

Stadt Allendorf (Lda.), Kernstadt

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich des Bebauungsplanes „Hinter dem Löhrbachsgraben“

Vorentwurf

Planstand: 24.03.2025

Projektnummer: 24-2881

Projektleitung: Wolf / Will I

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	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	5
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz, Alternativflächen	7
1.7 Verfahrensart und -stand	9
2. Städtebauliche Konzeption	10
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	11
4. Inhalt und Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung	12
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	12
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	12
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	13
5.3 Artenschutzrechtliche Belange	13
6. Klimaschutz und Klimaanpassung	13
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	14
7.1 Hochwasserschutz	14
7.2 Wasserversorgung	14
7.3 Grundwasserschutz	15
7.4 Schutz oberirdischer Gewässer	16
7.5 Abwasserbeseitigung	16
7.6 Abflussregelung	17
8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	18
9. Kampfmittel	19
10. Immissionsschutz	19
11. Denkmalschutz	20
12. Bodenordnung	20
13. Anlagen und Gutachten	20

1. Vorbemerkungen

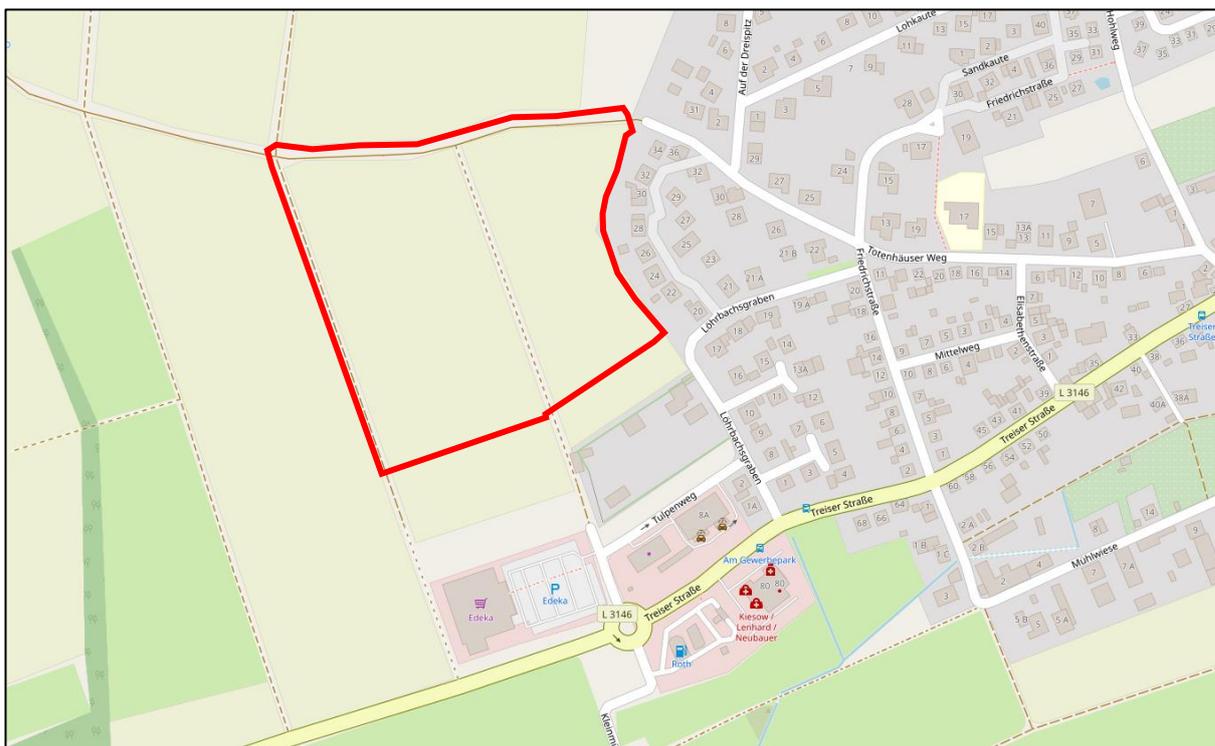
1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Allendorf (Lumda) hat am 06.03.2025 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. 2: 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

Das Plangebiet liegt südlich des Totenhäuser Wegs, westlich des Löhrbachsgraben und nördlich der Straße „Am Gewerbepark“ sowie der L3146. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Allendorf a. d. Lumda die Flurstücke 38-53, 54/1, 54/2, 55-63, 243, 244/6, 245/1, 246/2, 247/3, 248/3, 256, 259tlw., 264/3, jeweils Flur 3. Damit umfasst das Plangebiet eine Fläche von rd.6,8 ha.

Das Plangebiet ist in der bisherigen Nutzung landwirtschaftlich durch Ackerbau genutzt. Mittig durch das Plangebiet verläuft in Ost-West-Richtung eine Freileitung. Der Umgang mit dieser wird im Rahmen des weiteren Planverfahrens geklärt.

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. 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 ist die Planung somit zunächst nicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Im weiteren Planverfahren wird ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Hierzu gab es bereits erste Abstimmungen mit der Oberen Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen. Die Ergebnisse dessen werden zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfs-offenlage in die Begründung eingearbeitet. Grundsätzlich ist anzuführen, dass vorliegend der westliche Ortsrand der Kernstadt weiterentwickelt werden soll. Es besteht ein anhaltender Bedarf für gewerbliche Bauflächen sowie Anfragen für kleinere Gewerbebetriebe, die im Mischgebiet angesiedelt werden sollen. Ergänzend besteht die Nachfrage nach Wohnbauplätzen, so dass diese Nutzungen im Mischgebiet zusammen untergebracht werden sollen. Für die Verwaltung und die Feuerwehr werden ebenfalls Flächen für einen modernisierten und den aktuellen Standards entsprechenden Neubau benötigt. Die Kernstadt weist kaum Baulücken auf. Insbesondere für die Gewerbebetriebe, Feuerwehr und Verwaltung ist zudem ein gewisser Flächenbedarf sowie eine ausreichende Dimensionierung der Erschließung anzumerken. Das Gebiet ist bereits jetzt für gewerbliche Anfragen (im Gewerbe und Mischgebiet) überzeichnet. Für die Kernstadt bestehen kaum alternative Entwicklungsmöglichkeiten. Der zentrale Bereich ist über ein amtlich Festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ 100 für Neubau und Flächeninanspruchnahme ausgeschlossen.

Abb. 7: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010

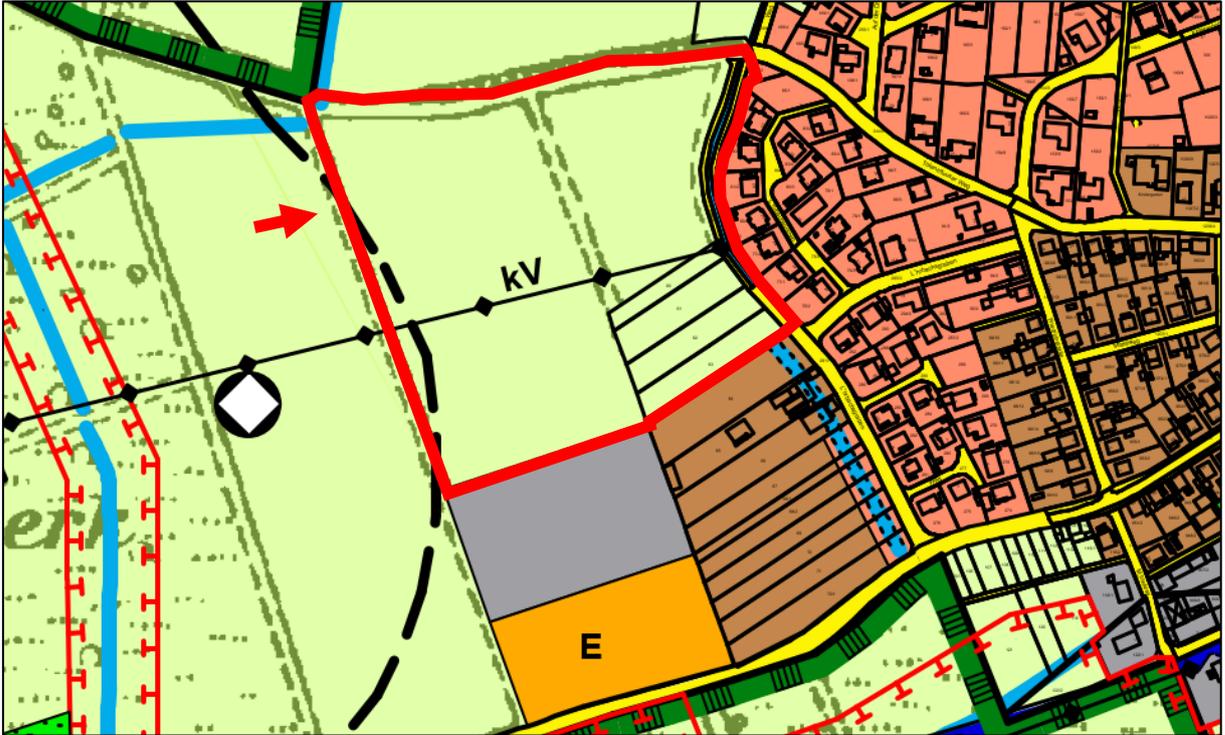


1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Allendorf (Lumda) aus 2008 stellt den vorliegenden Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zentral im Geltungsbereich verläuft in ost-westlicher Richtung eine oberirdische Stromleitung. Im Westen zum Teil im Geltungsbereich befindet sich eine Abgrenzung des Sicherheitsabstandes zu Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen. Der Umgang hiermit wird im weiteren Planverfahren geklärt.

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

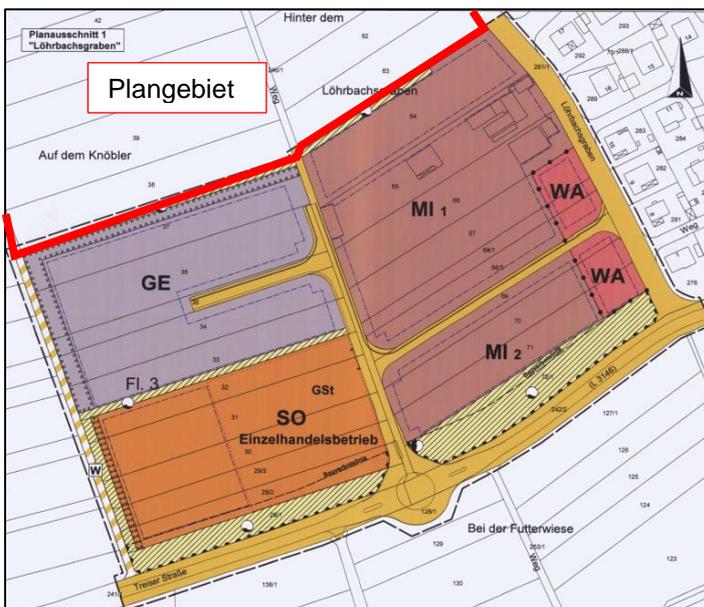
Abb.8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2008



1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Es ist flächig als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich angrenzend ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2008.

Abb. 9: Bebauungsplan „Löhrbachsgraben“ von 2008



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

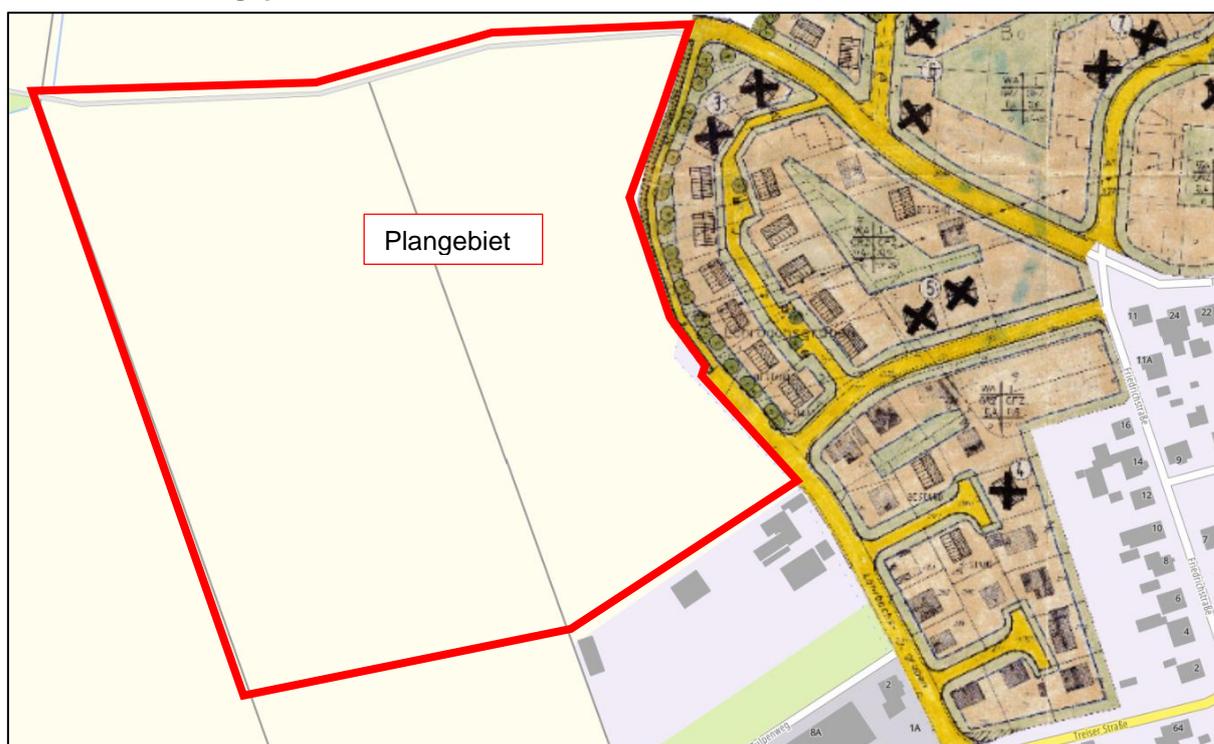
Das GE wurde mit einer GRZ = 0,8 sowie einer GFZ = 1,2 bei Z = II und offener Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Flach-, Sattel- und versetzte Pultdächer bei einer Dachneigung von 0° - 45° und einer maximalen Firsthöhe von 12 m.

Das MI₁ 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 „Löhbachsgraben“ – 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.

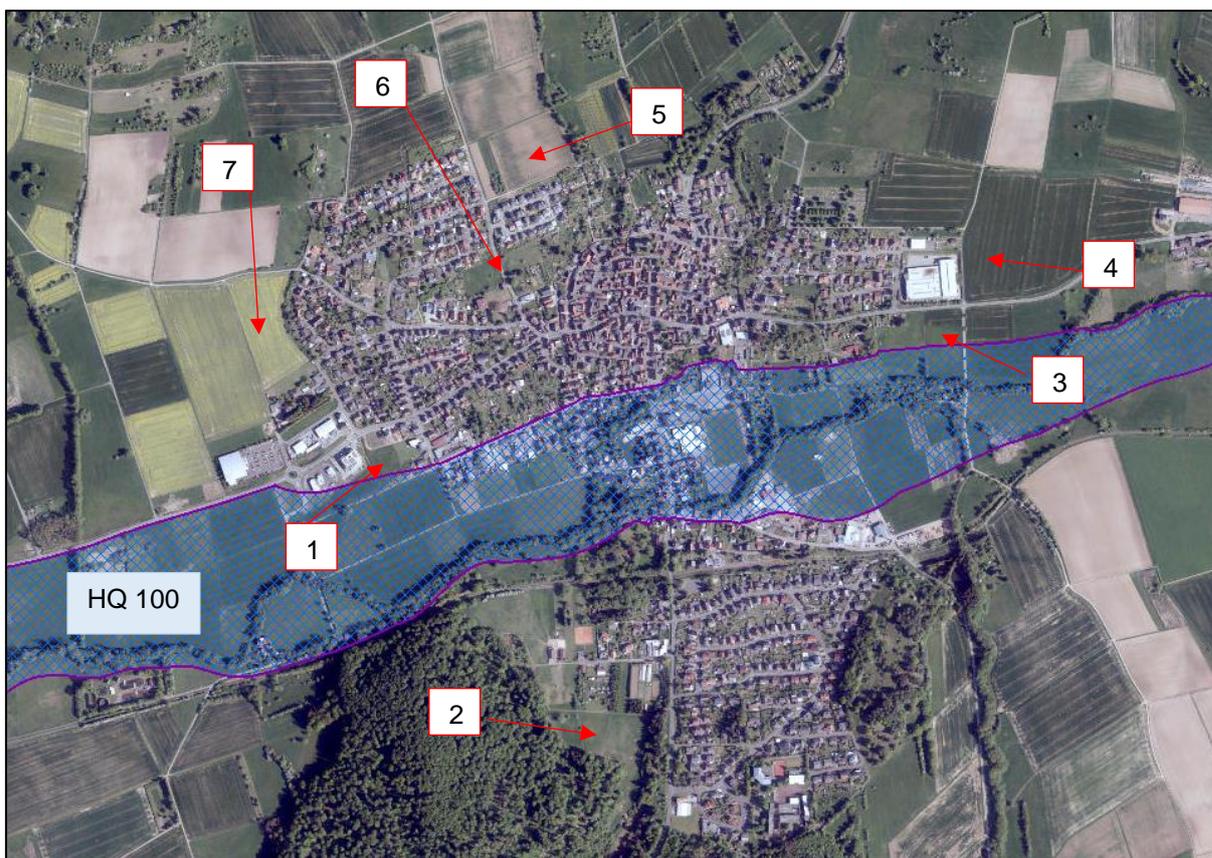
Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Alternativflächendiskussion

Die Ausweisung des Geltungsbereiches für die städtebauliche Erweiterung der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Misch- und Gewerbegebiete und die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf für Öffentliche Verwaltungen die Feuerwehr erfolgt auf Grundlage der bestehenden Nachfrage nach Baulflächen für die jeweiligen Nutzungen.

Es liegen einzelne Baulücken im Innenbereich vor, die jedoch nicht ausreichen, um die gegenwärtige Nachfrage nach Fläche sowie den entsprechenden Nutzungen decken zu können. Also Standortvoraussetzungen sind insbesondere für die Verwaltung, Feuerwehr und die größeren Gewerbebetriebe eine entsprechende Flächengröße anzuführen. Zudem und immissionsschutzrechtliche Konflikte bezüglich des geplanten Gewerbegebietes und vorhandener Wohnnutzung in der Kernstadt in die Alternativenprüfung einzubeziehen. 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.

Abb. 11: Luftbild Kernstadt Allendorf (Lumda)



Quelle: HWRM Viewer (04/2025), bearbeitet

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.

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 kommt ein Mischgebiet zur Ausweisung.

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 befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Kernstadt. Hier wird durch den wirksamen Flächennutzungsplan bereits eine gewerbliche Baufläche Planung vorbereitet. Der Bereich soll für großflächiges Gewerbe weiter vorgehalten werden. Zudem ist anzuführen, dass die Anfragen von gewerblichen Nutzungen die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes überzeichnen, sodass auch darüber hinaus ein Bedarf besteht.

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 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.

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 Schutzgebiete oder Biotope betroffen.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans 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	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss gemäß § 6 BauGB	____.____.____

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

2. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein. Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen. Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die städtebauliche Erweiterung des westlichen Ortsrandes der Kernstadt Allendorf Lumdas. Hiermit soll dem anhaltenden Bedarf nach gewerblichen Bauflächen, gemischten Bauflächen sowie Flächen für den Neubau von Feuerwehr und Verwaltung Rechnung getragen werden. Das Plangebiet wird über eine zentrale Hauptachse verkehrlich erschlossen. Von dieser werden die einzelnen Bauflächen direkt oder über Stichwege mit entsprechenden Wendeanlagen erreicht. Als Übergang zur östlichen angrenzenden Wohnbebauung wird dem Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz folgend das Mischgebiet festgesetzt. Zum Außenbereich nach Westen hin wird das Gewerbegebiet angeordnet. Zentral im Plangebiet werden die Flächen für Gemeinbedarf angeordnet. Im Nordwesten wird zudem eine Fläche für Ver- und Entsorgung aufgenommen. Hier kann eine zentrale Wärmeversorgung für das Gebiet angeordnet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Höhenentwicklung werden differenziert ausgewiesen und am südlichen und östlich angrenzenden Siedlungsbestand orientiert.

Ein großer Schwerpunkt bei dieser Planung liegt in den ökologisch orientierten grünordnerischen textlichen Festsetzungen, die eine gewisse Nachhaltigkeit gewährleisten sollen. Hierzu gehören u.a.:

- Grünordnerische Vorgaben für die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (100% der nicht bebaubaren Grundstücksfläche)
- Ausschluss von Schottergärten
- Wasserdurchlässige Befestigung von bebauten Flächen (Stellplätze und Terrassen)
- Nichtzulässigkeit von Folien und Vlies

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken
- Festsetzung von Photovoltaik und/oder Solarthermieanlagen
- Begrünung von Flachdächern
- Begrünung von Einfriedungen
- Festsetzung der Retentionszisternen
- Hinweise und Empfehlungen für nachfolgende Planungsebenen (für den Bauherrn) (Artenschutz, Gebäudeenergie, Versickerung von Niederschlagswasser)

Um die Fortsetzung der bisherigen Siedlungsentwicklung harmonisch zu gestalten, werden gestalterische Festsetzungen mit aufgenommen. Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der angrenzenden Bebauung auf, sodass sich die geplante Bebauung an den bestehenden Siedlungskörper einfügt.

Somit wird den in § 1 Abs. 6 und 7 BauGB aufgeführten Belangen, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bereitet somit eine dem Umfeld angepasste Bebauung vor, die insbesondere unter dem Aspekt der nachhaltigen Siedlungsentwicklung und der Berücksichtigung klimatischer und ökologischer Belange zu begrüßen ist.

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.

4. Inhalt und Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan weist für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO aus. Der wirk-same Flächennutzungsplan der Stadt Allendorf (Lumda) aus 2008 stellt den vorliegenden Geltungsbe-reich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zentral im Geltungsbereich verläuft in ost-westlicher Rich-tung eine oberirdische Stromleitung. Im Westen zum Teil im Geltungsbereich befindet sich eine Abgren-zung des Sicherheitsabstandes zu Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen. Der Umgang hiermit wird im weiteren Planverfahren geklärt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flä-chennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hin-ter dem Löhrbachsgraben“ den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flä-chennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Planziel der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO die Darstellung von Gemischten Bauflächen, gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO Gewerblichen Bauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Be-gründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Um-weltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen In-halt 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 Verfah-renschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffent-licher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Dop-pelungen 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 Umweltbe-richt integriert. Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen.

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

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

5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

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

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfsoffenlage.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Derzeit wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch ein Fachbüro erstellt. Der Ergebnisbericht über die Kartierung ist als Anlage beigefügt. Der finale Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfsoffenlage eingearbeitet und das Gutachten dann als Anlage mit ausgelegt.

6. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im 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 Retentionszisternen

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 Retentionszisternen, wird zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes beigetragen und die Kanalisation entlastet. Auch die möglichen Auswirkungen eines Starkregenereignisses werden durch diese Festsetzungen deutlich minimiert.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

7.1 Hochwasserschutz

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.

7.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für eine gewisse Anzahl von Gewerbebetrieben sowie für die diversen Ansiedlungen im Mischgebiet als auch die Feuerwehr und öffentliche Verwaltung. Die abschließende Anzahl und Art der Nutzungen wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung wird der Bedarf ermittelt und abgeschätzt. Gleiches gilt auch für die Bereitstellung der Löschwasserversorgung. Zum Entwurf werden weitere Aussagen ergänzt.

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.

Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an die Ortslage geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen (Leitung und Hausanschlüsse) neu zu verlegen. Eine Ingenieursplanung wird parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgen, weitere Informationen werden zum Entwurf ergänzt.

Technische Anlagen

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

7.3 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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Br. 1 und 2, Mainzlar. Die entsprechenden Ge- und Verbote sind zu beachten. Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

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. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

7.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen

Gemäß § 23 HWG sind innerhalb eines 10 Meter Streifens entlang der Grabenparzelle 247/3, gemessen am äußeren Rand der Oberkante Gewässerböschung, bauliche Anlagen unzulässig (wasserrechtliche Regelung/Vorgaben für den Außenbereich).

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.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine entsprechenden Anlagen im Plangebiet.

7.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Es erfolgt eine Erschließungsplanung parallel zum Bauleitplanverfahren. Zum Entwurf werden weitere Aussagen ergänzt.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Es erfolgt eine Erschließungsplanung parallel zum Bauleitplanverfahren. Zum Entwurf werden weitere Aussagen ergänzt.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Hierzu liegen aktuell keine Hinweise vor. Im weiteren Verfahren überprüft die Stadt die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasseranlagen.

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 im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei. Im westlichen Plangebiet wird in der Anpflanzungsfläche eine Versickerungsmulde für anfallendes Niederschlagswasser vorgesehen. Die Entwässerungsplanung erfolgt parallel zum Bauleitplanverfahren. Zum Entwurf werden hierzu weitere Ausführungen ergänzt.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im vorhandenen System.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

7.6 Abflussregelung

Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Hochwasserschutz

Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

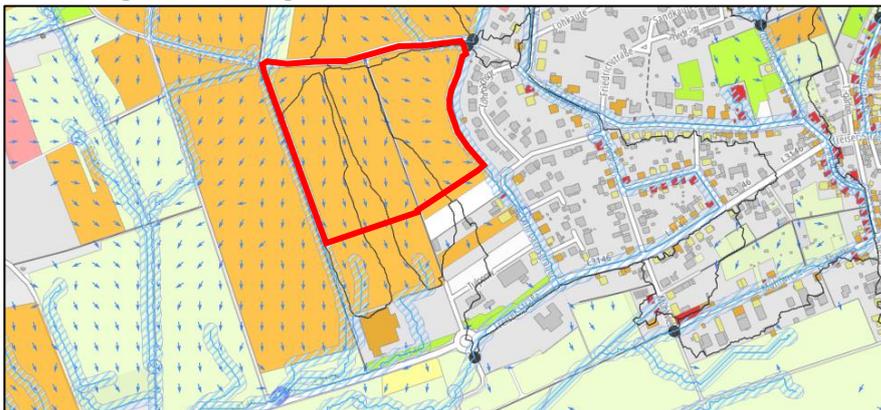
Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

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 12: 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 Freilächengestaltung entsprechend auszurichten. Der aktuelle Zustand der Fläche beinhaltet eine durchschnittliche Hangneigung von 5 - 6 %.

Auch im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Infrastrukturplanung sind auf die oben genannten Parameter beziehungsweise Kartendarstellungen zu achten. Hier kommt besonders dem Entwässerungskonzept im Rahmen der einzelnen Bauanträge eine besondere Bedeutung zu.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Zu dieser Thematik liegen zum aktuellen Zeitpunkt keine Informationen vor.

Baugrund

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 Infiltrationsvermögens. 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 Fremdzufuss, 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“ hilfswise herangezogen werden.

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

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

9. Kampfmittel

Zum aktuellen Zeitpunkt liegen hierzu keine Informationen vor.

10. Immissionsschutz

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

Mit der geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S.d. § 8 BauNVO, eines Mischgebietes i.S.d. § 6 BauNVO (im FNP gewerbliche und gemischte Bauflächen) 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.

11. Denkmalschutz

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

12. Bodenordnung

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

13. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 04/2025
- Ergebnisbericht Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö, Stand 02/2025

Planstand: 24.03.2025

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