PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Gemeinde Dautphetal, Ortsteil Dautphe

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes

„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
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 20
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 20
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung ... 21
5.3 Artenschutzrechtliche Belange ... 22
6. Klimaschutz und Klimaanpassung ... 22
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 23
7.1 Hochwasserschutz ... 23
7.1.1 Überschwemmungsgebiet ... 23
7.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten ... 23
7.2 Wasserversorgung ... 23
7.2.1 Bedarfsermittlung ... 23
7.2.2 Wassersparnachweis ... 23
7.2.3 Deckungsnachweis ... 23
7.2.4 Technische Anlagen ... 23
7.3 Grundwasserschutz ... 24
7.3.1 Schutz des Grundwassers ... 24
7.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet ... 24
7.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung ... 24
7.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser ... 25
7.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden ... 25
7.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes ... 25
7.3.7 Bemessungsgrundwasserstände ... 25
7.3.8 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser ... 25
7.3.9 Landesgrundwassermessstellen-/dienst ... 25

7.4 Schutz oberirdischer Gewässer ... 25
7.4.1 Gewässerrandstreifen ... 25
7.4.2 Gewässerentwicklungsflächen ... 26
7.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben ... 26
7.4.4 Anlagen in, an, über oder unter oberirdischen Gewässern ... 26
7.5 Abwasserbeseitigung ... 26
7.5.1 Gesicherte Erschließung ... 26
7.5.2 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung ... 26
7.5.3 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen ... 27
7.5.4 Anforderungen an das Einleiten von Abwasser ... 27
7.5.5 Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser ... 27
7.5.6 Reduzierung der Abwassermenge ... 27
7.5.7 Versickerung des Niederschlagswassers ... 27
7.5.8 Entwässerung im Trennsystem ... 27
7.5.9 Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten ... 27
7.5.10 Kosten und Zeitplan ... 28
7.6 Abflussregelung ... 28
7.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer ... 28
7.6.2 Hochwasserschutz ... 28
7.6.3 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen ... 28
7.6.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen ... 28
7.6.5 Starkregen ... 28
7.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft ... 29
8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz ... 29
9. Kampfmittel ... 32
10. Immissionsschutz ... 33
11. Denkmalschutz ... 34
12. Sonstige Infrastruktur ... 34
13. Verwertung von Niederschlagswasser ... 34
14. Gebäudeenergiegesetz ... 35
15. Sonstige Infrastruktur ... 35
16. Vorgaben und Hinweise für die nachfolgende Planungsebene ... 35
17. Bodenordnung ... 36
18. Flächenbilanz ... 37

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

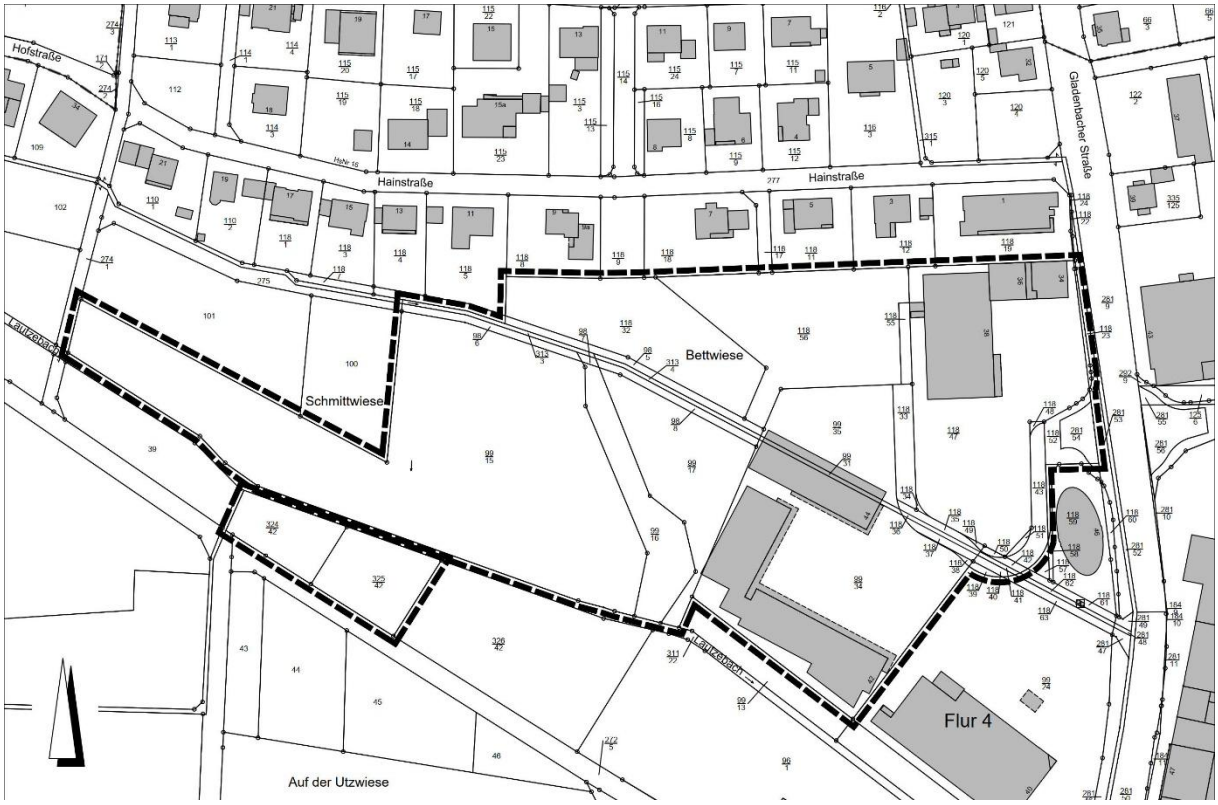
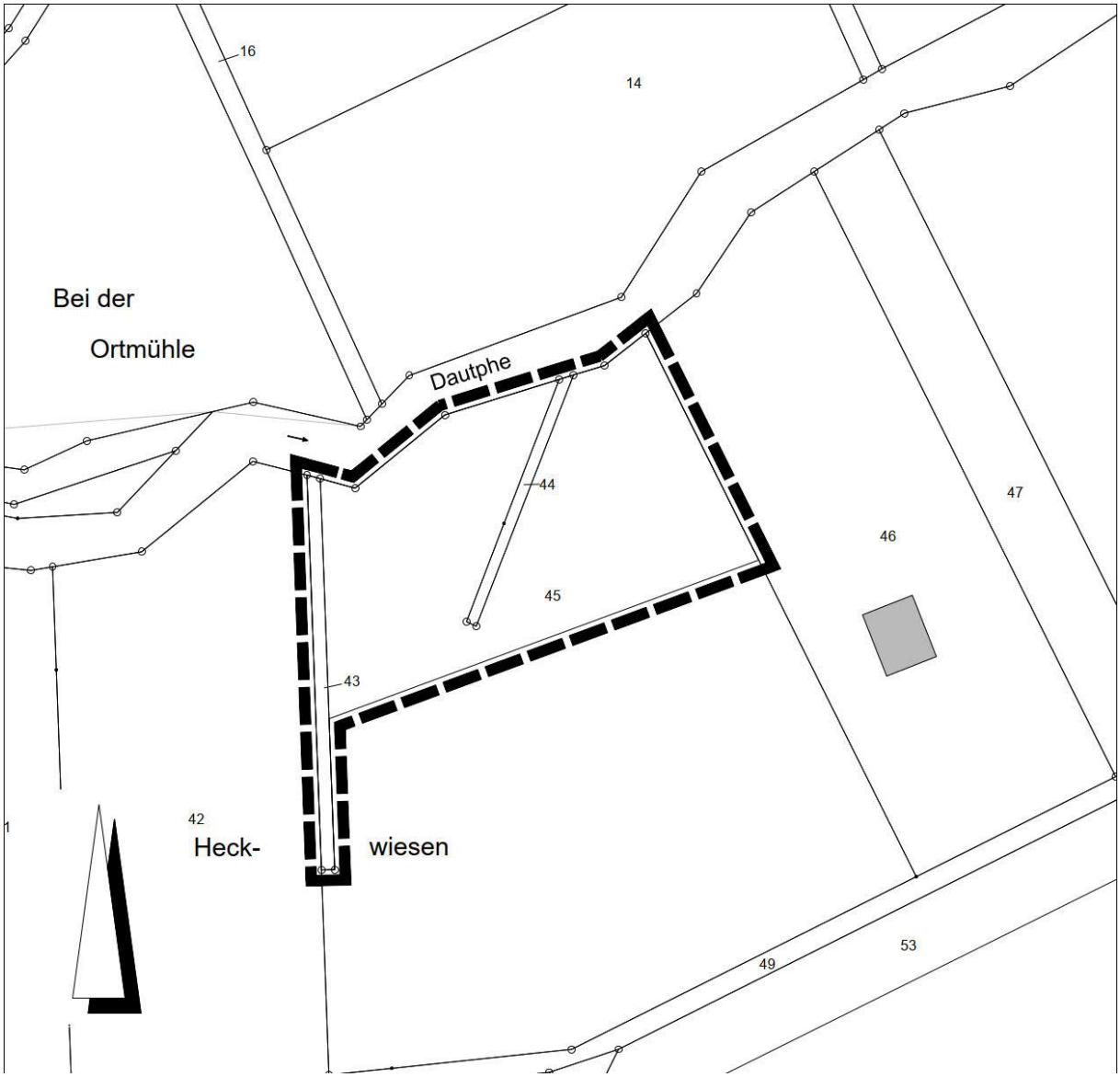


Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich 2, Gemarkung Friedensdorf – Externe Ausgleichsflächen



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 und für die erforderlich FNP-Änderung herangezogen werden können.

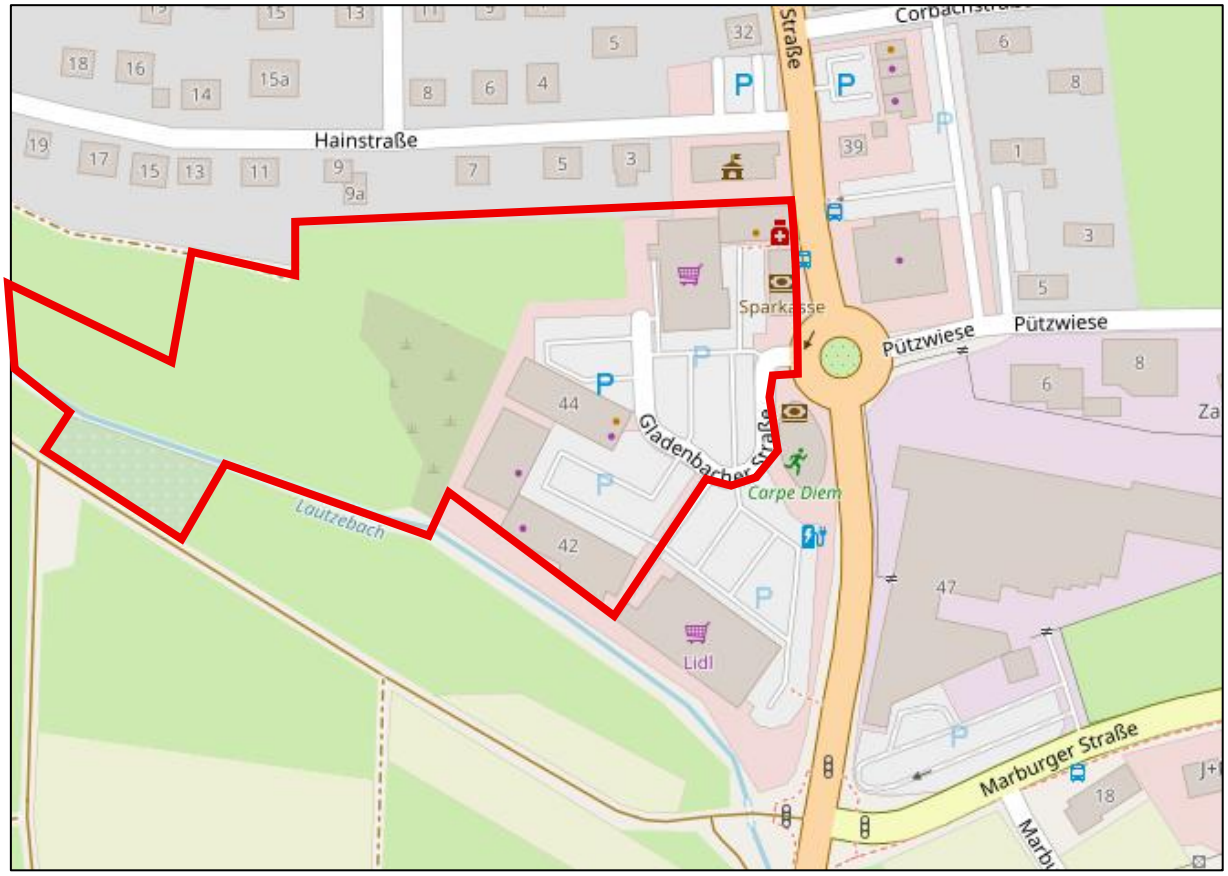
Die vorliegende **7. Änderung** des Bebauungsplanes hat die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuansiedlung eines Drogeriemarktes (Müller Drogerie) mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² sowie die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi mit einer künftigen Verkaufsfläche 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 bestehende Lautzebach wird im Zuge der Planung nach Westen verlegt, um die Errichtung von Stellplätzen für den Aldi-Markt in diesem Bereich zu ermöglichen. Die bereits bestehenden Ausgleichsmaßnahmen im Bereich 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 der Lautzebach, welcher von Ufergehölzen gesäumt wird. 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

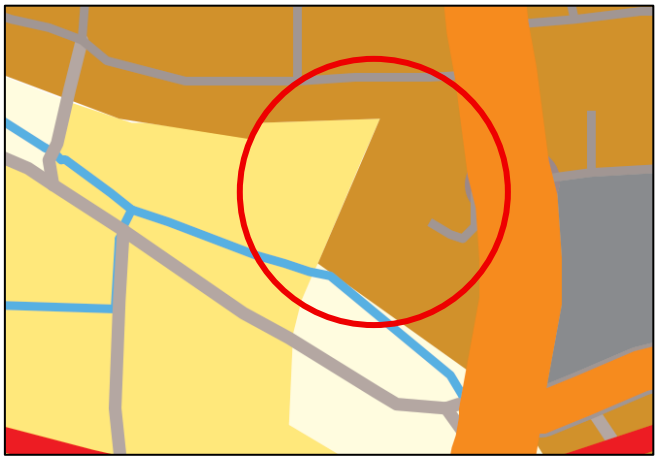
Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet überwiegend als Vorranggebiet Siedlung Bestand ausgewiesen. Ein kleiner westlicher Bereich ist als Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellt. Da dieser jedoch deutlich kleiner als 1 ha wird bei der vorliegenden Bauleitplanung davon ausgegangen, 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)

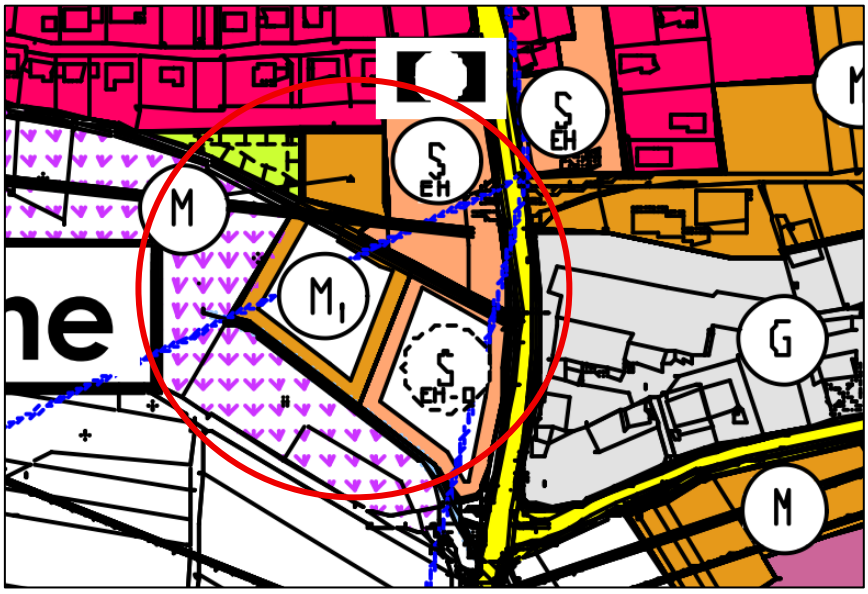
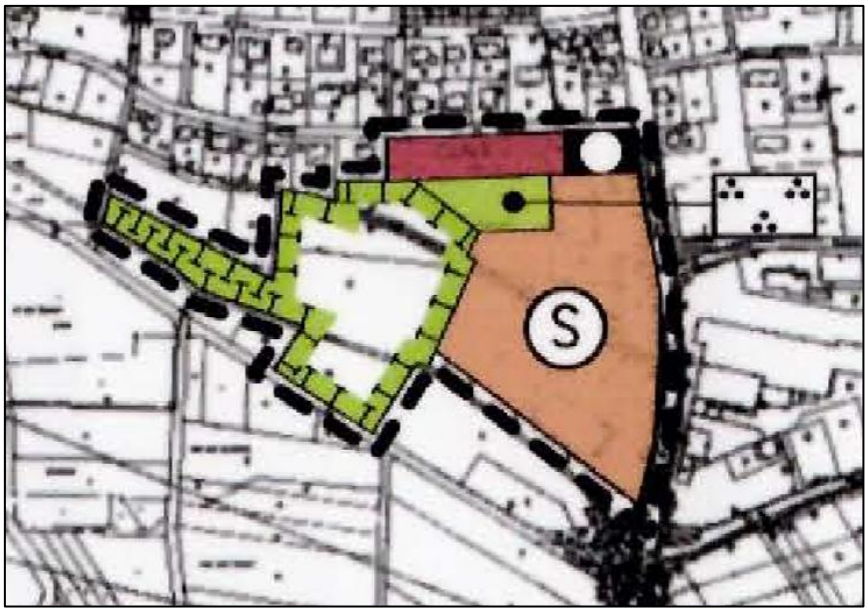


Abb. 11: Auszug aus der Änderung des Flächennutzungsplanes (2009)



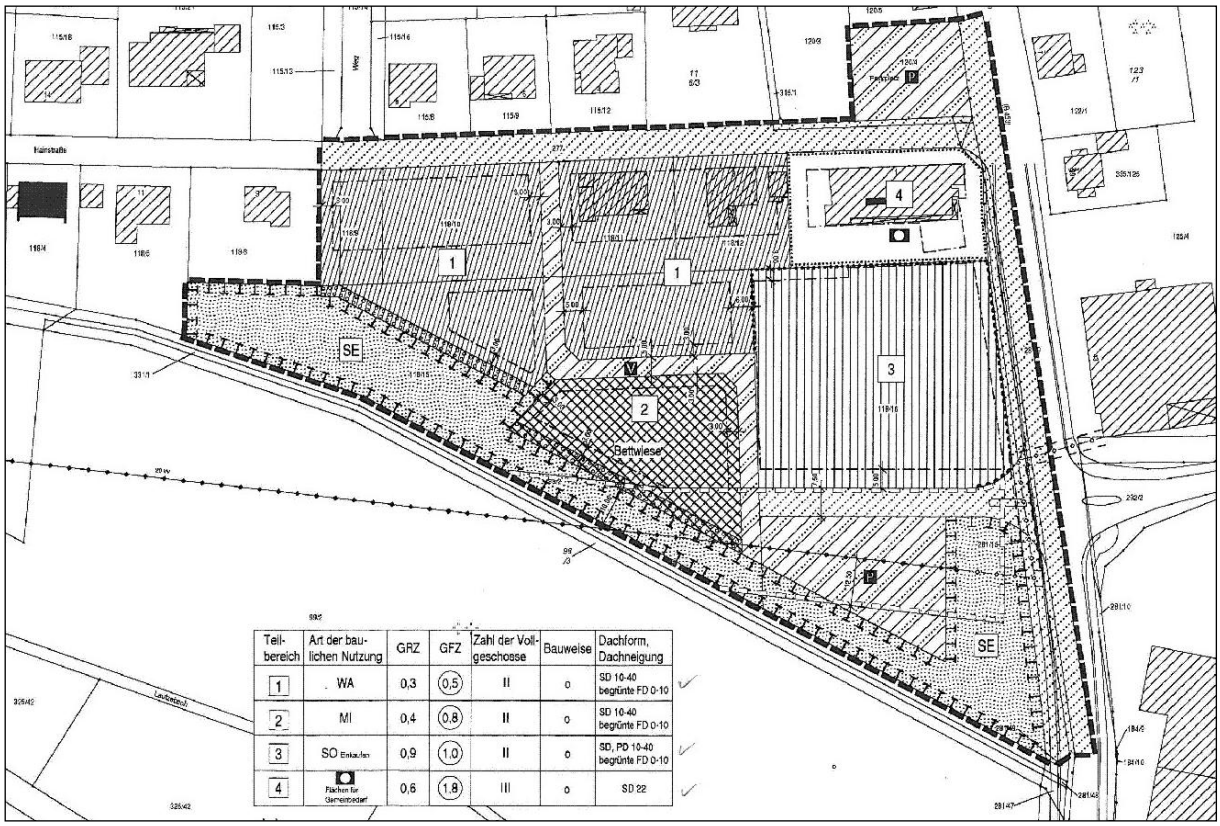
1.5 Verbindliche Bauleitplanung

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

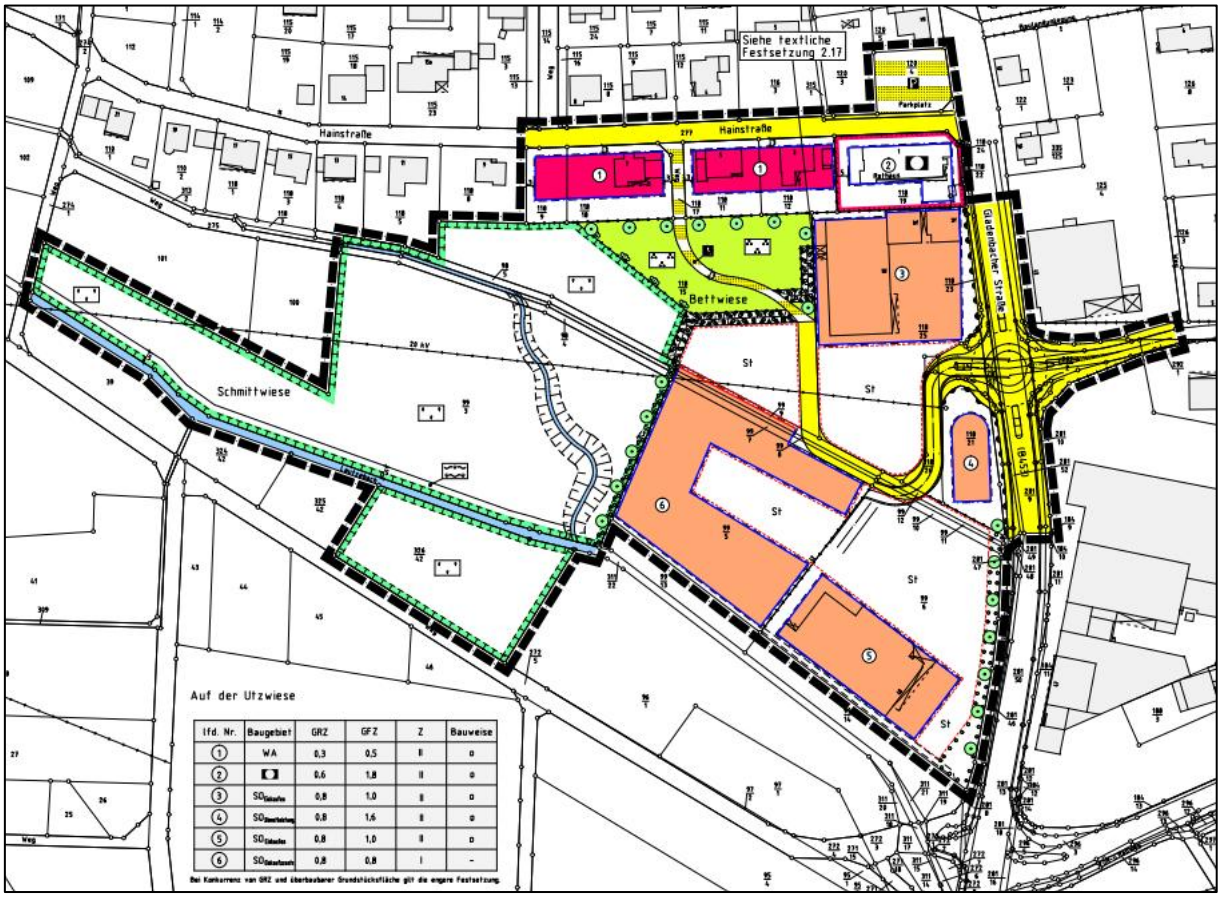
Mit der **3. Änderung** des Bebauungsplanes beabsichtigte die Gemeinde zur Stärkung der Grundversorgung im zentralen Ortsteil Dautphe den gesamten Bereich des DLGZ bauplanungsrechtlich neu zu ordnen und zu entwickeln. Auslöser dafür waren weitere Anfragen für dieses Gebiet, städtebauliche Überlegungen 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



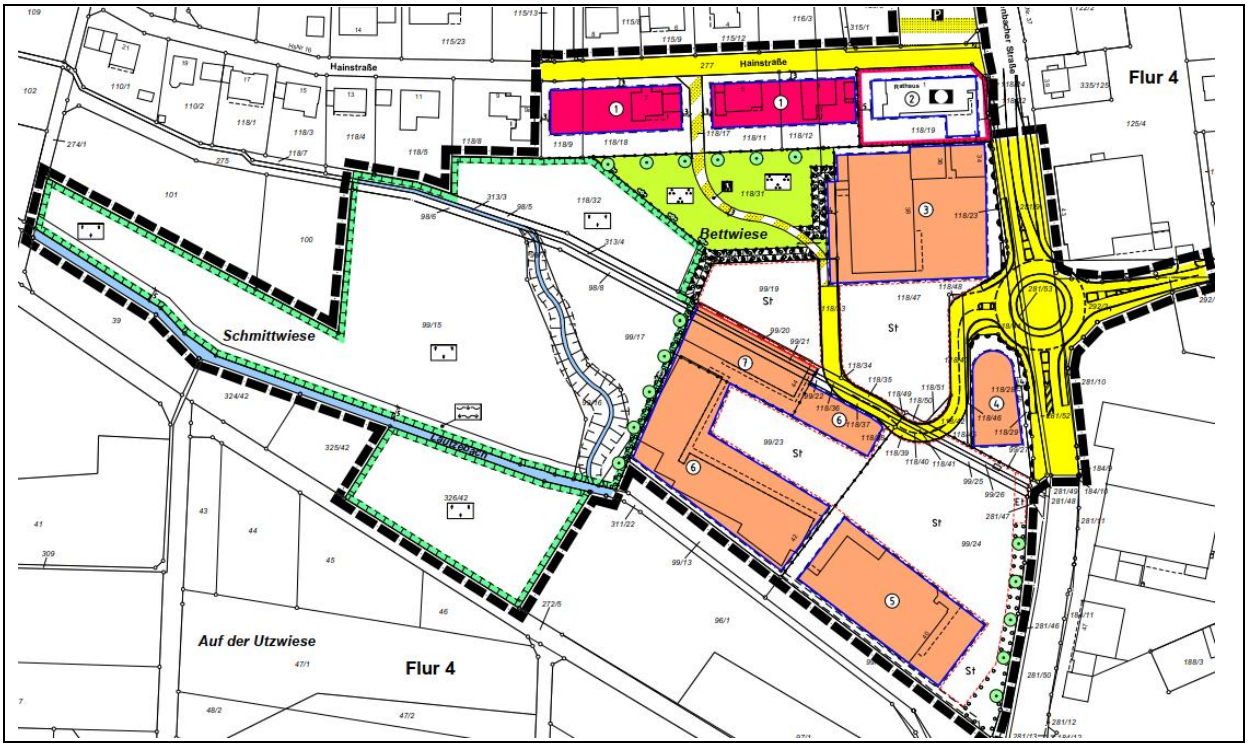
Auf eine Darstellung der 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes kann verzichtet werden, da diese identisch ist mit der 3. Änderung

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 – 15.01.2026 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
Feststellungsbeschluss gemäß **§ 6 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.

- 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 dem Entwicklungsziel

„Extensivgrünland/Feuchtwiese“ und „Flachland-Mähwiese“ 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 drei externe Ausgleichsflächen, die sich in der Gemarkung Friedensdorf befinden, 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 § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil, 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 Festsetzungen in der FNP-Änderung aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der FNP-Änderung und der 7. Änderung des Bebauungsplanes werden gemäß den bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung Sonderbauflächen gemäß § 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO bzw. im Bebauungsplan 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.

Die Gebietskategorien der FNP-Änderung werden im BP wie folgt aufgeteilt:

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. 1000 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.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur

Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Umweltbericht liegt als Anlage bei, auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

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

1. Nördlich und westlich des geplanten Eingriffes (Lebensmittelmarkt und Parkplatz) werden die Grünlandflächen gesichert und durch spezielle Pflegemaßnahmen entwickelt. Hier ist es vor allem die Förderung des Extensivgrünlandes beziehungsweise der mageren Flachland-Mähwiesen (geschützter LRT), die eine weitere Aufwertung und Sicherung erfährt.

2. Südlich des geplanten Eingriffes wird die Grabenstruktur und die angrenzenden Biotopstrukturen zum Erhalt festgesetzt und durch Pflegemaßnahmen zum Extensivgrünland und den Feuchtwiesen aufgewertet und gesichert.

3. Im westlichen Bereich der Parzelle 99/15 wird die bisherige Grabenstruktur neu angelegt und durch ein Mäandrieren und Gehölzpflanzungen aufgewertet. Die angrenzenden Flächen werden als Extensivgrünland beziehungsweise als magere Flachland-Mähwiese mit speziellen Pflegemaßnahmen entwickelt. Auch die sich im Westen anschließenden Grünlandflächen haben das Entwicklungsziel von Extensivgrünland und einer mageren Flachland-Mähwiese.

4. Auf den beiden Ausgleichsflächen südwestlich und südlich des Lautzebaches erfolgt eine Aufwertung der Flächen als extensiv genutzte Mähwiese (LRT 6510). Hierbei sind die jetzigen Strukturen (Kleingärten) zu zurückzubauen/zurückzunehmen und durch entsprechende Pflegemaßnahmen in eine entsprechend genutzte Mähwiese umzuwandeln.

5. Auf den externen Ausgleichsflächen (CEF-Maßnahme) in der Gemarkung Friedensdorf südlich der Dautphe gilt es, das bestehende Grünland in der Bewirtschaftung so umzustellen, dass für die geschützte Falterart Maculina ein weiterer Lebensraum geschaffen werden kann.

6. Die unter den Punkten 1 bis 5 aufgeführten Grünlandextensivierungen werden alle in den Pflegemaßnahmen so ausgelegt, dass sie zur Entwicklung des Dunklen Wiesenknopfameisenbläulings (Maculinea) beitragen.

Alle Flächen und Maßnahmen wurden mit der UNB angestimmt. 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. Das Monitoring läuft in der Regel über 5 Jahre und die Monitorberichte sind dann im 2. und 5. Jahr der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Auch für die vorgenannten Biotoptypen wird gemäß § 30 Absatz 3 Bundesnaturschutzgesetz eine biotopschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung inklusive entsprechender Ausgleichsmaßnahmen bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde beantragt.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

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

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht und auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird erst jetzt zum Entwurf vollständig mit ausgelegt. Die konkreten Artenschutzmaßnahmen wurden erarbeitet, im Umweltbericht aufgeführt und zum Entwurf des Bebauungsplanes Festsetzungen aufgenommen (Kartendarstellung Bebauungsplan). Hier wird auf die Ausführung im Umweltbericht verwiesen, der Teil der vorliegenden Begründung ist (§ 2a BauGB).

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

Kreisausschuss 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.

6. 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.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

7.1 Hochwasserschutz

7.1.1 Überschwemmungsgebiet

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

7.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

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

7.2 Wasserversorgung

7.2.1 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.

7.2.2 Wassersparnachweis

Entfällt aufgrund der geplanten Art der Nutzung.

7.2.3 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.

7.2.4 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.

7.3 Grundwasserschutz

7.3.1 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 § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen (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.

7.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

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

7.3.3 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.

7.3.4 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.

7.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

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

7.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

7.3.7 Bemessungsgrundwasserstände

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

7.3.8 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

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

7.3.9 Landesgrundwassermessstellen-/dienst

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

7.4 Schutz oberirdischer Gewässer

7.4.1 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.: Grabenparzelle stark mit Gehölzen überbewachsen, bleibt durch die Planung unberührt. 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.

7.4.2 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.

7.4.3 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.

7.4.4 Anlagen in, an, über oder unter oberirdischen Gewässern

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

7.5 Abwasserbeseitigung

7.5.1 Gesicherte Erschließung

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

7.5.2 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.

7.5.3 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.).

7.5.4 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.

7.5.5 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.

7.5.6 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.

7.5.7 Versickerung des Niederschlagswassers

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

7.5.8 Entwässerung im Trennsystem

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

7.5.9 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.

7.5.10 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.

7.6 Abflussregelung

7.6.1 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.

7.6.2 Hochwasserschutz

Entfällt.

7.6.3 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

7.6.4 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.

7.6.5 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

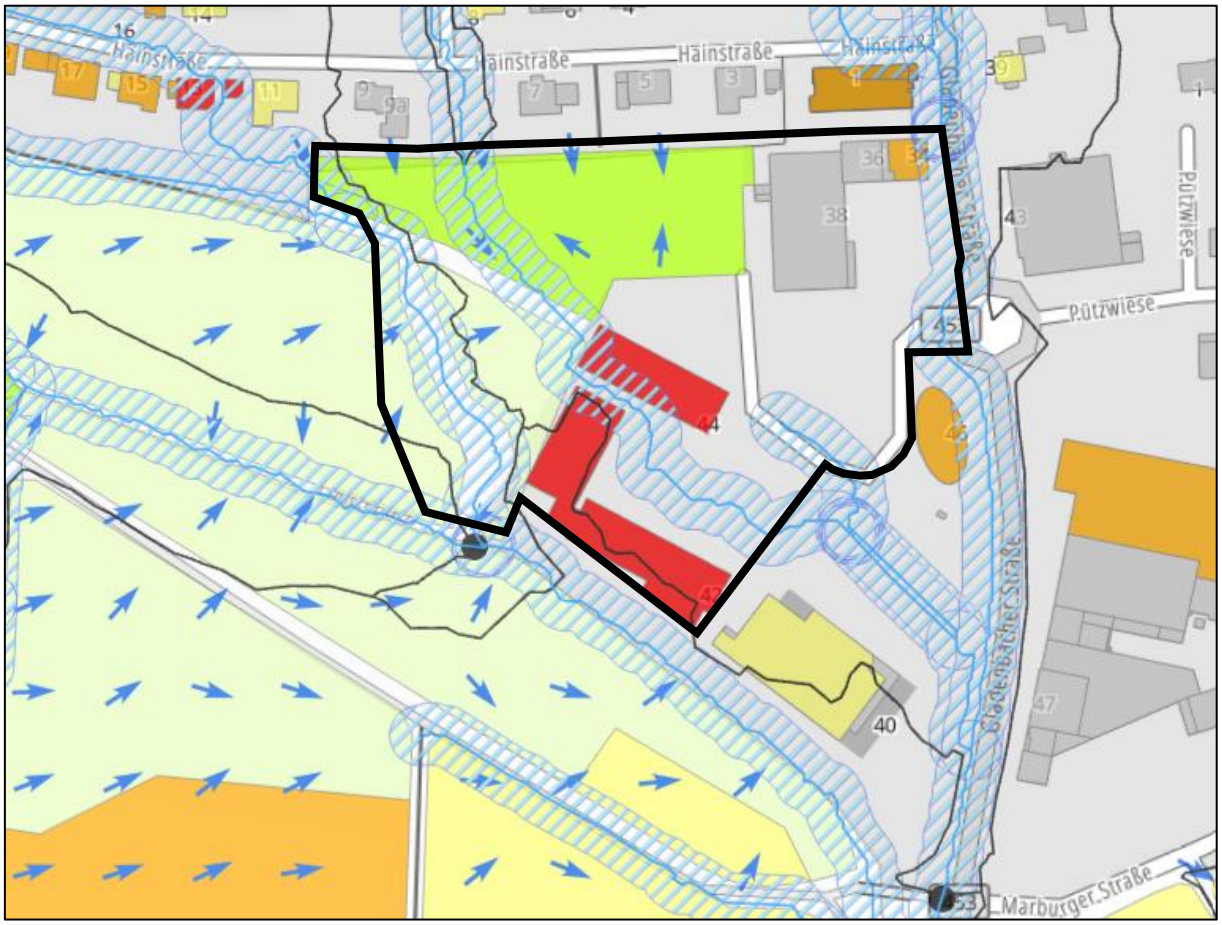
Erschließungs- und Infrastrukturplanung in Verbindung mit der Freiflächengestaltungsplanung sind die Darstellungen aus der Fließpfadkarte zu berücksichtigen.

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

7.7 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)



8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

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

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

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

Regierungspräsidium Gießen (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.

9. 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 § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, 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.

10. Immissionsschutz

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

[1] 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.

11. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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.

12. 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 § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, 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.

13. Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 HWG 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.

14. 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.

15. Sonstige Infrastruktur

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

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.

16. 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 § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, 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.

17. Bodenordnung

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

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

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.

18. 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	18.673 m²
(SO 1	5.603 m²)
(SO 2	4.358 m²)
(SO 3	3.805 m²)
(SO 4	4.908 m²)
Straßenverkehrsflächen	1.253 m²
Wasserflächen (Bachlauf neu)	185 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, S. Ulrich, Stand: 19.11.2025
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ergebnisbericht, PlanÖ, Stand September 2025, vollständiges Gutachten wird zum Entwurf vorgelegt
- 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