutzwälle bzw. Ergänzung der Alternative Lärmschutzwand.
- Grünfläche Zw. Parkanlage wurde nie umgesetzt --> dort kommt nun der neue Aldi-Markt hin, Restfläche wird als T-Fläche ausgewiesen.
- Fußweg wurde nie umgesetzt und entfällt in der neuen Planung.
- Teilweise Zurücknahme der T-Flächen im westlichen Bereich --> (Bereich Aldi neu inkl. Stellplatzflächen)

Die in dem bisher rechtswirksamen Bebauungsplan (5.Änderung) ausgewiesenen Baufenster innerhalb der Sondergebiete SO 3, SO 6 und SO 7 werden im Wesentlichen in der 7. Änderung übernommen. Das Baufenster im SO 6, mittig im Plangebiet gelegen, wird in Teilen zurückgenommen und zukünftig als Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Dies entspricht auch der aktuell vorliegenden Nutzung in den Örtlichkeiten. Eine Bebauung in diesem Bereich wird künftig nicht mehr vorgesehen. Die restlichen Gebäude im südlichen Teil des Geltungsbereiches werden weiterhin im Bestand gesichert. Hier wird lediglich die Baugrenze an die aktuelle Realnutzung angepasst. Auch das Baufenster im ehemaligen SO 3 und aktuellen SO 1 bleibt im Wesentlichen bestehen und wird nur leicht auf die geplante Umnutzung angepasst. Die im aktuell noch rechtgültigen Bebauungsplan ausgewiesene öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage im Nordwesten des Plangebietes wird überplant und dient zukünftig teilweise der Ansiedlung des Aldi-Marktes. Die Parkanlage wurde nie umgesetzt, tatsächlich wird die Fläche aktuell als Pferdekoppel genutzt. Künftig sind hier auf einer verbleibenden Restfläche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Südlich des Lebensmitteleinzelhandels (SO 2) sind die dazugehörigen Stellplatzflächen geplant. Um diese in ausreichendem Maße zu realisieren, soll der zum Lautzebach führende Graben nach Westen verlegt werden. Die bestehenden Ausgleichsmaßnahmen und Festsetzungen aus dem aktuell gültigen Bebauungsplan werden im Zuge dessen angepasst und optimiert. Die Fläche nördlich, westlich und südlich des neuen Marktes wird nun ebenfalls als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen

„Magere Flachland-Mähwiese LRT 6510“ und „Naturnahe Uferbereiche (Grabenverlegung)“ ausgewiesen. Die anzupflanzenden Bäume aus der aktuell gültigen 5. Änderung bleiben weiterhin als Anpflanzungsmaßnahme in der Planung bestehen, werden jedoch entsprechend der vorliegenden Planung von fünf auf vier Bäume reduziert.

Auch die aus der 5. Änderung bestehenden Lärmschutzwälle werden mit der 7. Änderung an die neue Planung angepasst. Die bereits bestehenden Wälle werden als Stellplatzflächen umgenutzt. Stattdessen wird im Anschluss an die nördlich liegenden Stellplätze ein neuer Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand in Richtung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung vorgesehen. Zu dieser Thematik erfolgte eine immissionsschutzrechtliche Begutachtung, dessen Ergebnisse nun zum Entwurf in die Planung aufgenommen wurden. Westlich davon war über die 5.Änderung eine Fuß- und Radwegeverbindung zur *Hainstraße* geplant, die das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum mit dem Kernort verbinden sollte. Diese Verbindung wurde nie umgesetzt und wird nun aus der Planung genommen. Die Erschließung über die *Gladenbacher Straße* und davon ausgehend über die Stellplatzflächen bleibt weiterhin als Haupterschließung bestehen.

Die zulässige Grundflächen-, Geschossflächenzahl wie auch die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen wird für die bestehenden Gebäude aus dem aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen. Für den Bereich des neu zu errichtenden Aldi-Marktes wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,8, eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,8 sowie maximal Z = I Vollgeschoss festgesetzt. Damit wird zum Außenbereich und zur nördlich angrenzenden Nutzung eine abgestufte und damit städtebaulich verträgliche Entwicklung vorbereitet.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden die bisherigen Ausgleichsflächen um weitere Flächen ergänzt und die einzelnen Pflegemaßnahmen im Hinblick auf den Artenschutz und auf den geschützten Lebensraumtyp (LRT 6510) optimiert. Der Geltungsbereich wurde um 2 weitere Ausgleichsflächen, die südwestlich an das Plangebiet angrenzen, und um eine externe Ausgleichsfläche auf den Flurstücken 43, 44 und 45 tlw. in der Gemarkung Friedensdorf (Plankarte 2) ergänzt. Somit kann sowohl der naturschutzrechtliche Eingriff wie auch der artenschutzrechtliche Eingriff kompensiert werden. Die Flächen und Maßnahmen sind mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen mehrerer Gesprächs- und Ortstermine abgestimmt.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Dautphe. Die Erschließung wird nicht geändert und erfolgt weiterhin über die *Gladenbacher Straße* und den im Gebiet vorhandenen Erschließungswegen und Zufahrten. Der neu geplante Aldi-Markt westlich der bereits bestehenden Bebauung wird ebenfalls über die *Gladenbacher Straße* und im Anschluss über die im Gebiet liegenden Zuwegungen angebunden. Das Plangebiet ist weiterhin auch für Fußgänger und Radfahrer über die *Gladenbacher Straße* erreichbar.

Das Verkehrsaufkommen wird voraussichtlich nicht signifikant zunehmen, da die Aldi Filiale bereits am Standort etabliert ist. Auch das Verkehrsaufkommen für den geplanten Drogeriemarkt wird sich aufgrund der Mitnahmeeffekte mit den weiteren Geschäften im DLGZ nicht signifikant erhöhen. Die Anbindung des Plangebietes über den Kreisel ist bereits ausgebaut und bei der Ursprungsplanung so dimensioniert worden, dass der zusätzliche Verkehr aufgenommen werden kann.

Der nächstgelegene ÖPNV-Haltepunkt ist etwa 75 m östlich des Plangebietes gelegen, Haltestelle Rathaus.

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

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (21.10.2025)

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt unverändert über einen Kreisverkehrsplatz an die straßenrechtliche Ortsdurchfahrt der B 453 Gladenbacher Straße. Gemäß den vorgelegten Unterlagen ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit zu rechnen. Sollten dennoch Maßnahmen für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 453 nötig werden, hat die Gemeinde diese nach einvernehmlicher Abstimmung mit mir zu eigenen Lasten durchzuführen.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Für den räumlichen Geltungsbereich der 7. Änderung gilt:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Dienstleistungs- und Geschäftszentrum Dautphetal“ sowie der 1. - 5. Änderung werden durch den Bebauungsplan "Dienstleistungs- und Geschäftszentrum" – 7.Änderung im räumlichen Geltungsbereich ersetzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes werden gemäß den bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt. Diese wurden leicht angepasst und eine weitere Spezifizierung gemäß den aktuellen Genehmigungen vorgenommen. Eine erneute städtebauliche Begründung ist demnach nicht erforderlich.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO ist im Sonstigen Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Drogeriemarkt“ die Unterbringung eines Drogerie-Marktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m² zulässig. Des Weiteren sind zulässig:

1. Spielhalle
2. Apotheke
3. Kreissparkasse
4. Gaststätte
5. Dienstleister.

Die unter 1.-5. aufgeführten Nutzungen erfassen den Bestand. Die Drogeriefiliale wird im Bereich des jetzigen Standortes der Firma Aldi platziert.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO ist im Sonstigen Sondergebiet **SO 2** mit der Zweckbestimmung „**Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel**“ die Unterbringung eines Lebensmitteleinzelhandels mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² zulässig. Im Sondergebiet 2 wird das neue Gebäude der Firma Aldi entstehen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO sind innerhalb der Sondergebiete **SO 3** und **SO 4** mit der Zweckbestimmung „**Einzelhandel und Dienstleistungen**“ Einzelhandelsbetriebe (Non-food) sowie weitere Dienstleistungsbetriebe und -einrichtungen zulässig:

1. Getränkemarkt mit max. 500 m² (VK)
2. Textilmarkt mit max. 600 m² (VK)
3. Restpostenmarkt mit max. 800 m² (VK)
4. Ladenlokale und Fachgeschäfte mit einer max. Fläche von 575 m² (VK)
5. Schank- und Speisewirtschaften
6. Dienstleistungsbetriebe und -einrichtungen, Geschäfts- und Bürogebäude
7. Anlagen für sportliche Zwecke

In den Ladenlokalen und Fachgeschäften unter zu 4. sind nur Non-food-Betriebe zulässig. Die unter zu 1.1.1 bis zu 1.1.3 aufgeführten Betriebe sind ebenfalls nicht zulässig.

Die unter 1.-7. aufgeführten Nutzungen erfassen den heutigen Bestand (u.a. Textilmarkt, Restpostenmarkt, Schank- und Speisewirtschaft, Dienstleistungen) bzw. wurden als Angebotsplanung aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Für die Sondergebiete SO 1 – SO 4 wird eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** festgesetzt. Damit werden für die bereits bebauten Bereiche die aus der 5. Änderung bestehenden GRZs aufgegriffen und weiterhin festgesetzt. Für den Erweiterungsbereich (SO 2) wird sich an den bereits bestehenden baulichen Anlagen orientiert, um eine adäquate Einbindung in das Ortsbild zu gewährleisten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gilt für die Sondergebiete 1.-4.: Es wird abweichend bestimmt, dass eine Überschreitung der GRZ bis insgesamt 0,9 für befestigte Stellplätze, Ladeinfrastruktur und Zuwegungen einschließlich Lkw-Zufahrten zulässig ist (teilweise Übernahme aus dem rechtskräftigen BP).

Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Für die bereits bebauten Bereiche des Planungsgebietes wurde die jeweilige GFZ aus der aktuell rechtgültigen 5. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Für das **SO 1** wird demnach weiterhin eine **GFZ = 1,0**, für das **SO 3** eine **GFZ = 1,6** und für das **SO 4** eine **GFZ = 0,8** festgesetzt. Für den Bereich des geplanten Aldi Marktes (**SO2**) wird eine **GFZ = 0,8** festgesetzt. Damit liegt die Festsetzung für das SO2 unter dem Orientierungswert des §17 BauNVO ermöglicht jedoch eine auf das Vorhaben angepasste Bebauung. Die Abstufung bereitet zudem einen verträglichen Übergang in den Außenbereich im Westen vor.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

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

Die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes führt für die Sondergebiete SO 1, SO 3 und SO 4 die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse aus der aktuell rechtsgültigen 5. Änderung des Bebauungsplanes fort. Das bedeutet für das **SO 1** weiterhin eine Zulässigkeit von maximal **Z = II**, für das **SO 3** von **Z = II** und für das **SO 4** von **Z = I** Vollgeschossen. Für den Erweiterungsbereich des **SO 2** werden maximal **Z = I** Vollgeschoss zugelassen. Hierdurch wird weiterhin eine der Lage am Ortsrand sowie hinsichtlich der Topografie verträgliche Höhenentwicklung der Bebauungsstruktur herbeigeführt.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden innerhalb der Baugebiete Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen.

Vorliegend orientieren sich die Baugrenzen vornehmlich an den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans (5. Änderung) und werden im Rahmen der vorliegenden 7. Änderung nur geringfügig an den Gebäudebestand, die Stellplätze sowie die geplante Erweiterung angepasst. Grundsätzlich sind die Baufenster ausreichend dimensioniert, sodass die bereits vorhandenen baulichen Anlagen gesichert sind und den Bauherrn bei Errichtung neuer Gebäude ein gewisser Spielraum und somit Entscheidungsfreiheit gewährt wird.

Flächen für Nebenanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt für die Sonstigen Sondergebiete, dass Stellplätze, Carports und Nebenanlagen und Ladeinfrastruktur innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Stellplätze und Ladeinfrastruktur sind zudem innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

4.4 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

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

Pkw-Stellplätze sind beispielsweise mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen, weitfugigem Pflaster oder versickerungsfähigem Pflaster, also in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist und betriebliche Gründe nicht entgegenstehen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Durch die vorzunehmende Versickerung kann die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate reduziert werden. Die Maßnahme wird im Bebauungsplan außerdem festgesetzt und ergriffen, um den ökologischen und lokalklimatischen Aspekten Rechnung zu tragen. Hierdurch wird trotz des Eingriffs eine Minimierung der Beeinträchtigung des Natur-, Wasser- und Bodenhaushaltes erwirkt.

Als weitere eingriffsminimierende Maßnahme sind wasserdichte oder nicht durchwurzelbare, synthetische Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z.B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zusammen mit vollständig gekapselten Leuchtengehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.

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

Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf (23.10.2025)

Zur Minderung von Lichtimmissionen ist neben der Empfehlung von einer maximalen Farbtemperatur von 3.000 Keivin ist auch eine Nachtabschaltung von Außenbeleuchtung und Werbeanlagen aus Energiespargründen empfehlenswert.

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

In der Plankarte werden zeichnerisch und textlich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Im Einzelnen sind dies:

Plankarte 1: Entwicklungsziel: Magere Flachland-Mähwiese LRT 6510 (MW / A) (TF 1.4.1)

Maßnahmen: Im Bereich des vorhandenen Grünlandes ist gebietseigenes Saatgut (§ 40 BNatSchG) mit Anteil an Großem Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) oder Mahdgut geeigneter Spenderflächen auszubringen. Vor der Ausbringung ist ein Schlitzen des Bodens zulässig. Heimische, standortgerechte Gehölze sind zu erhalten. Das Vordringen der Gehölze auf das Grünland ist durch regelmäßigen Rückschnitt zu verhindern. Das Grünland ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist von der Fläche abzutransportieren. Mineralische Düngung und Pestizide sind unzulässig.

Pflegehinweise für Maculinea nausithous: Die erste Mahd ist bis zum 31. Mai durchzuführen. Die zweite Mahd ist ab dem 15. September durchzuführen und kann in sehr schwachwüchsigen Jahren ausgesetzt werden.

Plankarte 1: Entwicklungsziel: Magere Flachland-Mähwiese LRT 6510 (MW / B) (TF 1.4.2)

Maßnahmen: Auf den Flurstücken 324/42 und 325/42, Flur 4, Gemarkung Dautphe ist vor der Einsaat die vorhandene Vegetation zu entnehmen. Vorhandene Versiegelungen, kleinere Bauten und Zäune sind vollständig zu entfernen. Heimische Ufergehölze sind zu erhalten. Der Boden ist für die Einsaat fachgerecht vorzubereiten. Rückschnitte von Gehölzen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

Pflegehinweise: Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen. Der erste Schnitt hat bis zum 31. Mai, der zweite Schnitt ab dem 15. September zu erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Plankarte 1: Entwicklungsziel: Naturnahe Uferbereiche (Grabenverlegung) (TF 1.4.3)

Maßnahmen: Der Graben ist als naturnaher Gewässerverlauf herzustellen. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf 380 m² standortgerechte, heimische Ufergehölze gebietseigener Herkunft (§ 40 BNatSchG) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Gehölze aus dem entfallenden Ufergehölzsaum (Flst. 99/16) können, soweit fachlich und bautechnisch möglich, entnommen und am neuen Gewässerverlauf eingesetzt werden. Sie sind auf die Anpflanzfläche anzurechnen. Die übrigen Böschungs- und Auenbereiche sind mit gebietseigenem Saatgut (§ 40 BNatSchG) einzusäen. Im Bereich der Ufer sind aufkommende Gehölze alle ein bis zwei Jahre abschnittsweise auszumähen, sodass eine Saumstruktur entsteht.

Plankarte 2: Entwicklungsziel: Ersatzhabitat für *Maculinea nausithous* (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) (TF 1.4.4)

Maßnahmen: Die in Plankarte 2 festgesetzte Fläche ist als Extensivgrünland mit Beständen des Großen Wiesenknopfs (Sanguisorba officinalis) zu erhalten und zweimal jährlich zu mähen. Der erste Schnitt hat bis zum 31. Mai, der zweite Schnitt ab dem 15. September zu erfolgen. Bei kühler und regnerischer Witterung im Frühjahr und späterem Beginn der Aktivitätsphase des Falters kann der erste Schnitt nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde um ein bis zwei Wochen verschoben werden. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Heimische, standortgerechte Gehölze, insbesondere die Ufergehölze entlang der Dautphe, sind zu erhalten. Auf dem Flurstück 43 sind aufkommende Gehölze alle ein bis zwei Jahre abschnittsweise auszumähen, sodass eine Saumstruktur entsteht.

Hinweis: Es handelt sich um eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG. Die Fläche muss vor dem Eingriff funktionsfähig sein.

Die Flächen und Maßnahmen dienen dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft und in die gesetzlich geschützten Biotope (LRT 6510 und 91E0*) sowie als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling. Die Begründung der einzelnen Maßnahmen ist dem Umweltbericht (Kap. 3) zu entnehmen.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist über die Gemeinde Dautphetal gesichert, indem die Flächen entweder im Besitz der Gemeinde sind oder entsprechende Verträge mit den Eigentümern und Pächtern abgeschlossen wurden.

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

Zur weiteren Durchgrünung des Plangebietes wurden die Anpflanzungen von Bäumen festgesetzt. Je Symbol in der Plankarte für Anpflanzungen von Bäumen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen 2. Ordnung (mittelwüchsig) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten.

Stellplätze sind durch einheimische standortgerechte Laubbäume, Hecken und Sträucher zu umpflanzen. Für je 10 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten, die bereits unter der Textlichen Festsetzung 1.5.1 vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden. Anzupflanzende Einzelbäume gemäß Artenliste. Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.

Die Festsetzungen erfolgen aus Gründen der Eingriffsminimierung, des Klimaschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes.

4.7 Maßnahmen für die Erzeugung erneuerbarer Energien

Für Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder 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-Koppelung getroffen werden müssen (§ 9 Abs.1 Nr.23b BauGB) gilt: Im Sondergebiet sind Photovoltaikanlagen auf mindestens 60% der Dachfläche je Gebäude (bei Neuerrichtung) zu montieren (TF 1.6).

Die Beachtung der Belange des Klimaschutzes, zum Entgegenwirken dessen und zur Anpassung an den Klimawandel sind als Planungsgrundsatz in § 1a Abs. 5 BauGB aufgeführt. Ebenfalls in § 1 Abs. 5 BauGB wird auf die Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung verwiesen.

Als Maßnahme zum Klimaschutz wird die zuvor benannte Festsetzung zur Anlage von Photovoltaik- und/oder Solaranlagen im vorliegenden Bebauungsplan getroffen. Hierdurch sind Anlagen zur Erzeugung erneuerbaren Energien zu installieren, sodass dem Klimawandel im Kontext der Änderung dieses Bebauungsplanes entgegengewirkt werden kann.

4.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren

Gemäß der flächenhaften Darstellung in der Plankarte ist ein begrünter Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 3,00 m zu errichten. Den unteren Bezugspunkt bildet das Niveau der Parkplatzfläche (TF 1.7). Der zu errichtende Lärmschutzwall dient einer Verbesserung möglicher immissionsschutzrechtlicher Beeinträchtigungen der nördlich angrenzenden Wohnnutzungen.

4.9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:

Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden (TF 1.8). Diese Festsetzung begründet sich in der Sicherung zur Herstellung eines intakten Straßenkörpers.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.1 Dachgestaltung

Über die Festsetzungen 2.1.1 – 2.1.4 wird die Dachgestaltung geregelt, um den Charakter der ortstypischen Dachlandschaft im angrenzenden Bereich, sowie auf dem Grundstück zu bewahren. Die Festsetzung orientieren sich an dem aktuell gültigen Bebauungsplan (5. Änderung).

In den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° - 40° und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 10° zulässig. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig (TF 2.1.1).

Zulässig sind im Sondergebiet SO 4 Dächer mit einer Dachneigung von max. 20°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig (TF 2.1.2).

Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sind Dächer mit einer Dachneigung unter 25° zulässig (TF 2.1.3).

Zur Dacheindeckung sind nicht-spiegelnde Materialien sowie dauerhafte Dachbegrünungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen ausdrücklich zulässig (TF 2.1.4).

5.2 Gestaltung von Werbeanlagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Werbeanlagen (z.B. Pylone) nur am Ort der Leistung zulässig sind. Als Ort der Leistung ist dabei das gesamte Dienstleistung- und Geschäftszentrum gemeint. Außerdem darf bei Werbung auf freistehenden Schildern die einzelne Werbefläche eine Gesamthöhe von 15 m über dem Betriebsniveau 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

Zudem ist Fremdwerbung im Bereich des Sondergebietes unzulässig.

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. So soll durch die zusätzliche Höhenbegrenzung der Werbeanlagen dieser negative Einfluss auf das Ortsbild minimiert werden und extreme, als störend empfundene Fernwirkung vermieden werden.

5.3 Gestaltung von Einfriedungen

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

Es sind Laubstrauchhecken und offene Einfriedungen (bspw. Stabgitterzaun, Holzlatten in senkrechter Ausrichtung) in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

Hierdurch wird eine übermäßige Trennwirkung im Plangebiet vermieden und zusätzlich zur ökologischen Aufwertung und Begrünung beigetragen.

5.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

100 % der Grundstücksfreiflächen im Sondergebiet (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß Festsetzung) sind als Beet oder Grünfläche anzulegen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

Es gilt je 150 m² auf den Beet- bzw. Grünflächen mindestens einen standortgerechten Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die zu leistenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

Durch die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen wird die Qualität des Plangebietes erhöht. Es wird folglich zur Durchgrünung des Vorhabenbereiches beigetragen und dabei optisch störende Elemente wie flächige Schottergärten ausgeschlossen. Diese sind gemäß Festsetzung 2.4.2 nicht zulässig. Durch die naturnahe Gestaltung der Freiflächen wird ebenfalls zur Klimaanpassung beigetragen, da Bäume und Sträucher angepflanzt werden und die natürliche Bodenfunktion erhalten bleibt. Wasser kann natürlich versickern, die Pflanzen können zur Kühlung und Durchlüftung des Baugebietes beitragen. Auch die Filterung von Feinstaub und Bindung von CO2 sind weitere Bausteine, die für eine Begrünung der Grundstücksfreiflächen sprechen.

6. Wasserrechtliche Festsetzung

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

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG ist Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen zu sammeln und zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, und es geeignet ist für gewerbliche Nutzungen.

Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Garten- und Blumenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert

werden. Die wasserrechtlichen Festsetzungen wurden aus den vorangehenden Änderungen des Bebauungsplanes übernommen. Gegenüber den ursprünglichen Bebauungsplänen sind in der Festsetzung Änderungen vorgenommen worden. Die konkrete Festsetzung einer Zisterne sowie deren Mindestgröße sind nicht übernommen worden, da zum einen in den Sondergebieten die Brauchwassernutzung nur in einem sehr eingeschränkten Maß möglich ist und zum anderen die Dachfläche aufgrund des sehr geringen Verbrauchs nicht zur Bemaßung der Zisterne herangezogen werden kann. Es gilt jeweils im Rahmen des einzelnen Bauantrages die Vorgaben des § 37 HWG und § 55 WHG abschließend zu prüfen.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die abschließende Bewertung des Eingriffs erfolgte zum Entwurf des Bebauungsplanes, da sich erst zu diesem Planungsschritt (Entwurf) der Eingriff abschließend konkretisiert hat und bewertet werden konnte.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung erfolgt im Umweltbericht verbal-argumentativ (vgl. Umweltbericht Kap. 3). Teile des Plangebietes sind bereits durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes als Sondergebiet zugelassen. Kompensationsbedarf entsteht nur für die Eingriffe, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Der Standort ist durch das bestehende Dienstleistungs- und Geschäftszentrum vorbelastet. Eine Neuansiedlung an einem anderen, bislang unbelasteten Standort wäre voraussichtlich mit einem größeren Eingriff verbunden. Die Planung sieht folgende Ausgleichsmaßnahmen vor:

1. Die bereits durch die 5. Änderung festgesetzten Ausgleichsflächen nördlich und westlich des geplanten Lebensmittelmarktes erhalten das einheitliche Entwicklungsziel Magere Flachland-Mähwiese (LRT 6510, MW / A). Das Grünland wird mit gebietseigenem Saatgut oder Mahdgut geeigneter Spenderflächen mit Anteil an Großem Wiesenknopf nachgesät und Maculinea-gerecht gemäht.

2. Im westlichen Bereich des Flurstücks 99/15 wird der Graben naturnah mit Mäandern neu angelegt. Auf 380 m² werden standortgerechte Ufergehölze angepflanzt. Die übrigen Böschungs- und Auenbereiche werden eingesät und als Saumstruktur entwickelt.

3. Auf den Flurstücken 324/42 und 325/42 südlich des Lautzebaches (MW / B) werden die ehemaligen Kleingärten geräumt. Vorhandene Versiegelungen, kleinere Bauten, Zäune und nicht heimische Gehölze werden entfernt und eine Magere Flachland-Mähwiese (LRT 6510) angelegt.

4. Auf der externen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Friedensdorf (Plankarte 2) wird eine intensiv genutzte Weide in ein Extensivgrünland mit zweischüriger Mahd ohne Düngung umgewandelt. Die Fläche dient als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling.

5. Die Pflege aller Grünlandflächen ist so ausgelegt, dass sie zur Entwicklung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings beiträgt.

Im Ergebnis ist der durch die 7. Änderung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der bereits zulässigen Eingriffe, der Vorbelastung des Standortes und der qualitativen Aufwertung der Ausgleichsflächen vollständig ausgeglichen. Mit den neuen Ausgleichsflächen an Dautphe und Lautzebach wird zudem die Biotopvernetzung entlang der Gewässer gefördert.

Alle Flächen und Maßnahmen wurden mit der UNB abgestimmt. Auch die Grundstücksverfügbarkeit kann auf Ebene des Bebauungsplans nachgewiesen werden. Sowohl für die bestehende wie auch die neu anzulegenden LRT-Flächen sowie für die nach FFH-Anh. II und FFH-Anh. IV geschützte Art Maculinea wird nach dem Satzungsbeschluss bzw. nach Durchführung der CEF-Maßnahmen ein Monitoring für die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen aufgelegt. Für die CEF-Maßnahme erfolgt ein Monitoring über fünf Jahre mit jährlichen Begehungen und Berichten an die Untere Naturschutzbehörde (TF 4.4.3). Der Umfang der Erfolgskontrolle für die Ausgleichsflächen der Lebensraumtypen wird im biotopschutzrechtlichen Ausnahmeverfahren festgelegt.

Für die Eingriffe in die gesetzlich geschützten Biotope (LRT 6510 und 91E0*) wird gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 25 HeNatG eine biotopschutzrechtliche Ausnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt. Der Ausgleich für die gesetzlich geschützten Biotope wird im Ausnahmeantrag dargestellt.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Plangebiet wurde der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) nachgewiesen. Mit Bauzeitenregelungen, der Vergrämung auf den beanspruchten Wiesenknopfbeständen, Maßnahmen gegen Vogelschlag und Lichtemissionen sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme in Friedensdorf (Plankarte 2) wird das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö GmbH, Stand 16.11.2026).

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird zum Entwurf vollständig mit ausgelegt. Die Maßnahmen des Fachbeitrags sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen (TF 4.4). Im Übrigen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen, der Teil der vorliegenden Begründung ist (§ 2a BauGB).

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung festgesetzt. Zum Klimaschutz ist die Festsetzung zur Installation von Photovoltaik und/oder Solaranlagen zu benennen. Durch die Anlagen erneuerbarer Energien kann im Kontext des räumlichen

Geltungsbereiches ein Beitrag zum Entgegenwirken des Klimawandels geleistet werden. Maßnahmen der Klimaanpassung tragen dabei zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bei. Sie sind meist multifunktional. Im Bebauungsplan sind hierzu folgende Festsetzungen zuzuordnen:

1. der wasserdurchlässige Aufbau der Oberflächen von Parkplätzen,
2. das Anpflanzen von Bäumen und der sonstigen Grünstrukturen,
3. die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen mit dem Ausschluss flächiger Schottergärten,
4. Ausschluss von der Verwendung von Folien, Vlies oder Kunststoffrasen zur Abdeckung des Bodens,
5. Begrünungen von Einfriedungen.
6. Vorgabe der Photovoltaiknutzung auf den Dachflächen.

Insgesamt kann hierdurch das Grünvolumen im Gebiet erhöht und die Versiegelung des Bodens begrenzt werden. Hierdurch wird der naturnahe Wasserkreislauf trotz des Eingriffs möglichst wenig beeinträchtigt. Das Anpflanzen und die Grünstrukturen tragen mit der Verdunstungskühle der Pflanzen zur Absenkung der Lufttemperatur in ihrer Umgebung und zur Verschattung bei. Durch die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens, wird auch zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes beigetragen und die Kanalisation entlastet.

9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

9.1 Hochwasserschutz

9.1.1 Überschwemmungsgebiet

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

9.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

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

9.2 Wasserversorgung

9.2.1 Bedarfsermittlung

Innerhalb des Plangebietes entsteht evtl. ein zusätzlicher geringfügiger Wasserbedarf durch die Verlagerung des Aldi-Marktes. Der abschließende Bedarf an Trinkwasser kann zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht quantifiziert werden, es wird auf die nachfolgenden Planungsebenen entsprechend verwiesen.

9.2.2 Wassersparnachweis

Entfällt aufgrund der geplanten Art der Nutzung.

9.2.3 Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich sowie der bereits bestehenden Gebäude und Nutzungen geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind für den Erweiterungsbereich die Leitungen neu zu verlegen.

9.2.4 Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfen der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene der Erschließungsplanung. Aufgrund der Lage des Plangebietes im bebauten Innenbereich geht die Kommune davon aus, dass die Wasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann.

9.3 Grundwasserschutz

9.3.1 Schutz des Grundwassers

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

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

Regierungspräsidium Gießen (24.10.2025) (Dez 41.1)

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

9.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nach ersten Recherchen nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

9.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, 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. Weitere Details sind im Zuge der Entwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzuklären.

Das auf dem Parkplatzbereichen und im Dachbereich des neu zu planenden Aldi-Marktes anfallende Niederschlagswasser soll der südlich angrenzenden ehemaligen Grabenparzelle zugeführt werden, der derzeit einen Retentionsraum darstellt, bevor das Niederschlagswasser dann gedrosselt in den Lautzebach eingeleitet wird.

9.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Aufnahme von eingriffsminimierenden Festsetzungen wie u.a. zur Befestigung Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich[1]:

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.

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

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

von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

9.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen der bestehenden Gebäude vor.

9.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

9.3.7 Bemessungsgrundwasserstände

Die nächste Mesställe liegt rd. 500m nördlich vom Plangebiet. Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

9.3.8 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen der bestehenden Gebäude vor.

9.3.9 Landesgrundwassermessstellen-/dienst

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

9.4 Schutz oberirdischer Gewässer

9.4.1 Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere Gräben (Flst. 313/3tlw., 313/4, 99/15tlw., 99/16, 99/31, 118/36, 118/41tlw.) und angrenzend der *Lautzebach*. Auf der externe Ausgleichsfläche ist es das Flurstück 43tlw.. Durch die Planung ergeben sich folgende Änderungen:

Flst. 313/3tlw.: Die Grabenparzelle verliert durch die Verlagerung des Grabens ihre Funktion. Kein Gewässerrandstreifen.

Flst. 313/4: Die Grabenparzelle verliert durch die Verlagerung des Grabens ihre Funktion und wird überbaut. Kein Gewässerrandstreifen.

Flst. 99/15tlw.: Im westlichen Bereich wird die Grabenparzelle neu angelegt, wasserrechtliche Genehmigungsverfahren ist bereits eingeleitet. Gewässerrandstreifen gekennzeichnet.

99/16: Der Graben verliert durch die Verlegung nach Westen seine Gewässerfunktion. Der bisherige Verlauf des Grabens wird teilweise überbaut, die verbleibende Strukturen sind durch das Entwässerungskonzept künftig als technisches Bauwerk zu beurteilen. Kein Gewässerrandstreifen.

99/31: Die Parzelle ist bereits seit vielen Jahren überbaut. Kein Gewässerrandstreifen.

118/36: Die Parzelle ist bereits seit vielen Jahren überbaut. Kein Gewässerrandstreifen.

118/41tlw.: Die Parzelle ist bereits seit vielen Jahren überbaut. Kein Gewässerrandstreifen.

Lautzebach: Gewässerrandstreifen dargestellt.

Externe Ausgleichsfläche Flurstück 43tlw.: Der Graben ist derzeit weitgehend gehölzfrei, junge Erlen wachsen nach. Er bleibt durch die Planung unberührt und wird in die Maßnahmenfläche einbezogen. Im Bereich des Grabens soll sich eine Saumstruktur entwickeln (TF 1.4.4). Kein Gewässerrandstreifen.

Der bisherige Graben 99/16 muss im Zuge der Planung nach Westen verlegt werden. Ausgehend des neuen Verlaufes ist ein 10m Gewässerrandstreifen einzuhalten, wie in der Plankarte dargestellt. Das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren für die Verlegung des Grabens ist bereits eingeleitet und im Vorfeld mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Die alte verbleibende Grabenparzelle 99/16 wird für die Ableitung des Niederschlagswassers vom Dach des Discounters beziehungsweise des neuen Parkplatzbereiches als technisches Bauwerk für die Zurückhaltung von Niederschlagswasser genutzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine baulichen Anlagen im Gewässerrandstreifen zum *Lautzebach*. Der *Lautzebach* selbst verläuft außerhalb (zwischen) den Geltungsbereichen.

9.4.2 Gewässerentwicklungsflächen

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen des *Lautzenbaches* innerhalb des Geltungsbereiches.

Im Bereich des Flurstücks 99/16 wurde bereits eine Ausgleichsmaßnahme (Grabenverlegung) umgesetzt. Für die erneute Verlegung des Grabens wurde ein wasserrechtliches Verfahren initiiert und mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt. Die geplante Darstellung und der Verlauf basieren auf den Karten der Genehmigungsunterlagen und wurde zunächst “nachrichtlich“ übernommen. Im Zuge dessen wurden die weiter östlich verlaufenden Grabenparzellen entwidmet und eingezogen. Der Lautzebach selbst wird auf Höhe des Flurstücks 99/13 im Kataster als eigenständiges Gewässer dargestellt und ist nicht Teil des Geltungsbereiches.

9.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des Plangebiets befinden sich eine Grabenparzelle (99/16). Diese muss im Zuge der Planung nach Westen verlegt werden, wie aus der Plankarte ersichtlich wird. Die verbleibenden Entwässerungsgräben im Bereich der Parzellen 99/16, 98/6 und 98/7 sind im Bebauungsplan über die Ausgleichsflächen (§ 9(1)20 BauGB) und der Signatur gemäß § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB erfasst und gesichert.

9.4.4 Anlagen in, an, über oder unter oberirdischen Gewässern

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Anlagen in, an, über oder unter oberirdischen Gewässern

9.5 Abwasserbeseitigung

9.5.1 Gesicherte Erschließung

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der bereits bestehenden Bebauung wird von einer gesicherten Abwassererschließung ausgegangen.

9.5.2 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine weiteren oder besonderen Anforderungen bekannt. Es wird auf die nachfolgende Planungsebene der Erschließungsplanung entsprechend verwiesen. Das Gebiet kann an die bestehenden Abwasserleitungen im Bereich der vorhandenen Straßen angeschlossen werden. Allerdings müssen voraussichtlich für die neu zu errichtenden baulichen Anlagen (Fa. Aldi + zugehörige

Stellplätze) die Anforderungen eines Trennsystems erfüllt werden. Aktuell wird die Entwässerungsplanung für die neuen baulichen Anlagen in Auftrag gegeben.

9.5.3 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine besonderen Anforderungen bekannt. Weitere Details sind im Zuge der Entwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzuklären (z.B. Hydraulik, Rückhaltung, Leistungsfähigkeitsnachweis, etc.).

9.5.4 Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Die Details zu den Anforderungen (Einleiten von Abwasser, Niederschlagswasser) in ein Gewässer sind im Zuge der Entwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzuklären (z.B. Hydraulik, Rückhaltung, Leistungsfähigkeitsnachweis, etc.). Aufgrund der örtlichen Voraussetzungen (bestehender Kanal, bestehender und angrenzender Vorfluter) bestehen gute Voraussetzungen zur Erfüllung der Anforderungen. Aktuell wird die Entwässerungsplanung für die neuen baulichen Anlagen in Auftrag gegeben.

9.5.5 Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Die Details zu den Anforderungen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahren zu erfüllen. Der Bebauungsplan verweist bereits unter den Hinweisen auf die rechtlichen Vorgaben des § 37 Abs.4 HWG und § 55 WHG). Aufgrund der geplanten Nutzung ist eine Verwertung kaum möglich.

9.5.6 Reduzierung der Abwassermenge

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

Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge.

9.5.7 Versickerung des Niederschlagswassers

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

9.5.8 Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung der neuen Flächen (SO 2) erfolgt im Trennsystem.

9.5.9 Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Die Entwässerung in Gewerbegebieten kann zu besonderen Anforderungen führen. Aufgrund der geplanten großen Dach- und Hofflächen gilt es gemäß den einschlägigen Arbeitsblättern DWA-A 138 und DWA-A 102-Teil 2 die Details im Zuge der Entwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzuklären.

9.5.10 Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden. Im Zuge der Erweiterung des Dienstleistungs- und Geschäftszentrums und des Neubaus sind Leitungen sowie Hausanschlüsse neu zu verlegen.

9.6 Abflussregelung

9.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befinden sich Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung beeinträchtigt werden kann. Die Thematik wurde bereits mit dem zuständigen Architekten und dder Unteren Wasserbehörde erörtert. Die Ableitung von unverschmutzten Niederschlagswasser muss über eine entsprechende Rückhaltung gedrosselt werden und dann in den Vorfluter erfolgen. Hierzu wurden bereits entsprechende Planungen in Auftrag gegeben.

9.6.2 Hochwasserschutz

Entfällt.

9.6.3 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

9.6.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

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

9.6.5 Starkregen

In der Starkregenhinweiskarte des Landes Hessen ist der östliche Bereich des Plangebietes im Index als hoch bewertet, der westliche als erhöht. Im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als nicht erhöht gekennzeichnet.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich darüber hinaus mehrere Fließpfade. Sie befinden sich im Bereich der *Gladenbacher Straße*, des *Lautzebaches* sowie mittig im Plangebiet von Norden nach Südosten verlaufend.

Die Fließrichtung auf der derzeit als Pferdekoppel genutzten Fläche im Norden des Plangebietes verläuft von Norden bzw. von Süden zur Mitte der Fläche. Hier könnte ein Mulde nördlich des Lärmschutzwalles bzw. des Gebäudes der Firma Aldi gestaltet werden, die nach Westen hin entwässert. Auf der westlich befindlichen Fläche, welche aktuell als Ausgleichsfläche genutzt wird, verläuft die Fließrichtung von West nach Ost. Das Risiko für die Landwirtschaft aufgrund der Hangneigung wird für nördliche Fläche als „mäßig gefährdet“ und für die westliche Fläche als „nicht gefährdet“ eingestuft. Bei der weiteren Bebauung des Gebietes ist auf die angegebene Fließrichtung bei Starkregenereignissen zu achten und insbesondere die Freiflächengestaltung entsprechend auszurichten. Die Errichtung von kleinen Wällen am westlichen Rand des Gebietes ist zu empfehlen, damit das Wasser dann über den neu verlegten Graben bzw. über den *Lautzebach* abgeleitet werden kann. Auch im Zuge der nachfolgenden

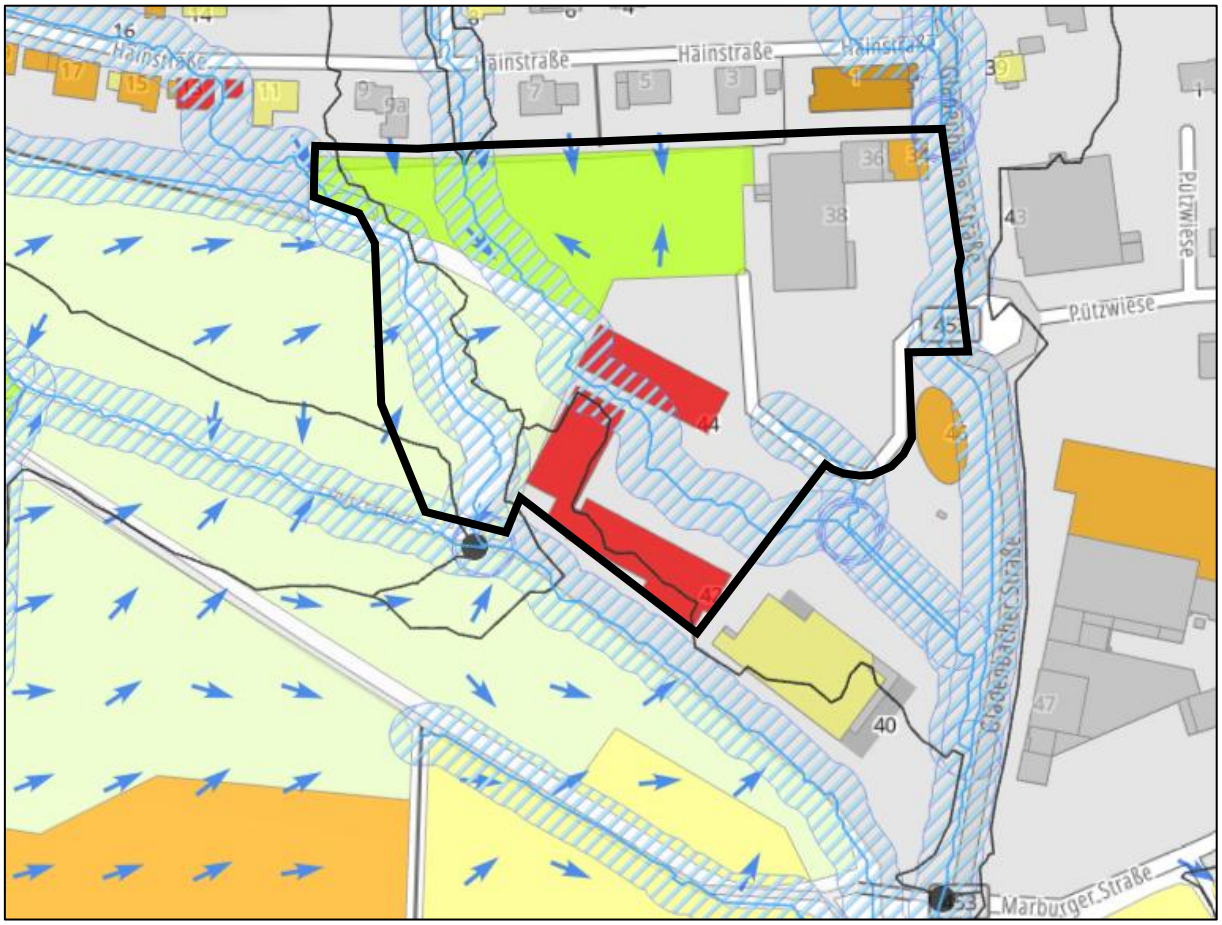
Erschließungs- und Infrastrukturplanung in Verbindung mit der Freiflächengestaltungsplanung sind die Darstellungen aus der Fließpfadkarte zu berücksichtigen.

Auf die Fließpfade im Bereich der *Gladenbacher Straße* und im östlichen Plangebiet hat die 7. Änderung des Bebauungsplanes keinen Einfluss.

9.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels. Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen keine Informationen über ein erhöhtes Gefährdungspotential durch den Umgang mit wassergefährdeten Stoffen bzw. Anfall von gewerblich verschmutztem Abwasser vor.

Abb. 16: Starkregenviewer Hessen, HLNUG (Abruf: 08/2025)



10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Gemeinde Dautphetal sind keine Altstandorte oder Altlasten im Plangebiet bekannt.

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

Regierungspräsidium Gießen (24.10.2025) (Dez. 41.4)

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). 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.

Für den vorliegenden Planungsraum liegt derzeit kein Eintrag vor.

1. Werden im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.
2. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Kommune und bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises einzuholen.
3. Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Kommunen dazu verpflichtet, dem HLNUG die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen zu übermitteln. Geht die Kommune Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach oder kommt ihrer Informationspflicht nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.

Baugrund

Ein Großteil des Plangebietes ist bereits bebaut. Dem Vorhabenträger liegen für den Neubau der Aldimarktes daher entsprechende Kenntnisse vor. Jedoch sollte zum Bauantrag des Gebäudes und für den südlich vorgelagerten Parkplatz weitere Untersuchungen durchgeführt werden, zumal im Bereich der Parkplatzfläche eine unterirdische Rückhaltung geplant ist.

Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögen. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.

5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück 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 (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

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

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

Auf eine bodenfunktionale Kompensation wird vorliegend verzichtet. Bei der Planung handelt es sich um die 7. Änderung des Bebauungsplanes, der Großteil der Fläche ist bereits bebaut und wird lediglich im Bestand gesichert. Der neu vorbereitete Eingriff im Plangebiet beläuft sich auf weniger als 10.000m², sodass eine zusätzliche Bewertung des Bodeneingriffs laut der Kompensationsverordnung nicht erforderlich ist. Zudem liegt die Bodenwertigkeit, indiziert über die Acker- und Grünlandzahl, unterhalb des Richtwerts von 60.

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

Regierungspräsidium Gießen (24.10.2025) (Dez. 41.4)

Zur Sicherstellung der ausreichenden Berücksichtigung des Schutzgutes Boden ist eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu beauftragen. Diese ist zur Lenkung der Flächeninanspruchnahme innerhalb des Planungsraumes idealerweise bereits in die Planungsphase einzubeziehen.

Die Maßnahmen zum Vorsorgenden Bodenschutz dienen insbesondere dem Schutz des Bodens und seiner natürlichen Funktionen vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, wie insbesondere physikalischen Beeinträchtigungen durch Verdichtung und Erosion. Die Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) stellt sicher, dass bei der Baudurchführung eine Person anwesend ist, die die Bauarbeiten und die Einwirkungen auf den Boden fachkundig beurteilen kann, so dass vermeidbare Eingriffe unterlassen werden.

Des Weiteren wird durch die BBB sichergestellt, dass es nicht zu einer ungeplanten Inanspruchnahme von Flächen kommt, sei es durch Nutzung als unmittelbare Baufläche, als Lagerfläche oder durch Befahrung. Hierdurch wird die Inanspruchnahme und somit der Eingriff in den Boden auf das erforderliche Maß beschränkt und somit dem Eingriffsminimierungsgebot Rechnung getragen.

Die Bodenkundliche Baubegleitung muss die erforderliche Sachkunde aufweisen, um den Bodenschutz auf der Baustelle gewährleisten zu können. Dies entbindet die Gemeinde selbstverständlich nicht von ihrer Überwachungspflicht nach § 4c BauGB einschließlich erforderlicher Vor-Ort-Kontrollen. Nähere Informationen zur bodenkundlichen Baubegleitung siehe:

> Kapitel 4.5 Anforderungen an die bodenkundliche Baubegleitung, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen - HMUKLV, Stand März 2017":

Httgs://umwelt.hessen.de/infomaterial/Rekultivierung-von-Tagebau-und-sonstigen-Abgrabungsflaechen

> DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Stand September 2019.

Regierungspräsidium Gießen (24.10.2025) (Dez. 42.2)

Bei Bau - Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 05.03.2025) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rg-giessen.hessen.de, Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten). Downloadlink: https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_baumerkblatt 2018-09-01.pdf im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I s. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten). Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

Hinweis:

Am 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBod3chV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft getreten. Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert worden.

Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6 - 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei einer Auffüllung nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erdaushub) im Sinne von § 7 Abs. 3 KrWG handelt, wenn nur so viel Erd- bzw. Bodenmaterial eingebracht wird, wie für die Profilierung zur Erstellung der benötigten Geländekubatur unbedingt benötigt wird. Sofern darüber hinaus weiteres Bodenmaterial eingebracht werden sollte, würde es sich um eine unzulässige Abfallablagerung (Beseitigungsmaßnahme) handeln. Bauschutt oder andere Abfälle dürfen grundsätzlich nicht zur Auffüllung verwendet werden.

11. Kampfmittel

Eine Auswertung von Luftbildern im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes hatte keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Eine systematische Flächenabsuche ist nicht erforderlich. Sollte im Zuge der Bauarbeiten dennoch ein

kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

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

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (14.10.2025)

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

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

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

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

12. Immissionsschutz

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

Um den immissionsschutzrechtlichen Aspekten zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung Rechnung zu tragen, werden schon zum Vorentwurf Lärmschutzmaßnahmen in Form von einem Lärmschutzwall (-wand) in die Planung integriert. Bereits mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes wurden Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt, welche die Parkplatzbereiche von der damals geplanten öffentlichen Grünfläche trennen und somit eine deutliche Verbesserung möglicher immissionsschutzrechtlicher Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung im Norden bewirkt hatte. Im Zuge der vorliegenden Planung und der Umnutzung der geplanten, jedoch nie umgesetzten, öffentlichen Parkanlagen werden die bestehenden Lärmschutzwälle in diesem Bereich zurückgenommen und neu nördlich der geplanten Parkplatzflächen errichtet. Der Lärmschutzwall – bzw. die Wand werden zwischen den Gebäuden platziert, so dass gegenüber der nördlich angrenzenden Wohnbebauung eine geschlossene Wand entsteht. Damit werden insbesondere die Lärmimmissionen, welche potenziell von den Parkplatz- sowie Anlieferungsbereichen ausgehen können, eingedämmt. Die Anlieferungsbereiche können eine Einhausung an der westlichen Gebäudeseite erfahren, entsprechend sind die Baugrenzen ausgelegt. Diese Festsetzungsmöglichkeit wurde zusätzlich durch ein Schallgutachten[2] überprüft. Die Ergebnisse sowie daraus erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden zum Entwurf in die Planung mit aufgenommen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden:

Wenn keine Nachtanlieferung beider Betriebe (Aldi und Drogerie) erfolgt oder wenn nur der Aldi Markt nachts beliefert wird, reicht eine Lärmschutzwand oder ein Wall in einer Höhe von 3 Metern aus. Eine Lärmschutzwand beziehungsweise ein Wall ist über den Bebauungsplan mit einer Höhe von 3m

[2] Immissionsschutzrechtliche Untersuchungen IB Pfeifer, Nr. 5839, vom 01.10.2025

festgesetzt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die nördlich angrenzende Wohnbebauung keine Beeinträchtigungen durch den Parkplatzbetrieb und die Zulieferung der Märkte erfährt. Weitere Maßnahmen, wie zum Beispiel die Einhausung der Anlieferungsrampe oder auch die Platzierung von technischen Anlagen (Lüfter, Klimaanlagen, etc.) können im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens konkret bestimmt werden, sodass auch hier die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben in Verbindung mit der nördlich angrenzenden Wohnbebauung Beachtung finden.

Weitere Informationen sind dem Gutachten zu entnehmen, das als umweltrelevante Information Teil der Auslegungsunterlagen ist bzw. Teil der eingestellten digitalen Unterlagen ist.

13. Denkmalschutz

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

14. Sonstige Infrastruktur

Im Plangebiet befinden sich E-Ladesäulen, Stromleitungen sowie Kabel und Telekommunikationslinien. Die genaue Lage der Leitungen wurde in der Plankarte nicht dargestellt. Zum Entwurf erfolgte eine nachrichtliche Übernahme (zeichnerisch und /oder textlich), sofern die Leitungen von den Versorgungsträgern gemeldet wurden.

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

Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf (23.10.2025) Kreisentwicklung und Klimaschutz

Es wird um die Beachtung des Bundesgesetzes zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität* (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG) § 10 Bestehende Nichtwohngebäude mit mehr als 20 Stellplätzen gebeten.

15. Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die gesetzlichen Vorgaben werden seitens des Vorhabenträgers überprüft, allerdings ist die klassische Brauchwassernutzung aufgrund der geplanten Nutzung eines Lebensmittelmarktes nicht möglich. Das

anfallende Niederschlagswasser kann aber zum Beispiel für die Freiflächenbewässerung herangezogen werden.

16. Gebäudeenergiegesetz

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudemodernisierungsgesetz – GModG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

17. Sonstige Infrastruktur

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

EAM Netz GmbH (22.10.2025)

Im Planbereich befinden sich Anlagen der EAM Netz GmbH.

Hinweis des Planungsbüros. Vor jeglichen Bauarbeiten ist die EAM Netz GmbH im Vorfeld von Baumaßnahmen zu beteiligen und eine Leitungsauskunft einzuholen.

18. Vorgaben und Hinweise für die nachfolgende Planungsebene

Artenschutz

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

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

Bestandsgebäude sind vor der Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.

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

Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

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

Bergbau

Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt.

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

Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf (23.10.2025) Gefahrenabwehr

Aufgrund der Tatsache. dass die Planungsunterlagen zur Löschwasserversorgung keine definitiven Aussagen treffen, weisen wir daraufhin, dass die Gemeinde Dautphetal als Träger des örtlichen Brandschutzes gemäß § 3 (1) Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14.Januar 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.August 2018, verpflichtet ist, den örtlichen Erfordernissen entsprechend Löschwasser bereitzustellen.

Wir bitten den Verfahrensträger darauf hinzuweisen. dass die Planung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen ist.

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

Öffentlich-rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind ggf. mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

19. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

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

Amt für Bodenmanagement Marburg (28.10.2025)

Aus Sicht der städtischen Bodenordnung möchte ich darauf hinweisen, dass eine Neuordnung der betroffenen Flurstücke über eine Bodenordnungsmaßnahme nach BauGB in diesem Bereich sehr sinnvoll wäre, zumal der Lautzebach verlegt werden soll und hierfür müssen entsprechende Flurstücke gebildet werden. Die aktuellen Flurstücke entsprechen nicht der momentanen tatsächlichen Nutzung. hier sollte eine Anpassung erfolgen.

20. 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	**39.276 m²**
Fläche des Sonstigen Sondergebietes 1 bis 4	18.540 m²
(SO 1	5.603 m²)
(SO 2	4.328 m²)
(SO 3	3.701 m²)
(SO 4	4.908 m²)
Straßenverkehrsflächen	1.253 m²
Wasserflächen (Bachlauf neu)	184 m²
Flächen für Natur und Landschaft	19.165 m²
Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	134 m²

Als neue Siedlungsfläche kommt nur das SO 2 mit den Baufenster und den Stellplätzen im Süden und teilweise im Osten des Gebäudes hinzu. Alle weiteren baulichen Anlagen sind bereits über die 5.Änderung des Bebauungsplanes abgedeckt.

Aber auch die südwestlichen Kompensationsflächen, angrenzend zum Sondergebiet und die externen Flächen der Plankarte 2 werden neu mit in die Planung aufgenommen, um den naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Eingriff zu kompensieren.

Für die Verlegung der Grabenparzelle wurde ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren ausgearbeitet und bei der zuständigen Wasserbehörde eingereicht.

Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, M. Düber, Stand: 17.11.2026
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö GmbH, Stand: 16.11.2026
- Immissionsschutzrechtliche Untersuchungen IB Pfeifer, Nr. 5839, vom 01.10.2025

Planstand: 17.11.2026

Projektnummer: 21-2593

Projektleitung: M. Wolf / Dipl. Geogr. Stadtplaner (AKH / SRL)
L. Lindner / M.Sc. Stadt- und Regionalplanung
N. Spory / M. Sc. Wirtschaftsgeographie und Raumentwicklungspolitik

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