



Bauleitplanung der Stadt Allendorf / Lumda

Kernstadt Allendorf

Begründung zum

**Bebauungsplan Nr.11  
„Am Bahnhof / Sauerwiesen“  
2. Änderung und Erweiterung**

**Satzung**

Planstand: 18.06.2018

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Franziska Licher, M. Sc. Geographie

---

**Planungsbüro Holger Fischer**

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30  
E-Mail: [m.wolf@fischer-plan.de](mailto:m.wolf@fischer-plan.de), [f.licher@fischer-plan.de](mailto:f.licher@fischer-plan.de) / Internet: [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
1.1	Planziel und Planerfordernis .....	4
1.2	Verfahrensstand .....	5
1.3	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes .....	5
1.4	Übergeordnete Planungen.....	6
1.5	Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	8
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption .....</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO) .....	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO) .....	11
3.3	Kompensationsmaßnahmen und eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB) .....	13
3.4	Gestalterische Vorgaben – Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung (HBO).....	14
3.5	Wasserrechtliche Empfehlungen (keine Festsetzungen).....	14
<b>4</b>	<b>Landschaftspflege und Naturschutz.....</b>	<b>15</b>
4.1	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB .....	16
4.2	Artenschutz und Schutzgebiete .....	16
<b>5</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>17</b>
5.1	Überschwemmungsgebiet .....	17
5.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....	17
5.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen .....	19
5.4	Abwasserbeseitigung.....	20
5.5	Abflussregelung.....	20
5.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	21
<b>6</b>	<b>Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur .....</b>	<b>22</b>
6.1	Straßen und Verkehrsflächen, Feldwege.....	22
6.2	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr.....	22
6.3	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr .....	22
6.4	Wasserversorgung.....	22
6.5	Abwasserentsorgung .....	22
6.6	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien.....	23
6.7	Brandschutz.....	23
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>25</b>
<b>9</b>	<b>Erneuerbare Energien .....</b>	<b>25</b>
<b>10</b>	<b>Altlasten, Baugrund und Bergaufsicht .....</b>	<b>26</b>
<b>11</b>	<b>Bodenordnung.....</b>	<b>27</b>



## **1 Vorbemerkungen**

### **1.1 Planziel und Planerfordernis**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Allendorf (Lumda) hat am 09.02.2015 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.11 „Am Bahnhof / Sauerwiesen“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich in der Kernstadt Allendorf beschlossen.

Die beiden im Gebiet ansässigen Handwerksfirmen benötigen aufgrund der guten Auftragslage Erweiterungsflächen, die aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen (Straße und Eisenbahntrasse sowie westlich und südöstlich angrenzend bestehender Bebauung und Nutzungen) und Topographie nur nördlich der bestehenden Betriebsgrundstücke eingerichtet werden können. Die Erschließung der Grundstücke soll über die bereits bestehenden Grundstücke und den östlich angrenzenden auszubauenden landwirtschaftlichen Weg erfolgen.

Der räumliche Geltungsbereich sollte nach Nordwesten um die Parzelle 636 erweitert werden, um im nördlichen Teil dieser Fläche im Bereich der Sauerwiesen naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die Ausgleichsflächen wurden jedoch größtenteils aus naturschutzfachlichen Gründen zum Entwurf hin wieder aus dem Geltungsbereich herausgenommen und durch Ökokontomaßnahmen der Stadt Allendorf (Lumda) ersetzt. Weiter südöstlich grenzt das Mischgebiet mit der laufenden Nr. 2 an. In diesem Bereich soll den ansässigen Gewerbebetrieben Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden.

Planziel der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist zum einen die Optimierung der Bebaubarkeit des Mischgebietes im Sinne § 6 BauNVO, um den Standort der ansässigen Gewerbebetriebe, Maurer Baudekoration GmbH und Straßenbau Diehl, zu sichern. Zum anderen soll Bauplanungsrecht für die Erweiterung dieser Betriebsgelände nach Norden geschaffen werden. Innerhalb des Mischgebietes sind weiterhin nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Aber auch Lagerflächen, Bürogebäude oder Betriebsleiterwohnungen sind grundsätzlich in diesem Bereich zulässig.

Eine kleine Teilfläche im nordwestlichen Teilbereich des Geltungsbereichs soll weiterhin für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft genutzt und durch weitere Maßnahmen (Ökokonto) ergänzt werden.

Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes, der die Fläche als gemischte Baufläche i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr.2 BauNVO und die Ausgleichsfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB darstellt. Hier ist die Umwidmung im nördlichen Bereich in eine gemischte Baufläche als Erweiterungsfläche für die gewerblichen Betriebe vorgesehen.

## 1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB</b>	09.02.2015 Bekanntmachung: 15.12.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs.1 BauGB</b>	19.12.2016 – 20.01.2017 Bekanntmachung: 15.12.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs.1 BauGB</b>	Anschreiben: 15.12.2016 Frist: 20.01.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs.2 BauGB</b>	26.02.2018 – 29.03.2018 Bekanntmachung: 15.02.2018*
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs.2 BauGB</b>	Anschreiben 21.02.2108 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs.1 BauGB</b>	<b>18.06.2018</b>

\*Die Bekanntmachungen erfolgen gemäß der Hauptsatzung der Stadt Allendorf (Lumda) in den „Allendorfer Mitteilungen“.

Der Bebauungsplan (qualifizierter Bebauungsplan) wird im zweistufigen Verfahren mit Flächennutzungsplanänderung und Umweltprüfung aufgestellt und durchgeführt.

## 1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Das am östlichen Siedlungsrand der Stadt Allendorf (Lumda) gelegene Plangebiet grenzt im Süden an die Allertshäuser Straße. Weiter südlich dieser Straße verläuft eine stillgelegte Bahnlinie, dahinter grenzt Wohnbebauung an den räumlichen Geltungsbereich. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Straße: Am Sägewerk, diese geht weiter nördlich in einen landwirtschaftlichen Weg über. Weiter östlich angrenzend befinden sich eine Grünfläche sowie südöstlich eine Lagerfläche. Im Norden grenzt das Plangebiet an Grün- und Ackerflächen. Westlich wird das Plangebiet von weiteren Gewerbebetrieben, wie der Gerhard Schwalb GmbH sowie der Bingel Zimmerei und Bedachungen, begrenzt.

Der südliche Teil des Plangebietes selbst ist geprägt vom Standort der Gewerbebetriebe Maurer Baudekoration GmbH und Straßenbau Diehl. Der nördliche Teil des Plangebietes wird durch Grünland und Ablageflächen geprägt. Insgesamt weist das Gelände im nördlichen Bereich eine nach Norden abfallende Böschung auf.

Im räumlichen Geltungsbereich liegt eine Fläche von insgesamt rd. 0,76 ha. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der beiliegenden Übersichtskarte (Abb. 1) zu entnehmen und umfasst in der Flur 1 die Flurstücke 632/7, 632/8, 636tlw., 641/4, 1169tlw. und 1176/2tlw., 1176/3, 1176/4 und 1243tlw., Gemarkung Allendorf (Lumda). Hinzu kommt die externe Ausgleichsfläche Gemarkung Allendorf, Flur 27, Flurstück 2/1tlw.

Ausweisung: Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sowie Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen Feuchtbiotop und Extensivgrünland gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB.

Exposition: weitestgehend eben, geringe Hangneigung in nördlicher Richtung.

Nutzung: Standort der Gewerbebetriebe Maurer Baudekoration GmbH und Straßenbau Diehl

Angrenzende Nutzungen:

Norden: Grünland, Ablagerungen

Osten: Grünfläche, Park- und Lagerfläche

Süden: Allertshäuser Straße, stillgelegte Bahnlinie, Wohnbebauung

Westen: Gewerbebetriebe

**Abb. 2:** Lage des Plangebietes, rot gekennzeichnet, ohne externe Ausgleichsfläche



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

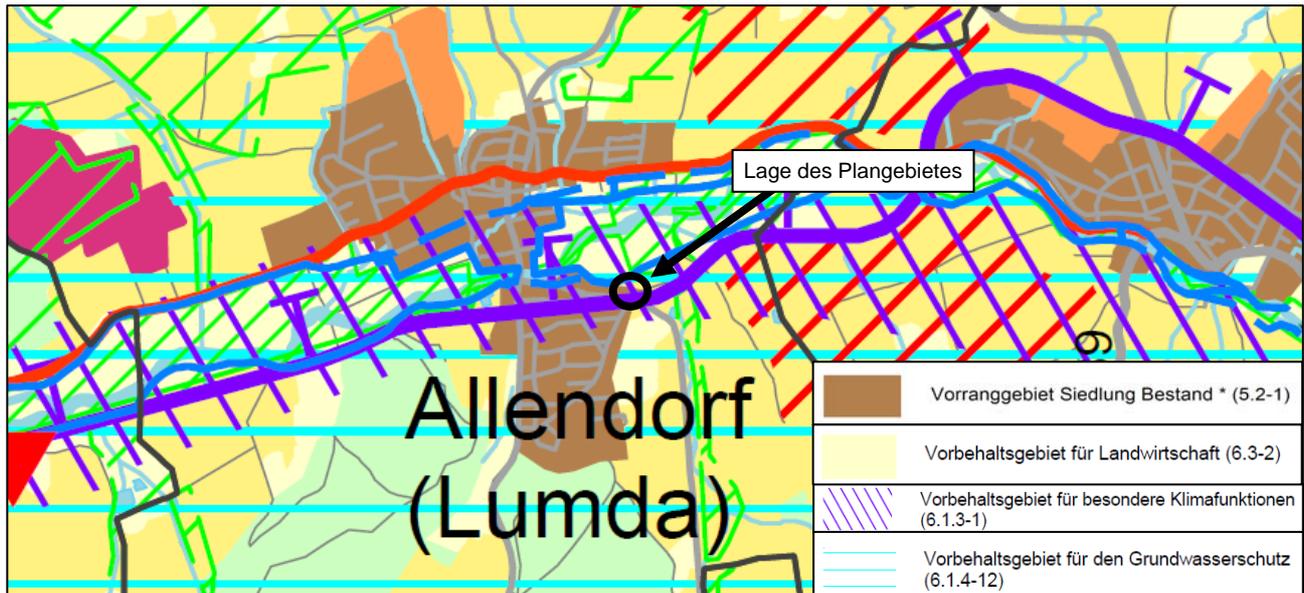
genordet, ohne Maßstab

#### 1.4 Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* (5.2-1) und als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* (6.3-2) dargestellt. Des Weiteren führt durch das Plangebiet eine Trassensicherung einer stillgelegten Bahnstrecke. Überlagert wird das Plangebiet durch die Schraffur *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* (6.1.3-1) und *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* (6.1.4-12). Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft (6.1.1-2) grenzen unmittelbar an das Plangebiet, werden aber nicht tangiert. Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen ist die vorliegende Bauleitplanung somit gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Gemäß der Zielvorgabe 6.3-2 kann die Flächeninanspruchnahme der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft unter der Voraussetzung der Eigenentwicklung und Freizeitnutzung im Anschluss an die bebaute Ortslage unter 5 ha in Anspruch genommen werden. Dabei sind auch städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen. Die Inanspruchnahme von 1.800 m<sup>2</sup> ist ausschließlich für die Eigenentwicklung der beiden Betriebe vorgesehen.

**Abb. 3:** Ausschnitt des Regionalplanes Mittelhessen 2010 mit Lage des Plangebietes



Quelle: Regierungspräsidium Mittelhessen

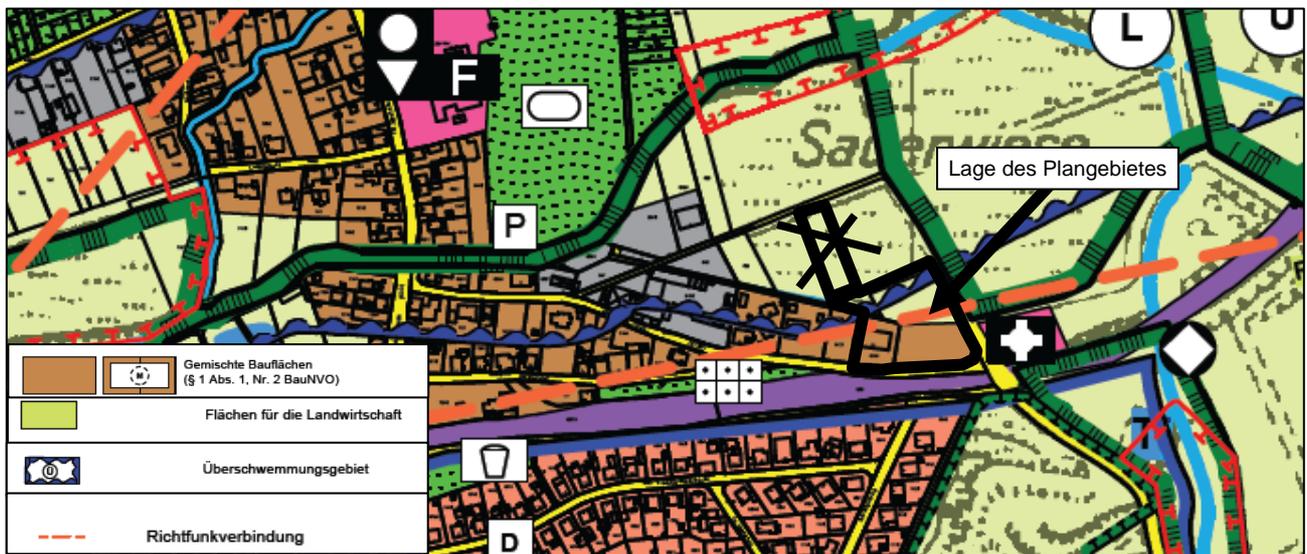
genordet, ohne Maßstab

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Allendorf (Lumda) stellt das Plangebiet im südlichen Bereich als gemischte Baufläche (Bestand) und im nördlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Das Plangebiet grenzt an ein Überschwemmungsgebiet an und es führt eine Richtfunkverbindung durch das Plangebiet. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um die Parzelle 636 erweitert, diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Hinzukommt, dass die gemischte Baufläche nach Norden erweitert wird. Aus diesen genannten Gründen ist eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan erforderlich.

Ziel der FNP-Änderung ist die Umwandlung der Fläche für die Landwirtschaft im südlichen Teilbereich in eine gemischte Baufläche sowie im nördlichen Teilbereich in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Abb.4: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes 2008 mit Lage des Plangebietes



Quelle: Stadt Allendorf (Lumda), Flächennutzungsplan 2008

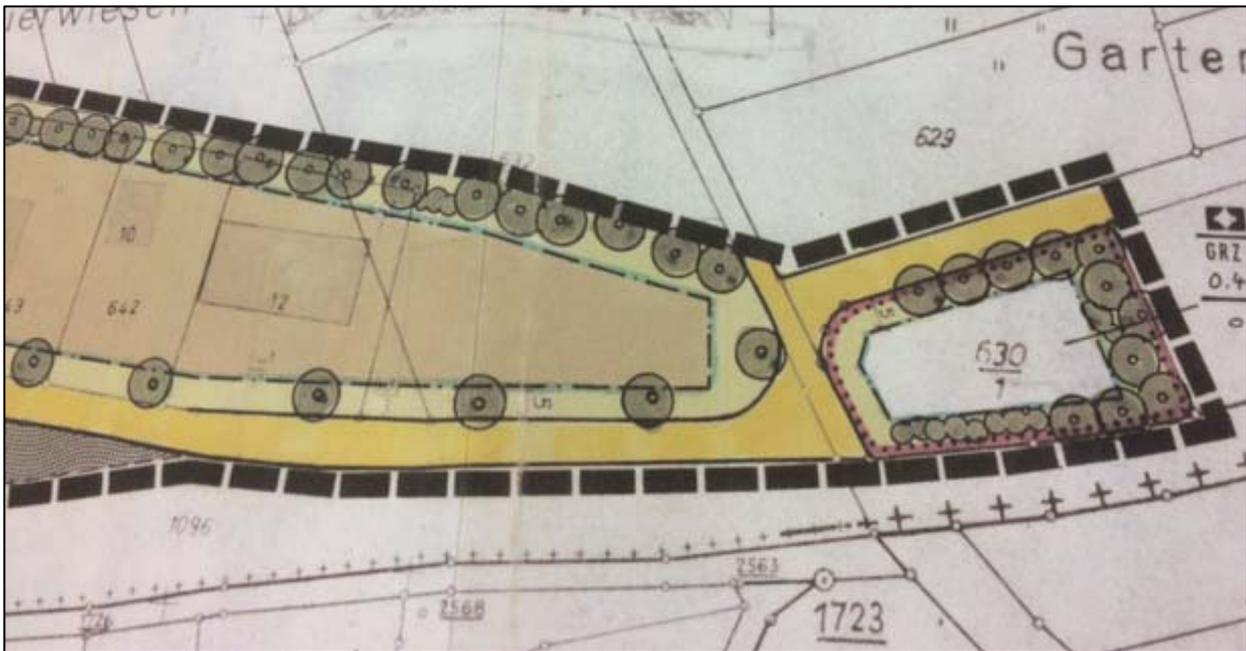
genordet, ohne Maßstab

### 1.5 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr.11 „Am Bahnhof / Sauerwiesen“ aus dem Jahr 1986 weist für das vorliegende Plangebiet ebenfalls ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO aus und umfasst insgesamt einen nach Westen und Osten erweiterten Geltungsbereich (siehe Abb. 5). Das Maß der baulichen Nutzung war im Bebauungsplan Nr.11 „Am Bahnhof / Sauerwiesen mit einer GRZ = 0,4 und einer GFZ = 0,8 sowie mit der Zahl der Vollgeschosse mit einem Maß von Z = II festgesetzt. Die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes aus dem Jahr 2008 umfasst einen nach Norden erweiterten und nach Osten verkleinerten Geltungsbereich (siehe Abb. 6). In der 1. Änderung wurde das Maß der baulichen Nutzung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1986 übernommen.

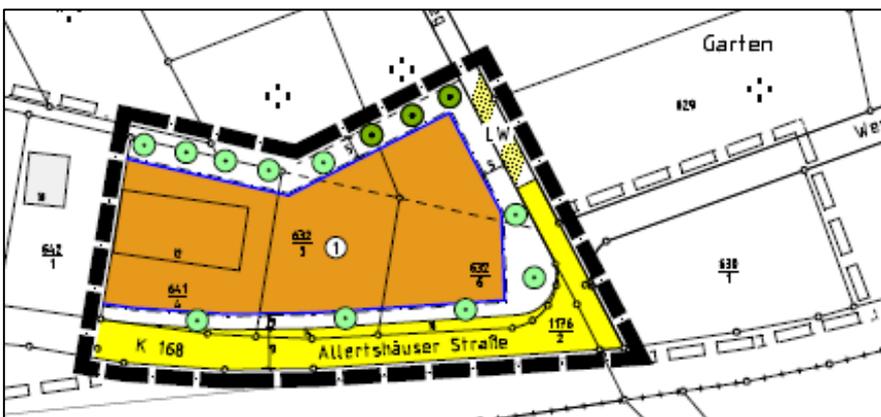
Um eine höhere Ausnutzung der Fläche erreichen zu können, wurde in der vorliegenden 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Bahnhof / Sauerwiesen“ das Maß der baulichen Nutzung nach oben korrigiert und die Baugrenzen großzügiger festgelegt.

**Abb. 5:** Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr.11 „Am Bahnhof / Sauerwiesen“



genordet, ohne Maßstab

**Abb. 6:** Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr.11 „Am Bahnhof / Sauerwiesen“- 1. Änderung



genordet, ohne Maßstab

## 2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Der Bereich des Mischgebietes ist im Zuge der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Bahnhof / Sauerwiesen“ nach Norden erweitert worden. Die beiden im Gebiet ansässigen Handwerksfirmen benötigen aufgrund der guten Auftragslage Erweiterungsflächen, die aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen (Straße und Eisenbahntrasse sowie westlich und südöstlich angrenzend bestehender Bebauung und Nutzungen) und Topographie nur nördlich der bestehenden Betriebsgrundstücke eingerichtet werden können. Die Erschließung der Grundstücke soll über die bereits bestehenden südlich angrenzenden Grundstücke und den östlich angrenzenden auszubauenden landwirtschaftlichen Weg (Flst. 1169) erfolgen.

Der räumliche Geltungsbereich sollte nach Nordwesten um die Parzelle 636 erweitert werden, um im nördlichen Teil dieser Fläche im Bereich der Sauerwiesen naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die Ausgleichsflächen wurden jedoch größtenteils aus naturschutzfachlichen Gründen zum Entwurf hin wieder aus dem Geltungsbereich herausgenommen und werden nun durch Ökokontomaßnahmen der Stadt Allendorf (Lumda) ersetzt.

Planziel der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist zum einen die Optimierung der Bebaubarkeit des Mischgebietes im Sinne § 6 BauNVO, um den Standort der ansässigen Gewerbebetriebe, Maurer Baudekoration GmbH und Straßenbau Diehl, zu sichern. Zum anderen soll Bauplanungsrecht für die Erweiterung dieser Betriebsgelände nach Norden geschaffen werden. Innerhalb des Mischgebietes sind weiterhin nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Aber auch Lagerflächen, Bürogebäude oder Betriebsleiterwohnungen sind grundsätzlich in diesem Bereich zulässig. Ausgeschlossen werden im MI 2 Tankstellen und Vergnügungsstätten, da diese Nutzungen mit dem nördlich angrenzenden Auenbereich nicht vereinbar sind.

Eine kleine Teilfläche im nordwestlichen Teilbereich des Geltungsbereichs soll weiterhin für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft genutzt und durch weitere Maßnahmen (Ökokonto) ergänzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird allerdings nach oben angehoben, um eine höhere Ausnutzung der Fläche zu erreichen. Auch die Darstellung der Baugrenze wird entsprechend erweitert, so dass insgesamt mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes die Bebaubarkeit des Mischgebietes optimiert und der Standort der ansässigen Gewerbebetriebe gesichert werden kann.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Allertshäuser Straße. Die östlich am Plangebiet vorbeilaufende Straßenverkehrsfläche geht im Norden in einen landwirtschaftlichen Weg über.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest und erreicht somit die Obergrenze des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das Mischgebiet die Geschossflächenzahl (GFZ) im südlichen Bereich lfd. 1 auf ein Maß von **GFZ = 1,2** und im nördlichen Bereich lfd. 2 auf ein Maß **GFZ = 0,6** fest, sodass die Obergrenze für Mischgebiete nur im südlichen Bereich erreicht wird.

Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet 1 im südlichen Bereich die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** und im nördlichen Bereich des Mischgebietes 2 von **Z = I** fest, um eine städtebauliche Abstufung möglicher baulicher Anlagen zum Außenbereich hin zu bewirken. Der Übergang zur Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der Parzelle 636 sowie an die nördlich angrenzenden Grün- und Ackerflächen sollte möglichst harmonisch erfolgen.

### 3 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 und 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.

Zur Ausführung dieser Grundnormen werden in dem Bebauungsplan „Am Bahnhof / Sauerwiesen“ – 2. Änderung und Erweiterung zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben an der vorhandenen Bebauung, um das charakteristische Gesamtbild des Mischgebietes zu erhalten und behutsam weiterentwickeln zu können.

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)

Der Bebauungsplan weist für das Plangebiet ein Mischgebiet i.S. des § 6 BauNVO aus. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören; allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- (Tankstellen)\*,
- (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.)\*

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

(\*) Die Nutzungen werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen, da sich die Mischgebietsfläche 2 unmittelbar am angrenzenden Auenbereich befindet und somit mögliche Beeinträchtigungen verursachen könnten.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)

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 setzt der vorliegende Bebauungsplan daher die Geschossflächenzahl, die Grundflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse fest. In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen wird somit eine dem Standort und der geplanten Nutzung angemessene bauliche Nachverdichtung ermöglicht.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich somit an den in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen für Mischgebiete und richtet sich nach den angrenzenden Bereichen.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das Mischgebiet die Geschossflächenzahl (GFZ) im südlichen Bereich des Mischgebietes 1 auf ein Maß von **GFZ = 1,2** und im nördlichen Bereich des Mischgebietes auf ein Maß **GFZ = 0,6** fest, sodass die Obergrenze für Mischgebiete nur im südlichen Bereich erreicht wird. Vor allem der nördliche Bereich des Mischgebietes soll sich harmonisch in die angrenzende Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einfügen.

### **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 seinen Geltungsbereich im südlichen Bereich lfd. 1 die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** und im nördlichen Bereich lfd. 2 von **Z = I** fest, sodass eine für die Lage des Plangebietes am östlichen Ortsrand von Allendorf (Lumda) sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann. Der Übergang zur Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in der Parzelle 636 sowie an die nördlich angrenzenden Grün- und Ackerflächen soll möglichst harmonisch erfolgen.

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Hö-

henbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Mischgebietes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Ortsrandlage des Plangebietes verträglich dimensioniert ist. Für die Höhenbegrenzung der Gebäude ist abschließend die festgesetzte Firsthöhe entscheidend.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe erfolgt für das Mischgebiet auf ein Maß von **TH<sub>max.</sub> = 6,50 m** und wird aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.11 „Am Bahnhof / Sauerwiesen – 1. Änderung übernommen. Den unteren Bezugspunkt bildet dabei die Fahrbahnoberkante der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen mittig vor dem Grundstück bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante (aufgehendes Mauerwerk) mit der Oberkante Dachhaut.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden **Baugrenzen** festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Vorliegend wurden die überbaubaren Grundstücksflächen nach Norden erweitert, um Möglichkeiten zur Erweiterung der Betriebsgelände zu schaffen. Die Gebäude sind in offener Bauweise, das heißt mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

### **3.3 Kompensationsmaßnahmen und eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)**

Die Festsetzung zur Befestigung von Gehwegen, Terrassen, und Pkw-Stellplätze (mit Stellplatzzufahrten), in wasserdurchlässiger Weise, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem bzw. wasserdurchlässigen Pflaster, soll den Eingriff in den Naturhaushalt und in die Grundwasserneubildungsrate minimieren. Als Ausnahme wird definiert, dass bei einem erforderlichen behindertengerechten Ausbau von Zuwegungen, Hofflächen und Wegen von der wasserdurchlässigen Bauweise abgesehen werden kann. Gleiches gilt für Betriebs- Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen von Gewerbebetrieben. Alternativ kann bei einer Erfassung des unbelasteten Niederschlagswasser im Trennsystem (unter Vorbehalt einer wasserrechtlichen Genehmigung) eine Ableitung in den nächst gelegenen Vorfluter bzw. in das Feuchtbiotop im Norden erfolgen.

Die im Plangebiet vorhandenen Anpflanzungen (entlang der nördlichen Grenze) sind gemäß Planzeichen festgesetzt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Bahnhof / Sauerwiesen“ 1. Änderung aus dem Jahr 2008 zum Anpflanzen vorgesehenen Bäume entlang der Straße werden in der 2. Änderung übernommen.

Im Norden des Plangebietes wurden zum Vorentwurf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen Feuchtbiotop und Extensivgrünland ausgewiesen. Ziel der Ausweisung und Festsetzung war es das Grünland im Nordwesten des Plangebietes zu erhalten und Maßnahmen im Sinne des Hessischen Wassergesetzes bzw. des Naturschutzgesetzes zu entwickeln. Aufgrund der zum Vorentwurf vorgebrachten Anregungen und Hinweisen der zuständigen Fachbehörden musste die Maßnahme jedoch wieder aus der Planung herausgenommen werden und wird nun lediglich im südlichen Bereich der Parzelle 636 durch die Darstellung eines Feuchtbiotopes noch weiter verfolgt. Das verbleibende Eingriffsdefizit wird nun durch eine in die Planung aufgenommenen Kompensationsmaßnahme „Steinkopf- Kinnwald“ in der Gemarkung Allendorf ausgeglichen. Die Landschaftspflegevereinigung Gießen hat die Ökokontomaßnahme für den vorliegenden Bebauungsplan durch eine flächenhafte Zuordnung vorgegeben, die nun sowohl in der Plankarte wie auch im Umweltbericht aufgeführt wird. Verwiesen wird daher auf die Ausführungen unter Kapitel 4.1, 4.2 und im Umweltbericht.

Die Artenliste ist als Auswahl zu verstehen, wird aber städtebaulich mit der Rücksichtnahme auf ökologische Faktoren des Naturhaushalts und des optischen Beziehungsgefüges des Orts- und Landschaftsbildes begründet. Im Übrigen wird auf die Grenzabstände zu lw. Nutzflächen für Pflanzungen gemäß Hess. Nachbarrechtsgesetz verwiesen.

### **3.4 Gestalterische Vorgaben – Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung (HBO)**

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der Dachneigung und Dachgestaltung sowie der Grundstücksfreiflächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und teilweise angepasst. Die Festsetzungen begründen sich aufgrund der Ortsrandlage bzw. der unmittelbaren Lage zum Außenbereich mit einer erhöhten Erholungsfunktion. Um den künftigen Ortsrand harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren, werden folgende Maßnahmen festgesetzt.

Bei der Dachgestaltung sind Dachneigungen von 0-25° zulässig. Bei der Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunkeln (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) zulässig. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

Offene Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über der Geländeoberfläche zulässig. Mauer- und Betonsockel sind straßenseitig unzulässig.

Im Übrigen wird auf die Grenzabstände (zu lw. Nutzflächen) für Pflanzungen und Einfriedungen gemäß Hess. Nachbarrechtsgesetz verwiesen.

Bei den Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs.5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen) sind mind. 30 % der Flächen als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen zu mindestens 25 % mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Es gilt 1 Baum je 15 m<sup>2</sup>, 1 Strauch je 2 m<sup>2</sup>.

### **3.5 Wasserrechtliche Empfehlungen (keine Festsetzungen)**

Im Mischgebiet kann aufgrund der gewerblichen Flächen und Nutzung von der Brauchwassernutzung abgesehen werden, da hier wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange dem entgegenstehen können. Gemäß Empfehlung 4.2 und der Lage des Plangebietes im Trinkwasserschutzgebiet wird die Thematik der Verwertung von Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen über die rechtlichen Vorgaben des Wassergesetzes (HWG / WHG) im Bauantrag behandelt, mit dem Ziel, den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren. Ziel der Empfehlung und des Hinweises ist es, das überschüssige Niederschlagswasser zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Bezüglich der Verwertung von Niederschlagswasser wird darüber hinaus auf die einschlägigen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 55 Abs.2 WHG) sowie auf § 39 HBO verwiesen.

#### 4 Landschaftspflege und Naturschutz

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zur einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB abgeleitet wurden, ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsoffenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
3. Erstellung eines Umweltberichtes
4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
7. Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das Deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs.4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten sind. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung. Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Die für die Umweltprüfung erforderlichen Untersuchungen werden derzeit durchgeführt und werden im Anschluss ausgewertet. Die Umweltprüfung wird schon zum Verfahrensschritt der Vorentwurfsbeteiligung mit öffentlich ausgelegt und ist Bestandteil der Begründung.

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Hs. 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden (siehe Kapitel 4.1). Aufgrund der Ausweisung der Bauflächen im Außenbereich sowie der Festsetzung der möglichen Verbreitung der Erschließungsstraße ist eine differenzierte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Zum Entwurf wurden darüber hinaus externe Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Zuordnung von Ökokontomaßnahmen mit in die Planung aufgenommen, die den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff kompensieren. Aufgrund der zum Vorentwurf vorgebrachten Anregungen und Hinweisen der zuständigen Fachbehörden zur Ausgleichsfläche Flst. 636 musste die Maßnahme jedoch wieder aus der Planung herausgenommen werden und wird nun lediglich im südlichen Bereich der Parzelle 636 durch die Darstellung eines Feuchtbiotopes noch weiter verfolgt. Das verbleibende Eingriffsdefizit wird nun durch eine in die Planung aufgenommenen Kompensationsmaßnahme „Steinkopf- Kinnwald“ in der Gemarkung Allendorf (Flur 27 Flurstück 2/1 tlw.) ausgeglichen. Die Landschaftspflegevereinigung Gießen hat die Ökokontomaßnahme für den vorliegenden Bebauungsplan durch eine flächenhafte Zuordnung vorgegeben, die nun sowohl in der Plankarte wie auch im Umweltbericht aufgeführt wird. Verwiesen wird daher auf die Ausführungen unter Kapitel 4.2 und im Umweltbericht.

#### **4.1 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB**

Die Eingriffe im Rahmen der Erschließungsplanung und im Mischgebiet werden der Ausgleichsfläche „Steinkopf- Kinnwald“ in der Gemarkung Allendorf (Flur 27 Flurstück 2/1 tlw.) zugeordnet. Weitere Ausführungen siehe Umweltbericht.

#### **4.2 Artenschutz und Schutzgebiete**

Der Stadt Allendorf (Lumda) und dem Planverfasser liegen derzeit keine Erkenntnisse über betroffene

Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH, VSG etc.) im Plangebiet vor. Darüber hinaus wird auf die Ausführungen dem als Anlage beigefügten Umweltbericht verwiesen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt der Satzung auch keine Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten (europäischer Vogelarten) oder geschützten Lebensstätten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vor.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff. HBO).

Des Weiteren ist von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Darüber hinaus wird auf den Umweltbericht verwiesen.

## **5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

### **5.1 Überschwemmungsgebiet**

Der nördliche Teil des Plangebietes (Ausgleichsfläche) befindet sich im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet des Gewässers der Lumda.

### **5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

#### *Bedarfsermittlung*

Innerhalb des Plangebietes kann neben dem Bestand kein zusätzlicher Wasserbedarf, in der jetzigen Planungsphase quantifiziert werden.

#### *Deckungsnachweis*

Die Stadt Allendorf (Lumda) geht aufgrund der Lage des Plangebietes im Bestand davon aus, dass die Lösch- und Trinkwasserversorgung gesichert werden kann. Durch den Bebauungsplan werden grundsätzlich keine Maßnahmen oder Nutzungen vorbereitet, die nicht über das vorhandene Netz versorgt werden können.

### *Technische Anlagen*

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfen der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung bzw. im Bauantrag, da die Leitungen für das Gebiet vorhanden sind.

### *Schutz des Grundwassers*

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage Brunnen Mainzlar I und II des Zweckverbandes Lollar-Staufenberg. Die Bestimmungen der entsprechenden Verordnungen sind zu beachten

### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

### *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.

*Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

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

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie / KA LK Gießen, Wasser- und Bodenschutz / ZLS

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID-531-072 für die Wassergewinnungsanlagen Mainzlar I + II des Zweckverbandes Lollar-Staufenberg. Bei Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung bestehen auch aus hydrologischer Sicht keine Bedenken (Staatsanzeiger Hessen 22/91, Seite 1380).

### **5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

*Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

Die Lumda verläuft rund 100 Meter nördlich des Plangebietes. Im Nordwesten befindet sich eine Grabenparzelle. Stehende Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

*Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Im westlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich eine Grabenparzelle, um den sich ein kleiner Feuchtbereich gebildet hat.

*Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen*

Im Plangebiet befindet sich eine Grabenparzelle. Der Gewässerrandstreifen von 10 m kann aufgrund des Bestandes nicht eingehalten werden.

*Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

## **5.4 Abwasserbeseitigung**

### *Gesicherte Erschließung*

Die Stadt Allendorf (Lumda) geht aufgrund der Lage des Plangebietes davon aus, dass die Erschließung (Abwasserbeseitigung) gesichert werden kann. Die Anschlussmöglichkeit an die in der *Allertshäuser Straße* vorhandenen Abwasseranlagen ist gegeben.

### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Die Abwasserbeseitigung ist in der *Allertshäuser Straße* bereits Bestand und erfolgt über die bereits vorhandenen Abwasseranlagen.

### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Die Abwasseranlagen in der *Allertshäuser Straße* sind vorhanden und können voraussichtlich das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser mit aufnehmen. Diese Anlagen für die Abwasserbeseitigung sind ausreichend dimensioniert, um zusätzlich anfallendes Abwasser aufzunehmen.

### *Reduzierung der Abwassermenge*

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserrumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 2.3, 2.4 und 3.4.

### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

### *Entwässerung im Trennsystem*

Die Entwässerung des Plangebietes sollte im Trennsystem erfolgen. Die Leitungen sind in den Erschließungsstraßen bereits Bestand.

### *Kosten und Zeitplan*

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

## **5.5 Abflussregelung**

### *Abflussregelung*

Die gesicherte Abflussregelung wird derzeit überprüft.

#### *Vorflutverhältnisse*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Hochwasserschutz*

Im Bereich der nordwestlich festgesetzten Ausgleichsfläche können konkrete Hochwasserschutzmaßnahmen durchgeführt werden.

#### *Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen*

Im Bereich der nordwestlich festgesetzten Ausgleichsflächen können konkrete Hochwasserschutzmaßnahmen durchgeführt werden.

#### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Das Plangebiet weist im südlichen Teilbereich bereits einen hohen Versiegelungsgrad auf.

#### *Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten*

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

### **5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft**

Entfällt aufgrund des Planziels.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich<sup>1</sup> :

#### Flächenversickerung

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

#### Muldenversickerung

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

#### Schachtversickerung

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

#### Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet,

---

<sup>1</sup> Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte aufgrund der Topographie als kritisch beurteilt werden.

zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

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

Hingewiesen wird darüber hinaus auf das Kapitel 3.5.

## **6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur**

### **6.1 Straßen und Verkehrsflächen, Feldwege**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt weiterhin über die Kreisstraße *Allertshäuser Straße* (K168). Die östlich am Plangebiet vorbeilaufende Straßenverkehrsfläche geht in einen landwirtschaftlichen Weg über.

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

#### Hessen Mobil Dillenburg

Solar- und Photovoltaikanlagen, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der K 168 führen.

### **6.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr**

Stellplätze werden im Bebauungsplan nicht explizit ausgewiesen. Im Rahmen der einzelnen Bauanträge ist der entsprechende Stellplatznachweis gemäß Satzung der Stadt Allendorf (Lumda) zu erbringen.

### **6.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist direkt an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. In fußläufiger Entfernung (300m) befindet sich die Bushaltestelle *Bahnhofstraße*.

### **6.4 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist bereits weitestgehend Bestand.

### **6.5 Abwasserentsorgung**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt an die bestehenden Leitungen in der Erschließungsstraße: *Allertshäuser Straße*.

Das Entwässerungskonzept ist im Hinblick auf die zu berücksichtigenden wasserwirtschaftlichen und was-

serrechtlichen Rahmenvorgaben frühzeitig mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Gießen abzustimmen.

## 6.6 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand bereits Infrastrukturleitungen, wie die Stromversorgungsleitungen der Mittelhessen Netz GmbH.

Weitere Leitungen werden im Rahmen des Verfahrens als nachrichtliche Übernahme übernommen.

**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.

### Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom sowie hochwertige, rohrverlegte TK Linien entlang der östlichen Randzone im Wirtschaftsweg und entlang der südlichen Randzone in der Allertshäuser Straße, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Sollen bauliche Veränderungen vorgenommen werden, ist es notwendig, dies bei der Deutschen Telekom so früh wie möglich, mind. 3 Monate vor Baubeginn (Bauherrenberatung unter der kostenfreien Telefonnummer 0800-3301903 oder unter [www.telekom.de/umzug/bauherrenberatung](http://www.telekom.de/umzug/bauherrenberatung)) anzuzeigen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; insbes. Abschnitt 6, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der TK Linien der Telekom nicht behindert werden.

### PLEdoc

Die im Bau befindliche Kabelschutzrohranlage mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln ist hinsichtlich der ebenfalls unsere Belange betreffenden Telekommunikationseinrichtungen der GasLINE GmbH & Co. KG zu berücksichtigen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt stehen keine Bestandspläne o.ä. der in Bau befindlichen Kabelschutzrohranlage mit einliegenden Lichtwellenleiterkabel zur Verfügung. Für eine Abstimmung der evtl. projektbedingt erforderlich werdenden Ampassungs- und/oder Sicherungsmaßnahmen an den Kabelschutzrohranlagen ist der technischen Verwalter der GasLINE GmbH & Co. KG unter der Rufnummer 0201 3642 17866 oder [mmc@gasline.de](mailto:mmc@gasline.de). Bei konkreten Ausführungsarbeiten im Bereich der Telekommunikationseinrichtungen sind die Auflagen und Hinweise der Anweisung zum Schutz von Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH & Co. KG zu beachten.

## 6.7 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet ist sichergestellt.

**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.

Gemäß § 3 des Hess. Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) und dem Arbeitsblatt W 405 Wasserversorgung und Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

MI (GFZ 0,6 – 1,2) 800 - 1600 ltr./min. = 48m<sup>3</sup>/h - 96m<sup>3</sup>/h

Sofern die Löschwassermenge für eine kleine Gefahr der Brandausbreitung zu Grunde gelegt werden sollen, sind entsprechende textliche Festsetzungen zur überwiegenden Bauart aufzunehmen.

Bei max. Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mind. 1,5 bar betragen. Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mind. 2 Std. zur Verfügung stehen. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (z.B. Zisterne od. Löschwasserteich) sicherzustellen. Bei dem Einbau der Hydranten sind die Richtlinien Arbeitsblatt W 331 des DVGW zu beachten. Auf die ordnungsgemäße Beschilderung wird besonders verwiesen. Der angegebene Löschwasserbedarf ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Fassung Februar 2008 als Richtwert zu betrachten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann u.U. von der Höhe des Grundschutzes abweichen.

1. Die Zufahrtswege sind so zu befestigen, dass sie von Lösch- und Rettungsfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Im Übrigen wird auf DIN 14090 „FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
2. Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mind. 3,0m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12m beidseitig durch Bauteile (z.B. durch Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mind. 3,50m betragen.
3. Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. 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.
4. Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 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.
5. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späterem Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölze niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
6. Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen des § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2010 zu beachten.

## 7 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 Zuordnung des Gebietstypus Mischgebiet zu den ausgewiesenen Mischgebieten im näheren Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Im Geltungsbereich befindet sich die Kreisstraße (K168) *Allertshäuser Straße*.

## 8 Denkmalschutz

Bodendenkmäler im Plangebiet sind der Stadt Allendorf (Lumda) nicht bekannt.

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) hingewiesen:

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 gem. § 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.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

## 9 Erneuerbare Energien

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt. Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder

Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.]

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der Baugrundstücke nach Süden ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Von einer weitergehenden Festsetzung der Firstrichtung wird vor dem Hintergrund des Gebotes der planerischen Zurückhaltung abgesehen, sodass den Bauherren noch eine hinreichende Flexibilität verbleibt.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

## 10 Altlasten, Baugrund und Bergaufsicht

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Gebiet von zwei erschlossenen Bergwerksfeldern. Bergbau ist nach den hier vorhandenen Unterlagen in diesen nicht betrieben worden.

**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

Eine Auswertung der Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit 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, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

### Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht

Bei den Baumaßnahmen ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei z.T. erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Rohstoffvorkommen durch Bohrungen und an der Tagesoberfläche nachgewiesen wurde. Informationen über die örtliche Lage der Bohrungen liegen hier nicht vor.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie / KA LK Gießen, Wasser- und Bodenschutz / ZLS

Nach der Geologischen Karte von Hessen 1: 25.000 liegt das Plangebiet im Ausstrich von tonigen Sedimenten sowie ggf. Basaltgesteinen des Tertiärs, die von bindigen Deckschichten (Auen-, Löss- und ggf. Basaltblocklehm) überlagert sind. Die Mächtigkeiten der Deckschichten ist nicht im Detail bekannt. Auffüllungen der vorausgegangenen Nutzung sind nicht auszuschließen.

In der Talniederung ist mit hohen ggf. bauwerksrelevanten Grundwasserständen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird wegen der vermutlich sehr geringen Durchlässigkeit die Erstellung eines Versickerungsgutachtens gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.

Die bindigen Deckschichten können einen heterogenen, stark setzungsfähigen Baugrund darstellen, der zum Schrumpfen bei Austrocknung und Schwellen bei Wiederbefeuchtung neigt. Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Wie bereits im Bebauungsplan, Ziff. 5.6 beschrieben, werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 sowie Baugrubenabnahmen durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

RP Gießen, Dez. 41.4

Boden ist wie Wasser und Luft eine unersetzbare Ressource und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Es wird zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt. Der Verlust an Bodenfunktionen ist bodenspezifisch zu kompensieren. Angemessene Teilkompensationen sind z.B. Entsiegelungen und Erosionsschutzmaßnahmen.

## 11 Bodenordnung

Für den Bereich des Plangebietes wird ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB voraussichtlich nicht erforderlich.

## 12 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.

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>7.583 m<sup>2</sup></b>
Fläche des MI	5.789 m <sup>2</sup>
Versiegelung im MI (GRZ 0,6*)	3.157 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	1.454 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftlicher Weg	53 m <sup>2</sup>
Wasserfläche: hier Grabenparzelle	49 m <sup>2</sup>
Extensivgrünland / Feuchtbiotop	238 m <sup>2</sup>

\* zzgl. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO

Aufgrund der im Baugebiet festgesetzten Grundflächenzahlen von GRZ = 0,6 ist insgesamt eine Versiegelung von rd. 3.157 m<sup>2</sup> möglich (zzgl. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 19 Abs.4 BauNVO). Die 2.Änderung und Erweiterung bereitet jedoch nur im Bereich des Mischgebiets 2 eine neue Versiegelung von 1.351m<sup>2</sup> vor. Das Mischgebiet 1 ist bereits über die 1.Änderung bauplanungsrechtlich abgedeckt.

Hinzu kommt die Versiegelung durch die bestehenden Straßenverkehrsflächen.

### **13 Kosten**

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Allendorf (Lumda) nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kosten. Eine detaillierte Bezifferung der Kosten ist auch aufgrund der frühen Planungsphase nicht möglich.

Allendorf (Lumda) und Linden, 14.05.2018 und 18.06.2018

Bearbeitung: Dipl.-Geograph Mathias Wolf, Stadtplaner (AKH / SRL)  
Franziska Licher, M. Sc. Geographie

(BG\_BahnhofSauerwiesen\_2AuE\_10)

**Anlage: Umweltbericht**