PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Stadt Allendorf (Lda.), Kernstadt

Begründung

Bebauungsplan Nr. 52

„Hinter dem Löhrbachsgraben“

Entwurf – 2. Offenlage

Planstand: 04.11.2026

Projektnummer: 24-2881

Projektleitung: Wolf / Will

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 ... 3
1.1 Planerfordernis und -ziel ... 3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 4
1.3 Regionalplanung ... 6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung ... 7
1.5 Verbindliche Bauleitplanung ... 8
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz, Alternativflächen ... 9
1.7 Verfahrensart und -stand ... 16
1.8 Änderungen zum Entwurf ... 17
1.9 Änderungen zum Entwurf 2. Offenlage ... 17
2. Konzeption und Betrachtung des Bedarfes ... 18
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 20
4. Inhalt und Festsetzungen ... 21
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 21
4.2 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Öffentliche Verwaltung“ ... 23
4.3 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünland“ ... 23
4.4 Maß der baulichen Nutzung ... 23
4.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 25
4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Eingriffsminimierung) ... 26
4.7 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 26
4.8 Erneuerbare Energien ... 27
4.9 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 28
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 29
5.1 Dachgestaltung ... 29
5.2 Werbeanlagen ... 29
5.3 Gestaltung von Einfriedungen ... 30
5.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ... 30
6. Wasserrechtliche Festsetzungen ... 30
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 31
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 31
7.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung ... 31
7.3 Artenschutzrechtliche Belange ... 32

8. Klimaschutz und Klimaanpassung 32
9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz 33
9.1 Hochwasserschutz 33
9.2 Wasserversorgung 33
9.3 Grundwasserschutz 36
9.4 Schutz oberirdischer Gewässer 38
9.5 Abwasserbeseitigung 38
9.6 Abflussregelung 40
10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz 41
11. Bergbau 43
12. Kampfmittel 43
13. Immissionsschutz 43
14. Denkmalschutz 44
15. Technische Infrastruktur 45
16. Bodenordnung 46
17. Flächenbilanz 46
18. Anlagen und Gutachten 47

1. Vorbemerkungen

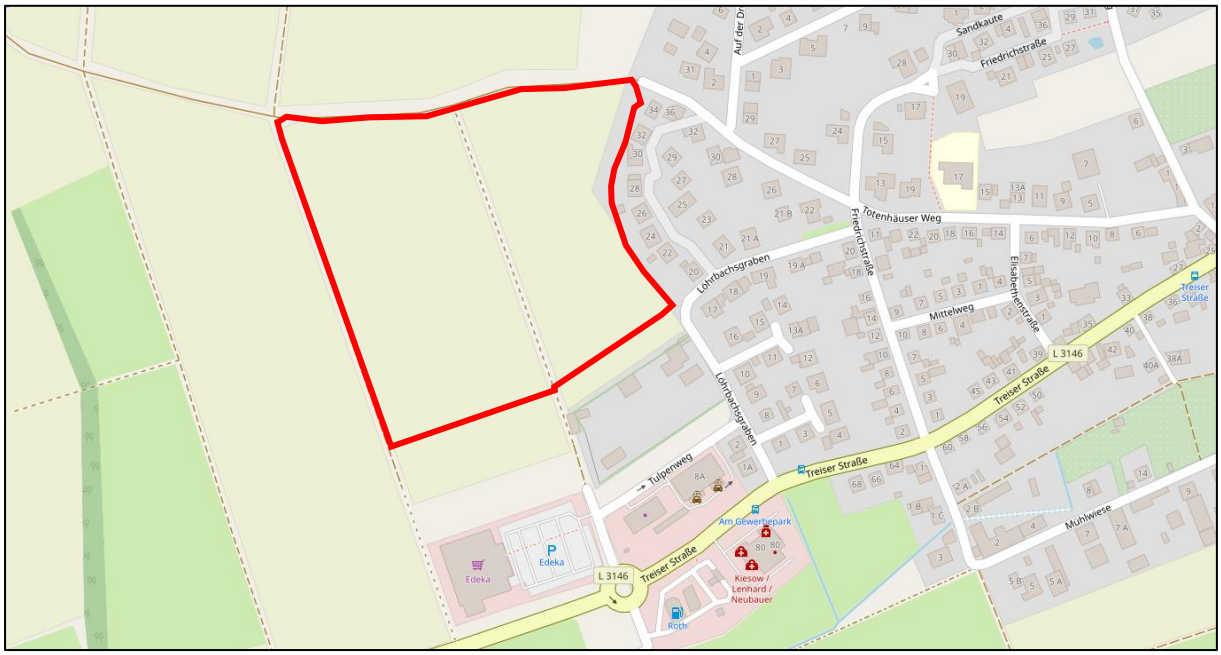
1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Allendorf (Lumda) hat am 06.03.2024 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter dem Löhrbachsgraben“ beschlossen.

Für Allendorf besteht ein anhaltender Bedarf nach gewerblichen Bauflächen. Zudem wird zur Modernisierung der Neubau der Stadtverwaltung sowie des Feuerwehrstandortes notwendig. Die Nutzungen sollen im vorliegenden Plangebiet am westlichen Ortsrand der Kernstadt kombiniert werden. Bisher wird das Plangebiet landwirtschaftlich durch Ackerbau genutzt, weshalb die Planung im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Erweiterung der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bauflächen geschaffen werden. Außerdem ist die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf für Öffentliche Verwaltungen und die Feuerwehr geplant. Es erfolgt die Ausweisung eines Mischgebietes i.S.d. § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), eines Gewerbegebietes i.S.d. § 8 BauNVO und einer Fläche für den Gemeinbedarf i.S.d. § 9 Abs. 1 Satz 5 BauGB sowie die Sicherung der dazugehörigen Erschließung. Die Planziele und städtebaulichen Rahmenbedingungen gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Abb. 1: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 03/2025), bearbeitet

Südlich des vorliegenden Plangebietes und nördlich des vorhandenen Edeka-Marktes wird über den Bebauungsplan „Löhrbachsgraben“ – 1. Änderung ein großflächiger Lebensmittelmarkt planungsrechtlich vorbereitet. Der Bebauungsplan befindet sich ebenfalls in Aufstellung. Insgesamt wird also der gesamte westlichen Siedlungsrand städtebaulich weiterentwickelt und vervollständigt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der Änderung des Flächennutzungsplans ist der Übersichtskarte 1 zu entnehmen. Er umfasst in der Gemarkung Allendorf (Lumda), Flur 3, die Flurstücke 37/4 tlw., 38-53, 54/1, 54/2, 55-63, 243 tlw., 244/6, 245/1 tlw., 246/2 tlw., 247/3. Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand, südlich des Totenhäuser Wegs, westlich des Löhrbachsgraben und nördlich der Straße „Am Gewerbepark“ sowie der L3146.

Der Bebauungsplan umfasst darüber hinaus eine externe Ausgleichsfläche für den Artenschutz, die nicht Bestandteil der Änderung des Flächennutzungsplans ist. Diese ist in der Übersichtskarte in Abbildung 2b dargestellt und umfasst das Flurstück 317/42 in der Flur 1 in der Gemarkung Winnen, sie liegt nordwestlich der Ortslage Winnen.

Der Bebauungsplan umfasst darüber hinaus eine externe Ausgleichsfläche für den naturschutzfachlichen Ausgleich, die nicht Bestandteil der Änderung des Flächennutzungsplans ist. Diese ist in der Übersichtskarte in Abbildung 2c dargestellt und umfasst die Flurstücke 35, 36, 38tlw., 45, 46, 51, 56, 71 tlw. und 73 tlw. in der Flur 5, Gemarkung Allendorf (Lumda).

Zur erneuten eingeschränkten Entwurfsoffenlage umfasst der Bebauungsplan darüber hinaus eine weitere externe Ausgleichsfläche für den Artenschutz, die nicht Bestandteil der Änderung des Flächennutzungsplans ist. Diese ist in der Übersichtskarte in Abbildung 2d dargestellt und umfasst die Flurstücke 24 tlw. und 25 tlw. in der Flur 8, Gemarkung Allendorf (Lumda).

Abb. 2a: Geltungsbereich Plangebiet

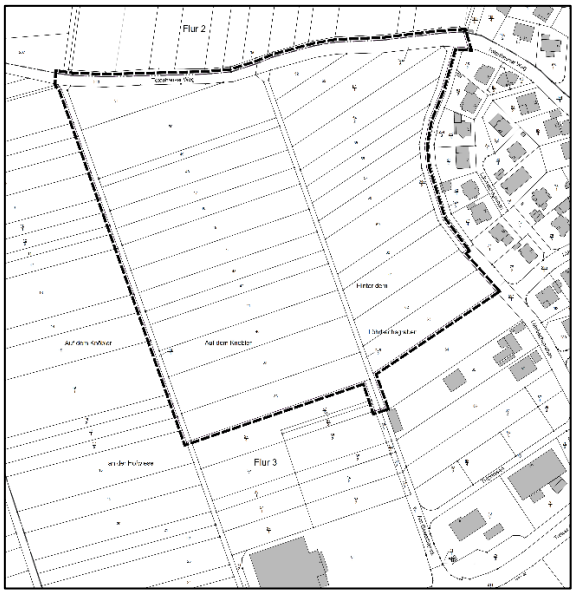


Abb. 2b: Externe Ausgleichsfläche für den Artenschutz

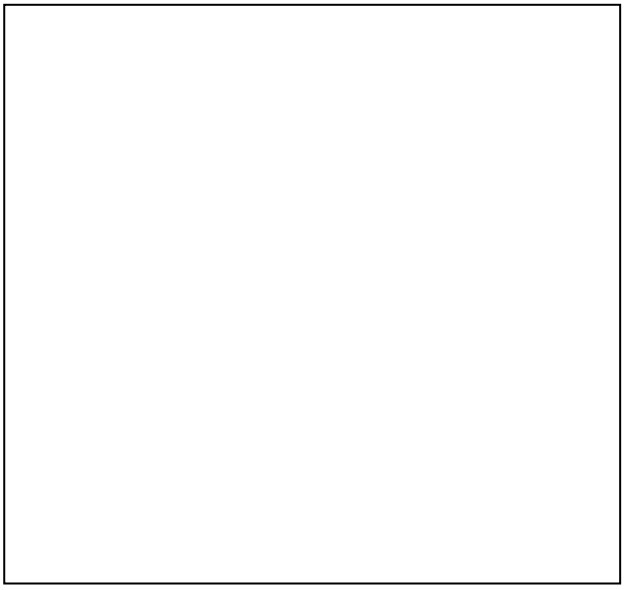
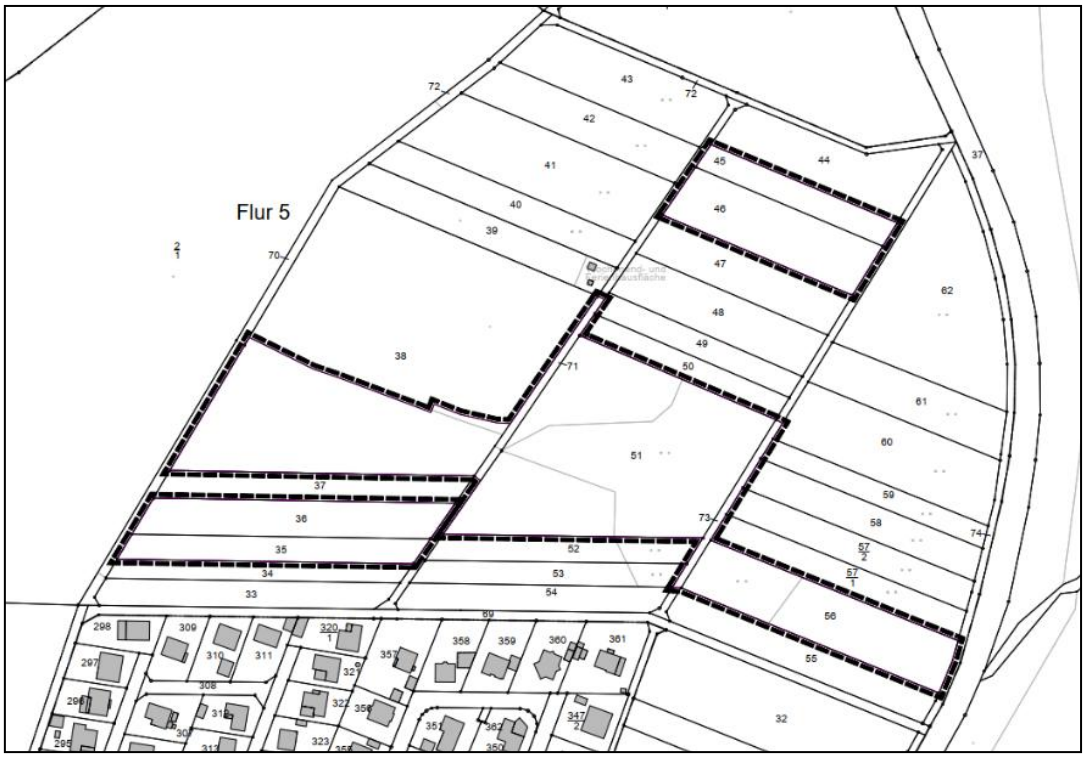


Abb. 2c: Externe Ausgleichsfläche für den naturschutzfachlichen Ausgleich



Das Plangebiet ist in der bisherigen Nutzung landwirtschaftlich durch Ackerbau genutzt. Mittig durch das Plangebiet verläuft im Bestand in Ost-West-Richtung eine Freileitung.

Nördlich und westlich grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an. Östlich befindet sich angrenzend das bestehende Siedlungsgefüge (Wohnbebauung) sowie südöstlich eine Mischnutzung. Im Südwesten grenzt Einzelhandel im Bestand (Edeka) an.

Abb. 2d: Weitere externe Ausgleichsfläche für den Artenschutz (Plankarte 4)

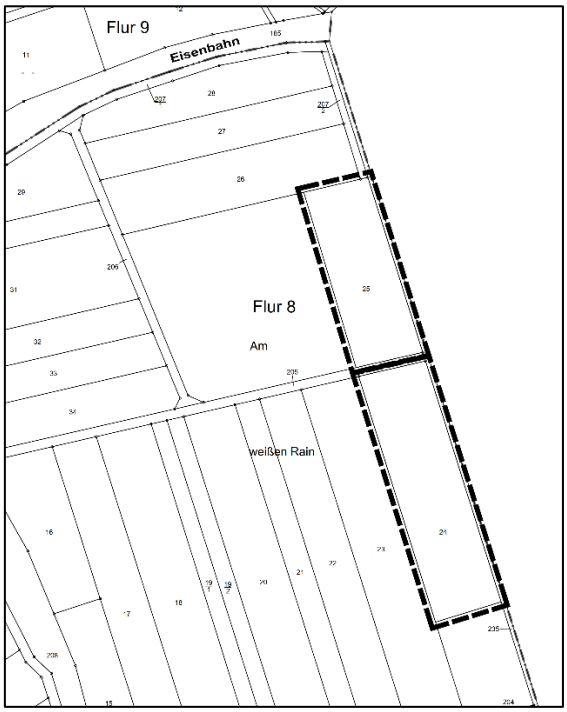


Abb. 3: Nordöstliches Plangebiet



Abb. 4: Zentraler Grasweg mit Freileitung



Abb. 5: nördliche Wegeparzelle



Abb. 6: südliche Blickrichtung Plangebiet



1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet als Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1) dar. Das gesamte Plangebiet wird überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12).

Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz dienen dem qualitativen und quantitativen Grundwasserschutz. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes WSG Br. 1 und 2, Mainzlar. Die Ver- und Gebote des Schutzgebietes sind einzuhalten. Das benannte Schutzgebiet betrifft die gesamte Ortslage. Es wird daher davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung dem Ziel nicht entgegensteht.

Bezüglich des Vorranggebietes für Landwirtschaft war die Planung zunächst nicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Für den Bereich des Bebauungsplanes „Hinter dem Löhrbachsgraben“ wurde daher ein Zielabweichungsverfahren von den Zielen der Raumordnung durchgeführt. Die Stadt Allendorf (Lumda) hat mit Antrag vom 26.02.2026 die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 zugunsten eines Mischgebietes, eines Gewerbegebietes, eines Industriegebietes (vorliegend ist nur noch ein Gewerbegebiet vorgesehen) und einer Fläche für den Gemeinbedarf beantragt. Gegenstand war die Abweichung von der Zielvorgabe 6.3-1, da das Plangebiet im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt ist. Im Kontext des Beschlusses des Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung Mittelhessen vom 22.06.2026 hat das Regierungspräsidium Gießen mit Entscheidung vom 02.07.2026 die beantragte Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 im Umfang von insgesamt

rd. 6,8 ha zugelassen. Die raumordnerischen Voraussetzungen für die vorgesehene städtebauliche Entwicklung sind damit geschaffen.

Grundsätzlich ist anzuführen, dass vorliegend der westliche Ortsrand der Kernstadt weiterentwickelt werden soll. Es besteht ein anhaltender Bedarf nach gewerblichen Bauflächen sowie nach kleineren gewerblichen Bauflächen, die städtebaulich sinnvoll in einem Mischgebiet verortet werden können. Ergänzend besteht eine Nachfrage nach Wohnbauplätzen, sodass Wohnnutzungen und kleinteilige gewerbliche Nutzungen im Mischgebiet gemeinsam entwickelt werden sollen. Für die Verwaltung und die Feuerwehr werden ebenfalls Flächen für einen modernisierten und den aktuellen technischen sowie organisatorischen Anforderungen entsprechenden Neubau benötigt. Die Kernstadt weist kaum aktivierbare Baulücken auf; hierzu wird ergänzend auf die Alternativenprüfung in Kapitel 1.6 verwiesen. Insbesondere für Gewerbebetriebe, Feuerwehr und Verwaltung ist zudem ein entsprechender Flächenbedarf sowie eine ausreichende Dimensionierung der Erschließung erforderlich. Das Gebiet ist bereits jetzt für gewerbliche Anfragen im Gewerbe- und Mischgebiet überzeichnet. Für die Kernstadt bestehen kaum alternative Entwicklungsmöglichkeiten. Der zentrale Bereich ist durch ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ 100 für Neubebauung und Flächeninanspruchnahmen weitgehend ausgeschlossen.

Abb. 7a: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010

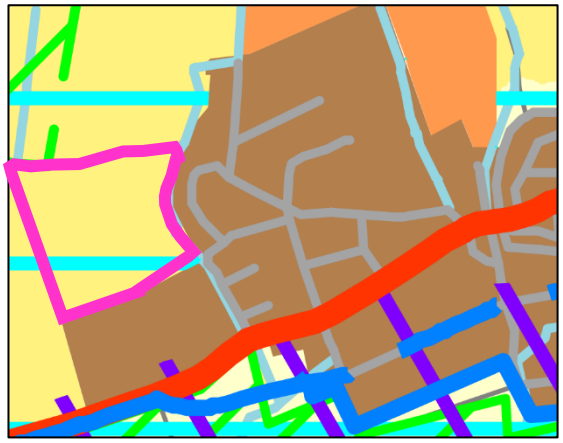
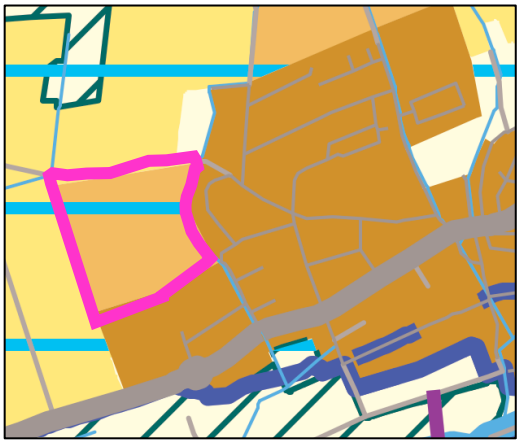


Abb. 7b: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2025 (Entwurf)

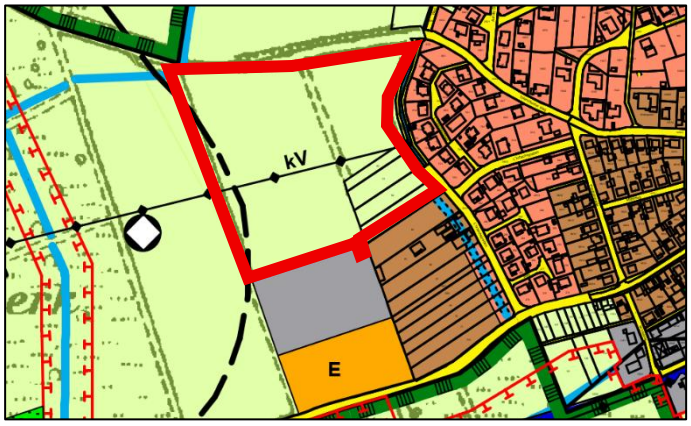


Im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen wird das Plangebiet im Entwurf 2025 als Vorranggebiet Siedlung Planung dargestellt. Die regionalplanerische Entwicklungsperspektive unterstützt damit die vorgesehene städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Allendorf (Lumda) stellt den vorliegenden Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Bestand verläuft zentral durch den Geltungsbereich in ost-westlicher Richtung eine Freileitung. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist vorgesehen, die bestehende Freileitung Anfang des kommenden Jahres durch die Stadtwerke Gießen zurückzubauen. Im Westen zum Teil im Geltungsbereich befindet sich eine Abgrenzung des Sicherheitsabstandes zu Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen. Aufgrund der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes berührt diese Darstellung den Geltungsbereich allenfalls randlich; ein konkretes Handlungserfordernis oder erkennbare Konflikte mit der geplanten baulichen Entwicklung ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand hieraus nicht.

Abb.8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2008

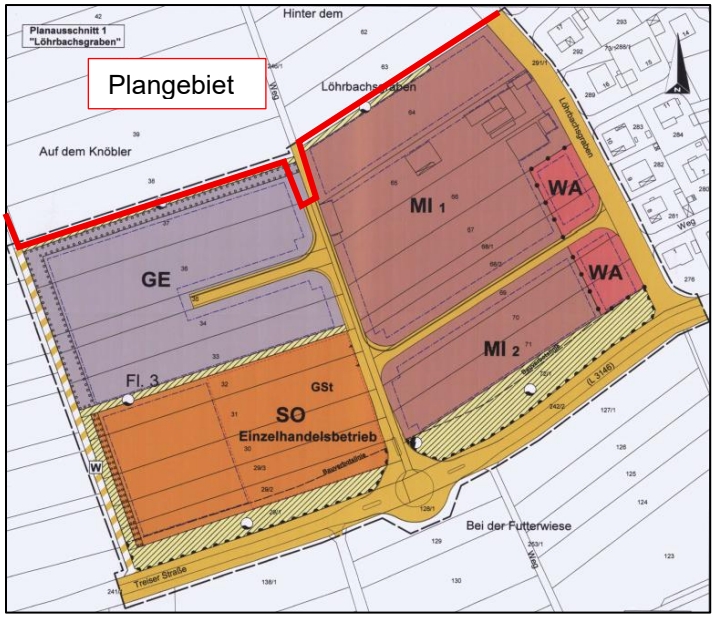


Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieses Entwicklungsgebot ist vorliegend nicht erfüllt, sodass gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfolgt.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes liegt bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor; dieser Bereich ist daher planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Südlich des Geltungsbereiches grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Löhrbachsgraben“ aus dem Jahr 2008 an. Der nördliche Teilbereich dieses Bebauungsplanes wird im vorliegenden Bebauungsplan insoweit überplant, als dadurch eine durchgängig gleichbreite zentrale Erschließungsachse ermöglicht und die verkehrliche Anbindung des Plangebietes gesichert wird.

Abb. 9: Bebauungsplan „Löhrbachsgraben“ von 2008



Hier wird ein Gewerbe- sowie ein Mischgebiet und im Süden Sondergebiet für Einzelhandel festgesetzt.

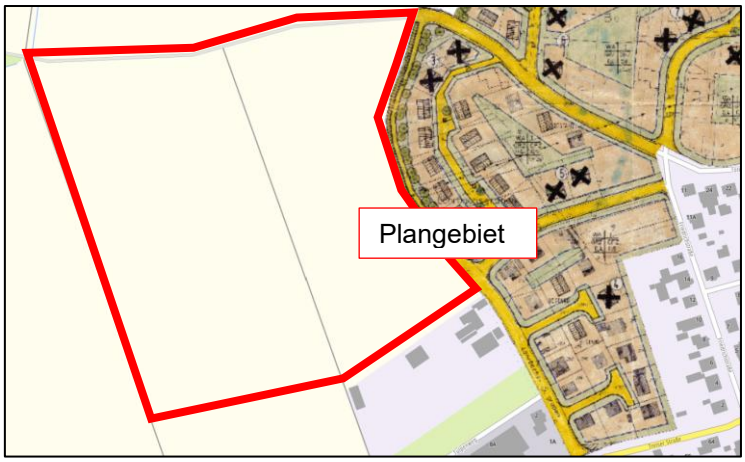
Das GE wurde mit einer GRZ = 0,8 sowie einer GFZ = 1,2 bei Z = II und offener Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Flach-, Sattel- und versetzte Pultdächer bei einer Dachneigung von 0° - 45° und einer maximalen Firsthöhe von 12 m.

Das MI_1 wurde mit einer GRZ = 0,4 sowie einer GFZ = 0,8 bei Z = II und offener Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Sattel-, Walm- und versetzte Pultdächer bei einer Dachneigung von 22° - 45° und einer maximalen Firsthöhe von 12 m.

Südwestlich des vorliegenden Geltungsbereiches befindet sich zurzeit der Bebauungsplan „Löhrbachsgraben“ – 1. Änderung im Verfahren. Hier soll das Gewerbegebiet in Sondergebiet für Einzelhandel (Lebensmittel) umgewandelt werden.

Östlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 5 „Loh- und Sandkaute“ an das vorliegende Plangebiet an. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Für das Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ=0,4 und GFZ=0,6 bei einem Vollgeschoss festgesetzt.

Abb. 10: Bebauungsplan Nr. 5 „Loh- und Sandkaute“



Quelle: Geografisches Informationssystem Landkreis Gießen (https://iwebgis.com/lkgigis/online/?lon=8.81163039312243&lat=50.67711278387986&zoom=18&select=false) Zugriff 26.03.2025

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz, Alternativflächen

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.

Alternativflächendiskussion

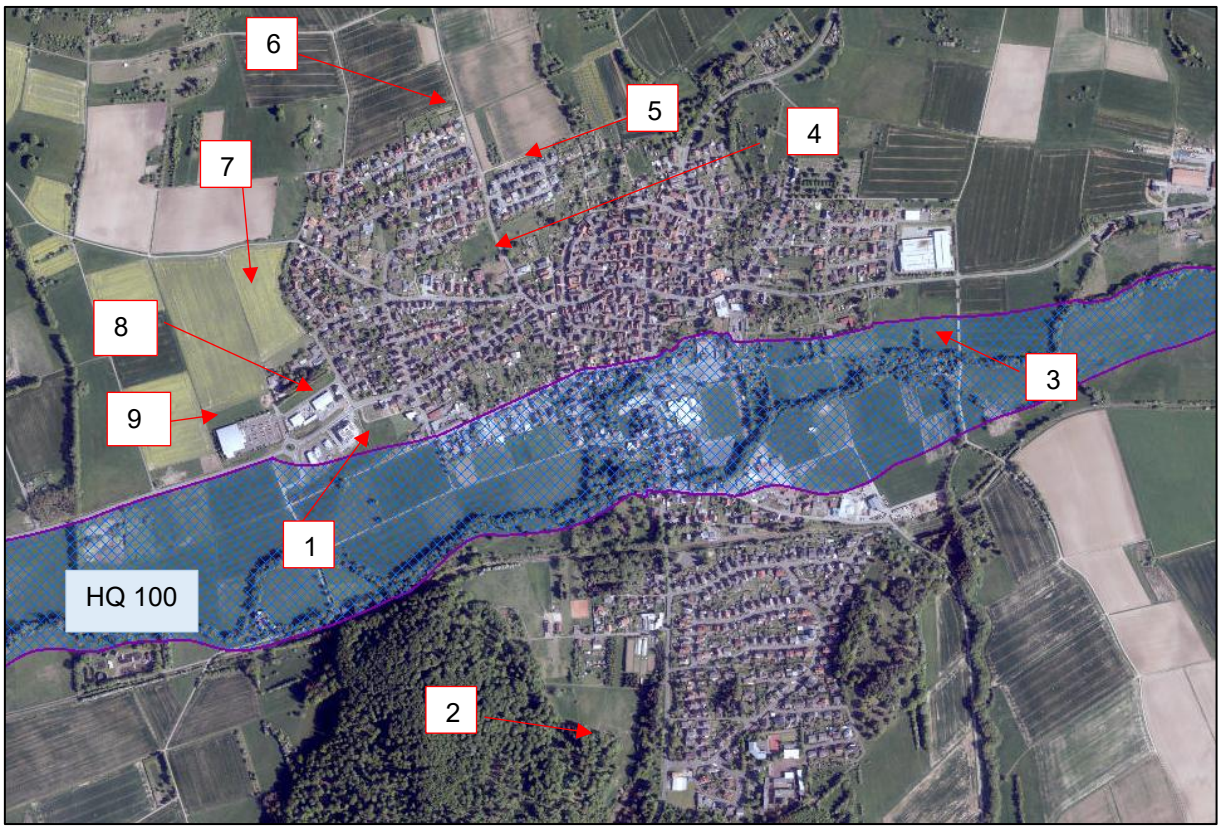
Vorliegend wurde eine Alternativenprüfung durchgeführt. Diese ist nachfolgend dargestellt. Durch den Bebauungsplan „Hinter dem Löhrbachsgraben“ sollen die bauplanungsrechtliche Voraussetzung zur städtebaulichen Weiterentwicklung des westlichen Ortsrandes der Kernstadt geschaffen werden. Diese wurde bereits durch die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des ergänzenden Netto-Marktes (Bebauungsplan „Löhrbachsgraben“ - 1. Änderung) begonnen. Dieser Bereich grenzt unmittelbar südlich an das vorliegende Plangebiet an. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen von Flächen für den Gemeinbedarf für Öffentliche Verwaltung und die Feuerwehr erfolgt auf der Grundlage der benötigten Modernisierung und den fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten an den jeweiligen bisherigen Standorten. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen von Flächen als Gewerbegebiet und Mischgebiet erfolgt auf Grundlage der bestehenden Nachfrage nach Bauflächen für die jeweiligen Nutzungen.

Es liegen einzelne Baulücken im Innenbereich vor, die jedoch nicht ausreichen, um die gegenwärtige Nachfrage nach Flächen sowie den entsprechenden Nutzungen decken zu können. Als Standortvoraussetzungen sind insbesondere für die Verwaltung, Feuerwehr und die größeren Gewerbebetriebe eine

entsprechende Flächengröße anzuführen. Ergänzend müssen die Zuwegungen sowie die infrastrukturelle Versorgung (Leitungen und Kanäle) entsprechend dimensioniert sein. Zudem ist eine erhebliche Mehrbelastung der Wohnbebauung durch Ziel- und Quellverkehr von Schwerlasttransporten sowie PKW-Verkehr (Gewerbebetriebe) zu vermeiden. Alternativen hinter entsprechenden Wohngebieten ohne ausreichende infrastrukturelle und verkehrliche Erschließung werden demnach ausgeschlossen.

Zentral durch die Kernstadt verläuft das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ 100. Eine Neuinanspruchnahme der Flächen für Bebauung ist gemäß § 78 Abs. 1 WHG unzulässig. Daher entfallen diese Flächen als Alternativen.

Abb. 11: Luftbild Kernstadt Allendorf (Lumda)



Quelle: HWRM Viewer (04/2025), bearbeitet

Die Fläche 1 befindet sich im südwestlichen Ortsrand der Kernstadt. Der Bereich nördlich des Überschwemmungsgebietes wird derzeit über einen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Bei der Futterweise“ – 1. Änderung und Erweiterung überplant. Hier soll ein Mischgebiet zur Ausweisung kommen. Es entstehen nach aktuellem Planstand lediglich zwei kleinere Baugrundstücke, da südlich ein Überschwemmungsgebiet angrenzt und die vorhandene Bauflucht der Umgebung nicht überschritten werden soll. Noch besteht für den Bereich kein Baurecht und zudem ist die Kleinflächigkeit im Kontext des bestehenden Bedarfes anzuführen. Unmittelbar südlich an die Treiser Straße angrenzend befinden sich in dem Bereich zwei unbebaute Grundstücke. Diese werden über den rechtskräftigen Bebauungsplan „Bei der Futterweise“ (2015) als Mischgebiet festgesetzt. Später in diesem Kapitel wird die Aktivierbarkeit/ Verkaufsbereitschaft der Alternativflächen im Innenbereich thematisiert. Diese Flächen sind in privatem Besitz und es besteht keine Verkaufsbereitschaft. Demnach entfallen sie vorliegend als tatsächliche Alternativflächen.

Die Fläche 2 wird ebenfalls über einen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan überplant. Im Bebauungsplan Nr. 9 "Am Erlen bei Wießners Baum" - 6. Änderung und Erweiterung kommt in diesem Bereich

ein Allgemeines Wohngebiet zur Ausweisung. Fokus ist hier die Entwicklung von Mehrfamilienwohnen sowie von Tiny-Häusern.

Die Fläche 3 liegt am östlichen Ortsrand der Kernstadt und liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet. Zudem verläuft ein Graben zentral durch das Gebiet. Daher entfällt der Bereich vorliegend als geeignete Alternativfläche.

Die Fläche 4 liegt innerhalb des Siedlungsgefüges im nordwestlichen Bereich. Sie wird vom Hohlweg und dem parallellaufenden Gewässer durchschnitten. Angrenzend befindet sich überwiegend Wohnbebauung, im Osten grenzen Kleingärten an die Freifläche. Aufgrund der Größe von ca. 1 ha bietet die Fläche nur geringfügig ein Entwicklungspotenzial und ist für den vorliegenden Bedarf an Nutzungen und Fläche ungeeignet. Zudem sind starke Böschungen zu beiden Seiten des Hohlweges anzuführen, die eine Erschließung erschweren. Teilweise ist die Fläche durch den Bebauungsplan „Auf der Sandkaute“ (1995) erfasst, welcher in dem Bereich noch zwei unbebaute Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Die Flächen sind jedoch in privaten Besitz und werden nicht veräußert. Sie sind bereits seit Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht umgesetzt worden. Die Flächen sind nicht aktivierbar oder verfügbar. Es besteht somit keine Möglichkeit der Aktivierung der Grundstücke, sodass diese Grundstücke, sowie der umgebende Bereich in privatem Besitz, als tatsächliche Alternativflächen entfallen.

Die Fläche 5 befindet sich nördlich der Ortslage. Hier wurde 2022 der Bebauungsplan Hege II rechtskräftig, welcher ein Allgemeines Wohngebiet ausweist. Der Bereich ist demnach bereits überplant, die bauliche Umsetzung hat bereits begonnen. Eine Erweiterung nach Norden für gewerbliche Betriebe, Verwaltung und Feuerwehr ist aufgrund der schmalen verkehrlichen Erschließung nicht vorgesehen.

Die Fläche 6 entspricht der im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet Siedlung Planung festgelegten Fläche. Eine Entwicklung, bzw. bauliche Umsetzung der Fläche ist aus mehreren Gründen nicht, bzw. schwer umsetzbar. Hierzu ist die fehlende Flächensicherung i.S. von fehlender Verkaufsbereitschaft, die unzureichenden bestehenden Anschlussleitungen - insbesondere im Bereich Kanal und Wasserversorgung -, die bereits ausgelasteten Regenrückhalte- bzw. Wasserentlastungsbecken sowie der erhebliche infrastrukturelle Nachrüstungsbedarf anzuführen. Eine kurzfristige oder wirtschaftlich vertretbare Entwicklung ist dort daher derzeit nicht darstellbar.

Die Fläche 7 entspricht dem vorliegenden Geltungsbereich und befindet sich am westlichen Ortsrand der Kernstadt. Mit einer Größe von rd. 6,8 ha bietet sie genug Platz für die bestehenden Bedarfe. Aufgrund der umgebenden Nutzungen von Wohn- und Mischbebauung sowie dem nahgelegenen Einzelhandel kann durch eine gezielte Anordnung der benötigten Nutzungen von Misch- und Gewerbegebiet sowie die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf für Öffentliche Verwaltungen und die Feuerwehr ein Einfügen in den Bestand erreicht werden. Auf der Fläche sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder Biotope betroffen.

Die Fläche 8 ist über den rechtskräftigen Bebauungsplan „Löhrbachsgraben“ aus dem Jahr 2008 erfasst, welcher für die unbebauten Flächen ein Mischgebiet und kleinflächig ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Die Flächen stehen trotz mehrfacher Anfragen und Aktivierungsversuche der Verwaltung nicht zur Verfügung und entfallen demnach als tatsächliche Alternativflächen, da kein Zugriff und keine Aktivierbarkeit besteht.

Die Fläche 9 ist ebenfalls über den rechtskräftigen Bebauungsplan „Löhrbachsgraben“ aus dem Jahr 2008 erfasst, welcher im westlichen Bereich ein Gewerbegebiet festsetzt. Angrenzend wurde zuletzt der Bebauungsplan „Löhrbachsgraben“- 1. Änderung abgeschlossen, damit in dem Bereich Lebensmitteleinzelhandel angesiedelt werden kann. Es verbleibt also eine Restfläche Gewerbegebiet aus dem Ursprungsbebauungsplan. Für diese Fläche liegen auch bereits Umnutzungsabsichten vor. Zum einen gibt es eine Anfrage eines Gewerbetreibenden (zusätzlich zur Auflistung bzgl. Bedarf Gewerbeflächen) und zum zweiten steht ein Sonderposten Einzelhandel (aktueller Planstand Sonderpostenbaumarkt) im

Raum. Die Fläche ist demnach konzeptionell bereits belegt. In den nächsten Wochen finden hierzu weitere Konkretisierungen statt, sodass der Bereich als tatsächliche Alternativfläche entfällt.

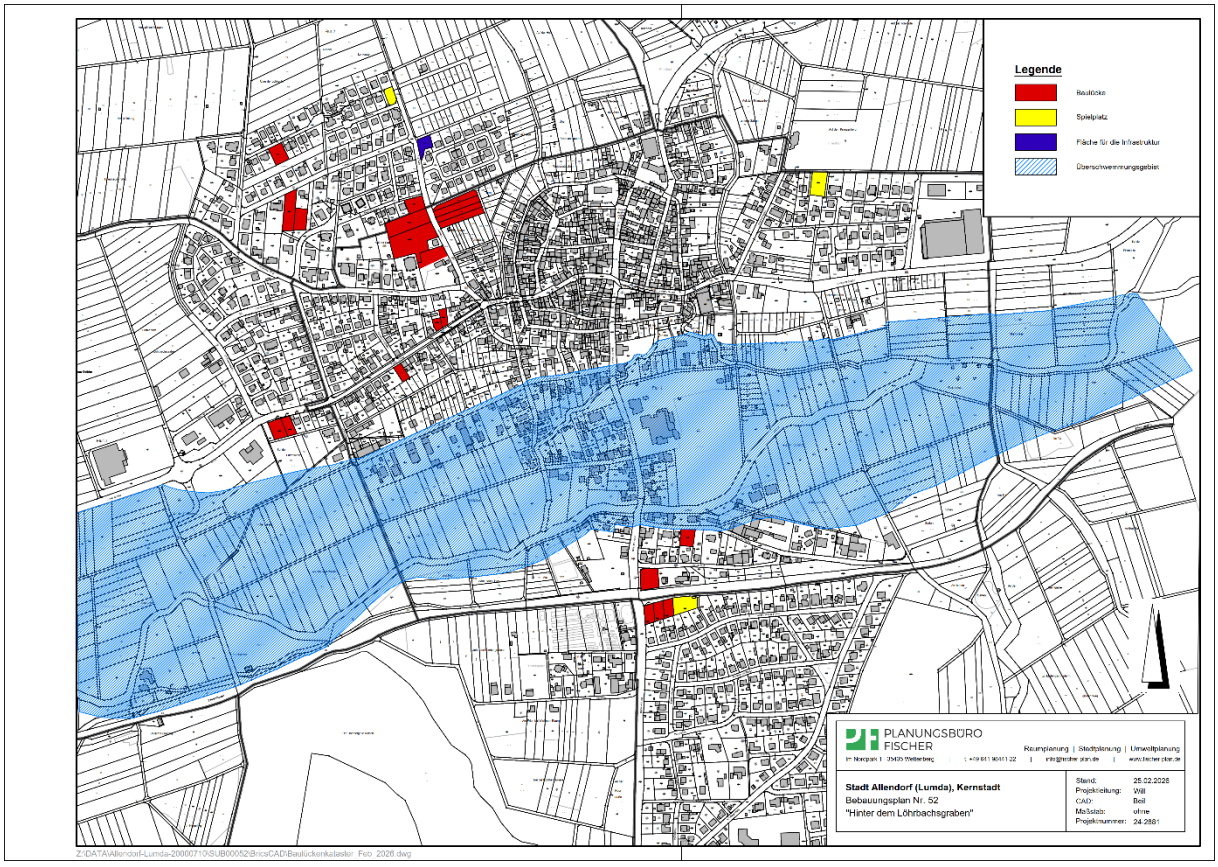
Ergänzend wurden die Baulücken, also die Alternativen im Innenbereich der Kernstadt geprüft. Diese sind insbesondere im Kontext der Anfragen zu Wohnbauplätzen (im Bebauungsplan als Mischgebiet) zu beachten.

Die Stadtverwaltung führt kontinuierlich ein Baulückenkataster und überprüft jährlich die Möglichkeiten zur Reaktivierung von Innenentwicklungspotenzialen. Bereits Anfang des Jahres 2026 stand die Verwaltung im Austausch mit Eigentümern bestehender Baulücken. Aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft stehen aktuell keine aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung.

Zuletzt wurde 2022/2023 eine schriftliche Anfrage zur Verkaufsbereitschaft, bzw. zur Aktivierung dieser Innenentwicklungspotenziale durch die Verwaltung durchgeführt.

Die Möglichkeiten der Innenentwicklung, durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, bezieht vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen gemäß § 30 BauGB sowie in unbeplanten Innenbereichen gemäß § 34 BauGB ein. Nachfolgend wurden eben diese Innenentwicklungspotenziale (Baulücken) in der Kernstadt kartiert. Als Vorgehensweise wird hierfür das Luftbild sowie das Kataster des Stadtteils analysiert. Die Baulücken sind in der nachfolgenden Abbildung verortet und gekennzeichnet. Für die Potenzialflächen, die in privaten Eigentumsflächen stehen, folgte 2022 die Prüfung der Aktivierbarkeit durch die kommunale Verwaltung. Hierfür wurden alle Eigentümer*innen per Brief angeschrieben und die Verkaufsbereitschaft abgefragt. Als Ergebnis war keine Verkaufsbereitschaft oder Willensbekundung zur Aktivierung der Baulücken festzustellen.

Abb. 12: Alternativflächen Kernstadt Allendorf (Lumda)

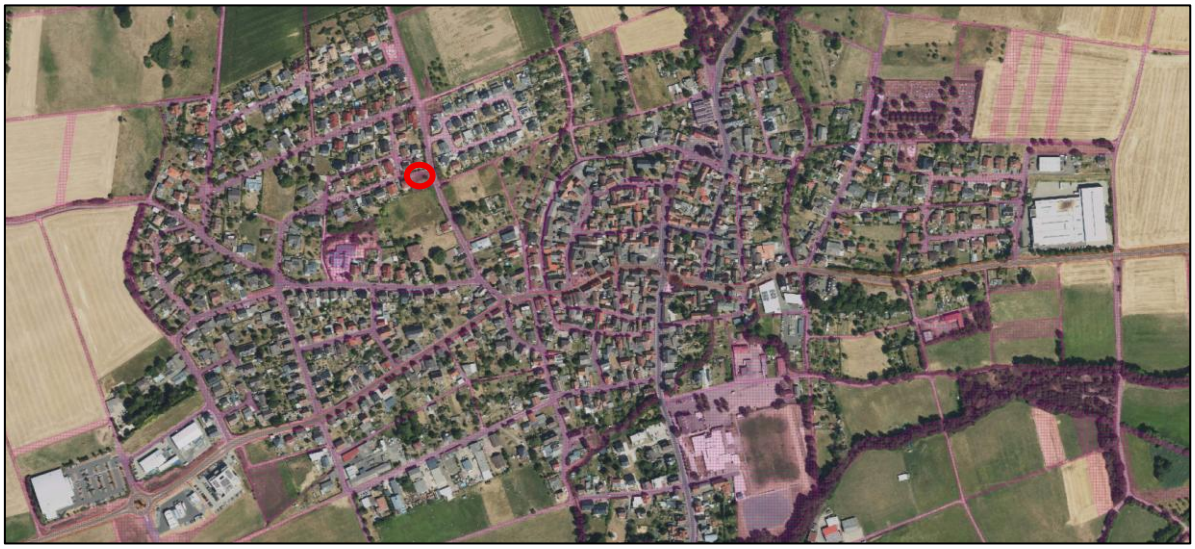


In der Übersichtskarte werden Baulücken (rot), Spielplätze (gelb) und Flächen für die Infrastruktur (lila) markiert. Im Überschwemmungsgebiet werden keine Baulücken markiert, da die Bebauung gemäß § 78 WHG nicht zulässig ist. In rot sind in der Karte Baulücken markiert, die sich prinzipiell für eine Bebauung eigen. Sie sind sofort bzw. kurzfristig bebaubar und liegen an einer öffentlichen Straße zwischen anderen bebauten Grundstücken. Erschließungsanlagen sind vorhanden oder können ohne erheblichen Aufwand hergestellt werden. Geringfügig genutzte Grundstücke, die beispielsweise mit einer Gartenlaube Garage o.ä. bebaut sind, werden ebenfalls als Baulücke bezeichnet. Grundstücke, die durch Bauleitplanung oder Teilung eine sinnvolle Nachverdichtung erfahren könnten, werden ebenso berücksichtigt. Zudem muss die Grundstücksgröße mindestens 400 m^2 betragen. Die im Baulückenkataster dargestellten Baulücken werden lediglich als potenzielles Bauland ausgewiesen. Für alle Grundstücke gelten die aktuellen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Im Norden der Kernstadt befindet sich das Baugebiet Hege II. Der Bebauungsplan weist ein Allgemeines Wohngebiet aus und trat 2022 in Kraft. Alle Grundstücke des Baugebietes Hege II wurden verkauft. Es sind bereits alle Baugrundstücke, bis auf eins, baulich umgesetzt worden. Diese Entwicklung ist noch nicht im Kataster erfasst. Dennoch stehen hier also keine Alternativflächen zur Verfügung.

Nachfolgend wird ergänzend ein Luftbild aufgeführt, in welchem die Flurstücke im öffentlichen Eigentum lila markiert sind (Quelle Natureg Viewer Hessen). Es ist festzuhalten, dass die kommunalen Flächen auf die Wegeparzellen, Infrastrukturflächen und Gemeinbedarfsflächen entfallen. Im Sinne von Baulücken, also unbebauten (Bau)Flächen im Innenbereich, stehen keine Alternativen zur Verfügung, um den vorhandenen Bedarf zu decken.

Abb. 13: Alternativflächen Kernstadt Allendorf (Lumda) Teil Nord, Flächen im öffentlichen Eigentum



In Rot wird eine theoretische Alternativfläche markiert. Diese Fläche ist gemäß Darstellung in kommunalen Besitz. Jedoch wird die Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Sandkaute“ 1. Änderung als Versorgungsfläche (Regenrückhaltung, Trafo, Holzheizanlage) festgesetzt und entfällt somit als tatsächliche Alternativfläche.

Abb. 14: Alternativflächen Kernstadt Allendorf (Lumda) Teil Süd, Flächen im öffentlichen Eigentum



Quelle: Natureg Viewer Hessen, 24.03.2026

Das interkommunale Gewerbegebiet Lumda wurde hinsichtlich der Alternativenprüfung für die gewerblichen Bauflächen in die Betrachtung einbezogen. Dieses kann perspektivisch einen Teil regional ausgerichteter Gewerbenachfrage aufnehmen, stellt jedoch keinen gleichwertigen Ersatz für die vorliegend beabsichtigte Entwicklung dar. Zu berücksichtigen ist hierbei insbesondere, dass die Nachfrage der ortsansässigen Unternehmen weiterhin stark am Standort Allendorf (Lumda) orientiert ist. Die Betriebe sind in erheblichem Maße lokal verwurzelt, sowohl im Hinblick auf bestehende Betriebsstrukturen, Mitarbeiterbindungen als auch gewachsene Standortvorteile. Die eingegangenen Interessensbekundungen zeigen einen konkreten Flächenbedarf für die Weiterentwicklung regional ansässiger Betriebe, die ihren Schwerpunkt auf diese Standortoption legen. Zudem ist der Bebauungsplan für das großflächige interkommunale Gewerbegebiet noch nicht rechtskräftig und erfordert nach seinem Inkrafttreten voraussichtlich zunächst umfangreiche Erschließungsmaßnahmen. Für die bestehenden Nachfragen, den anhaltenden Flächenbedarf lokaler Betriebe sowie die bereits gemeldeten Interessen sollen hingegen kurzfristig realisierbare Entwicklungs- und Umsetzungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Zwischenfazit:

Im Ergebnis zeigt sich, dass die im Innenbereich vorhandenen Flächenpotenziale weder hinsichtlich ihrer tatsächlichen Verfügbarkeit noch bezüglich ihres Flächenzuschnitts, ihrer Erschließbarkeit oder ihrer funktionalen Eignung geeignet sind, den konkret bestehenden Bedarf an einer zusammenhängenden Entwicklung zu decken. Fokus des Bebauungsplanes „Hinter dem Löhrbachsgraben“ ist insbesondere eine integrierte und vernetzte Entwicklung von Wohnnutzung, Gemeinbedarfsflächen (Feuerwehr und Verwaltung) sowie mischgebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen und Gewerbetreibenden.

Innerhalb der identifizierten Innenbereichsflächen ist dies in der Gesamtheit aber auch für die einzelnen Nutzungen für sich nicht realisierbar.

Auch die bestehenden Mischgebiete bieten kein in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht mobilisierbares Flächenangebot, das den konkreten Anforderungen entspricht. Entweder sind die Flächen bereits genutzt, eigentumsrechtlich nicht verfügbar oder aufgrund von Immissionskonflikten bzw. fehlender Flächengröße nicht geeignet. Gleiches gilt für die Baulücken hinsichtlich einer Entwicklung für Wohnbebauung. Es sind keine Alternativflächen im Innenbereich der Kernstadt verfügbar. Es sind einzelne Baulücken als theoretische Alternativflächen vorhanden, die jedoch im privaten Besitz sind. Für diese wird keine Verkaufsbereitschaft oder Bereitschaft zur Aktivierung signalisiert, sodass auf die Flächen kein Zugriff besteht. Die Flächen sind demnach nicht verfügbar, sodass sie als tatsächliche Alternativflächen entfallen.

Ergänzend ist anzuführen, dass es sich vorliegend um die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplanes handelt. Für alle vorgesehenen Gebietskategorien sind die grundlegenden Bedarfe bereits bei der Stadt gemeldet, bzw. es liegen konkrete Interessensbekundungen vor. Entsprechend der Ausführungen in diesem Kapitel wurden die theoretischen Alternativen im Innenbereich, inklusive der Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen, geprüft. Im Ergebnis stehen keine aktivierbaren Alternativen zur Verfügung, die herangezogen werden können, um den vorliegenden Bedarf zu decken. Darüber hinaus verfolgt der Bebauungsplan mit der Ansiedlung von Feuerwehr und Verwaltung in direkter Nähe zum Mischgebiet, gewerblichen Bauflächen und dem bestehenden Einzelhandel eine Nutzungsmischung im Gebiet, die ebenso in den vorhandenen Flächen im Innenbereich nicht abgebildet werden kann.

Im Zuge der Erschließung und städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, sodass eine Betroffenheit öffentlicher und privater **Belange der Landwirtschaft** zu beachten ist.

Hinsichtlich der Belange der Landwirtschaft ist folgendes auszuführen: Die Flächen des Plangebietes sind bereits grundbuchrechtlich durch die Stadt Allendorf (Lumda) gesichert. Die vorherige Bewirtschaftung erfolgte durch einen Allendorfer landwirtschaftlichen Betrieb. Aufgrund der anstehenden Bebauung des Plangebiets wird die Fläche derzeit nicht mehr landwirtschaftlich bewirtschaftet. Vorlaufend zur Aufstellung des Bebauungsplanes fanden zwischen der Stadt Allendorf (Lumda) und dem bewirtschafteten Betrieb eine Abstimmung zum Flächenbedarf statt. Die Inanspruchnahme der betroffenen Flächen ist im Rahmen der Bauleitplanung als landwirtschaftlicher Belang zu berücksichtigen. Nach derzeitigem Kenntnisstand führt der Flächenentzug jedoch nicht zu einer existenziellen oder übermäßigen Betroffenheit des bislang bewirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebes. Maßgeblich ist hierbei, dass die Flächeninanspruchnahme im Verhältnis zur gesamtbetrieblichen Bewirtschaftungsstruktur zu bewerten ist und keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die Fortführung des Betriebes hierdurch grundsätzlich gefährdet wird.

Als Belang der Landwirtschaft ist zudem die Bodenwertigkeit und das Ertragspotenzial der Fläche zu betrachten. Für die Fläche werden im Boden.Viewer Hessen zur Definition der Bodenwertigkeit Acker- und Grünlandzahlen zwischen 60 und 70 angegeben. Das Ertragspotenzial wird mit (4) hoch und die Bodenfunktionsbewertung insgesamt mit 3 also mittel angegeben. Es ist anzuführen, dass diese Kennziffern zur Bodenwertigkeit und zum Ertragspotenzial flächig am Ortsrand der Kernstadt festzustellen sind. Beispielsweise im Norden der Kernstadt, wo der Regionalplan Mittelhessen 2010 ein Vorranggebiet Siedlung Planung darstellt, sind im Boden.Viewer Hessen ebenfalls Acker- und Grünlandzahlen zwischen 60 und 70 und ein hohes Ertragspotenzial sowie die Bodenfunktionale Gesamtbewertung 3 / mittel angegeben. Auch bei Betrachtung weiterer Alternativen, beispielsweise im Osten der Kernstadt,

östlich der Bestandsbebauung Am Kreuzweg, werden eben diese Kennzahlen für die bodenfunktionale Bewertung angegeben.

Hinsichtlich der Eingriffs-/ Ausgleichsplanung für den Bebauungsplan ist die Betroffenheit der Landwirtschaft ebenfalls zu betrachten. Der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die verbindliche Zuordnung vorhandener Ökopunkte aus anerkannten Ökokontomaßnahmen sowie einer vorlaufenden Ersatzmaßnahme nach § 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB kompensiert. Hierdurch wird die Inanspruchnahme zusätzlicher landwirtschaftlicher Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen vermieden.

Abweichend hiervon erfordert der artenschutzrechtliche Ausgleich für die Feldlerche funktional geeignete Offenlandflächen. Hierfür werden die externen Ausgleichsflächen in Plankarte 2 und Plankarte 4 herangezogen. Diese werden als mehrjährige Blühflächen entwickelt und bleiben damit als Offenland erhalten.

Da im Innenbereich keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist für die geplanten Nutzungen im Kontext des bestehenden Bedarfes eine Inanspruchnahme des Außenbereichs erforderlich ist. Obwohl die Kernstadt von landwirtschaftlich hochwertigen Böden umgeben ist und damit ein Eingriff in die Landwirtschaft hierfür unvermeidlich ist, weist der ausgewählte Standort aufgrund seiner verkehrlichen Anbindung über die Landesstraße, der guten infrastrukturellen Ausbauoptionen sowie seiner Festlegung als Vorranggebiet Siedlung Planung (perspektivisch) im Entwurf des Regionalplans 2025 die beste Eignung für die angestrebte städtebauliche Entwicklung auf.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sowie der Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**	06.03.2024 Bekanntmachung: 10.04.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**	14.04.2025 - 23.05.2025 Bekanntmachung: 10.04.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**	Anschreiben: 08.04.2025 Frist analog § 3 Abs. 1 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**	18.09.2026 – 19.10.2026 Bekanntmachung: 17.09.2026
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**	Anschreiben: 17.09.2026 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**	06.11.2026 – 20.11.2026 Bekanntmachung: 05.11.2026

Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**	Anschreiben: 06.11.2026 Frist analog § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**	__.__.____

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Allendorfer Mitteilungen als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Allendorf (Lumda).

Gründe für eine Verlängerung der Veröffentlichungsfrist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB liegen derzeit nicht vor. Um sicherzustellen, dass die Veröffentlichung an einem Werktag endet, wurde die gesetzliche Mindestfrist von 30 Tagen redaktionell um zwei Tage verlängert.

Aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes in Teilbereichen geändert (siehe Kapitel „Änderungen zum Entwurf 2. Offenlage“). Der Magistrat der Stadt Allendorf (Lumda) hat daher am 29.10.2026 gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB die erneute eingeschränkte Entwurfsoffenlage des Bebauungsplanes beschlossen. Gelegenheit zur Stellungnahme besteht gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB in Bezug auf die Änderungen und Ergänzungen sowie ihre möglichen Auswirkungen. Da sich die Änderungen auf Teilbereiche der Planung beschränken, wurde die Dauer der Veröffentlichungsfrist und der Frist zur Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB angemessen auf 15 Tage verkürzt. Die Änderungen des Bebauungsplanes betreffen insbesondere die artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen, die nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung sind, sowie kleinflächige Anpassungen innerhalb des Plangebietes. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht Gegenstand der erneuten Beteiligung.

1.8 Änderungen zum Entwurf

Gegenüber dem Vorentwurf wurden zum Entwurf insbesondere folgende Änderungen in der Plankarte und den zugehörigen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgenommen:

- An der westlichen Gebietsgrenze wurden ergänzende Baumpflanzungen zur Eingrünung des Plangebietes aufgenommen.
- Im Mischgebiet wurde eine Fußwegeverbindung nach Osten ergänzt; diese kann zugleich der unterirdischen Führung von Entwässerungsanlagen dienen.
- Die Grünstrukturen am östlichen Rand des Plangebietes wurden weiter differenziert; hierzu wurden ergänzend Flächen zum Erhalt sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in die Plankarte aufgenommen beziehungsweise konkretisiert.
- Zum Entwurf wurde eine artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche als Plankarte 2 des Bebauungsplanes ergänzt.

1.9 Änderungen zum Entwurf 2. Offenlage

Im Ergebnis der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden zur erneuten eingeschränkten Entwurfsoffenlage insbesondere folgende Änderungen vorgenommen:

- Zur Erfüllung des Ausgleichsbedarfs für die Feldlerche wurde eine weitere externe Ausgleichsfläche für den Artenschutz als Plankarte 4 ergänzt (Gemarkung Allendorf (Lumda), Flur 8, Flurstücke 24 tlw. und 25 tlw.) und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.
- Im südöstlichen Bereich wurde eine bislang als Mischgebiet vorgesehene Teilfläche von rd. 2000 m² als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünland“ festgesetzt. Die Straßenführung wurde entsprechend redaktionell angepasst.
- Der Gewässerrandstreifen des Löhrbachsgrabens im östlichen Plangebiet wurde anstelle als Mischgebiet (nicht überbaubare Grundstücksfläche) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Gewässerrandstreifen“ festgesetzt.
- Der Belang Landschaftsbild wurde im Umweltbericht vertiefend betrachtet und in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz berücksichtigt.
- Die textlichen Festsetzungen und Hinweise wurden ergänzt und konkretisiert, insbesondere zur Artenauswahl für die festgesetzten Baumstandorte (großkronige Laubbäume)
- Die Festsetzungen zur externen Ausgleichsfläche in Plankarte 3 wurden auf Grundlage der Maßnahmenplanung zur Ökokontomaßnahme differenziert; es werden nunmehr die Entwicklungsziele „Magere Flachland-Mähwiese“ und „Extensivgrünland mit Solitärgehölzen“ festgesetzt.
- Die Begründung und der Umweltbericht sowie der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde aktualisiert und an die Änderungen angepasst.

2. Konzeption und Betrachtung des Bedarfes

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die städtebauliche Weiterentwicklung des westlichen Ortsrandes der Kernstadt Allendorf (Lumda). Der Bereich wurde bereits durch die südlich angrenzende Planung des Bebauungsplanes „Löhrbachsgraben“ – 1. Änderung, mit der die Ansiedlung eines ergänzenden Lebensmittelmarktes vorbereitet wurde, städtebaulich vorgeprägt. Mit der vorliegenden Planung soll diese Entwicklung geordnet fortgeführt und ein nutzungsgemischter Standort aus Gewerbe, Mischgebiet sowie Flächen für den Gemeinbedarf für Feuerwehr und öffentliche Verwaltung geschaffen werden. Unterstützt wird diese Entwicklung auch durch den Entwurf des Regionalplans Mittelhessen 2025, der das Plangebiet bereits als Vorranggebiet Siedlung Planung darstellt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine zentrale Hauptachse, die unmittelbar an die Treiser Straße (L 3146) beziehungsweise an den bereits ausgebauten Kreisverkehr anschließt. Von dieser Haupterschließung werden die einzelnen Bauflächen direkt oder über Stichwege mit Wendeanlagen erschlossen. Dadurch kann das durch die Planung entstehende Verkehrsaufkommen ohne Durchfahrung bestehender Wohngebiete abgewickelt werden. Städtebaulich wird dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG dadurch Rechnung getragen, dass das Mischgebiet als Übergang zur östlich angrenzenden Wohnbebauung angeordnet wird, während die stärker gewerblich geprägten Flächen im westlichen Bereich des Plangebietes liegen. Die Fläche für den Gemeinbedarf wird zentral im Plangebiet vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Höhenentwicklung werden differenziert festgesetzt und orientieren sich an den Anforderungen der jeweiligen Nutzung sowie am südlich und östlich angrenzenden Siedlungsbestand. Einen besonderen Schwerpunkt bilden die grünordnerischen und ökologisch ausgerichteten Festsetzungen. Hierzu zählen insbesondere die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Ausschluss flächiger Schottergärten sowie wasserdichte oder nicht

durchwurzelbare Materialien, die wasserdurchlässige Befestigung geeigneter Flächen, die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, die Begrünung von Flachdächern und Einfriedungen, die Installation von Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen sowie die Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser über Zisternen. Ergänzend werden Hinweise und Empfehlungen zu Artenschutz, Gebäudeenergie, Niederschlagswasserbewirtschaftung und weiteren nachfolgenden Planungsebenen aufgenommen. Insgesamt kann die Planung damit einen Beitrag zu einer nachhaltigen, klimaangepassten und ökologisch orientierten Siedlungsentwicklung leisten.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der angrenzenden Bebauung auf und stellt sicher, dass sich die künftige Bebauung in den bestehenden Siedlungskörper einfügt. Gleichzeitig bleibt ein angemessener Gestaltungsspielraum erhalten. Somit werden die nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB zu berücksichtigenden Belange in die Planung eingestellt. Der Bebauungsplan bereitet eine dem Umfeld angepasste und funktional ergänzende Entwicklung vor, die den bestehenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen, gemischten Nutzungen sowie öffentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen aufgreift und zugleich ökologische, klimatische und gestalterische Anforderungen berücksichtigt.

In der Kernstadt besteht ein **Bedarf** an Flächen für gewerbliche Nutzungen. Hierzu liegen sowohl Anfragen für Nutzungen vor, die in einem Gewerbegebiet verortet werden können, als auch Anfragen nach kleineren gewerblichen Flächen, die städtebaulich sinnvoll in ein Mischgebiet integriert werden sollen. Ergänzend besteht weiterhin Bedarf an Wohnbauflächen, der im Rahmen einer gemischt genutzten Entwicklung berücksichtigt werden kann. Der Bedarf an Gewerbeflächen ergibt sich dabei sowohl aus Anfragen Allendorfer Betriebe als auch aus Nachfragen von Unternehmen aus der Region.

Darüber hinaus benötigt die Stadt geeignete Flächen für einen modernen Neubau der Verwaltung und der Feuerwehr, der den aktuellen funktionalen, räumlichen und technischen Anforderungen entspricht. Im Plangebiet sollen die hierfür erforderlichen Bauflächen vorbereitet werden, da innerhalb der Kernstadt keine geeigneten Alternativflächen zur Verfügung stehen. Ergänzend wird auf die Betrachtung der Alternativflächen in Kapitel 1.6 verwiesen.

Nachfolgend wird eine Übersicht über den bestehenden Bedarf an gewerblichen Nutzungen im Gewerbe- und Mischgebiet sowie an Wohnbauplätzen dargestellt. Grundlage bilden die bei der Stadt vorliegenden Interessentenlisten und Anfragen mit Stand Februar 2026.

Gewerbliche Nutzungen im Mischgebiet:

Nr. der Bewerbung	**Flächenbedarf (m^2)**	**Arbeitsplätze**
1	900	10
2	3.500	10
3	1.500	7
4	1.500	13
5	1.500	7
6	3.000	2
7	500	4
8	500	2
9	600	4
10	3.000	18

Gewerbegebiet:

Nr. der Bewerbung	Flächenbedarf (m^2)	Arbeitsplätze
1	2.000	6
2	5.000	15
3	10.000	20
4	3.500	6
5	4.000	3
6	5.000	

Wohnen:

2021-2022: Für den genannten Zeitraum sind 25 Interessensbekundungen für Bauplätze zum Zwecke des Wohnens dokumentiert.

2022-heute: Für den Zeitraum sind weitere 9 Interessensbekundungen für Bauplätze zum Zwecke des Wohnens dokumentiert.

Demnach ist festzuhalten, dass über mehrere Jahre ein Nachfragedruck besteht, der über die bestehenden Flächenangebote nicht gedeckt werden kann. Auch seit der Umsetzung des letzten größeren Baugebietes „Auf der Hege II“ sind noch Interessensbekundungen eingegangen.

Es ist ergänzend anzuführen, dass bei fünf der Interessensbekundungen für gewerbliche Bauflächen im Mischgebiet zusätzlich auch ergänzende Bebauung für Wohnzwecke angefragt wurde. Demnach ist der Bedarf hier mit einzubeziehen.

Insgesamt ist festzustellen, dass für alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen (Gewerbegebiet und Mischgebiet (Gewerbe und Wohnen)) der Bedarf mindestens nachgewiesen bzw. gedeckt werden kann. Teilweise übersteigen die eingegangenen Anfragen sogar die durch den Bebauungsplan künftig geschaffenen Bauflächen.

Der Bedarf für den Neubau der öffentlichen Verwaltung und der Feuerwehr ergibt sich daraus, dass die bestehenden Nutzungen in der Kernstadt aufgrund gestiegener räumlicher und technischer Anforderungen umfassend modernisiert werden müssen. An den bisherigen Standorten können diese Anforderungen aus Gründen wie Wirtschaftlichkeit und fehlendem Platz jedoch nicht angemessen erfüllt werden.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Kernstadt Allendorf (Lumda). Durch den zurzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Löhrbachsgraben“ – 1. Änderung wird die Erschließung von Süden her ermöglicht. Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung grenzt südlich an das vorliegende Plangebiet an. Hier wird die im Bereich des Edeka Marktes bestehende Erschließungsstraße nach Norden fortgeführt. Diese zentrale Erschließungsstraße wird mit einer Breite von 8 Metern im vorliegenden Plangebiet nach Norden fortgeführt. Von dieser ist die Zufahrt auf die Bauflächen möglich. Die Erschließungsstraße wird als Nord-Süd-Achse vorgesehen, wobei davon wiederum Stichwege abzweigen, welche die einzelnen Baugebiete gliedern.

Nachfolgend der Zufahrt zur Ver- und Entsorgungsfläche im Nordwesten wird die vorhandene Wegeparzelle bestandsgemäß als landwirtschaftlicher Weg gesichert. Im Nordosten ist eine Anbindung an den Totenhäuser Weg vorgesehen. Dieser dient einer zweiten untergeordneten Zufahrt und nicht dem Schwerlastverkehr. Nachfolgend der Planungsebene des Bebauungsplanes soll hier in der Umsetzung durch entsprechende Beschilderung die Durchfahrt beschränkt werden. Dem folgend werden entlang der nördlichen Verkehrsfläche Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten für das angrenzende Mischgebiet

festgesetzt. Zentrale Erschließungsachse ist die zentrale Verkehrsfläche mit den ausgehenden Stichwegen. Insgesamt wird so eine Erschließung im Süden ermöglicht und ein Anschluss an die Straße „Am Gewerbepark“ und somit direkt an die „Treiser Straße“ / L3146 geschaffen. Hier ist bereits ein ausgebauter Kreisverkehr vorhanden.

Das Plangebiet ist zudem über die Linie 371 des ÖPNV zu erreichen. Eine Haltestelle befindet sich fußläufig in rd. 400 Metern Entfernung an der Treiser Straße.

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

Regierungspräsidium Gießen (21.05.2025) Dez. 41.1

Hinweis: DVGW W 1001 (M) Risikomanagement in Trinkwassereinzugsgebieten.

Vorgesehene Straßenbaumaßnahmen sind in Anlehnung an die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.

4. Inhalt und Festsetzungen

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

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 52 „Hinter dem Löhrbachsgraben“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Löhrbachsgraben“ von 2008 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden Mischgebiete mit den lfd. Nr. 2 und 3 gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Die Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Sie bilden zugleich den städtebaulichen Übergang zwischen der östlich angrenzenden Wohnbebauung und den westlich bzw. südwestlich vorgesehenen gewerblichen Nutzungen.

Zulässig sind:

1. *Wohngebäude,*
2. *Geschäfts- und Bürogebäude,*
3. *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
4. *sonstige Gewerbebetriebe,*
5. *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*

6. *Gartenbaubetriebe,*
7. *Tankstellen,*
8. *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.*

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

In den Mischgebieten mit den lfd. Nr. 2 und 3 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO sowie § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowohl allgemein als auch ausnahmsweise unzulässig. Der Ausschluss dient der Sicherung des vorgesehenen Gebietscharakters, der dem Wohnen sowie nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben soll. Im Hinblick auf die Ortsrandlage und die östlich angrenzende Wohnbebauung sollen mögliche Nutzungskonflikte sowie Beeinträchtigungen der Wohn- und Aufenthaltsqualität vermieden werden.

Im Plangebiet werden außerdem Gewerbegebiete mit den lfd. Nr. 4 und 5 gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

In den Gewerbegebieten mit den lfd. Nr. 4 und 5 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Der Ausschluss der benannten Nutzungen begründet sich in dem planerischen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eine hohe städtebauliche Qualität für den Bedarf an den oben beschriebenen Nutzungen vorzubereiten. Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes wird dem Bedarf an gewerblichen Baustücken Rechnung getragen.

In den Gewerbegebieten mit den lfd. Nr. 4 und 5 sind Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und eine Größe von 200 m² nicht überschreitet. Hierdurch wird eine untergeordnete betriebsbezogene Verkaufsnutzung ermöglicht, ohne eine eigenständige Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet vorzubereiten. Die Festsetzung entspricht einer raumordnerischen Übernahme.

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

4.2 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Öffentliche Verwaltung“

Im Plangebiet wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und öffentliche Verwaltung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesen. Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und werden daher von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst; die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Neben der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung bestehen für Flächen für den Gemeinbedarf damit keine unmittelbar geltenden Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise oder zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Gleichwohl können hierzu, sofern städtebauliche Gründe dies erfordern, entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

Vor diesem Hintergrund setzt der vorliegende Bebauungsplan klarstellend fest, dass die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Öffentliche Verwaltung“ der Unterbringung des Feuerwehrhauses, der öffentlichen Verwaltung sowie der jeweils damit verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen dient. Die Festsetzung begründet sich aus dem Bedarf an einem neuen Feuerwehrhaus sowie an Flächen für den Neubau eines modernisierten Verwaltungsgebäudes. Durch die vorliegende Bauleitplanung werden hierfür die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

4.3 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünland“

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünland“ festgesetzt. Die Fläche war zum Entwurf noch Bestandteil des Mischgebietes. Die Festsetzung geht auf eine Anregung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zurück, der nach Abstimmung mit der Verwaltung gefolgt wird. Die Fläche liegt am Rand des Plangebietes und ist für die städtebauliche Gesamtkonzeption von untergeordneter Bedeutung, sodass die Anpassung städtebaulich vertretbar ist.

Die private Grünfläche ist als offene Wiesenfläche anzulegen und zu pflegen; zulässig ist die Pflege durch Mahd oder Beweidung. Bauliche Anlagen sind unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen in Form von Weide- oder Holzzäunen ohne Sockel mit einer Höhe von max. 2,0 m. Die offene Grünlandfläche trägt darüber hinaus zur Durchgrünung des Plangebietes bei.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und öffentliche Verwaltung“ mit der lfd. Nr. 1 sowie für die Mischgebiete mit den lfd. Nr. 2 und 3 wird jeweils eine GRZ = 0,5 festgesetzt. Für das Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 4 wird eine GRZ = 0,7 und für das Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 5 eine GRZ = 0,8 festgesetzt. Die Festsetzungen ermöglichen eine der jeweiligen Nutzung angemessene bauliche Ausnutzung und berücksichtigen zugleich die Lage des Plangebietes am westlichen Siedlungsrand. Während in den Mischgebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf eine gegenüber den Gewerbegebieten reduzierte bauliche Dichte vorgesehen wird, wird im Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 5 aufgrund der vorgesehenen großflächigeren gewerblichen Nutzung eine höhere bauliche Ausnutzung ermöglicht. Durch die abgestufte Festsetzung der Grundflächenzahlen wird zugleich der städtebaulichen Dichte im Übergang zur östlich angrenzenden vorhandenen Baustruktur Rechnung getragen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ = 0,8, überschritten werden. Für die Fläche für den Gemeinbedarf sowie die Mischgebiete mit den lfd. Nr. 2 und 3 ergibt sich damit eine mögliche Überschreitung bis zu einer GRZ = 0,75; für die Gewerbegebiete mit den lfd. Nr. 4 und 5 ist die Kappungsgrenze von 0,8 maßgeblich.

Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Für das Mischgebiet mit der lfd. Nr. 2 wird eine GFZ = 1,2, für das Mischgebiet mit der lfd. Nr. 3 eine GFZ = 1,0, für das Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 4 eine GFZ = 1,4 und für das Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 5 eine GFZ = 2,4 festgesetzt. Die Festsetzungen stehen im Zusammenhang mit der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der vorgesehenen städtebaulichen Dichte. Dabei wird die bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes abgestuft: Im östlichen Übergang zur vorhandenen Wohnbebauung wird eine geringere Dichte ermöglicht, während im westlichen bzw. gewerblich geprägten Bereich eine höhere bauliche Ausnutzung zugelassen wird.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet mit der lfd. Nr. 3 die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf Z = II und für das Mischgebiet mit der lfd. Nr. 2 sowie die Gewerbegebiete mit den lfd. Nr. 4 und 5 auf Z = III fest. Hierdurch wird innerhalb des Plangebietes eine abgestufte bauliche Entwicklung vorbereitet. Zur östlich angrenzenden bestehenden Bebauung hin werden mit einer geringeren Geschosszahl und einer entsprechend niedrigeren Höhenentwicklung verträgliche Übergänge

geschaffen, während in den stärker gewerblich geprägten Bereichen eine höhere bauliche Ausnutzung zugelassen wird. Damit wird sowohl der Lage am Ortsrand als auch dem Anschluss an die vorhandene Baustruktur Rechnung getragen.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die HBO nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist das Vollgeschoss „nach oben hin“ theoretisch unbegrenzt. Daher empfiehlt es sich, ergänzend eine Höhenbegrenzung festzusetzen, um eine mit der Umgebung verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude zu erzielen.

Daher wird die maximale Höhe der Gebäudeoberkante gemäß der Nutzungsschablone festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK EG RFB) bestimmt. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der lfd. Nr. 1 sowie für das Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 4 wird eine maximale Gebäudeoberkante von 12,0 m festgesetzt. Für das Mischgebiet mit der lfd. Nr. 2 gilt eine maximale Gebäudeoberkante von 11,0 m, für das Mischgebiet mit der lfd. Nr. 3 von 9,5 m. Für das Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 5 wird aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Nutzung eine maximale Gebäudeoberkante von 15,0 m festgesetzt. Insgesamt wird hierdurch eine differenzierte Höhenentwicklung ermöglicht, die die Nutzungsanforderungen berücksichtigt und zugleich eine Abstufung zur östlich angrenzenden Wohnbebauung gewährleistet. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass im südlich angrenzenden Bebauungsplan „Löhrbachsgraben“ aus dem Jahr 2008 für das dort festgesetzte Gewerbe- und Mischgebiet bereits Firsthöhen von jeweils bis zu 12,0 m zulässig sind. Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten knüpfen damit in Teilen an die südlich angrenzende planungsrechtlich zulässige Höhenentwicklung an und entwickeln diese nutzungsbezogen weiter.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und öffentliche Verwaltung“ ist für Schlauchtrocknungs- sowie Übungstürme der Feuerwehr eine Überschreitung der maximalen Höhenfestsetzung zulässig. Im Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 5 bleiben zudem untergeordnete technische Anlagen und Aufbauten, die aus betrieblichen oder technischen Gründen erforderlich sind und die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten, von der Höhenbegrenzung unberührt.

4.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß der textlichen Festsetzung sind Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Löschwasserzisternen und Stauraumkanäle innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei Garagen und überdachten Pkw-Stellplätzen (Carports) ist ein Mindestabstand von drei Metern zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten. Ziel des Abstandes der baulichen Anlagen zum Straßenraum ist die Freihaltung der Sichtachsen und die visuelle Aufweitung des Straßenraumes, um die Aufenthaltsqualität im Quartier zu gewährleisten. Das unmittelbare Heranrücken baulicher Nebenanlagen an den Straßenraum und eine damit einhergehende visuelle Verengung können somit vermieden werden.

Das Festsetzen einer Baugrenze dient regelmäßig dazu, Freibereiche im Plangebiet zu erhalten oder eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung zu erreichen, indem die Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird. Innerhalb der Baugrenzen kann das Gebäude frei platziert werden.

Vorliegend werden großzügige Baufenster festgesetzt, sodass die baulichen Anlagen flexibel angeordnet werden können.

4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Eingriffsminimierung)

Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Dies begründet sich in dem Grundsatz, dass durch die hier vorliegende verbindliche Bauleitplanung Eingriffe in den Natur-, Boden- und Wasserhaushalt einhergehen. Die benannten Festsetzungen dienen der Minimierung eben dieser.

Hierzu zählt die Festsetzung zum wasserdurchlässigen Aufbau von Gehwegen, Hofflächen, Stellplätzen sowie Zu- und Umfahrten von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen. Diese sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern. Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist, kann hiervon abgewichen werden, etwa bei Ladezonen, Rangierflächen für Lkw oder Feuerwehrzufahrten. Durch die Wahrung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wird die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes und der Bodenfunktionen minimiert. Zudem sind wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien wie Folie, Kunstrasen oder Vlies zur Freiflächengestaltung unzulässig. Insgesamt wird durch den Erhalt der Versickerungsfähigkeit und Verdunstung ein Beitrag zum Lokalklima geleistet.

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

Bei großflächigen transparenten Glasflächen, stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen mit einer Fläche von jeweils ≥ 4 m² sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag, zum Beispiel die Verwendung von Strukturglas nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft, zu treffen.

Dies begründet sich in der Eingriffsminimierung bezüglich der Landschaft und dem Schutz vorhandener Lebewesen.

4.7 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt in Plankarte 2 und Plankarte 4 jeweils Flächen mit dem **Entwicklungsziel „Blühfläche“** (CEF-Maßnahme) fest. Die Festsetzung erfolgt als Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, der der Begründung als Anlage beigefügt ist. Auf diesen Flächen ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme jeweils eine mehrjährige Blühfläche auf der gesamten Fläche des jeweiligen Geltungsbereiches anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Blühfläche ist mit einer mehrjährigen Saatgutmischung aus gebietseigenen, regionaltypischen Wildpflanzen anzulegen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Art, Umfang und Ausgestaltung der Maßnahme ergeben sich aus den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags. Ziel ist dabei die gezielte Aufwertung von Offenlandflächen. Durch die Entwicklung einer struktur- und nahrungsreichen Blühfläche mit lückigen Bereichen und offenen Bodenstellen wird die Habitatqualität für die Feldlerche so verbessert, dass die betroffenen Brutpaare im räumlichen Zusammenhang geeignete Brut-, Rückzugs- und Nahrungshabitate vorfinden. Es wird ergänzend auf die Ausführungen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und im Umweltbericht verwiesen.

Hinweise: Die Entwicklung der Maßnahme ist über mindestens fünf Jahre durch eine Bestandskontrolle zu überprüfen; die Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

In den Hinweisen zum Bebauungsplan werden auf Grundlage des aktualisierten artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zudem Vorgaben zur Herstellung und Pflege der Blühflächen aufgenommen.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan in Plankarte 3 Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich fest. Die Maßnahme ist eine Sicherung als vorlaufende Ersatzmaßnahme nach § 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB („Kappeswiese“). Zur erneuten eingeschränkten Entwurfsoffenlage wurden die Festsetzungen auf Grundlage der Maßnahmenplanung zur Ökokontomaßnahme genauer differenziert. Auf den Flächen mit dem Entwicklungsziel **„Magere Flachland-Mähwiese“** ist eine magere Flachland-Mähwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Ackerflächen sind hierzu durch Einsaat einer Saatgutmischung aus gebietseigenen, regionaltypischen Wildpflanzen oder durch Mahdgutübertragung von artenreichen Grünlandbeständen aus der Umgebung in Grünland umzuwandeln; bestehende Grünlandbestände sind einer Nutzungsextensivierung zuzuführen. Die Flächen sind durch eine zweischürige Mahd oder eine angepasste Beweidung extensiv zu pflegen. Aufkommende Gehölzaustriebe, Weidereste und Ruderalfluren sind einmal jährlich nach Abschluss der Beweidungsperiode, spätestens jedoch bis Ende November, zu entfernen.

Auf den Flächen mit dem Entwicklungsziel **„Extensivgrünland mit Solitärgehölzen“** sind verbuschte Bereiche durch das Entfernen von Gehölzen freizustellen und als extensiv beweidetes Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Standortgerechte heimische Laubbäume sind als Solitärgehölze zu erhalten, standortfremde Gehölze vollständig zu entfernen. Die zu erhaltenden Einzelbäume sind ergänzend in der Plankarte 3 durch Planzeichen zum Erhalt gekennzeichnet; sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Auf allen Flächen der Plankarte 3 sind eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ausgeschlossen. Die Festsetzungen dienen der Entwicklung arten- und strukturreicher Grünlandbestände und damit der naturschutzfachlichen Aufwertung der Flächen. Die Maßnahmenplanung ist dem Umweltbericht als Anlage beigefügt.

Zur erneuten eingeschränkten Entwurfsoffenlage wird zudem der 10 m breite Gewässerrandstreifen entlang des Löhrbachsgrabens am östlichen Rand des Plangebietes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel **„Gewässerrandstreifen“** festgesetzt; zum Entwurf war dieser Bereich noch Bestandteil des Mischgebietes. Innerhalb der Fläche sind die Uferbereiche des Gewässers naturnah zu gestalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Vorhandene standortgerechte Laubgehölze sind zu erhalten, Neophyten und aufkommende standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Ablagerungen von Grünabfällen, Schnittgut oder sonstigen Gegenständen sowie bauliche Anlagen einschließlich Einfriedungen sind unzulässig. Für Pflanzungen im Uferbereich werden in der Artenliste standorttypische Ufergehölze (Schwarzerle, Weiden) benannt. Der Gewässerrandstreifen stellt aus ökologischer Sicht die hochwertigste Struktur im Plangebiet dar. Durch die Festsetzung als Maßnahmenfläche wird der Bereich dauerhaft von einer privaten Garten- oder sonstigen Nutzung freigehalten, die wasserwirtschaftliche Funktion des Gewässerrandstreifens gesichert und die Zugänglichkeit für die Gewässerunterhaltung gewahrt.

4.8 Erneuerbare Energien

Auf mindestens 30 % der maßgebenden Dachflächen auf dem Baugrundstück sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, insbesondere Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen, zu installieren. Maßgebend sind sämtliche Dachflächen baulicher Anlagen mit einer jeweiligen Dachfläche von mehr als 25 m². Die Mindestfläche kann auch auf einer oder mehreren baulichen Anlagen nachgewiesen werden, sofern insgesamt eine Fläche erreicht wird, die 30 % der maßgebenden Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht. Werden Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie an der Fassade angebracht oder in diese integriert, kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, insbesondere Photovoltaik- und Solarthermie-anlagen, sind auf Dächern, die gemäß den textlichen Festsetzungen zu begrünen sind, mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

Die Beachtung der Belange des Klimaschutzes, zum Entgegenwirken dessen und zur Anpassung an den Klimawandel sind als Planungsgrundsatz in § 1a Abs. 5 BauGB aufgeführt. Ebenfalls in § 1 Abs. 5 BauGB wird auf die Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung verwiesen. Es werden keine Firstrichtungen festgesetzt, sodass beispielsweise durch eine Südausrichtung oder Ost-West-Ausrichtung zur Optimierung der Energieerzeugung beigetragen werden kann.

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

4.9 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Dächer mit einer Neigung bis zu einschließlich 10° sind zu mindestens 60 % dauerhaft extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Dabei ist eine Mindeststärke der durchwurzelbaren Schicht von 15 cm herzustellen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Carports, technische Einrichtungen und Aufbauten, Belichtungsflächen, verglaste Dachteile sowie Glaselemente. Nutzbare Dachterrassen sind nur zulässig, soweit sie insgesamt einen Flächenanteil von 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten; die festgesetzten Mindestanteile der Dachbegrünung bleiben hiervon unberührt. Die Dachbegrünung dient dabei nicht nur der gestalterischen Einbindung der baulichen Anlagen, sondern übernimmt zugleich Funktionen der Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser. Zudem kann sie durch Verdunstungskühle zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation beitragen und die Aufheizung von Dachflächen mindern.

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Je 4 m² ist jeweils ein standortgerechter einheimischer Laubstrauch zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

In den Mischgebieten mit den lfd. Nr. 2 und 3 ist je Grundstück mindestens ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen.

Je Baumsymbol ist ein standortgerechter Laubbaum der Artenliste „Baumreihe“ zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Artenliste umfasst gezielt großkronige, hochwachsende Laubbaumarten, um eine wirksame Eingrünung des Plangebietes zu erreichen und die Fernwirkung der Gebäude zu mindern. Eine Verschiebung der festgesetzten Baumstandorte um bis zu 5 m ist zulässig. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierdurch wird insbesondere zur Ortsrandeingrünung beigetragen.

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierdurch wird zum Erhalt der vorhandenen Gehölze beigetragen.

Je Baumsymbol zum Erhalt ist der vorhandene Baum dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierdurch wird der vorhandene Baumbestand gesichert.

Durch die Festsetzungen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird die Durchgrünung des Plangebietes gesichert und zugleich die Einbindung in die angrenzende Landschaft unterstützt. Die Pflanzmaßnahmen tragen zur optischen Aufwertung, zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität sowie zur Erhöhung des Grünvolumens bei. Darüber hinaus wirken Bäume und Sträucher durch Verschattung und Verdunstungskühle positiv auf das Lokalklima. Die Ortsrandeingrünung gestaltet zudem den Übergang in die freie Landschaft und kann mögliche Beeinträchtigungen durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen, etwa Staubentwicklung, mindern.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Im vorliegenden Bebauungsplan werden Vorschriften zur Dachgestaltung, zur Gestaltung von Einfriedungen und der Grundstücksfreiflächen getroffen. Übergeordnetes Ziel ist es, dass sich die Gestaltung der künftigen Bebauung in das bestehende Umfeld einfügt und die Bebauung folglich harmonisch weitergeführt wird. Dabei bleibt den Bauherren ein ausreichender Gestaltungsspielraum erhalten.

5.1 Dachgestaltung

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und öffentliche Verwaltung“ mit der lfd. Nr. 1 sind ausschließlich Flachdächer bis zu einer Neigung von einschließlich 10° zulässig; diese sind gemäß den grünordnerischen Festsetzungen zu begrünen.

Für die Mischgebiete mit den lfd. Nr. 2 und 3 sowie die Gewerbegebiete mit den lfd. Nr. 4 und 5 sind Satteldächer, Walmdächer, auch Krüppelwalmdächer, sowie Pultdächer, auch gegeneinander versetzt, zulässig. Zudem sind Flachdächer bis zu einer Neigung von einschließlich 10° zulässig, diese sind gemäß den grünordnerischen Festsetzungen zu begrünen.

Zur Dacheindeckung sind nicht-spiegelnde Materialien in roten, dunklen sowie grauen Farben sowie dauerhafte Dachbegrünungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen ausdrücklich zulässig.

Die zuvor benannten Festsetzungen sollen das Einfügen der geplanten Bebauung in die angrenzende Bestandsbebauung vorbereiten. Die Dachbegrünung trägt dabei zur Durchgrünung des direkten Wohnumfeldes bei und sorgt somit für eine optische Aufwertung und Steigerung der Wohnumfeldqualität. Darüber hinaus tragen sie zur Klimaanpassung, i.S. einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation bei.

5.2 Werbeanlagen

Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Licht darf nicht an angestrahlten Flächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung von Streulicht sind Leuchtmittel mit gerichteter Abstrahlung oder Blendklappen einzusetzen. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten.

Die Festsetzungen dienen dazu, Werbeanlagen gestalterisch in die geplante Bebauung einzubinden und zugleich mögliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der Ortsrandlage sowie der östlich angrenzenden Wohnbebauung von Bedeutung. Durch den Ausschluss selbstleuchtender sowie wechselnder, bewegter oder laufender Lichtwerbung und durch Vorgaben zur gerichteten Beleuchtung werden störende Lichtwirkungen, Streulicht und eine Abstrahlung in die freie Landschaft beziehungsweise in angrenzende Wohnbereiche begrenzt. Die Beschränkung der Werbeanlagen auf die jeweilige Außenwandhöhe trägt zudem dazu bei, dass Werbeanlagen der Bebauung untergeordnet bleiben und keine übermäßige Fernwirkung entfalten.

5.3 Gestaltung von Einfriedungen

Es sind Laubstrauchhecken sowie offene Einfriedungen (bspw. Holzlatten in senkrechter Ausrichtung) in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste) mit einer Höhe von max. 1,70 m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,10 m ist einzuhalten.

Mauern, Beton- und Mauersockel sind unzulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

Hierdurch wird eine übermäßige Trennwirkung im Plangebiet vermieden und zusätzlich zur ökologischen Aufwertung und Begrünung beigetragen. Insgesamt wird so die direkte Wohnumfeldqualität gesteigert.

5.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

100 % der Grundstücksfreiflächen, das heißt der nicht überbaubaren Grundstücksfläche laut GRZ einschließlich GRZ II, sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30 % mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 20 m² und ein Strauch je 4 m² Grundstücksfläche. Die in der Plankarte dargestellten zu pflanzenden Sträucher und Bäume können angerechnet werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder entsprechende Schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig; Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

Durch die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen wird die Qualität des direkten Umfeldes erhöht. Es wird folglich zur Durchgrünung des Plangebietes beigetragen und dabei optisch störende Elemente wie flächige Schottergärten ausgeschlossen. Durch die naturnahe Gestaltung der Freiflächen wird ebenfalls zur Klimaanpassung beigetragen, da Bäume und Sträucher angepflanzt werden und die natürliche Bodenfunktion erhalten bleibt. Wasser kann natürlich versickern, die Pflanzen können zur Kühlung und Durchlüftung des Baugebietes beitragen. Auch die Filterung von Feinstaub und Bindung von CO_2 sind weitere Bausteine, die für eine Begrünung der Grundstücksfreiflächen sprechen.

6. Wasserrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) werden wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen, unterirdischen Speicherboxen oder sonstigen Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln und zurückzuhalten, soweit es nicht vor Ort zur Versickerung gebracht wird. Das Wasser ist entsprechend des Bedarfs als Brauchwasser zu verwenden, zum Beispiel für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Das Fassungsvermögen der Anlagen ist so zu dimensionieren, dass für die weitere Niederschlagswasserableitung je Baugrundstück bei einer Jährlichkeit von fünf Jahren eine maximale Drosselabflussspende von 3 l/s*ha nicht überschritten wird.

Damit wird das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser dezentral zurückgehalten, gedrosselt abgegeben und zugleich eine Nutzung als Brauchwasser ermöglicht, sofern wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die Festsetzung trägt zur Entlastung der Entwässerungsanlagen, zur Schonung des Wasserhaushalts und zur Minderung von Abflussspitzen bei.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

Der § 2 Abs. 4 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Umweltbericht liegt als Anlage bei, auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

7.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich oder die Zuordnung von Ökokontomaßnahmen. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Ergänzend wird auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen. Darin werden die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die hierzu maßgeblichen Hinweise detailliert dargestellt. Im Rahmen der vorgesehenen Kompensation wurde dabei auch das Schutzgut Boden berücksichtigt.

Als Bestandteil des naturschutzfachlichen Ausgleichs dient zunächst die im Bebauungsplan in Plankarte 3 festgesetzte externe Ausgleichsfläche. Diese umfasst eine vorlaufende Ersatzmaßnahme nach § 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB („Kappeswiese“), die durch ihre Einbeziehung in den Bebauungsplan im vorliegenden Bauleitplanverfahren planungsrechtlich gesichert und den durch die Planung vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet wird.

Ergänzend werden 122.997 Ökopunkte aus der Maßnahme „Hahnenkamm“ des Ökokontos der Stadt Allendorf (Lumda) (Aktenzeichen UNB: VII-360-313/01.01/16-0372) zugeordnet. Die Maßnahme

befindet sich in der Gemarkung Allendorf, Flur 2, Flurstück 14 („Der Neuwald der Hahnenkamm“) sowie in der Waldabteilung 163 A und umfasst eine ökologische Waldstilllegung.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt zum Entwurf vor und ist der Begründung als Anlage beigefügt. Zur erneuten eingeschränkten Entwurfsoffenlage wurde er hinsichtlich der Ausgleichsflächen für die Feldlerche aktualisiert (Stand 11/2026). Die faunistischen Untersuchungen erbrachten Nachweise von insgesamt 15 Reviervogelarten mit 26 Revieren. Von besonderer artenschutzrechtlicher Relevanz sind zwei innerhalb des Geltungsbereiches festgestellte Reviere der Feldlerche. Für die weiteren vertieft geprüften Reviervogelarten sind hingegen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten. Reptilien und potenzielle Quartierbäume für Fledermäuse wurden nicht nachgewiesen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen und der vorgezogenen CEF-Maßnahme können artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden; eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Als Ergebnis des Fachbeitrages ist für die Feldlerche als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme die Anlage von Blühflächen zur Aufwertung geeigneter Offenlandflächen erforderlich. Hierzu setzt der Bebauungsplan in Plankarte 2 und Plankarte 4 jeweils Flächen mit dem Entwicklungsziel „Blühfläche“ fest. Auf diesen ist jeweils eine mehrjährige Blühfläche auf der gesamten Fläche anzulegen, dauerhaft zu erhalten und mit einer mehrjährigen Saatgutmischung aus gebietseigenen, regionaltypischen Wildpflanzen einzusäen. Durch die Anlage als Blühfläche werden die Ausgleichsflächen gezielt aufgewertet und bieten der Feldlerche ein strukturreiches Nahrungs- und Bruthabitat. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen.

Zur erneuten eingeschränkten Entwurfsoffenlage wird daher mit Plankarte 4 eine weitere externe Ausgleichsfläche ergänzt, sodass dem Ausgleichsbedarf in qualitativer und quantitativer Hinsicht entsprochen werden kann. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde hinsichtlich der ergänzten Ausgleichsfläche angepasst.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung festgesetzt. Zum Klimaschutz ist primär die Festsetzung zur Installation von Photovoltaik und/oder Solarthermieanlagen zu benennen. Durch die Anlagen erneuerbarer Energien kann im Kontext des räumlichen Geltungsbereiches ein Beitrag zum Entgegenwirken des Klimawandels geleistet werden. Maßnahmen der Klimaanpassung tragen dabei zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bei. Sie sind meist multifunktional. Im Bebauungsplan sind hierzu folgende Festsetzungen zuzuordnen:

- die Begrenzung der Versiegelung durch die Festsetzung der GRZ,
- der wasserdurchlässige Aufbau der Oberflächen von Parkplätzen, Gehwegen etc.,
- das Anpflanzen von Bäumen und der sonstigen Grünstrukturen,
- die Dachbegrünung,
- die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen,
- der Ausschluss flächiger Schottergärten,
- die Festsetzung der Zisternen

Insgesamt kann hierdurch das Grünvolumen im Gebiet erhöht und die Versiegelung des Bodens begrenzt werden. Hierdurch wird der naturnahe Wasserkreislauf trotz des Eingriffs möglichst wenig

beeinträchtigt. Das Anpflanzen und die Grünstrukturen sowie die gebäudebezogene Begrünung tragen mit der Verdunstungskühle der Pflanzen zur Absenkung der Lufttemperatur in ihrer Umgebung und zur Verschattung bei. Durch die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und die Anlage der Zisternen, wird zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes beigetragen und die Kanalisation entlastet. Auch die möglichen Auswirkungen eines Starkregenereignisses werden durch diese Festsetzungen deutlich minimiert.

9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

9.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete

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

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG.

9.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für Gewerbebetriebe, Nutzungen im Mischgebiet sowie für Feuerwehr und öffentliche Verwaltung. Da die abschließende Anzahl und Art der künftigen Nutzungen auf Ebene des Bebauungsplanes noch nicht festgelegt wird, ist der konkrete Trinkwasser- und Löschwasserbedarf auf den nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere im Zuge der Erschließungsplanung, abschließend zu ermitteln. Die Wasserversorgung soll durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz erfolgen; hierzu ist das Leitungsnetz innerhalb der vorgesehenen Erschließungsstraßen entsprechend auszubauen. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann die erforderliche Löschwasserversorgung nicht allein über das bestehende Netz gesichert werden. Daher ist im Bereich der kommunalen Fläche für den Gemeinbedarf die Anlage einer Löschwasserzisterne vorgesehen, um den Brandschutz für das Gebiet ergänzend sicherzustellen. Die Zisterne ist im Rahmen der weiteren Fachplanung entsprechend des ermittelten Bedarfs zu dimensionieren.

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

Kreisausschuss des Landkreises Gießen, FD Gefahrenabwehr (24.04.2025)

1. Löschwasserversorgung

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14. Januar 2014 zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. September 2021 haben die Gemeinden für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen.

Hierbei ist die von der vorgesehenen Bebauung ausgehende konkrete Gefahrensituation ein wesentliches Kriterium. Die Gemeinde hat im Rahmen der Bedarfs- und Entwicklungsplanung für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe das Gefahrenpotential zu ermitteln.

Als Orientierungshilfe für einen angemessenen Löschwasserbedarf dient das Arbeitsblatt W 405 (A) Wasserversorgung-Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW).

In der nachstehenden Tabelle sind die Richtwerte für den erforderlichen Löschwasserbedarf in Abhängigkeit der Bebauung des v. 9. Plangebietes und der s. g. Geschossflächenzahl angegeben. Aus den von Ihnen mitgeteilten Planungsgrößen ergibt sich als Richtwert nachfolgender Löschwasserbedarf (Grundschutz):

Nr.	Baugebiet	GFZ	Z	Löschwasserbedarf (m³/h)	Löschwasserbedarf (l/min)
1	Feuerwehr/ öffentliche Verwaltung			**96**	**1600**
2	MI	1,2	III	**96**	**1600**
3	MI	1,0	II	**96**	**1600**
4	GE	1,4	III	**192**	**3200**

Hinweis:

Der v. 9. Richtwert dient als Beschlussempfehlung zur Sicherstellung des Grundschutzes im Rahmen ihrer Planungshoheit, sollte dieser von der v. 9. Empfehlung abweichen, so wäre dies in der Beschlussvorlage deutlich zu machen.

Eine Kopie des Beschlusses erbitten wir für unsere Akte.

Bauliche Nutzung nach §17 der Baunutzungs-verordnung	Reine Wohngebiete (WR), allg. Wohngebiete (WA), besondere Wohngebiete (WB), Mischgebiete (MI), Dorfgebiete (MD)		Gewerbegebiete (GE)			Industrie-gebiete (GI)
				Kerngebiete (MK)		
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N >1	-
Geschoss-flächenzahl (GFZ)	0,3≤ GFZ ≤ 07	0,7< GFZ ≤1,2	0,3≤ GFZ ≤ 07	0,7> GFZ ≤1	1< GFZ ≤ 2,4	-
Baumassenzahl (BMZ)		-	-	-	-	BMZ ≤ 9
Löschwasserbedarf [m³/h] bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung						
a) klein	48	96	48	96	96	
b) mittel	96	96	96	96	192	
c) groß	96	192	96	192	192	

Tabelle 1

überwiegende Bauart

a) feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachung, ausreichende Abstandsflächen zwischen den Gebäuden;

b) Umfassungen nicht feuerbeständig oder feuerhemmend, harte Bedachung oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, welche Bedachungen

c) Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit. Häufung von Feuerbrücken, usw.

Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mindestens 2 Std. zur Verfügung stehen.

Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m3/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Bei maximaler Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.

Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter ,-brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden.

Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorgungsunternehmen.

Anmerkung

Nach § 45 HBKG können Eigentümerinnen und/oder Eigentümer. Besitzerinnen und/oder Besitzer sowie sonstige Nutzungsberechtigte abgelegener baulicher Anlagen, die nicht über eine ausreichende Löschwasserversorgung verfügen von der Gemeinde verpflichtet werden, ausreichende Löschmittel zur Verfügung zu stellen.

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

Sonstige Maßnahmen

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

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

2.3 Gemäß § 36 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt.

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

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

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

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

Kreisausschuss des Landkreises Gießen, FD Gefahrenabwehr (24.09.2026)

Erfolgt die Sicherstellung der Löschwasserversorgung aus einem unterirdischen Löschwasserbehälter, so ist die geplante Löschwasserzisterne gemäß DIN 14230 (Unterirdische Löschwasserbehälter) auszuführen; die

dauerhafte Wartung sowie eine regelmäßige Füllstandskontrolle sind durchzuführen. Weiterhin ist an der Wasserentnahmestelle des unterirdischen Löschwasserbehälters eine Feuerwehr-Bewegungsfläche gemäß den in Hessen als Anhang HE 1 der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VVTB) vom 10.11.2025 eingeführten Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr vorzusehen.

Wassersparnachweis

Der Nachweis kann auf Ebene der Bauleitplanung nur indirekt erfolgen. Auf die Brauchwassernutzung von Niederschlagswasser wird in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan verwiesen und dient dem Einsparen von wertvollem Trinkwasser. Weitere Wassersparnachweise sind im späteren Haushalt durch die Hauseigentümer zu beachten.

Hinsichtlich der Brauchwassernutzung wird auf Hinweise des Kreisausschusses des Landkreises Gießen, FD Gesundheit (30.09.2026), verwiesen: Gemäß § 12 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) ist die Errichtung von Nichttrinkwasseranlagen anzeigepflichtig. Gemäß § 13 Abs. 3 TrinkwV dürfen Wasserversorgungsanlagen nur dann mit einer Nichttrinkwasseranlage verbunden werden, wenn sie mit einer Sicherungseinrichtung ausgestattet sind, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht. Gemäß § 13 Abs. 4 TrinkwV ist durch den Betreiber sicherzustellen, dass die Leitungen der Wasserversorgungsanlage und der Nichttrinkwasseranlage dauerhaft und unverwechselbar gekennzeichnet sind, die Entnahmestellen von Nichttrinkwasser dauerhaft als solche gekennzeichnet sind und gegen einen versehentlichen Gebrauch als Trinkwasser gesichert sind.

Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Anschluss an die Ortslage ist vorgesehen, die Trinkwasserversorgung durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz sicherzustellen. Innerhalb des Plangebietes sind die hierfür erforderlichen Leitungen einschließlich der Hausanschlüsse in den vorgesehenen Erschließungsstraßen neu zu verlegen beziehungsweise auszubauen.

Der konkrete Trink- und Löschwasserbedarf ist im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung abschließend zu ermitteln. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann die Löschwasserversorgung nicht allein über das bestehende Netz gesichert werden; daher ist eine entsprechend zu dimensionierende Löschwasserzisterne im Bereich der kommunalen Gemeinbedarfsfläche vorgesehen.

Technische Anlagen

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

9.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Bei der Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze sollte auf eine wasserdurchlässige Weise geachtet werden, so dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern kann. Diese Befestigungsart dient dem Schutz des Grundwassers. Darüber hinaus wird über die Festsetzung zu den Grundstücksfreiflächen eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet, sodass auch die Versickerung von Niederschlagswasser begünstigt wird.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage Brunnen Mainzlar des Zweckverbandes Lollar-Staufenberg. Die Festsetzung erfolgte mit Datum vom 23.04.1991 und wurde im Staatsanzeiger für das Land

Hessen Nr. 22/1991, Seite 1380, veröffentlicht. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind bei der weitergehenden Planung und Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten.

Da der gesamte Geltungsbereich innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes liegt, sind sämtliche Maßnahmen zur Versickerung, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie zum Straßenbau mit den Vorgaben der Schutzgebietsverordnung abzugleichen und entsprechend umzusetzen. Dies betrifft insbesondere die Auswahl zulässiger Versickerungsanlagen, die Behandlung und Ableitung von Niederschlagswasser sowie die bautechnische Ausführung von Verkehrsflächen. Vorgesehene Straßenbaumaßnahmen sind in Anlehnung an die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen. Sofern sich im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs- oder Ausführungsplanung Konflikte mit den Ver- und Geboten der Schutzgebietsverordnung ergeben, sind geeignete Umplanungen, Minderungsmaßnahmen oder erforderlichenfalls wasserrechtliche Abstimmungen beziehungsweise Befreiungen vorzusehen.

Aufgrund der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen, Dez. 41.1 (20.10.2026), wurde ergänzend folgender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen: Wird für Bauvorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich oder durch Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken oder Umleiten des Grundwassers bewirkt, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde erforderlich. Für Erdaufschlüsse, 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. Unbeabsichtigt erschlossenes Grundwasser ist der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen. Für Tiefeneingriffe, insbesondere geothermische Anlagen, kann ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich sein.

Verminderung der Grundwasserneubildung

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.

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

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen 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.

Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

9.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen

Gemäß § 23 HWG sind innerhalb eines 10 m breiten Streifens entlang der Grabenparzelle Löhrbachsgraben, gemessen am äußeren Rand der Oberkante der Gewässerböschung, bauliche Anlagen unzulässig (wasserrechtliche Regelung/Vorgaben für den Außenbereich). Zur erneuten eingeschränkten Entwurfsoffenlage wird der Gewässerrandstreifen im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Gewässerrandstreifen“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind keine baulichen Anlagen zulässig; dies umfasst auch Einfriedungen wie Zäune oder vergleichbare Anlagen.

Gewässerentwicklungsflächen

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befindet sich ein bestehendes Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. An der östlichen Grenze innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die Grabenparzelle 247/3. Der Gewässerrandstreifen wird gemäß § 23 HWG mit 10 m in der Plankarte dargestellt und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine entsprechenden Anlagen im Plangebiet.

9.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Entwässerungsplanung wird parallel zum Bauleitplanverfahren durch ein Ingenieurbüro erarbeitet. Das Entwässerungskonzept sieht eine Entwässerung im Trennsystem vor. Hierzu hat bereits ein Abstimmungstermin mit der Unteren Wasserbehörde stattgefunden. Das auf den jeweiligen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll dezentral auf den Grundstücken gesammelt und gepuffert werden. Anschließend ist eine gedrosselte Ableitung an den Regenwasserkanal vorgesehen, der im Osten an den verrohrten Löhrbachsgraben anschließt. Hierzu wurde zum Entwurf ergänzend eine Fußwegeverbindung im Mischgebiet nach Osten zum verrohrten Löhrbachsgraben aufgenommen, in deren Bereich der Regenwasserkanal unterirdisch verlaufen kann. Für die dezentrale Rückhaltung und Pufferung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken wird eine entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Hinsichtlich des auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers ist nach derzeitigem Stand der Erschließungsplanung eine

zentrale Rückhaltung im Bereich des südlichen Wendehammers vorgesehen. Die Rückhaltung kann dort grundsätzlich unterirdisch, etwa über geeignete Rigolenfüllkörper, erfolgen. Alternativ beziehungsweise ergänzend kommen auch Stauraumkanäle oder Rigolen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und öffentliche Verwaltung“ in Betracht. Die abschließende Lage, Dimensionierung und technische Ausgestaltung der Rückhaltung obliegen der nachfolgenden Ausführungs- und Erschließungsplanung. Aufgrund der dort verfügbaren Flächen kann die erforderliche technische Lösung in die Erschließungsplanung integriert werden.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser und Niederschlagswasser werden getrennt erfasst und abgeleitet.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Entwässerungsplanung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durch ein Ingenieurbüro erarbeitet. In diesem Zusammenhang werden die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasseranlagen sowie die erforderlichen Maßnahmen zur Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser im Trennsystem geprüft und konkretisiert.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

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

Versickerung des Niederschlagswassers

Die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung geeigneter Flächen, zur Dachbegrünung sowie zur dezentralen Rückhaltung und Nutzung des Niederschlagswassers tragen zu einem schonenden Umgang mit dem Wasserhaushalt bei. Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen; das anfallende Niederschlagswasser wird auf den Baugrundstücken dezentral zurückgehalten und gedrosselt an den Regenwasserkanal mit Anschluss an den verrohrten Löhrbachsgraben abgegeben.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerungsplanung wird parallel zum Bauleitplanverfahren durch ein Ingenieurbüro erarbeitet. Vorgesehen ist eine Entwässerung im Trennsystem mit dezentraler Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken und anschließendem Anschluss an den Regenwasserkanal zum verrohrten Löhrbachsgraben.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

9.6 Abflussregelung

Abflussverhältnisse im Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Vorfluter. Der Löhrbachsgraben verläuft jedoch unmittelbar östlich angrenzend an das Plangebiet, teils offen und teils verrohrt. Die Entwässerungsplanung wird parallel zum Bauleitplanverfahren durch ein Ingenieurbüro erarbeitet. Vorgesehen ist eine Entwässerung im Trennsystem. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist jeweils dezentral zurückzuhalten und vor der Ableitung entsprechend zu drosseln. Erst im Anschluss erfolgt die gedrosselte Ableitung über den Regenwasserkanal zum verrohrten Löhrbachsgraben beziehungsweise weiter in das Gewässer.

Hochwasserschutz

Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

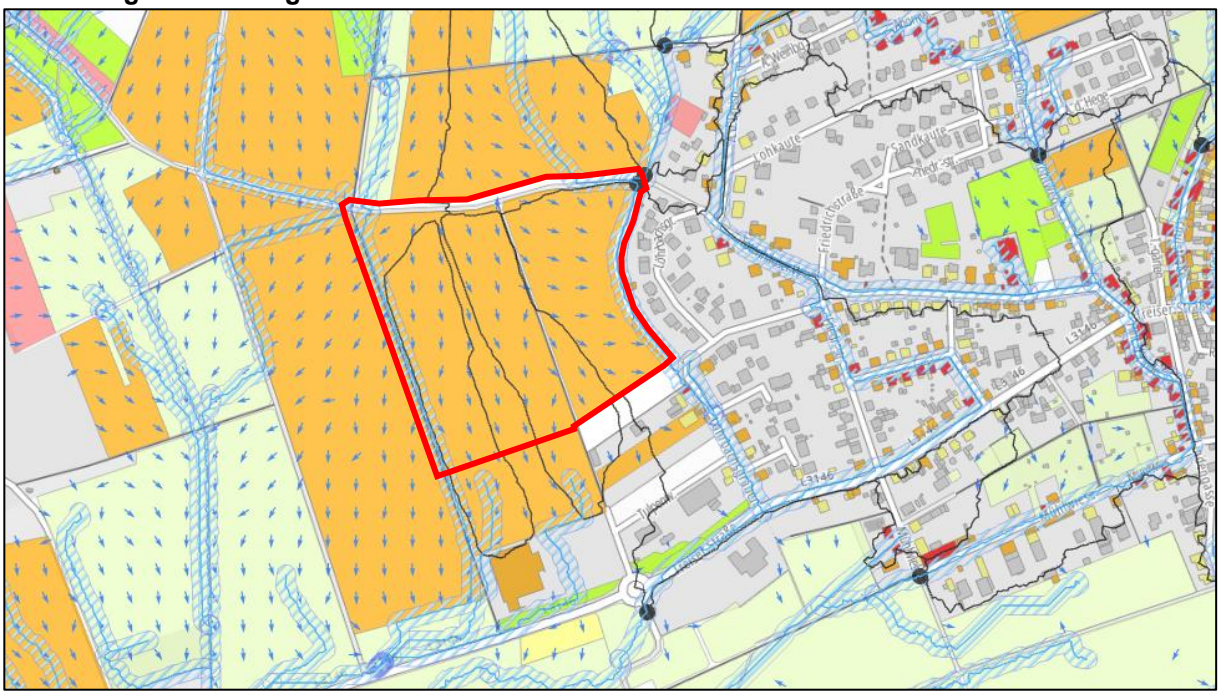
Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

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

Starkregen

In der Starkregenhinweiskarte des Landes Hessen ist der vorliegende Bereich des Plangebietes im Index als *mittel* bis *schwach* bewertet. Im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als *nicht erhöht* gekennzeichnet.

Abbildung 15: Starkregenviewer Hessen



Quelle: HLNUG (Abruf 21.03.2025)

Der Topografie folgend wird die Fließrichtung zum tiefsten Punkt südlich, zum Teil südöstlich des Plangebietes hin dargestellt. Im Bereich des landwirtschaftlichen Weges im Westen des Plangebietes wird ein Fließpfad dargestellt, ebenso im östlichen Teilbereich der Grabenparzelle. Bei einer kompletten Bebauung des Plangebietes ist aufgrund dieser Vorgaben auf die mögliche Fließrichtung bei Starkregenereignissen zu achten und die Freiflächengestaltung entsprechend auszurichten. Der aktuelle Zustand der Fläche beinhaltet eine durchschnittliche Hangneigung von 5 - 6 %.

Für die Stadt Allendorf (Lumda) liegen Erkenntnisse aus einer Starkregen-Gefahrenanalyse beziehungsweise 2D-Oberflächensimulation für den Ist- und Planungszustand vor. Danach werden Außengebietsabflüsse überwiegend um das Plangebiet herumgeführt; das Plangebiet ist im Bestand nur geringfügig betroffen. Im Planungszustand können sich die Abflusswege innerhalb des Geltungsbereiches infolge der Erschließung und Bebauung verändern. Maßgeblich sind hierbei insbesondere zusätzliche versiegelte Flächen sowie die Führung des Oberflächenwassers über Straßen- und Grundstücksflächen in Richtung Löhrbachsgraben. Zur Minderung möglicher Auswirkungen sind insbesondere eine Begrenzung der Versiegelung, dezentrale und zentrale Rückhaltung, wasserdurchlässige Befestigungen, Dachbegrünungen sowie eine geordnete Ableitung und die Berücksichtigung von Notwasserwegen im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen zu beachten.

10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Zu dieser Thematik liegen zum aktuellen Zeitpunkt keine Informationen vor.

Baugrund

Für das Plangebiet liegt ein geotechnischer Untersuchungsbericht vor. Hierzu wurden im Bereich der geplanten Leitungs-, Kanal- und Straßenbaumaßnahmen Rammkernsondierungen durchgeführt und die angetroffenen Boden- und Untergrundverhältnisse bewertet. Das Areal wird überwiegend durch Löss- bzw. Lösslehmböden sowie Verwitterungslehme geprägt; bereichsweise wurden künstliche Auffüllungen im Bereich bestehender Wege sowie kleinräumig Schwemmlehme mit weicheren Konsistenzen angetroffen. Die Böden sind insgesamt als witterungs-, wasser- und frostempfindlich einzustufen, sodass bei der späteren Bauausführung insbesondere ein sachgerechter Umgang mit Oberboden, Schutz vor Aufweichung, geeignete Bodenverbesserungs- bzw. Bodenaustauschmaßnahmen sowie eine fachgerechte Verdichtung zu berücksichtigen sind.

Im Hinblick auf die Erschließung weist das Gutachten darauf hin, dass mit niederschlagsbedingtem Sicker- bzw. Stauwasser sowie örtlich mit wasserführenden Schichten gerechnet werden muss. Für Leitungsgräben, Verkehrsflächen und sonstige Erdarbeiten sind daher bautechnische Vorkehrungen zum Wassermanagement, zur Baugrubensicherung und zur Tragfähigkeitsverbesserung einzuplanen. Die anstehenden Böden sind teilweise nur eingeschränkt wiederverwendbar und bedürfen je nach Einbauort einer geotechnischen und abfalltechnischen Bewertung. Der geotechnische Untersuchungsbericht liegt der Begründung als Anlage bei.

Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögen. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt (HMLU) zu beachten:

• Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMLU 2024)

• Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMLU 2024)

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

Regierungspräsidium Gießen (21.05.2025) Dez. 41.1

Es wird die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen.

11. Bergbau

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

Regierungspräsidium Gießen (21.05.2025) Dez. 44.1

Bei Baumaßnahmen im Bereich der o. g. Bauleitplanung 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 das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Informationen über Art und örtliche Lage der Nachweise liegen hier nicht vor.

12. Kampfmittel

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

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (10.04.2025)

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

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

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

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

13. 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.

Mit der geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S.d. § 8 BauNVO, eines Mischgebietes i.S.d. § 6 BauNVO sowie der Fläche für den Gemeinbedarf in der festgelegten Anordnung zueinander wird den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes entsprochen, sodass den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden kann.

Im Bestand verläuft zentral durch den Geltungsbereich in Ost-West-Richtung eine Freileitung. Seitens der Kommune erfolgten hierzu bereits Abstimmungen mit den Stadtwerken Gießen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist vorgesehen, die bestehende Freileitung Anfang des kommenden Jahres zurückzubauen. Vor diesem Hintergrund sind durch die Freileitung künftig keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte für die geplante Nutzung des Plangebietes zu erwarten.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein genehmigter Basaltlavatagebau. Aus dem Tagebaubetrieb mit Sprengbetrieb, Gesteinsaufbereitung und Schwerlastverkehr können im Plangebiet Geräusch-, Staub- und Erschütterungseinwirkungen auftreten. Der genehmigte Betrieb genießt Bestandsschutz;

die Planung zielt nicht darauf ab, diesen einzuschränken. Die heranrückende Bebauung muss die bestehende Vorbelastung hinnehmen. Dem Gebot der Rücksichtnahme und dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird durch die abgestufte Nutzungsstruktur Rechnung getragen: Zum Tagebau hin werden gewerbliche Bauflächen und die Fläche für den Gemeinbedarf angeordnet, deren Schutzanspruch gegenüber Geräuschen, Staub und Erschütterungen geringer ist als der von Wohnnutzungen; erst daran schließen sich die Mischgebiete als Übergang zur bestehenden Wohnbebauung an. Der im Flächennutzungsplan dargestellte Sicherheitsabstand zur Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen berührt das Plangebiet nur randlich und nicht im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

14. 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.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bzw. parallel hierzu wurde zunächst eine archäologisch-geophysikalische Magnetometerprospektion für den Bereich des Bebauungsplanes „Hinter dem Löhrbachsgraben“ durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es, nicht sichtbare archäologische Strukturen innerhalb des Plangebietes zu erfassen und eine Grundlage für die denkmalpflegerische Bewertung zu schaffen. Die Prospektion erfolgte auf einer Fläche von rd. 7,97 ha und zeigte neben modernen Störungen sowie geologisch bzw. bodenkundlich bedingten Anomalien zahlreiche Strukturen, für die ein archäologischer Hintergrund wahrscheinlich ist. Insbesondere wurden rundliche bis amorphe Anomalien festgestellt, die als mögliche Grubenbefunde beziehungsweise Hinweise auf vorgeschichtliche Siedlungsstrukturen gedeutet wurden. Insgesamt geht die Untersuchung daher von einem hohen archäologischen Potenzial innerhalb der Untersuchungsfläche aus. Der Abschlussbericht zur Magnetometerprospektion liegt der Begründung als Anlage bei.

Auf Grundlage der Ergebnisse der archäologisch-geophysikalischen Prospektion sowie der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten denkmalfachlichen Anforderungen wurde parallel zum Bauleitplanverfahren eine weitergehende archäologische Voruntersuchung durchgeführt. Ziel war es, die zuvor festgestellten Anomalien zu überprüfen und ihre Bedeutung für das Plangebiet sowie die geplante Erschließung näher zu bewerten. Im Rahmen der Voruntersuchung wurden mehrere Suchflächen geöffnet und die angetroffenen Befunde dokumentiert. Dabei zeigte sich, dass sich das aus der Magnetometerprospektion zunächst abgeleitete hohe Aufkommen archäologischer Befunde in dieser Dichte nicht bestätigt hat. Ein Großteil der Anomalien konnte vielmehr als natürliche Struktur beziehungsweise Baumwurf oder moderne Störung eingeordnet werden.

Archäologisch relevante Befunde wurden insbesondere in einem Teilbereich am Rand der überplanten Fläche festgestellt. Dort verdichten sich die Hinweise auf einen eisenzeitlichen Siedlungszusammenhang. Während der Sondage fanden hierzu Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE, statt. Nach der denkmalfachlichen Einschätzung konzentrieren sich die signifikanten Befunde auf diesen Randbereich; in den weiteren untersuchten Bereichen ergaben sich demgegenüber überwiegend keine belastbaren Hinweise auf eine vergleichbare Befundkonzentration. Vor diesem Hintergrund konnte teilweise auf die weitergehende Untersuchung weiterer Flächen

beziehungsweise auf eine flächige Anlage zusätzlicher Planumsbereiche verzichtet werden. Der Abschlussbericht über die archäologischen Voruntersuchungen liegt der Begründung als Anlage bei.

15. Technische Infrastruktur

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

Dt. Telekom Technik GmbH (07.05.2025)

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Erschließungs- und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der in der Signatur genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten schriftlich angezeigt werden sowie um Mitteilung, sobald der Bebauungsplan seine Rechtsgültigkeit erlangt hat.

Wir erlauben uns in diesem Zusammenhang auch den Hinweis auf Telekommunikationsgesetz §146 Abs. 2 (TKG), i. V. m. „Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze" (DigiNetzG):

Im Rahmen von ganz oder teilweise aus öffentlichen Mitteln finanzierten Bauarbeiten für die Bereitstellung von

Verkehrsdiensten, deren anfänglich geplante Dauer acht Wochen überschreitet, ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität bedarfsgerecht mitverlegt werden, um den Betrieb eines Netzes mit sehr hoher Kapazität durch Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze zu ermöglichen. Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

Es besteht auch die Möglichkeit die Daten des Neubaugebiet über unser Web Portal einzugeben.

Somit geht alles Prozesskonform mit allen Daten bei der Deutschen Telekom AG ein.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3. zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Sobald Ihre Vergabeentscheidung getroffen ist bitten wir Sie, uns Ihren Auftragnehmer zu benennen. damit wir zwecks Vergabe unserer Leistungen an diesen herantreten können. Rein vorsorglich und lediglich der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass -sollten unsere Verhandlungen mit der Firma erfolglos verlaufen-, von Ihrer Seite gemeinsam abgestimmte Bauzeitenfenster zur Verlegung der Telekommunikationslinie. während der Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind, innerhalb deren wir unsere Anlagen mit einem Auftragnehmer unserer Wahl behinderungsfrei ausbauen können. Diese Bauzeitenfenster würden In den Koordinierungsgesprächen festzulegen sein.

IHK Gießen-Friedberg (21.05.2025)

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

Mittelhessen Netz GmbH, Gießen (24.04.2025)

Bel der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen ist nach DIN 1998 zu verfahren. Für eventuell vorgesehene Baumbepflanzungen bitten wir Sie, bei Ihren Planungen entsprechend dem “Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen”, Ausgabe 2013 zu verfahren.

16. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist voraussichtlich erforderlich.

17. Flächenbilanz

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

Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plankarte 1)	**68.571 m²**
Mischgebiet	17.481 m²
Gewerbegebiet	25.425 m²
Flächen für den Gemeinbedarf	12.822 m²
Verkehrsflächen	7.922 m²
Davon Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	2.539 m²
Grünflächen	3.079 m²
Davon private Grünfläche „Grünland“	2210 m²
Davon öffentliche Grünfläche „Verkehrsbegleitgrün“	869 m²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Gewässerrandstreifen)	1.834 m²

Geltungsbereich der Plankarte 2	**6.566 m²**
Fläche für Natur und Landschaft, hier Blühfläche (CEF-Maßnahme)	6.566 m²

Geltungsbereich der Plankarte 3	**33.858 m²**
Fläche für Natur und Landschaft, hier Magere Flachland-Mähwiese und Extensivgrünland mit Solitärgehölzen	33.858 m²

Geltungsbereich der Plankarte 4	**5.076 m²**
Fläche für Natur und Landschaft, hier Blühfläche (CEF-Maßnahme)	5.076 m²

18. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 11/2026
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö, Stand 03/2026 (aktualisiert 11/2026)
- Archäologisch-geophysikalische Prospektion, Posselt & Zickgraf Prospektionen, 07/2025
- Abschlussbericht über die archäologischen Voruntersuchungen, WiBA GmbH, 08/2026
- Geotechnischer Untersuchungsbericht, Prof. Dr. Knoblich Umwelt- und Baugrundberatung GmbH, 09/2025

Planstand: 04.11.2026

Projektnummer: 24-2881

Projektleitung: M. Wolf / Dipl. Geogr. Stadtplaner (AKH / SRL)
S. Will / M. Sc. Stadt- und Raumplanung

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