PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Gemeinde Dautphetal, Ortsteil Dautphe

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich

„Feuerwehr Dautphetal Mitte“

Entwurf

Planstand: 02.09.2025

Projektnummer: 24-2896

Projektleitung: Wolf / Lindner

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen ... 4
1.1 Planerfordernis und -ziel ... 4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 5
1.3 Regionalplanung ... 6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung ... 8
1.5 Verbindliche Bauleitplanung ... 8
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 10
1.7 Verfahrensart und -stand ... 12
1.8 Änderungen zum Entwurf ... 13
2. Städtebauliche Konzeption ... 13
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 14
4. Inhalt und Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung ... 15
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 16
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 16
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung ... 16
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 16
6.1 Hochwasserschutz ... 16
6.2 Wasserversorgung ... 17
6.3 Grundwasserschutz ... 17
6.4 Schutz oberirdischer Gewässer ... 20
6.5 Abwasserbeseitigung ... 20
6.6 Abflussregelung ... 21
6.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft ... 22
7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz ... 22
8. Kampfmittel ... 24
9. Infrastrukturen im Plangebiet ... 24
10. Immissionsschutz ... 26
11. Denkmalschutz ... 26
12. Bodenordnung ... 27
13. Anlagen und Gutachten ... 27

Abb. 1: Übersichtskarte des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Feuerwehr Dautphetal Mitte“

Genordet, ohne Maßstab

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

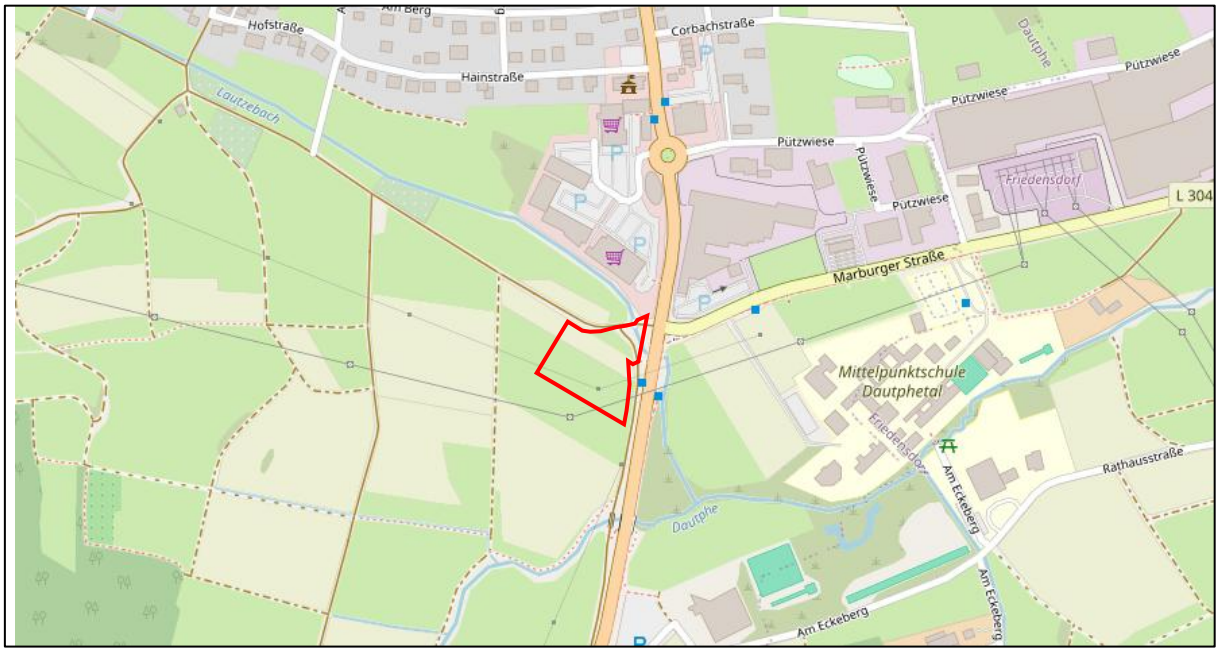
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dautphetal hat am 29.04.2024 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehr Dautphe Mitte“ im Ortsteil Dautphe beschlossen.

Die Gemeinde beabsichtigt die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses, das mehreren Ortsteilwehren dienen soll. Dafür werden im Bebauungsplan Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Das Plangebiet wird gegenwärtig als Acker- und Grünland genutzt und ist bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu bewerten.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Dautphetal wird die Fläche gegenwärtig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die vorliegende Planung in Form einer Fläche für den Gemeinbedarf lässt sich somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln. Daher wird im Zuge des Planaufstellungsverfahrens ebenfalls eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt, was im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgt. Infolgedessen soll die Darstellung der Fläche als „Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Feuerwehr“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB geändert werden.

Damit das formulierte Planziel erreicht werden kann, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Neben der Ausweisung von Bauflächen wurden zusätzliche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit in die Planung aufgenommen, um den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in den Natur- und Bodenhaushalt zu kompensieren und entsprechend auszugleichen. Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsausgang des Ortsteils Dautphe, unmittelbar westlich an der Bundesstraße B453. Somit schließt das Plangebiet an eine durch gewerbliche Nutzungen sowie Einrichtungen des Einzelhandels geprägte Ortsrandlage an und führt diese fort. Östlich des Plangebietes liegt das Bildungszentrum des Ortsteils Dautphe, in dem die Mittelpunktschule Dautphetal, die Burgberg-Schule sowie das Evangelische Familienzentrum, eine Sporthalle und Freiflächen-Sportanlagen integriert sind.

Abb. 2: Lageplan des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 02/2024), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 94/1 tlw., 95/1, 95/2, 95/3, 95/4 tlw., 97/2 tlw., 271/10 bis 271/15, 271/18, 272/1 bis 272/4, 272/5 tlw., 272/6, 272/7, 272/8, 272/9, 281/8 tlw., 281/44 tlw., 281/46 tlw., 281/52 tlw., 311/10, 311/12 tlw., 311/13, 311/14, 311/15, 311/16, 311/17, 311/18 tlw., 311/19 tlw., jeweils Flur 4 der Gemarkung Dautphe. Der vorliegende Plangeltungsbereich umfasst somit eine Fläche von ca. 0,86 ha.

Das Planungsgebiet liegt südlich des Ortsausganges des Ortsteils Dautphe, unmittelbar westlich der Bundesstraße B 453 sowie der Bushaltestelle „*Dautphetal-Dautphe Marburger Straße“*. Entlang der Bundesstraße verläuft darüber hinaus ein landwirtschaftlicher Weg. Im Bereich des bestehenden Anschlusses an die B 453 im Nordosten des Plangebietes verläuft der Lautzebach, welcher jedoch unterhalb der Kreuzung der Gladenbacher- und Marburger Straße auf die östliche Seite der B 453 geleitet wird und somit den Geltungsbereich nicht weiter tangiert. Im Norden, Westen und Süden des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich darüber hinaus eine Freileitung, welche diesen im Südosten zum Teil tangiert.

Abb. 3: Kreuzungsbereich der B 453 mit Brücke

Abb. 4.: Blick Richtung Südwesten des Plangebietes

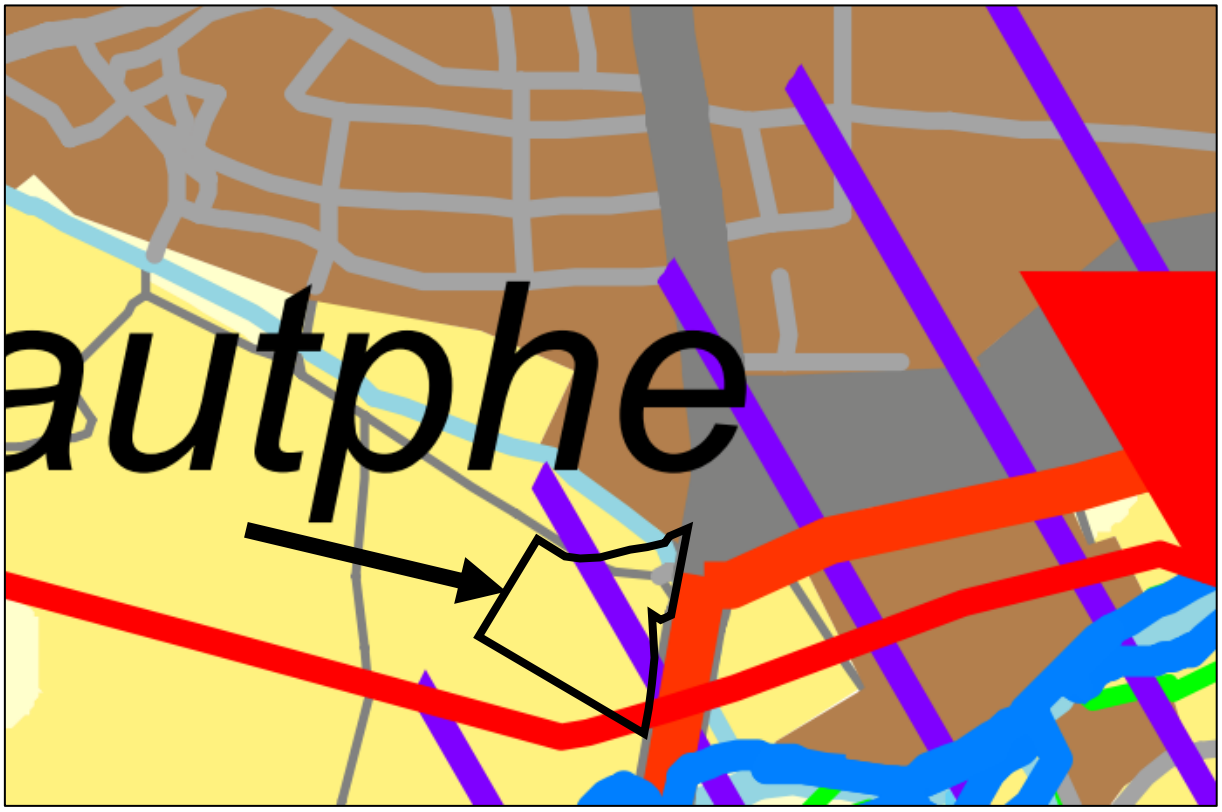
Abb. 5: Blick Richtung Süden des Plangebietes

Abb. 6.: Blick Richtung Nordwesten

1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen aus dem Jahr 2010 stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* (6.3-1) dar. Zusätzlich wird es von einem *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* (6.1.3-1) überlagert.

Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen (RPM) (2010)



Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1) (Z) (K)

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

Aufgrund der gesetzlichen Hilfsfrist ergibt sich die Lage südlich des Ortsteils Dautphe als zentrale Ortslage im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Dautphetal. Mit der zentralen Lage und Anbindung durch die B 453 wird eine möglichst kurze Anfahrts- und Ausrückzeit im Brandfall im gesamten Gemeindegebiet ermöglicht und die gesetzliche Hilfsfrist gemäß dem Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG) von 10 Minuten ab Alarmierung eingehalten. Im Siedlungsbereich sind keine geeigneten Flächen vorhanden, siehe dazu auch die Alternativendiskussion im Kapitel Innenentwicklung und Bodenschutz, sodass landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen werden muss. Diese wird im südlichen Bereich von Dautphe flächig als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* ausgewiesen, sodass keine Alternative, etwa in Form von einem *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft*, besteht.

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen 6.1.3-1 (G) (K)

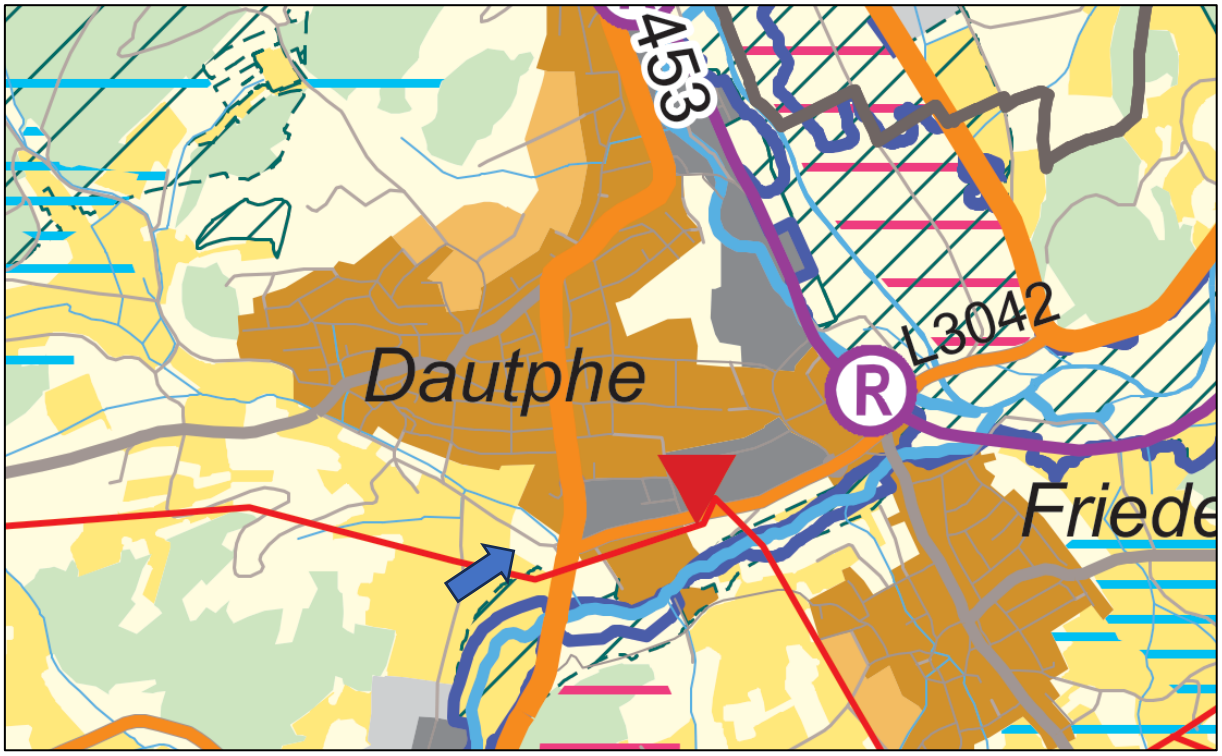
> *In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer*

und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.

Das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen funktioniert im Einklang mit den zentral vorhandenen Grünstrukturen und Gehölzen. Der vorliegende Geltungsbereich befindet sich im östlichen Randbereich des Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen, welches sich von Osten kommend in südliche Richtung entlang der *Dautphe* erstreckt. Aufgrund der Lage im Randbereich und der Größe des Plangebietes im Verhältnis zum flächigen Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen kann von einer eher geringen Beeinträchtigung ausgegangen werden. Auch künftig wird im Plangebiet durch die ausreichende Berücksichtigung von Freiflächen, einer hohen vorzunehmenden Begrünung sowie der Sicherung vorhandener Grünstrukturen eine Durchlüftung mit Kaltluft ermöglicht. In Folge der Ausweisung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr ist jedoch mit dem Verlust an Grünlandflächen zu rechnen und durch eine künftige Bebauung eine Luftzirkulation in diesem Bereich voraussichtlich zum Teil beeinträchtigt. Durch die Festsetzungen von Grünflächen bzw. von Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege von und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, einer Festsetzung zur Mindestdurchgrünung des Plangebietes sowie der vorgesehenen Anpflanzungen und der ausgiebigen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen kann dennoch eine Durchlüftung des Ortsrandes erfolgen. Somit kann auch eine dauerhafte Funktionsfähigkeit des Luftsystems erhalten bleiben.

Außerdem ist zu anzuführen, dass der gegenwärtig in Fortschreibung befindliche Regionalplan Mittelhessen den vorliegend gewählten Standort auf Antrag der Gemeinde Dautphetal hin bereits von einem Vorranggebiet für Landwirtschaft zu einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „heruntergestuft“ und damit für eine Bebauung geöffnet hat.

Abb. 11: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2025 (Stand Entwurf)



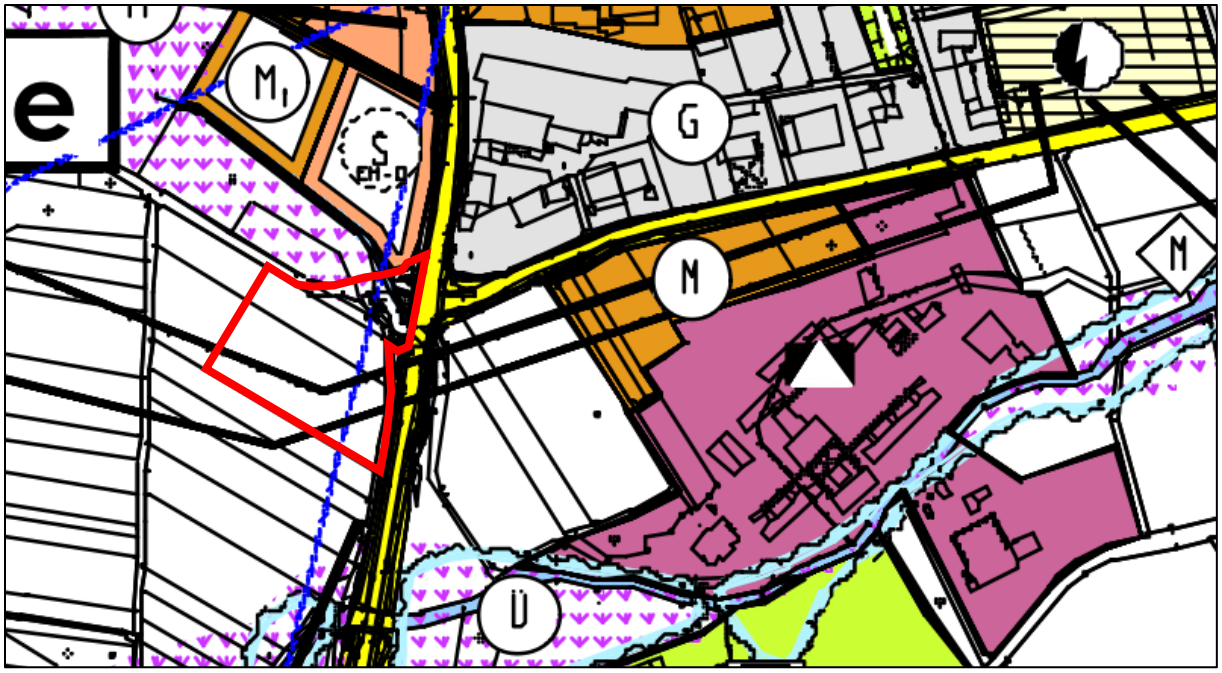
Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen ist die vorliegende Bauleitplanung somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB formell nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst, widerspricht diesen aber auch nicht grundsätzlich.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Dautphetal von 2008 stellt das Plangebiet als *Fläche für Landwirtschaft* dar, überlagert von einer Fläche zur Kennzeichnung von Bergwerksfeldern, in denen bergbauliche Aktivitäten erfolgt sind.

Aufgrund der geplanten Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen, sodass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Abb. 8: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dautphetal (2008)

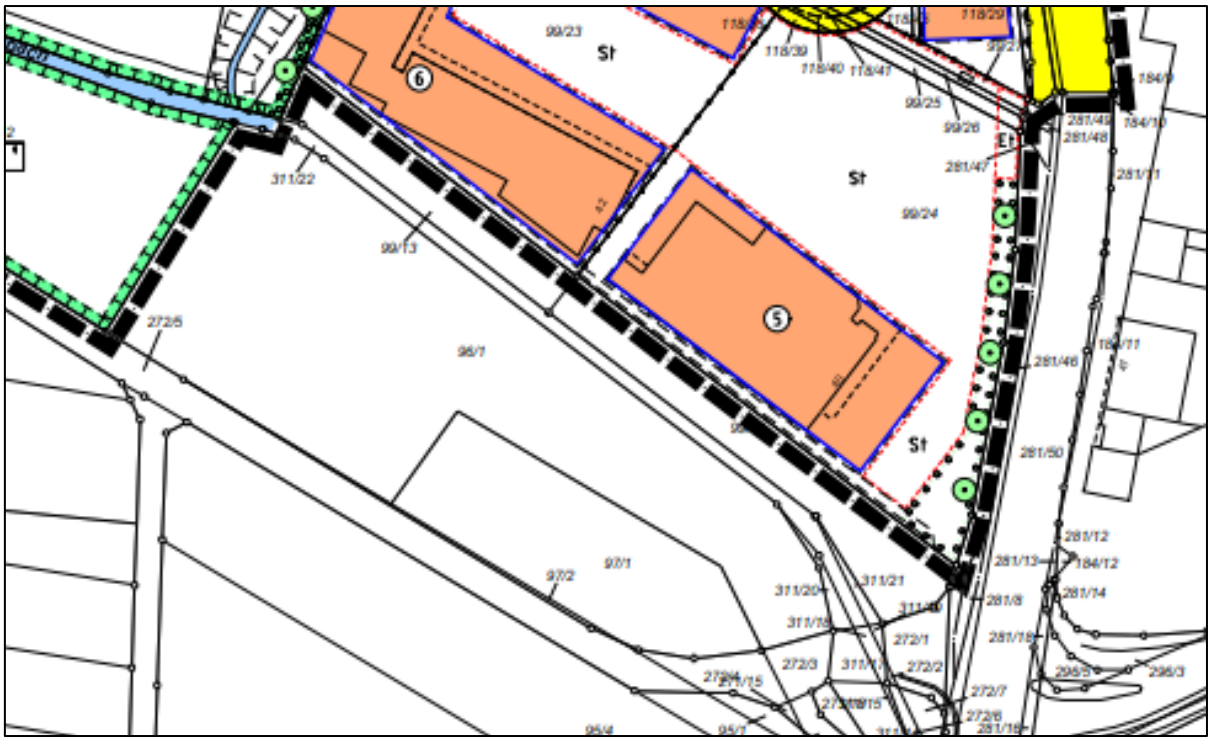


1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet gibt es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Das Plangebiet ist somit aufgrund seiner unbebauten Lage am Ortsrand dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Das Plangebiet befindet sich südlich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es handelt sich hierbei um den Bebauungsplan „Dienstleistungs- und Geschäftszentrum“ von 2013 (Abb.9). Der Bebauungsplan weist in der Nähe des vorliegenden Geltungsbereiches zwei Sondergebiete i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit den Zweckbestimmungen „Einkaufszentrum (Nonfood)“ sowie „Einkaufen (Lebensmittel)“ aus. Als Maß der baulichen Nutzung wurde hierfür eine Grundflächenzahl in Höhe einer GRZ = 0,8 festgelegt. Zusätzlich erfolgte die Aufnahme einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bzw. 1,0 sowie die Aufnahme einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse Z = I bzw. Z = II. Das Baufenster mit der GFZ = 1,0 sowie der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse Z = II befindet sich im Umfeld der Bundesstraße. Das Baufenster mit der GFZ = 0,8 sowie der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse Z = I befindet sich im rückwärtigen Bereich westlich des anderen Baufensters.

Abb. 9: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Dienstleistungs- und Geschäftszentrum“ (2013)



Östlich des vorliegenden Geltungsbereiches befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan „Schul- und Sportgelände Dautphetal“ aus dem Jahr 1988 (Abb. 10). Dieser sieht auf Höhe des vorliegenden Geltungsbereiches östlich der B 453 zunächst landwirtschaftliche Nutzfläche, gefolgt von der Mittelpunktschule als bauliche Anlage und umgebenden Grünflächen vor. Der Bebauungsplan weist eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule mit einer GRZ = 0,4, einer GFZ = 0,8 bei offener Bauweise und einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse Z = III aus. Südlich der Mittelpunktschule befindet sich darüber hinaus die Burgbergschule, ein Sportplatz und Spielfelder sowie eine Sporthalle mit entsprechenden Erschließungsflächen und Parkmöglichkeiten. Der Geltungsbereich wird horizontal von einem Bach- und Flusslauf durchzogen.

Da vorliegend am Ortsrand von Dautphe die Errichtung des vorgesehen Feuerwehrgerätehauses vorbereitet wird, erfolgt die Darstellung von überbaubaren Flächen und Baugrenzen innerhalb des Plangebietes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Nutzungskategorie sowie einer maximal möglichen Ausnutzung des Grundstückes gewählt, um eine verträgliche Bebauung im Süden von Dautphe fortzuführen und den derzeitig prägenden Charakter am Ortsrand beizubehalten. Für die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung dienen zudem die Orientierungswerte des § 17 BauNVO, was in Kapitel 4 der vorliegenden Begründung näher erläutert wird.

Abb. 10: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Schul- und Sportgelände Dautphetal“ (1988)

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.

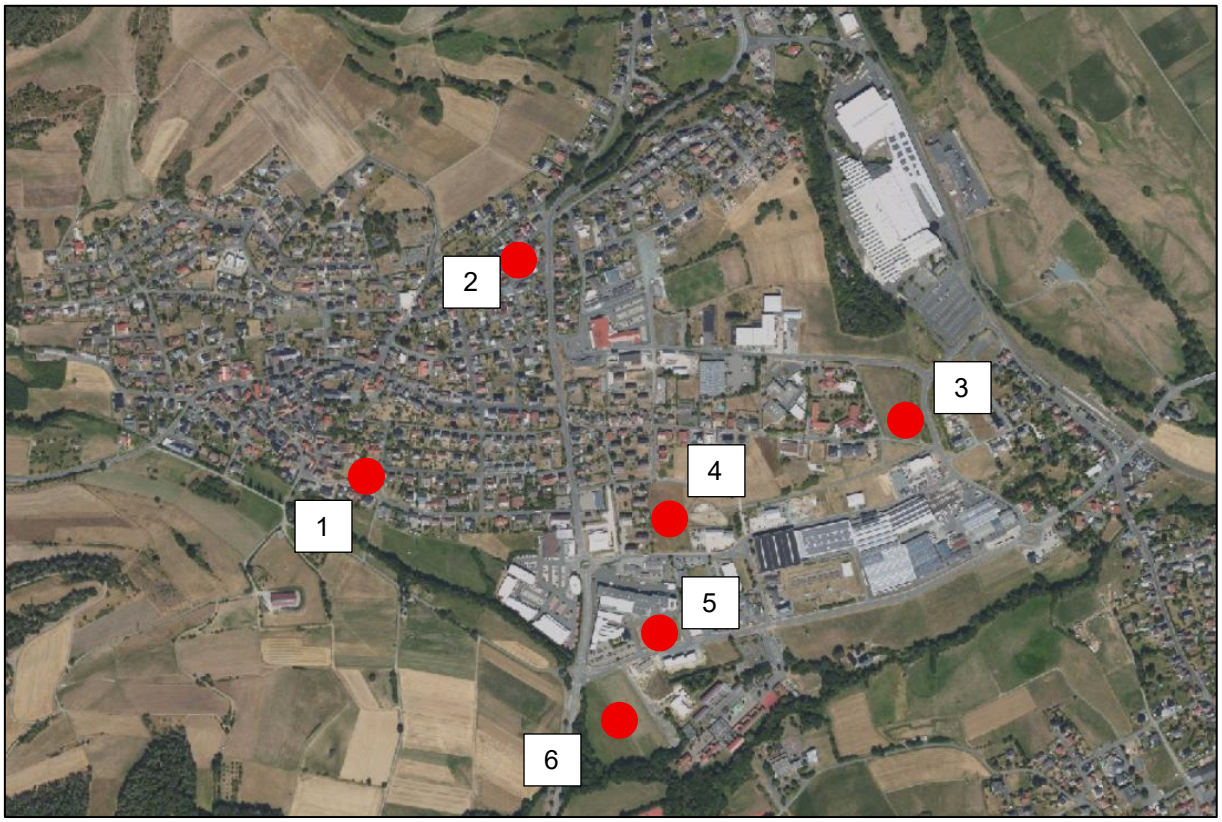
Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Lage südlich des Ortsteils Dautphe ergibt sich aus der zentralen Ortslage im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Dautphetal. Mit der zentralen Lage und Anbindung durch die B 453 wird eine möglichst kurze Anfahrts- und Ausrückzeit im Brandfall im gesamten Gemeindegebiet ermöglicht und die gesetzliche Hilfsfrist (entsprechend dem Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG) von 10 Minuten ab Alarmierung eingehalten. Einen Standort abseits des zentralen Ortsteiles Dautphe kommt aufgrund dieser Vorgaben nicht in Frage.

2014 wurden bereits die Ortsteilswehren Dautphe und Wolfgruben zusammengelegt. Perspektivisch soll auch der südlich gelegene Ortsteil Mornshausen mitabgedeckt werden, weswegen ein neuer Standort

mit entsprechender Größe und Kapazität benötigt wird. Nachfolgend sollen die Baulücken im Innenbereich identifiziert und für eine potentielle Bebauung durch eine Feuerwehrhauptwache geprüft werden.

Abb. 11: Alternativstandortdiskussion im planungsrechtlichen Innenbereich von Dautphe



zu 1.: Standortalternative 1 ist eine Freifläche im Wohngebiet und umfasst eine Fläche von ca. 2400 m². Aufgrund der unmittelbaren Lage im Wohngebiet und den eng dimensionierten Straßenquerschnitten von ca. 6 Metern, wobei hier auch im Straßenraum Parkplätze angeordnet sind, die den Verkehrsfluss insbesondere im Notfall bzw. während einer Alarmfahrt maßgeblich behindern würden, was wiederum negative Auswirkungen auf die Einhaltung der Rettungsfristen bewirken würde. Die Standortalternative kann daher nicht für den Bau eines Feuerwehrstützpunktes herangezogen werden.

zu 2.: Die zweite Alternativfläche umfasst eine Fläche von 1200 m² und wird gegenwärtig als Lagerungsfläche für einen angrenzenden Betrieb genutzt. Da für diese Fläche keine Verkaufsbereitschaft besteht und die Fläche eine unzureichende Größe hinsichtlich der notwendigen Flächenansprüche aufweist, wird sie seitens der Gemeinde Dautphetal nicht weiterverfolgt.

zu 3: Alternativfläche #3 liegt am östlichen Ortsausgang von Dautphe, südlich der Industriestraße und wird über die Friedensdorfer Straße angebunden. Der Standort umfasst eine Fläche von 1,2 Hektar. Unmittelbar westlich angrenzend liegt das Seniorenwohnheim, sodass mit der Entwicklung dieses Standortes erhebliche immissionsschutzrechtliche Konflikte zu erwarten sind und die besonders Schutzbedürftigen in einem unverhältnismäßigen Maß beeinträchtigt wären. Zudem wäre die Einhaltung der Rettungsfristen in Richtung Mornshausen von diesem Standort aus unter Umständen nicht zu gewährleisten. Aus diesen genannten Gründen verfolgt die Gemeinde Dautphetal die Entwicklung dieses Standortes nicht weiter.

zu 4.: Alternativfläche 4 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ von 2001 und weist für den Bereich sowohl ein Wohngebiet als auch im südlichen Bereich ein Mischgebiet aus. Die Fläche wäre hinsichtlich des Zuschnittes und der vorhandenen Fläche theoretisch geeignet. Da der Standort unmittelbar an Wohngebäude im Norden und im Westen angrenzt und somit im Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Konflikte gefährdet ist und der Bereich zukünftig für eine Wohnbebauung bevorratet wird, wird der Standort für die Entwicklung eines Feuerwehrstützpunktes nicht weiterverfolgt.

zu 5.: Alternativfläche 5 liegt an der Marburger Straße und ist als Freifläche mit 3800 m² dem Unternehmen Heck & Becker GmbH & Co. KG zugeordnet. Für den Standort ist gegenwärtig keine Verkaufsbereitschaft der Gemeinde gegenüber kommuniziert worden. Aus diesen Gründen wird die Fläche nicht weiterverfolgt.

zu 6.: Die Alternativfläche 6 liegt auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße. Nördlich der Mittelpunktschule in Dautphe befindet sich bereits eine Rettungswache. Das westliche Grundstück (Flur 4, Flurstück 230/1) wird ebenfalls über den Bebauungsplan „L 3042 Marburger Straße / Lahnstraße“ bauplanungsrechtlich vorbereitet. Allerdings befindet sich zentral eine Hochspannungsleitung im Bereich des Bebauungsplanes, sodass das Baufenster und die damit überbaubare Grundstücksfläche nicht ausreichend für den Bedarf des Feuerwehrgerätehauses ist und somit als Standort ausgeschlossen werden muss.

Andere Alternativflächen, die den Flächenansprüchen eines Feuerwehrhauptwachen-Neubaus im planungsrechtlichen Innenbereich entsprechen, können nicht identifiziert werden. Somit wurde dem Grundsatz Innen- vor Außenbereich Rechnung getragen.

Daher muss auf die vorliegend gewählte Fläche westlich der B 453 ausgewichen werden, um die gute Anschlusssituation zu erhalten und eine zentrale Lage für das Feuerwehrgerätehaus vorzusehen, von wo aus die Ortsteile entsprechend der Vorgaben aus dem Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgebiet (HBKG) erreichbar sind.

1.7 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**	29.04.2024 Bekanntmachung: 19.07.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**	22.07.2024 – 23.08.2024 Bekanntmachung: 19.07.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**	Anschreiben: 17.07.2024 Frist 23.08.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**	10.09.2025 – 17.10.2025 Bekanntmachung: 05.09.2025

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**	Anschreiben: 09.09.2025 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss gemäß **§ 6 Abs. 6 BauGB**	__.__.____

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

1.8 Änderungen zum Entwurf

Aufgrund der Auswertung der Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangen sind, aktuellen gesetzlichen Vorgaben und den abschließenden Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen haben sich für die vorliegende Bauleitplanung grundlegende Änderungen ergeben, die in erster Linie die Ausgleichsflächen und -maßnahmen naturschutzrechtlicher Natur umfassen, aber auch geringfügige Anpassungen an der Planung der Fläche für den Gemeinbedarf. Die wesentlichen Änderungen zum Entwurf werden nachfolgend aufgeführt:

1. Aufnahme einer externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme in der Gemarkung Hommertshausen (Flurstück 90, Flur 2) mit dem Entwicklungsziel „Magere Flachland-Mähwiese (LRT 6510)“.
2. Umlegung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Feuerwehrausfahrt“ um 3 Meter in Richtung Süden.
3. Die Ortsrandeingrünung in Richtung Süden und Westen erfolgt über eine Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ortsrandeingrünung“ festgesetzt.
4. Aufnahme des wegebegleitenden Grabens südlich des Flurstücks 272/5 und Aufnahme eines Gewässerrandstreifens; infolgedessen Rücknahme des Baufensters an dieser Stelle.
5. Aufnahme einer Hochspannungsfreileitung inkl. Leitungsschutzstreifen im südöstlichen Bereich sowie Aufnahme diverser Infrastrukturleitungen im Plangebiet für die nachfolgende Planungsebene. Rücknahme der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Leitungsschutzstreifens.
6. Anpassung der Wasserfläche und des Brückenbereichs in der Plankarte an die im Bestand erhobenen Vermessungen.

An dem Standort der Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sowie der grundlegenden Gestaltungskonzeption wird im Grundsatz festgehalten. Die einzelnen Änderungen der Planung werden unter den jeweiligen Kapiteln nachfolgend dargelegt und erläutert.

2. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen.

Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes liegt in der Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Feuerwehr i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, um einen neuen Standort für den gesamtgemeindlichen Feuerwehrstützpunkt zu errichten.

Durch die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf erfolgt an dieser Stelle eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung am Ortsrand des Ortsteils Dautphe. Der Standort ist für das Vorhaben besonders dienlich, da einerseits der gemeindlichen Feuerwehr mehr Kapazitäten für ihre Tätigkeiten gegeben werden kann und andererseits die individuellen Ortsteile zeitlich effektiv erreicht werden können. Die vorliegende Planung dient somit dem verbesserten Schutz der Gemeinde Dautphetal vor Bränden und dient daher dem Allgemeinwohl.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kreuzung an der Gladenbacher Straße im Osten, die zudem die überörtliche Bundesstraße B 453 darstellt und bereits im Bestand vorhanden ist. Von hieraus führt eine Brücke zum vorliegenden Plangebiet. Gegenwärtig wird geprüft, inwiefern diese Brücke hinsichtlich ihrer Breite für einen Begegnungsverkehr von Einsatzfahrzeugen und PKWs geeignet ist. Daher wird die Option geprüft, eine dedizierte Feuerwehrausfahrt einzurichten, welche direkt an die Bundesstraße anschließt und das Ausrücken der Einsatzfahrzeuge beschleunigen soll. Hierfür wurden vorab Gespräche zwischen der Gemeinde Dautphetal und Hessen Mobil über die Machbarkeit geführt. Vertiefende Erkenntnisse werden zur Entwurfsoffenlage dargestellt.

Das Plangebiet unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Acker- und Grünlandnutzung. Um diese sowie den landwirtschaftlichen Verkehr auch weiterhin nicht zu beeinträchtigen, erfolgt die Sicherung der landwirtschaftlichen Wege sowohl im Norden als auch im Osten des Geltungsbereiches durch eine entsprechende zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan.

Aufgrund der eingrenzenden Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan wird keine vollständige Ausnutzung des möglichen Versiegelungsgrades vorgenommen. Auch durch die weitere Wahl des Maßes der baulichen Nutzung hinsichtlich einer verträglichen Höhenentwicklung, wird durch das Vorhaben eine Planung vorbereitet, die sich in die bestehenden Siedlungsstrukturen integrieren kann.

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches wird zudem eine Bauverbotszone festgesetzt, wodurch bauliche Anlagen gemäß § 9 FStrG 20 Meter von der Fahrbahn der B 453 entfernt sein müssen.

Die in den Bebauungsplan integrierten gestalterischen Festsetzungen greifen vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage auf, sodass sich die geplante Bebauung optisch in den bestehenden Siedlungscharakter einfügt. Zusätzlich werden die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften bezüglich der Dachgestaltung, Einfriedungen sowie der Grundstücksflächen aufgrund des fließenden Überganges in die offene Landschaft festgesetzt.

Insgesamt kann somit durch die vorliegende Planung den in § 1 Abs. 6 und 7 BauGB aufgeführten Belangen, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen werden. Der Bebauungsplan bereitet somit eine dem städtebaulichen Kontext entsprechende Bebauung vor, die insbesondere unter den Aspekten der nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu begrüßen ist.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Planungsgebiet weist bereits aufgrund seiner Lage zur Gladenbacher Straße (B 453) im Osten eine bestehende Erschließung auf. Hier besteht Anschluss an die weiteren Ortsteile der Gemeinde Dautphetal sowie an die umliegenden Ortschaften. Das Plangebiet ist zudem für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Der nächste ÖPNV-Haltepunkt „Dautphetal-Dautphe Marburger Straße“ grenzt unmittelbar an das Plangebiet im Osten an und stellt eine Verbindung mit dem zentralen Ortsteil sowie den Nachbargemeinden Gladenbach und Biedenkopf über die Buslinien 40, 41, 51 und 53 dar.

Eine über den vorhandenen Bestand hinausgehende umfangreiche verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist daher weder erforderlich noch vorgesehen.

Um außerdem die landwirtschaftlichen Belange weiterhin zu berücksichtigen, erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planung die Sicherung der landwirtschaftlichen Wege im Norden und Osten auf der Plankarte zum Bebauungsplan.

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

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (07.08.2024)

Solar- und Photovoltaikanlagen, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B 453 sowie der L 3042 führen.

Maßnahmen gegen Emissionen der B 453 gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers.

Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Das Plangebiet ist unmittelbar westlich an der Bundesstraße B453 gelegen. Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG wurde daher im Osten des Geltungsbereiches eine Bauverbotszone festgesetzt, die bauliche Anlagen innerhalb dieser Fläche entlang der Bundesstraße, gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, als unzulässig erklärt.

Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung von Hessen Mobil einzuholen.

Feuerwehrausfahrt

Da die Brücke über den *Lautzebach* zu schmal dimensioniert und unübersichtlich für den Begegnungsverkehr Einsatzfahrzeuge / Einsatzkräfte ist, plant die Gemeinde eine Feuerausfahrt direkt auf die Bundesstraße nahe der heutigen Bushaltestelle vorzusehen. Die Feuerwehrausfahrt soll nur für den Einsatzfall genutzt werden. Die Befahrung des Feuerwehrgeländes nach dem Einsatz erfolgt dann wieder über die derzeitige Brücke. Im Bereich der Bundesstraße erfolgt dann eine spezielle Kennzeichnung der Ausfahrt und es kann ein Signal für den Einsatzfall installiert werden. Die Details werden zwischen der Gemeinde und Hessen Mobil zum Entwurf angestimmt.

4. Inhalt und Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

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.

Für das vorliegende Plangebiet wird eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

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.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan 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.

Eine Eingriffs- und Ausgleichplanung wurde zum Entwurf erarbeitet und ist Bestandteil des Umweltberichtes. Um das durch den Eingriff verursachte naturschutzrechtliche Defizit entsprechend auszugleichen, hat die Gemeinde Dautphetal eine Ausgleichsmaßnahme im Ortsteil Hommertshausen (Entwicklungsziel: Flachland-Mähwiese (LRT 6510)) durchgeführt. Nähere Informationen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

6.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Ein Überschwemmungsgebiet ist lediglich südlich des Geltungsbereiches rd. 120 m entfernt im Kontext der Dautphe vorhanden.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem entsprechenden Risikogebiet.

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

Nicht zutreffend, da das Plangebiet nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG liegt.

6.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich 1 Funktionsgebäude. Der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase kann nicht quantifiziert und über den Bebauungsplan festgelegt werden. Im Zuge der weiteren Detailplanung (z.B. mit der Fragestellung der Errichtung von Versammlungs- und Schulungsräumen, Wasserbedarf für die Reinigung der Fahrzeuge, etc.) und Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

Wassersparnachweis

Verwiesen wird auf die textlichen Festsetzungen 3.1ff..

Deckungsnachweis

Die Wasserversorgung erfolgt von der *Gladenbacher Straße* aus. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Kontext der Ortslage geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen im Plangebiet neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

6.3 Grundwasserschutz

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.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

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.

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und auf dem Grundstück zu verwerten (z.B. zur Gartenbewässerung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

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

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

Flächenversickerung

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

Muldenversickerung

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

Schachtversickerung

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

Rohrversickerung

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

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

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

Bauwerke im Grundwasser

Im Rahmen des Bauantrages muss anhand eines geohydrologischen Gutachtens überprüft werden, ob das Grundwasser durch die Baumaßnahme nachteilig beeinträchtigt wird.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

6.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen

Es befindet sich der *Lautzebach* im Nordosten des Geltungsbereiches. Der Gewässerrandstreifen ist in der Plankarte dargestellt, wird durch die Planung aber nicht negativ tangiert.

Gemäß den Hinweisen, die im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurden, verläuft in der Parzelle 272/5 ein wegebegleitender Graben, welcher als Gewässer gilt. Aus diesem Grund wurde der Verlauf des Grabens, welcher an der Grenze zum Flurstück 272/4 verrohrt und von dort aus in den Lautzebach eingeleitet wird, in die Plankarte aufgenommen und ein entsprechender Gewässerrandstreifen integriert. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden entsprechend den Gewässerabständen zurückgenommen.

Gewässerentwicklungsflächen

Inwieweit WRRL-Maßnahmen im Bereich des *Lautzebaches* vorgesehen sind, kann zum jetzigen Planungszeitpunkt nicht abschließend gesagt werden.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befindet sich der *Lautzebach* im Nordosten des Geltungsbereiches. Der Bach und die Gewässerrandstreifen sind in der Plankarte dargestellt, werden durch die Planung aber nicht tangiert.

Parallel und innerhalb der nördlichen Feldwegparzelle befindet sich ein Entwässerungsgraben (offener Grabenbereich), der zu Befahrung des Feuerwehrgrundstückes überquert werden muss. Im Zuge des Bauantragsverfahrens und / oder im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gilt es hier mit der Unteren Wasserbehörde die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung zu erörtern.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befindet sich der Lautzebach im Nordosten des Geltungsbereiches. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt in diesem Bereich über eine Brücke, welche den Lautzebach quert und eine Zuwegung zu den bestehenden an die Gladenbacher Straße angrenzenden Radwege aus Westen und Süden kommend ermöglicht. Parallel und innerhalb der nördlichen Feldwegparzelle befindet sich ein Entwässerungsgraben (offener Grabenbereich), der zu Befahrung des Feuerwehrgrundstückes überquert werden muss. Im Zuge des Bauantragsverfahrens und / oder im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gilt es hier mit der Unteren Wasserbehörde die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung zu erörtern.

6.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Nach derzeitigem Planstand ist die Erschließung durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz gesichert. Die Details obliegen der Erschließungsplanung durch ein Ingenieurbüro im Vollzug des Bebauungsplanes.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zum jetzigen Zeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden. Im Zuge des Bauantrages und der Freiflächenplanung des Feuerwehrstützpunktes gilt es einen Entwässerungsplan aufzustellen, der die Anforderungen der Abwasserbeseitigung gemäß den Vorgaben des WHG und HWG erfüllt.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zum jetzigen Zeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Die im Bebauungsplan getroffenen textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Die Ableitung des verbleibenden Abwassers erfolgt im Trennsystem. Es wird auf die textlichen Festsetzungen 3.1.ff verwiesen.

Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Es wird auf die textlichen Festsetzungen 3.1.ff verwiesen

Versickerung von Niederschlagswasser

Es wird auf die textlichen Festsetzungen 3.1.ff und auf die im Rahmen des Bauantrages zu beachtenden Vorgaben des WHG und HWGs verwiesen.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund der geplanten Gebietsausweisung.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

6.6 Abflussregelung

Abflussverhältnisse im Gewässer

Hierzu liegen zum aktuellen Zeitpunkt der Planung noch keine Informationen vor. Bei der Einleitung von unverschmutzten Niederschlagswasser ist auf die hydraulische Leistungsfähigkeit des betroffenen Gewässers zu achten.

Hochwasserschutz

Das Niederschlagswasser soll soweit wie möglich auf dem Gelände selbst versickern oder als Brauchwasser genutzt werden. Die weiteren Festsetzungen (Anpflanzungen, Vermeidung von Barrieren (wie z.B. Sockel und Mauern), etc.) dienen u.a. der Vorbeugung vor Hochwasserschäden bzw. vermeiden eine Abflussverschärfung.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Für den Geltungsbereich sind keine direkten Hochwasserschutzmaßnahmen bekannt bzw. vorgesehen.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

Starkregen

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX - Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen" ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Information dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgendem Link einsehbar:

https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimaprax-porjekte/klimaprax-starkregen

Die **Starkregen-Hinweiskarte** https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimaprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte_Hessen.pdf wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen online als PDF oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1*1km Kachel.

In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale **Fließpfadkarten** ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten (starkregen@hlnug.hessen.de).

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

Im Umweltbericht wird auf die Hinweiskarte näher eingegangen.

6.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund der geplanten Gebietsausweisung.

7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Für den Planungsraum liegt kein Eintrag in der Altflächendatei vor.

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

Im Umweltbericht wird auf das Thema Bodenschutz allgemein näher eingegangen.

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)

8. Kampfmittel

Hierzu liegen der Gemeinde Dautphetal Informationen vor.

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

RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (14.08.2024)

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

Eine Auswertung der 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 zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

9. Infrastrukturen im Plangebiet

110-kV-Hochspannungsfreileitung der Avacon Netz GmbH

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

Avacon Netz GmbH (05.07.2024)

Durch die genannte Maßnahme ist unsere 110-kV-Hochspannungsfreileitung betroffen.

Die Lage der 110-kV-Hochspannungsfreileitung sowie die Breite des Leitungsschutzbereiches entnehmen Sie bitte dem beigefügten Planwerk der Sparte Hochspannung. Der Leitungsschutzbereich ist graphisch im Bebauungsplan darzustellen.

Die Sicherheitsabstände zu unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Friedensdorf-Dillenburg“ LH-11-1703 (Mast 002-003) werden durch die DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) geregelt.

Arbeiten und geplante Bebauungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung sind grundsätzlich im Detail mit uns abzustimmen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind die zulässigen Arbeits- und Bauhöhen begrenzt. Eine Bebauung innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist zu vermeiden.

Sollte eine Bebauung nicht vermeidbar sein, sind die in der DIN EN 50341-1 vorgegebenen Mindestabstände zwingend einzuhalten. Die Arbeitshöhen unter Hochspannungsleitungen richten sich nach der DIN VDE 0105-100.

Für Bebauungen im Leitungsschutzbereich von 110-kV-Hochspannungsfreileitungen sind unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Dies hat zur Folge, dass innerhalb des Leitungsschutzbereiches nur eingeschränkte Bebauungen, Bodenlagerungen und Arbeitshöhen möglich sind.

Beispiele aus der DIN EN 50341-1:

Bei Dächern mit harter Bedachung ist ein Mindestabstand von 5,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten. Ist keine harte Bedachung gemäß DIN 4102-7 vorhanden, ist ein Mindestabstand von 11,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten.

Zu Straßenoberflächen ist ein senkrechter Abstand von 7,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten. Zur Geländeoberfläche ist ein senkrechter Abstand von mindestens 6,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten.

Bei den vorangegangenen Ausführungen handelt es sich nur um eine beispielhafte und nicht komplette Auflistung von häufig in Betracht kommenden Mindestabständen nach der DIN EN 50341-1. Es sind daher nicht nur die aufgelisteten Abstände, sondern

die Mindestabstände der DIN in Ihrer Gesamtheit einzuhalten. Bei Ihrer Planung sollte Sie sich über die jeweils relevanten Regelungen der DIN informieren und im weiteren Verlauf berücksichtigen.

Zusätzlich möchten wir auf die aktuellen „Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes – Bauen unter Hochspannungsfreileitungen“ aufmerksam machen. Die dort enthaltenen Hinweise könnten weitere Auswirkungen auf die im Betreff genannte Maßnahme haben.

Beim Betrieb von Hochspannungsanlagen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte unserer Hochspannungsanlagen werden nach der Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2013) eingehalten.

Der Einwirkungsbereich zur Einhaltung der Grenzwerte von elektrischen Anlagen ist in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchVVwV, in der Fassung vom 26. Februar 2016) ergänzend zur 26. BImSchV geregelt und umfasst bei Freileitungen mit einer Spannung ab 110 kV einen Radius von 200 m um die jeweiligen elektrischen Anlagen.

Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der Avacon Netz GmbH vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die Grenzwerte nach der 26. BImSchV und der 26. BImSchVVwV eingehalten werden.

Bei einer Änderung der Flurstücke (Teilungen, Zusammenlegungen o.Ä.) sind alle Rechte des alten Bestandes auf den neuen Bestand zu übernehmen. Dies trifft für alle Flurstücke zu, die sich innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung befinden. Für die betroffenen Grundstücke ist eine neue Dienstbarkeit nach aktuellem Stand abzuschließen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass mit Vogelkot sowie bei ungünstigen Witterungsverhältnissen mit Eisabwurf von den Leiterseilen unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung zu rechnen ist. Für solche natur- und witterungsbedingten Schäden wird von unserer Seite keine Haftung übernommen.

An unserer Hochspannungsfreileitung können bei bestimmten Witterungsverhältnissen (Wind, Regen, Nebel oder Raureif) Geräusche / Koronaentladungen entstehen. Diese sind anlagenbedingt nicht vermeidbar und führen zu keinem Anspruch gegen die Avacon Netz GmbH.

Gemäß DIN EN 50341-1 müssen zur Oberfläche neu geplanter Straßen und Verkehrswege die Sicherheitsabstände im Freileitungsbereich gewährleistet sein.

Vorgesehene Verkehrszeichen, Lichtsignalanlagen sowie Beleuchtungseinrichtungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches müssen mit der Avacon Netz GmbH abgestimmt werden.

Aufschüttungen oder kurzzeitige Erdablagerungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches dürfen nur mit unserer Zustimmung und erst, nachdem die Einhaltung der Sicherheitsabstände geprüft worden ist, vorgenommen werden.

Äußerste Vorsicht ist beim Einsatz von Baumaschinen (Kränen, Baggern, Aufzügen, etc.) und Gerüsten sowie bei ähnlichen Vorrichtungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches hinsichtlich der 110-kV-Hochspannungsfreileitung geboten.

Kranstellplätze unterliegen grundsätzlich einer Einzelfallüberprüfung. Dazu benötigen wir den genauen Kranstellplatz und die technischen Daten des Kranes.

Bäume mit einer großen Endwuchshöhe dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist.

Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen dauerhaft ausreichenden Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand der Leitung (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in jedem Fall 5,00 m.

Der Sicherheitsabstand zu den Leiterseien muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass es durch die Umsetzung des Energiesofortmaßnahmenpakets („Osterpaket““ – Beschluss durch das Bundeskabinett im April 2022) und des Netzausbaubeschleunigungsgesetzes (NABEG – letzte Änderung im Oktober 2022) zu zahlreichen Um-, Aus- und Neubaumaßnahmen im gesamten Netzgebiet der Avacon Netz GmbH kommt.

Ob und wann die betreffende(n) Leitung(en) von Um-, Aus- und Neubaumaßnahmen betroffen ist/sind, kann aufgrund der Priorisierung im Rahmen der Vielzahl von notwendigen Ausbaumaßnahmen in Netzgebiet der Avacon Netz GmbH und der Verfügbarkeit/Ressource der notwendigen Partnerunternehmen, aktuell nicht abgeschätzt werden. Wir bitten Sie daher, mögliche Um-, Aus- und Neubaumaßnahmen im Netzgebiet im Rahmen der im Betreff genannten Maßnahmen zu berücksichtigen und Ihre Planungen entsprechend mit uns abzustimmen.

Eine Freischaltung unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung ist aus unterschiedlichen Gründen nicht immer möglich. Ob eine Freischaltung unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung für Arbeiten innerhalb des Leitungsschutzbereiches durchgeführt werden kann, ist bereits in der Planungsphase bei unserem fachverantwortlichen Mitarbeiter Herrn Philipp Rieke unter der Mobilfunknummer +49 151/727732116 zu erfragen.

Der Verursacher hat sämtliche Kosten für entgangene Einspeisevergütungen der betroffenen EEG-Einspeiser, die mit einer Freischaltung in Verbindung stehen, zu tragen. Informationen zur möglichen Höhe der anfallenden Kosten erfragen Sie bitte unter dem Postfach windenergie@avacon.de

Während der Arbeiten im Kreuzungs- und Näherungsbereich der 110-kV-Hochspannungsfreileitung ist der Sicherheitsabstand nach DIN EN 50110-1 zu beachten. Die daraus resultierende Höhenbeschränkung erfordert eine örtliche Einweisung und gegebenenfalls die Festlegung weiterer Sicherheitsmaßnahmen. Bitte setzen Sie sich dazu mindestens drei Wochen vor Baubeginn mit unserem oben genannten Mitarbeiter in Verbindung.

Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH

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

EAM Netz GmbH (17.05.2024)

Im Planungsbereich sind uns gehörende Versorgungsanlagen vorhanden.

Wir senden Ihnen einen Ausschnitt unserer Pläne, aus denen Sie die ungefähre Lage der jeweiligen Versorgungsleitung entnehmen können. Die Planangaben erfolgen ohne Gewähr. Die Pläne sind ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.

Stromversorgung: Die ungefähre Lage der vorhandenen Stromversorgungsleitungen (Mittelspannungs-, Niederspannungs-, und Straßenbeleuchtungskabel) entnehmen Sie bitte der Planunterlage.

Erdgasversorgung: Die Lage der vorhandenen Erdgasversorgungsleitungen ist aus den Planunterlagen ersichtlich.

Die genaue Lage und Überdeckung der Leitungen werden Ihnen bei Bedarf die Mitarbeiter unseres Regioteams in Biedenkopf gerne örtlich angeben.

Die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen darf zu keiner Zeit beeinträchtigt werden. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, speziell höhemäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit uns abzustimmen.

10. Immissionsschutz

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

Aufgrund des Vorhabens eines Feuerwehrgerätehauses, welches an ein Sondergebiet i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO angrenzt, kann derzeit davon ausgegangen werden, dass den Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden kann und keine Einschränkungen durch die Errichtung eines Feuerwehrstandortes zu erwarten sind.

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. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenneuordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist erforderlich.

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

Amt für Bodenmanagement Marburg (19.08.2024)

Aus Sicht der städtischen Bodenordnung möchte ich darauf hinweisen, dass (…) eine Bodenordnungsmaßnahme nach BauGB äußerst sinnvoll ist. Im Plangebiet von ca. 0,86 ha befinden sich derzeit 28 Flurstücke. Eine Neuordnung und Sortierung der gesamten Planungsfläche wäre für alle Beteiligten von großem Vorteil.

13. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer; Stand: 09/2025
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro PlanÖ, Stand: 08/2025

Planstand: 02.09.2025

Projektnummer: 24-2896

Projektleitung: Wolf / Dipl.-Geograph Stadtplaner (AKH/SRL)
Lindner / M. Sc. Stadt- und Regionalplanung

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