Amt für Bodenmanagement Marburg

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Marburg
Robert-Koch-Straße 17, 35037 Marburg

Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Geschäftszeichen
22.2-MR-02-06-03-02-B-4007#011
Bearbeiter/in Städt. Bodenord. [redacted]
Durchwahl
Fax

Bearbeiter/in Ländl. Bodenord.
Durchwahl
Fax

Ihr Zeichen BLP Dautphetal, Ortsteil Dautphe; Bebauungsplan „Dienstleistungs- und Geschäftszentrum" sowie Änderung des FNP
Ihre Nachricht vom 23.09.2025

Datum 28. Oktober 2025

Bauleitplanung der Gemeinde Dautphetal, Ortsteil Dautphe
Bebauungsplan „Dienstleistungs- und Geschäftszentrum" – 7. Änderung
sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Übersendung der oben genannten Unterlagen zum Zweck unserer Beteiligung.

1 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.

2 Aus Sicht der ländlichen Bodenordnung bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
[redacted]

Hinweise zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite unter:
hvbg.hessen.de/datenschutz

35037 Marburg, Robert-Koch-Straße 17
Telefon (0611) 535-0
Telefax (0611) 535-3300
E-Mail: info.afb-marburg@hvbg.hessen.de

Gütesiegel Familienfreundlicher Arbeitgeber Land Hessen

Amt für Bodenmanagement Marburg (28.10.2025)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Hinweisteil der Begründung ergänzt.
Adressat für den Hinweis ist die nachfolgende Planungsebene. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsteht kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 2.: Die allgemeine Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

EAM Netz GmbH (22.10.2025)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis sowie die allgemeine Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und textlich als Hinweis in den Festsetzungen und in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

EAM Netz GmbH | Sinkershäuser Weg 1 | 35075 Gladenbach

Planungsbüro Fischer
Frau Tanja Nusch
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

EAM Netz GmbH
Sinkershäuser Weg 1
35075 Gladenbach
www.EAM-Netz.de

Netzregion Dillenburg-Biedenkopf
[redacted]

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Hans-Hinrich Schriever

Geschäftsführer:
Dr. Sebastian Breker
Robert Haastert

Sitz Kassel
Amtsgericht Kassel
HRB 14608
St.-Nr. 026 225 52126

Landeskreditkasse Kassel
IBAN DE45 5205
0000 4014 0000 06
BIC HELADEFF

Datenschutzhinweis:
www.EAM-Netz.de/
Datenschutzinformation

22. Oktober 2025

Ihre Anfrage per Portal vom 28.09.2025
Ihr Zeichen: Dautphe: Bebauungsplan „Dienstleistungs- und Geschäftszentrum“
Unser Zeichen: PAP 25-19648

Sehr geehrte Damen und Herren,

Vielen Dank für die Information zur o.g. Maßnahme.

1 Unsererseits bestehen keine Einwände.

2 Im Planbereich befinden sich Anlagen der EAM Netz GmbH.

Bitte schließen Sie uns in die weiteren Planungen mit ein.
Unser Ansprechpartner für diesen Bereich ist Herr Thomas Brück,
Tel. +49 6462 92592-5610, E-Mail thomas.brueck@eam-netz.de /
projekte-dibi@eam-netz.de

Mit
[redacted]

GasLINE

Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen

Telefon 0201/36 59 - 500
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Tanja Nusch
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg-Krofdorf

zuständig
Durchwahl [redacted]

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
	22.09.2025	PLEdoc	**20250906373**	**08.10.2025**

Bauleitplanung der Gemeinde Dautphetal, Ortsteil Dautphe: 7. Änderung des Bebauungsplanes „Dienstleistungs- und Geschäftszentrum“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich; Hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der GasLINE GmbH sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

1 Mit Bezug auf Ihre o.g. Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsleitungen der GasLINE GmbH im angezeigten Projektbereich **nicht betroffen** werden.

2 Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Geschäftsführer: Marc-André Wegener
PLEdoc GmbH • Gladbecker Straße 404 • 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 • Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401

Zertifikatsnummer 12 100 19 22

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015

GasLINE GmbH (08.10.2025)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Planung betreffende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden derzeit erarbeitet und werden zum Entwurf in die Planunterlagen mit aufgenommen. Die GasLINE GmbH wird im Zuge der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB erneut an der Planung beteiligt.

GasLINE

3 **Achtung:** Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH im Auftrag der GasLINE GmbH

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig -

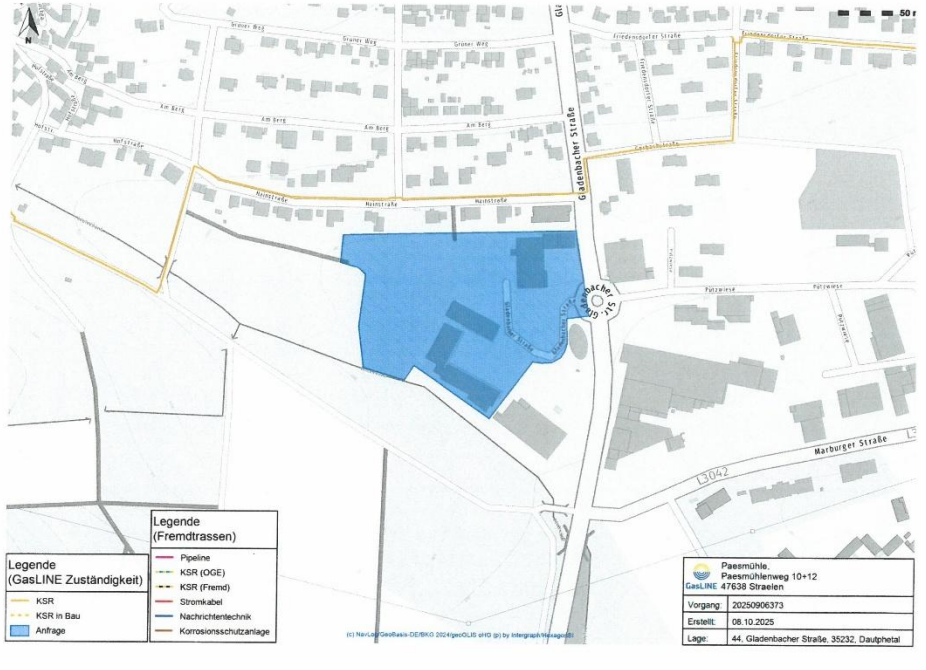
Anlagen
Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE/BKG 2019/geoGLIS oHG (p) by Intergraph/HexagonSI)

Datenschutzhinweis:

Im Rahmen der Netzauskunft, werden die von Ihnen angegebenen personenbezogenen Daten zum Zweck der Bearbeitung Ihres Anliegens und zur Kontaktaufnahme mit Ihnen verarbeitet. Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Die Aufbewahrungs- bzw. Löschungsfrist beträgt 10 Jahre, sofern nicht bei einer von uns jährlich durchgeführten Überprüfung ein Zweckfortfall der Aufbewahrung festgestellt wird.

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung und Übertragbarkeit der Sie betreffenden personenbezogenen Daten. Zudem haben Sie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die PLEdoc GmbH wird im Zuge der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB erneut an der Planung beteiligt.


50 m
Gladenbacher Straße
Marburger Straße
L3042
Legende
(GasLINE Zuständigkeit)
KSR
KSR in Bau
Anfrage
Legende
(Fremdtrassen)
Pipeline
KSR (OGE)
KSR (Fremd)
Stromkabel
Nachrichtentechnik
Korrosionsschutzanlage
Paesmühle,
Paesmühlenweg 10+12
47638 Straelen
Vorgang: 20250906373
Erstellt: 08.10.2025
Lage: 44, Gladenbacher Straße, 35232, Dautphetal

Anlage

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (21.10.2025)

Beschlussempfehlungen

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Dillenburg

HESSEN

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Moritzstraße 16, 35683 Dillenburg

Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Aktenzeichen BV 12.3 Wa - 34 c
Bearbeiter/in [redacted]
Telefon
Fax
E-Mail
Datum 21. Oktober 2025

B 453, Gemeinde Dautphetal, Ortsteil Dautphe
Bebauungsplan „Dienstleistungs- und Geschäftszentrum“, 7. Änderung sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich [Vorentwurf 09/2025]
Beteiligung der Behörden - Unterrichtung [§ 4 (1) BauGB]

Ihr Schreiben am 22.09.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

1 mit der vorgelegten Bebauungsplanänderung soll am südlichen Ortsrand Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“, „Drogeriemarkt“ und „Einzelhandel und Dienstleistungen“ ausgewiesen werden, um die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes sowie die Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters vorzubereiten. Die bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe werden bauplanungsrechtlich abgesichert. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel.

2 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.

3 Darüber hinaus werden meine Belange voraussichtlich nicht anders betroffen als durch den bisher gültigen Bebauungsplan.

4 Der Veröffentlichung meiner personenbezogenen Daten widerspreche ich hiermit ausdrücklich. Bei einer Veröffentlichung meiner Stellungnahme sind diese zu schwärzen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag
[redacted]

Hessen Mobil
Moritzstraße 16
35683 Dillenburg
mobil.hessen.de

Telefon: (02771) 840 0
Fax: (02771) 840 300
USt-IdNr.: DE811700237
BIC: HELADEFFXXX

Landesbank Hessen-Thüringen
Zahlungen: HCC-Hessen Mobil
St.-Nr.: 040/226/80022
IBAN-Nr.: DE67 5005 0000 0001 0005 12

Kto. Nr.: 1000 512
BLZ: 500 500 00

EORI-Nr.: DE1653547

zu 1.: Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Hinweisteil der Begründung ergänzt.
Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung sowie die Baugenehmigungsebene und die Bauausführung, bei denen die Hinweise zu beachten sind. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsteht kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
Die personenbezogenen Daten wurden entsprechend geschwärzt.

LANDKREIS MARBURG BIEDENKOPF

• DER KREISAUSSCHUSS

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg-Krofdorf

Fachbereich:	Recht und Kommunalaufsicht
Fachdienst:	Kommunal- und Verbandsaufsicht Träger öffentlicher Belange
Ansprechpartner/in:	[redacted]
Zimmer:	
Telefon:	
Fax:	
Vermittlung:	
E-Mail:	TOEB@marburg-biedenkopf.de
Unser Zeichen:	FD 30.2 - TÖB/2025-0048
	(bitte bei Antwort angeben)

23.10.2025

Beteiligungsverfahren (TÖB)
Bauleitplanung der Gemeinde Dautphetal - Ortsteil Dautphe
Bauleitplanung der Gemeinde Dautphetal OD Dautphe 7. Änderung BPL „Dienstleistungs- und Geschäftszentrum" sowie Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich

- Ihr Schreiben vom 22.09.2025 übersandt mit der E-Mail vom 23.09.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

die mit oben aufgeführten Schreiben übersandten Planunterlagen haben wir zur Kenntnis genommen.

Als Träger öffentlicher Belange nehmen wir hierzu wie folgt Stellung:

Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz
Die vorliegenden Planunterlagen wurden durch unseren **Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz** geprüft.

0 Der **Fachdienst Bauen** hat weder Anmerkungen noch Bedenken geltend gemacht.

Der **Fachdienst Wasser- und Bodenschutz** äußert sich aus **wasserrechtlicher Sicht** wie folgt:
1 Das Vorhaben befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten.

2 In dem Plangebiet befinden sich drei Gewässer, der Lautzebach Flurstück 4-311/22, das namenlose Gewässer mit dem Flurstück 4-99/16 sowie das namenlose Gewässer mit den Flurstücken 4-313/4, 4-98/7 und 4-313/3 in Gemarkung Dautphe.

• **Servicezeiten:** Montag bis Freitag 8.00 – 14.00 Uhr und nach Vereinbarung
○ **Dienstgebäude:** Im Lichtenholz 60, 35043 Marburg-Cappel, Fax: 06421 405-1500
○ **Buslinien:** Linie 2, 3 und 13 (H Schubertstraße) Linie 6 und Bus MR-80 (H Kreishaus)
○ **Bankverbindungen:** Sparkasse Marburg-Biedenkopf | Konto-Nr.: 19 | BLZ: 533 500 00 IBAN für Konto 19: DE08 5335 0000 0000 0000 19 SWIFT-BIC.: HELADEF1MAR

E-Mail: landkreis@marburg-biedenkopf.de | **Internet:** www.marburg-biedenkopf.de | **Umsatzsteuer-ID:** DE 112 591 630 | **Gläubiger-ID:** DE75ZZZ00000006458

Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf (23.10.2025)

Beschlussempfehlungen

Fachdienst Bauen

zu 0.: Der Hinweis sowie die allgemeine Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

Fachdienst Wasser- und Bodenschutz

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Gewässerrandstreifen in der Plankarte vervollständigt dargestellt.

Auf einem Ortstermin am 20.11.2025 mit der UWB wurde die Verlegung der Grabenparzelle sowie die Einleitung des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens besprochen. Auch die einzuhaltenden Abstände sowie die Entwidmung der Grabenparzelle wurden festgelegt. Hierzu erfolgen entsprechende Darstellungen in der Plankarte und Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanes.

Zu den genannten Gewässern ist der nach § 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) 10 Meter breite Gewässerrandstreifen einzuhalten. Gemäß § 23 Abs. 2 Ziffer 4 HWG ist die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch im Gewässerrandstreifen, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften verboten. Die Verbote nach § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 23 Abs. 2 HWG sind in die textlichen Festsetzungen zu integrieren. In der vorliegenden Planung mit dem Stand vom 18.09.2025 ist der Gewässerrandstreifen für das Gewässer „Lautzebach" im südlichen Bereich sowie für das neue geplante Gewässer im westlichen Bereich nicht vollständig eingezeichnet.

3 Darüber hinaus soll das Gewässer mit den Flurstücken 4-313/4, 4-98/7 und 4-313/3 verlegt und das Gewässer mit dem Flurstück 4-99/16 beseitigt werden. Die Beseitigung, die Herstellung und die wesentliche Umgestaltung eines Gewässers stellt einen Gewässerausbau dar. Der Gewässerausbau bedarf nach § 68 Abs. 1 WHG vorliegend der Plangenehmigung bzw. der Planfeststellung.

4 Die Verlegung des Gewässers Flurstück 4-99/16 wird in den Planunterlagen erwähnt, auf der Plankarte jedoch nicht dargestellt. Die Gewässer sind gemäß § 67 Abs. 1 WHG so auszubauen, dass natürliche Rückhalteflächen erhalten bleiben, das natürliche Abflussverhalten nicht wesentlich verändert wird, naturraumtypische Lebensgemeinschaften bewahrt und sonstige nachteilige Veränderungen des Zustands des Gewässers vermieden oder, soweit dies nicht möglich ist, ausgeglichen werden. Mit dem vorgelegten Vorentwurf werden diese Voraussetzungen nicht erfüllt. Vor der Änderung der Bauleitplanung ist bei der zuständigen Wasserbehörde die Planfeststellung oder Plangenehmigung zu beantragen.

Aufgrund der obigen Ausführungen kann aus wasserrechtlicher Sicht der Änderung nicht zugestimmt werden.

Der **Fachdienst Naturschutz** äußert sich aus **naturschutzfachlicher und rechtlicher Sicht** wie folgt:

1 Auf Grundlage der eingereichten Planunterlagen bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand gegen den Vorentwurf der 7. Änderung des B-Plans „Dienstleistungs- und Geschäftszentrum" sowie die Änderung des FNP sowohl **aus naturschutzfachlicher als auch aus artenschutzrechtlicher Sicht erhebliche Bedenken**.

Zum derzeitigen Stand des Verfahrens und der noch unvollständigen Planunterlagen kann außerdem keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Eine endgültige Bewertung bezüglich des Eingriffs und des Artenschutzes kann erst nach Vorlage einer vollständigen Eingriffs- und Ausgleichsplanung mit entsprechender Kompensation sowie nach Vorlage eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ergehen. Insbesondere die Überplanung bestehender Kompensationsflächen ist entsprechend zu bewerten.

2 Durch die vg. Planungen kommt es zu erheblichen und nachhaltigen Eingriffen in Natur und Landschaft.

Insbesondere Teilflächen des Grünlandes im nordwestlichen Bereich, d.h. ein Teilbereich der Mageren Flachlandmähwiesen, der gesamte Bereich der Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität sowie das Intensivgrünland gehen verloren. Hinzu kommt, dass Teilbereiche des Ufergehölzsaums und der Weidengebüsche sowie der Bachlauf des Lautzebachs überplant werden. In den Planunterlagen wird richtigerweise von einer hohen Konfliktsituation gesprochen.

3 Durch die vg. Planungen kommt es zu erheblichen Flächenversiegelungen, Verdichtungen und damit zum vollständigen Verlust von geschützten Lebensräumen für Flora und Fauna und Lebensraumtypen, landwirtschaftlicher Nutzfläche sowie der Bodenfunktionen und der Funktion des Wasserhaushalts. Daher ist durch die Planungen mit nachteiligen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen zu rechnen.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum Entwurf wird eine detailliertere Planung der Gewässerumlegung in die Planunterlagen eingearbeitet sowie die Plangenehmigung für den Gewässerausbau eingereicht. Die bisherige Grabenparzelle am Plangebiet wird künftig als techn. Entwässerungsbauwerk für das Niederschlagwasser auf den Dachflächen und im Parkplatzbereich genutzt. Es wurde bereits ein Ingenieurbüro beauftragt, welches eine detaillierte Planung des Gewässerausbaus erarbeitet sowie die wasserrechtliche Genehmigung nach § 68 WHG bei der zuständigen Wasserbehörde beantragt. Die Planunterlagen des Bebauungsplanes werden zum Entwurf entsprechend angepasst.

zu 4.: Zum Entwurf wird eine detailliertere Planung der Gewässerumlegung in die Planunterlagen eingearbeitet.
Das in der Plankarte dargestellte Gewässer, zeigt bereits den Verlauf des Grabens nach der Verlegung. Die Lage der geplanten Gewässerparzelle wird jetzt nochmal nach Westen verschoben. In der Plankarte wird dies klarstellend ergänzt.
Es wurde bereits ein Ingenieurbüro beauftragt, welches eine detaillierte Planung des Gewässerausbaus erarbeitet, wobei nachteilige Veränderungen des Gewässerzustandes nach Möglichkeit vermieden oder ggf. ausgeglichen werden.
Die Planunterlagen werden zum Entwurf entsprechend angepasst.

Fachdienst Naturschutz

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Planung betreffende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden derzeit erarbeitet und zum Entwurf in die Planunterlagen mit aufgenommen. Auf einem Ortstermin am 20.11.2025 mit der UNB wurde die Verlegung der Grabenparzelle, die Schonung des Grünlandes (LRT-Fläche) und die mögliche Aufwertung des Grünlandes besprochen. Hierzu erfolgen entsprechende Darstellungen in der Plankarte und Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanes.

zu 2. und 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zum Entwurf ergänzt.
Die im Norden auf der Fläche 118/32 und 118/56 vorhandenen Grünlandflächen, die als LRT 6510 Magere Flachland-Mähwiesen gewertet werden, gilt es entsprechend auszugleichen. Davon sind ca. 3525 m² Grünland betroffen, welche als LRT an anderer Stelle funktional ausgeglichen werden müssen. Die dafür notwendige biotopschutzrechtliche Befreiung wird bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt. Die

Gemeinde wird sich um die Bereitstellung entsprechend geeigneter Ausgleichsflächen und -maßnahmen kümmern. Die verbleibende Grünlandfläche auf der Parzelle 99/15 wird weiterhin als Grünland extensiv bewirtschaftet, wobei die Pflegemaßnahmen zum einen in Richtung der Bewirtschaftung als LRT 6510 und zum anderen der Bewirtschaftung für den Schutz vom Dunklen Wiesenknopf Ameisenbläuling (Maculinea) ausgerichtet werden sollen. Die restlichen Grünlandflächen, die im Plangebiet verbleiben, werden weiterhin extensiviert und durch Pflegemaßnahmen in Richtung LRT und Maculinea ausgerichtet. Sowohl für die bestehende wie auch die neu anzulegende LRT-Fläche sowie für die nach FFH-Anh. II und FFH-Anh. IV geschützte Art Maculinea wird nach dem Satzungsbeschluss bzw. nach Durchführung der Baumaßnahmen 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.

4 Außerdem werden bestehende Kompensationsflächen überplant, hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

5 Die westlichen und nordwestlichen Randbereiche des Plangebietes sollen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen „Extensivgrünland/Feuchtwiese" und „Extensivgrünland/Magere Flachland-Mähwiese" ausgewiesen werden, außerdem sollen Teilbereiche des Ufergehölzsaums sowie die Ufergehölze zum Erhalt festgesetzt werden.

6 Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen und textlichen Festsetzungen werden als nicht ausreichend bzw. zielführend bewertet, da diese durch die geplanten Gebäude und Versiegelungen erheblichen randlichen Beeinträchtigungen ausgesetzt sein werden. Zu nennen sind hier in erster Linie die geringe Flächengröße sowie Schattenwirkung bzw. nächtliche Wärmeabstrahlung durch Gebäude und randliche Heckenpflanzungen sowie Verdichtungen des Bodens im Randbereich. Hinzu kommen Laubfall und Schattenwirkungen im Bereich der Ufergehölze.

7 Da es sich bei den vorgenannten Biotopen um Lebensraumtypen (Magere Flachland-Mähwiese LRT 6510, Ufergehölze als prioritärer FFH-Lebensraumtyp 91 E0*) sowie gemäß § 30 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Nr. 1 u. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) um gesetzlich geschützte Biotope handelt, ist separat eine biotopschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung inklusive entsprechender Ausgleichsmaßnahmen nach § 30 Abs. 3 BNatSchG zu beantragen.

Vertiefende Kartierungen auch hinsichtlich der Beurteilung einer entsprechenden Kompensation sind hier zwingend erforderlich.

8 Außerdem ist die Situation des im faunistischen Gutachten von Plan Ö in 2022 kartierten Maculinea-Vorkommens sowie aufgrund des aktuellen Vorkommens des Großen Wiesenknopfs im Bereich der Mageren Flachland-Mähwiese erneut zu untersuchen. Des Weiteren sollten unseres Erachtens im Rahmen dieser Begehungen zur Aktualisierung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages aufgrund der von der Planung in erheblichem Umfang betroffenen Feuchtbiotope (inkl. Feuchtwiesen und dem Uferrandbereich zum Lautzebach) auch diese Bereiche auf möglicherweise aktuelle Amphibien- und Libellen-Vorkommen geprüft werden.

9 Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag bezüglich Tagfalter, europäischer Vogelarten und evtl. weiterer planungsrelevanter Artvorkommen ist dem Entwurf zur Bauleitplanung beizufügen.

Fachbereich Gefahrenabwehr

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

1 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.

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechende zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen zum Entwurf in die Planung aufgenommen.

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum Entwurf werden die Flächen und Maßnahmen nach Westen noch erweitert.

zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Eingriffs- und Ausgleichsplanung zum Entwurf gemäß dem Gesprächsergebnis vom 20.11.25 bei der UNB überarbeitet.

zu 7.: Dem Hinweis wird entsprochen. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird eine biotopschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung inkl. entsprechender Ausgleichsmaßnahmen bei der UNB beantragt.

zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
In der Kartierung 2025 konnte kein Nachweis über das Vorhandensein von Maculinea im Plangebiet erbracht werden. Dennoch werden die Pflegemaßnahmen für das Grünland so ausgerichtet, das eine Maculinea-freundliche Bewirtschaftung der Fläche gewährleistet werden kann.

zu 9.: Dem Hinweis wird entsprochen
Der AFB wird als umweltrelevante Information mit öffentlich ausgelegt.

Fachbereich Gefahrenabwehr

zu 1.: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.
Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung sowie die Baugenehmigungsebene und die Bauausführung, bei denen die Hinweise zu beachten sind.

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.

2 Darüber hinaus bestehen gegen die vorliegenden Planungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken und Anregungen.

Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz
Aus Sicht des von uns zu vertretenden **Belanges Landwirtschaft und örtliche Agrarstruktur** nimmt wie folgt zu den vorliegenden Planungen Stellung:

1 - Die überplanten landwirtschaftlichen Flurstücke der Gemarkung Dautphe; Fl.: 4; St.: 99/15 tlw., 99/17, 118/32 und 118/56 sind, laut Agrarplan Hessen, als 1a (Flächen mit der höchsten Stufe in der Ernährungs- und Versorgungsfunktion) eingestuft.

2 - Laut dem derzeit gültigen Regionalplan Mittelhessen (RPM) 2010 handelt es sich bei den im Plangebiet liegenden Flurstücke 99/15 tlw. und 99/17 um ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Einen derartigen Eingriff, in ein Vorranggebiet Landwirtschaft, können wir aus agrarstruktureller Sicht nicht positiv bewerten. Im Regionalplan wird hierzu ausgeführt, dass diese Bereiche der langfristigen landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben sollen. Die vorliegenden Planungen entsprechen nicht diesen Vorgaben.

Wir sehen es hier als notwendig an, zuerst einmal die regionalplanerischen Voraussetzungen zu schaffen.

Zu den vorliegenden Planungen bestehen aus unserer Sicht **Bedenken**.

Fachbereich Ordnung und Verkehr, Fachdienst Straßenverkehrswesen
Die vorliegenden Planunterlagen wurden durch unseren **Fachbereich Ordnung und Verkehr, Fachdienst Straßenverkehrswesen** geprüft und nimmt wie folgt Stellung:

1 Gegen die Durchführung der o. g. Maßnahme bestehen seitens der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf grundsätzlich **keine Bedenken**.

Fachbereich Mobilität und Verkehrsinfrastruktur (MoVe)
Die vorliegenden Planunterlagen wurden durch unseren **Fachbereich Mobilität und Verkehrsinfrastruktur (MoVe)** geprüft und nimmt wie folgt Stellung.

1 Gegen die Durchführung der o. g. Maßnahme bestehen seitens des **Fachbereichs Mobilität und Verkehrsinfrastruktur** bestehen **keine Bedenken**.

zu 2.: Der Hinweis und die Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Gemeinde hält aber an der vorliegenden Planung fest.
Die von der Planung in Anspruch genommene landwirtschaftliche Fläche beträgt lediglich weniger als 1 ha (ca. 6.000m²) und wird heute überwiegend als Weide und Brachfläche genutzt. Zudem wird die Fläche über die 5. Änderung des Bebauungsplanes bereits als Maßnahmenfläche mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland ausgewiesen. Damit steht sie keiner intensiven Nutzung als Ackerland zur Verfügung und erfüllt auch derzeit keine direkte Ernährungs- und Versorgungsfunktion.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Durch die Planung werden deutlich weniger als 1 ha (ca. 6.000 m²) des VRG Landwirtschaft beansprucht. Die Obere Landesplanungsbehörde des RP Gießen hat daher in der Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Folglich sind die regionalplanerischen Voraussetzungen berücksichtigt worden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Fachbereich Ordnung und Verkehr, Fachdienst Straßenverkehrswesen

zu 1.: Der Hinweis und die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

Fachbereich Mobilität und Verkehrsinfrastruktur

zu 1.: Der Hinweis und die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

Fachdienst Kreisentwicklung und Klimaschutz, Team Radverkehr

1 Aus Sicht des Radverkehrs gibt es gegen die Änderungen des FNP und des BPL im genannten Plangebiet **keine Einwände**.

Fachdienst Kreisentwicklung und Klimaschutz, Team Klimaschutz nimmt wie folgt Stellung:
Die vorgelegten Planunterlagen wurden durch das **Team Klimaschutz, FD Kreisentwicklung und Klimaschutz** geprüft.

1 Zu begrüßen sind die Gestaltungsvorgaben zur Wasserversickerung und Installation einer PV Anlage auf 60% der Dachfläche.

2 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.

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

Wirtschaftsförderungsgesellschaft Marburg-Biedenkopf mbH (WFG)
Die **Wirtschaftsförderungsgesellschaft Marburg-Biedenkopf mbH (WFG)** nimmt wie folgt Stellung:

1 Die Wirtschaftsförderung Marburg-Biedenkopf GmbH begrüßt die 7. Änderung des Bebauungsplans „Dienstleistungs- und Geschäftszentrum“ in Dautphe sowie die damit verbundene Änderung des Flächennutzungsplans ausdrücklich.

Die geplante baurechtliche Absicherung und Erweiterung des Standortes dient der nachhaltigen Stärkung der örtlichen Nahversorgung sowie der Weiterentwicklung bestehender Handels- und Dienstleistungsangebote. Die Maßnahme leistet einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Steigerung der Standortattraktivität im Gemeindegebiet Dautphetal.

Seitens der Wirtschaftsförderungsgesellschaft bestehen gegen die vorgelegte Planung **keine Einwände**.

2 **Wir bitten um Übermittlung der Abwägungsergebnisse.**

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[redacted]

Fachdienst Kreisentwicklung und Klimaschutz, Team Radverkehr

zu 1.: Der Hinweis und die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

Fachdienst Kreisentwicklung und Klimaschutz, Team Klimaschutz

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, über die textlichen Festsetzungen ermöglicht und im Hinweisteil der Begründung ergänzt.
Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung sowie die Baugenehmigungsebene und die Bauausführung, bei denen die Hinweise zu beachten sind. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsteht kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Hinweisteil der Begründung aufgenommen.
Die angeregte Nachtabschaltung von Außenbeleuchtung und Werbeanlagen kann nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, da sie eine verhaltensbezogene Maßnahme darstellt und somit nicht planungsrechtlich regelbar ist. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Wirtschaftsförderungsgesellschaft Marburg-Biedenkopf mbH (WFG)

zu 1.: Der Hinweis und die Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Dem Hinweis wird entsprochen.

PLEdoc GmbH (30.09.2025)

Beschlussempfehlung

OGE

PLEDOC
Ein Unternehmen der OGE

Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen

Telefon 0201/36 59 - 500
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Tanja Nusch
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg-Krofdorf

zuständig
Durchwahl [redacted]

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
	22.09.2025	PLEdoc	**20250906372**	**30.09.2025**

Bauleitplanung der Gemeinde Dautphetal, Ortsteil Dautphe: 7. Änderung des Bebauungsplanes „Dienstleistungs- und Geschäftszentrum“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich; Hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

1 wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn

zu 1.: Der Hinweis sowie die nicht Betroffenheit werden zur Kenntnis genommen.

2 Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Planung betreffende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden derzeit erarbeitet und werden zum Entwurf in die Planunterlagen mit aufgenommen. Die PLEdoc GmbH wird im Zuge der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB erneut an der Planung beteiligt.

Geschäftsführer: Marc-André Wegener
PLEdoc GmbH • Gladbecker Straße 404 • 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 • Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister: B 9864 • USt-IdNr.: DE 170738401

Zertifikatsnummer 45580-QM22

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)
Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph

Datenschutzhinweis:

Im Rahmen der Netzauskunft, werden die von Ihnen angegebenen personenbezogenen Daten zum Zweck der Bearbeitung Ihres Anliegens und zur Kontaktaufnahme mit Ihnen verarbeitet. Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Die Aufbewahrungs- bzw. Löschungsfrist beträgt 10 Jahre, sofern nicht bei einer von uns jährlich durchgeführten Überprüfung ein Zweckfortfall der Aufbewahrung festgestellt wird.

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung und Übertragbarkeit der Sie betreffenden personenbezogenen Daten. Zudem haben Sie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten.

Gladenbacher Straße
Gladenbacher Str.
Friedensdorfer Straße
Friedensdorfer Straße
Friedensdorfer Straße
Putzwiese
Putzwiese
Putzwiese
Putzwiese
Marburger Straße
L3042
Hainstraße
Hainstraße
Grüner Weg
Grüner Weg
Grüner Weg
Am Berg
Am Berg
Am Berg
Am Berg
Hofstraße
Hofstraße
Hofstr.
Gladenbacher Straße
Gladenbacher Straße
PLEDOC
Ein Unternehmen der DBE
Gladbecker Str. 404
45326 Essen
Vorgang: 20250906372
Erstellt: 30.09.2025
Legende
(Fremdtrassen)
KSR (GasLINE Zuständigkeit)
KSR in Bau (GasLINE Zuständigkeit)
KSR (Fremd)
Pipeline (Fremd)
Nachrichtentechnik (Fremd)
Legende
GE Zuständigkeit)
Pipeline
Pipeline geplant
KSR im Schutzstreifen
Stromkabel
Nachrichtentechnik
Korrosionsschutzanlage

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (14.10.2025)

Beschlussempfehlung

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung ergänzt.

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- **D 1598-2025**
Ihr Zeichen:	Frau Tanja Nusch
Ihre Nachricht vom:	23.09.2025
Ihr Ansprechpartner:	[redacted]
Zimmernummer:	
Telefon/ Fax:	
E-Mail:	
Kampfmittelräumdienst:	
Datum:	14.10.2025

Dautphetal,
Ortsteil Dautphe
"Dienstleistungs- und Geschäftszentrum"
Bauleitplanung; Bebauungsplan - 7. Änderung sowie Änderung des Flächennutzungsplanes
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

1 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.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[redacted]

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Regierungspräsidium Gießen (24.10.2025)

Beschlussempfehlungen

Dez. Obere Landesplanungsbehörde (Dez. 31)

zu 1.: Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die positive Einschätzung, dass die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht, wird begrüßt.

Regierungspräsidium Gießen

HESSEN

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Geschäftszeichen: 1060-31-61-a-0100-04-00034#2025-00001
Dokument Nr.: 1060-2025-316040

Bearbeiter/in: [redacted]
Telefon:
Telefax:
E-Mail:
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 23.09.2025

Datum 24. Oktober 2025

Bauleitplanung der Gemeinde Dautphetal
hier: Bebauungsplan „Dienstleistung- und Geschäftszentrum, 7. Änderung“ im Ortsteil Dautphe

Verfahren nach § 4(1) BauGB

Ihr Schreiben vom 23.09.2025, hier eingegangen am 23.09.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde
Bearbeiterin: Frau Philippi, Dez. 31, Tel. 0641/303-2418

1 Mit der vorliegenden 7. Änderung des B-Plans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Drogeriemarkts mit einer Verkaufsfläche (VK) von 1.000 m² sowie die Erweiterung des ansässigen Lebensmitteldiscounters auf 1.200 m² geschaffen werden. Dafür wird das bereits festgesetzte Sondergebiet nach Westen erweitert sowie die textlichen Festsetzungen entsprechend geändert.

2 Der Geltungsbereich wird im gültigen Regionalplan Mittelhessen (RPM) 2010 überwiegend als *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand* und nur untergeordnet im westlichen Bereich als *VRG für Landwirtschaft* festgelegt. Der RPM-Entwurf trifft die gleichen Festlegungen.

Entsprechend dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot, 5.4-5 (Z), des RPM 2010 sind Sondergebiete nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in den

Hausanschrift:
35394 Gießen • Colemanstraße 5
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Fristenbriefkasten:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: http://www.rp-giessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

HESSEN 1 Arbeitgeber 1000 Möglichkeiten
REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIESSEN

Vorranggebieten Siedlung Bestand und *Planung* zulässig. Lediglich im äußersten Westen des Geltungsbereichs überschreitet die Planung geringfügig das *VRG Siedlung Bestand*, zudem ist hier nicht die Errichtung des neuen Markts, sondern die Schaffung von Parkraum vorgesehen. Die BP-Änderung kann insofern mit Ziel 5.4-5 vereinbart werden.

3 Entsprechend dem städtebaulichen Integrationsgebot, 5.4-6 (Z), des RPM 2010 müssen großflächige Einzelhandelsvorhaben eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Entsprechend der Begründung zu 5.4-6 gelten Standorte als städtebaulich integriert, wenn sie in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen oder in dessen unmittelbarem Anschluss liegen. Der Einzelhandelsstandort im Süden von Dautphe schließt unmittelbar an die Ortslage an, zudem befinden sich hier noch weitere Infrastrukturen wie Dienstleister oder auch die Gemeindeverwaltung. Insofern wird Ziel 5.4-6 gewahrt.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die positive Einschätzung, dass die Planung dem städtebaulichen Integrationsgebot entspricht, wird begrüßt.

4 Entsprechend Ziel 5.4-3 kommen Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte nur in Oberzentren und Mittelzentren in Betracht. Standorte außerhalb der zentralen Ortsteile sind auszuschließen. Zur örtlichen Grundversorgung ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig (Zentralitätsgebot). Sowohl die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters als auch die Ansiedlung eines Drogeriemarkts entsprechen dem Grundversorgungsauftrag eines Grundzentrums und sind insofern im zentralen Ortsteil Dautphe zulässig.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die positive Einschätzung, dass die Planung dem Zentralitätsgebot entspricht, wird begrüßt.

5 Großflächige Einzelhandelsprojekte haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen (Kongruenzgebot, Ziel 5.4-4). Sie haben bei Festlegung ihrer Verkaufsflächengröße, der Sortimentsgruppen und des daraus resultierenden Einzugsbereichs den zentralörtlichen Verflechtungsbereich zu beachten. Eine Gegenüberstellung der in der Gemeinde zur Verfügung stehenden Kaufkraft im Lebensmittelbereich und der durch die bestehenden Märkte bereits gebundenen Kaufkraft (Grundlage: die am 16.10.2023 vom Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung zur Anwendung beschlossenen „Basisdaten der raumordnerischen Bewertung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Nahrungs- und Genussmittelbereich“) ergibt aktuell eine Kaufkraftbindungsquote von unter 100%. Unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters steigt diese unwesentlich auf ca. 105 %. Drogeriemärkte in der geplanten Größe erfordern regelmäßig einen Einzugsbereich von ca. 10.000 Einwohnern. Die Gemeinde Dautphetal zählt mit knapp 11.500 Einwohnen zu den bevölkerungsstärksten Grundzentren in der Region und weist insofern eine ausreichend große Mantelbevölkerung für die Ansiedlung eines Drogeriemarkts auf. Die Erweiterungsplanung ist insofern mit Ziel 5.4-4 vereinbar. Zudem liegen keine Anhaltspunkte vor, die eine wesentliche Beeinträchtigung von integrierten Geschäftszentren vermuten lassen (vgl. Beeinträchtigungsverbot, Ziel 5.4-7 des RPM 2010).

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die positive Einschätzung, dass die Planung dem Kongruenzgebot entspricht, wird begrüßt.

6 Die Planung kann mit den Zielen des RPM 2010 sowie dem RPM-Entwurf vereinbart werden.

Zu 6.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Grundwasser, Wasserversorgung
Bearbeiter: Herr Knapp, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4146

1 Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

2 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.
Ich bitte Sie diese Aspekte als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
Bearbeiter: Herr Deuster, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4169

1 Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o.g. Vorhaben nicht berührt.

2 Für die geplante (erneute) Verlegung des Gewässers ist meines Erachtens aufgrund der Kleinräumigkeit die Untere Wasserbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf zur Durchführung des wasserrechtlichen Verfahrens zuständig.

3 Der Gewässerrandstreifen ist in den Planunterlagen mit 10 Meter Breite für das zu verlegende Gewässer dargestellt, die Vorgaben wurden noch nicht in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.

4 Auf den Seiten 30 und 31 des Umweltberichtes wird das Thema „Starkregen“ samt Fließpfadkarte behandelt.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte
Bearbeiterin: Frau Sanow, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4226

1 Die Zuständigkeit liegt beim Landkreis Marburg-Biedenkopf, FD - Wasser- und Bodenschutz.

Dez. Grundwasser, Wasserversorgung (Dez 41.1)

zu 1.: Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.
Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung sowie die Baugenehmigungsebene und die Bauausführung, bei denen die Hinweise zu beachten sind. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Dez. Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz (Dez 41.2)

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 23.10.2025 ist Teil der vorliegenden Unterlagen. Es wurde bereits ein Ingenieurbüro beauftragt, welches eine detaillierte Planung des Gewässerausbaus erarbeitet sowie die wasserrechtliche Genehmigung nach § 68 WHG bei der zuständigen Wasserbehörde beantragt. Die Planunterlagen werden zum Entwurf entsprechend. Diese Vorgehensweise wurde am 20.11.2025 mit der UWB des LK Marburg-Biedenkopf vereinbart.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird als Hinweis in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Dez. Kommunales Abwasser, Gewässergüte (Dez. 41.3)

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Fachdienst Wasser- und Bodenschutz vom Landkreis Marburg-Biedenkopf wurde im Verfahren beteiligt und hat am 23.10.2025 eine Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen abgegeben. Diese ist Teil der vorliegenden Unterlagen.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz
Bearbeiterin: Frau Piper, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4241

Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten

1 Aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Begründung

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.

Hinweise

2

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.

Vorsorgender Bodenschutz:
Bearbeiterin: Frau Piper, Durchwahl 4241

1 Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planung.
2 In Bezug auf die Größe der Eingriffsfläche ist die **Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme zusätzlich in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen**.

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

Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten

zu 1.: Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Es wird auf die nachfolgenden Ebene der Erschließungsplanung und Bauausführung verwiesen.

Vorsorgender Bodenschutz

zu 1.: Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis unter den textlichen Festsetzungen und in der Begründung ergänzt.

3 Darüber hinaus sind die Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aus dem Umweltbericht (S. 17 / 18) ebenfalls zu **durch verbindliche Hinweise in den textlichen Festsetzungen verankern** oder direkt aufzunehmen.

Begründung
In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes sowie die vorliegende Bodenfunktionsbewertung dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Boden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt. Boden ist wie Wasser und Luft eine **unersetzbare Ressource** und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. **Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesboden-schutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.** Hierzu werden im sinnvolle Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aufgeführt.
Bodenkundliche Baubegleitung (Vermeidung und Minderung)
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“: https://umwelt.hessen.de/infomaterial/Rekultivierung-von-Tagebau-und-sonstigen-Abgrabungsflaechen
- DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Stand September 2019

Hinweis:
Bodenbezogene Kompensation
5 Grundsätzlich sind für **Neuinanspruchnahmen von Flächen** sind die einschlägigen Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung sind Eingriffe in bislang natürliche Bodenprofile zu beschreiben, bodenfunktional zu bewerten und **auszugleichen**. Dazu empfehle ich die Arbeitshilfe

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die im UB genannten eingriffsminimierenden Maßnahmen sowie Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz werden bereits in der Begründung oder in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgeführt. Im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird auch der Bodenschutz bilanziert und durch entsprechende Maßnahmen kompensiert.
Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf die Bodenkundliche Baubegleitung wird in der Begründung zum Bebauungsplan nachfolgend verwiesen.
Eine textliche Festsetzung erfolgt aufgrund fehlender bodenrechtlicher Befugnisse nicht.

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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.

„Kompensation des Schutzguts Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 16, 2023) und das dazugehörige Excel-Berechnungswerkzeug.
https://www.hlnug.de/fileadmin/shop/publikationen/boden/boeden_boden-schutz/Schriften_Boden_768_BBH16_2023.pdf

Nach Maßgabe des Bundes-Naturschutzgesetzes sowie des Hessischen Ministerium für Naturschutz, Umwelt und Geologie sind im Hinblick auf das Schutzgut Boden Ausgleichsmaßnahmen an konkret darzulegende Funktionsstörungen anzuknüpfen und darauf abzuzielen, diese zu beheben. Dazu müssen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, die gleiche oder ähnliche Schutzgüter und Funktionen so aufwerten, dass die positiven Wirkungen auf den Eingriffsraum kompensierend wirken.
Für den bodenfunktionalen Ausgleich bedeutet dies beispielsweise, dass der Verlust des Ertragspotentials auch durch einen Zugewinn im Biotopentwicklungspotential ersetzt werden kann. Ist ein funktionsorientierter Ausgleich nicht möglich, sind Verbesserungen der „naturalen Gesamtbilanz“ zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts anzustreben.
Bei der Bestimmung der Ziele und Maßnahmen ist - hinsichtlich des Erreichens einer möglichst großen funktionalen Ähnlichkeit - grundsätzlich folgende Prüffolge einzuhalten:

- möglichst gleiche Funktionen,
- möglichst ähnliche Funktionen des gleichen Schutzgutes,
- Funktionen anderer Schutzgüter mit Korrelationen zu den beeinträchtigten Funktionen,
- Funktionen anderer Schutzgüter

Die gewählten Kompensations- und Minderungsmaßnahmen sind fachlich-planerisch so vorzubereiten, dass sie funktional, räumlich und zeitlich entsprechend der Wirkfaktoren des Eingriffs und betroffenen Schutzgüter wirksam sind. Der Ausgleich durch naturschutzfachliche Maßnahmen, die gleichzeitig einen positiven Einfluss auf die Bodenfunktionen haben, ist möglich. Es ist jedoch unbedingt zu vermeiden, dass durch die gewählten naturschutzfachlichen Maßnahmen weitere bodenfunktionale Verluste entstehen (z.B. durch den Abtrag nährstoffreichen Oberbodens zur Entwicklung von Rohböden).
Zur Berechnung, ob die Bodenfunktionsverluste (beschreibbar durch Errechnung der entsprechenden Bodenwerteinheiten [BWE]) durch Aufwertung anderer Schutzgüter beglichen werden können, eignet sich eine Orientierung an den Kosten, die ein bodenfunktionaler Ausgleich mit sich bringen würde (beispielsweise Entsiegelungskosten). Anhand dieser fiktiven Kosten kann eine Rückrechnung der entsprechenden Biotopwertpunkte erfolgen. Begründet wird dieser Ansatz über die Regelungen des § 15 Abs. 6 BNatSchG und des § 6 der Hessischen Kompensationsverordnung.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen
Bearbeiter: Herr Quirmbach, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4367

1 Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen/Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen. In diese Prüfung sind Altablagerungen/Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.
Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

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.rp-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 (BBodSchV) 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.

Dez. Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen (Dez. 42.2)

zu 1.: Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung zum Vorhaben werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Immissionsschutz II
Bearbeiter: Herr Tybussek, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4395

1 Nach Durchsicht der Planunterlagen zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplans sind immissionsschutzrechtliche Konflikte zunächst nicht ersichtlich, aber zum jetzigen Zeitpunkt auch nicht ausgeschlossen.
Zu einer finalen Beurteilung aus Sicht des Immissionsschutzes ist das geplante Schallgutachten, welches jedoch erst zum Entwurf des Bebauungsplanes vorliegen soll, mit einzubeziehen.

Dez. Immissionsschutz II (Dez 43.2)

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Das Schallgutachten ist bereits in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden zum Entwurf in die Planunterlagen mit eingearbeitet. Im Zuge der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB wird die Abteilung Immissionsschutz II des RP Gießen erneut an der Planung beteiligt und bekommt Gelegenheit zur Beurteilung.

Bergaufsicht
Bearbeiter: Herr Bork, Dez. 44.1, Tel. 0641/303-4511

1 Gegen die 7.Änderung des BP „Dienstleistungs- und Geschäftszentrum" besteht aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken. Die Belange des Altbergbaus werden in der Begründung zum B-Plan hinreichend berücksichtigt. Dort heißt es: *„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."* Weitere Auflagen oder Anmerkungen sind aus meiner Sicht nicht erforderlich.

Dez. Bergaufsicht (Dez. 44.1)

zu 1.: Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaft
Bearbeiter: Herr Brenner, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5126

1 Die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlung eines Drogerie-Marktes sowie die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters zu schaffen. Darüber hinaus werden die bereits ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe bauplanungsrechtlich abgesichert.
Bezüglich der mir vorgelegten Unterlagen werden aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft aufgrund der regionalplanerischen Vorgaben keine agrarstrukturellen Bedenken vorgetragen.
2 Für die weitere Planung möchte ich unter Hinweis auf § 2 Abs. 7 der Kompensationsverordnung und § 15 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes anregen, für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen keine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen vorzusehen. Die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen kann an Gewässern, auf nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie durch Ergänzung und Aufwertung bestehender Maßnahmen erfolgen.

Dez. Landwirtschaft (Dez. 51.1)

zu 1.: Die Ausführungen sowie die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Planung betreffende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden derzeit erarbeitet und zum Entwurf in den Planunterlagen ergänzt. Dabei wird nach Möglichkeit die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen vermieden. Das Dezernat 51.1 wir im weiteren Verfahren erneut beteiligt und bekommt Gelegenheit zur ausgearbeiteten Kompensationsplanung Stellung zu nehmen.

Obere Naturschutzbehörde
Bearbeiterin: Frau Wiesner, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5531

1 Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt.

Dez. Obere Naturschutzbehörde (Dez. 53.1)

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Naturschutzgebiet
Nicht betroffen

Landschaftsschutzgebiet
Nicht betroffen

2 Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtliche und -fachliche Belange die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde gegeben ist.

Obere Forstbehörde
Bearbeiterin: Frau Ströhlein, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5549

1 Forstliche Belange sind durch das o. g. Vorhaben der Gemeinde Dautphetal im Ortsteil Dautphe zum derzeitigen Planungsstand nicht betroffen. Weder befindet sich im Geltungsbereich Wald i. S. d. § 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) noch grenzt dieser an solchen an.

2 Der unter Punkt 7.2 Eingriffs- u. Ausgleichsplanung in der Begründung des Bebauungsplans thematisierte naturschutzrechtliche Ausgleich ist zum jetzigen Planungsstand noch nicht ausgearbeitet worden. Sollte dieser Waldfläche oder mit Forstgehölzen bestockte Flächen betreffen oder an solche angrenzen, bitte ich um erneute Beteiligung der OFB.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.
[redacted]

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (DMS 4.0) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Untere Naturschutzbehörde wurde im Verfahren beteiligt und hat am 23.10.2025 eine Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen eingereicht. Diese ist Teil der vorliegenden Unterlagen.

Dez. Obere Forstbehörde (Dez. 53.1)

zu 1.: Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Eingriffs- und Ausgleichplanung wird derzeit erarbeitet und zum Entwurf in die Planunterlagen integriert. Im Zuge der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB wird die Obere Forstbehörde des RG Gießen erneut an der Planung beteiligt.