
STADT DILLENBURG



BAULEITPLANUNG

**1. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN
„POSTSTRASSE/ HERWIGSTRASSE“**

- BEGRÜNDUNG -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (2) BauGB und
der Behörden nach § 4 (2) BauGB
im beschleunigten Verfahren
nach § 13a BauGB

Projekt:

1. Änderung Bebauungsplan
„Poststraße/ Herwigstraße“
Stadt Dillenburg

Stand:

18.08.2017



INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER ÄNDERUNG	4
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	5
2.1	Formelles Verfahren	5
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	7
3.1	Flächennutzungsplan	7
3.2	Landes- und Regionalplanung	7
4	BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION	8
5	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG.....	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
6	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	11
7	UMWELTRELEVANTE BELANGE.....	11
7.1	Prüfung der umweltrelevante Belange	11
7.2	Artenschutz	15
8	BODENORDNUNG	16

1 ERFORDERNIS DER ÄNDERUNG

Anlass für die Stadt, das vorliegende Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Poststraße/ Herwigstraße“ einzuleiten, ist die konkrete Planungsabsicht des Grundstückseigentümers der Parzellen Flur 12, Flurstücke 8/1 und 156/12 für seinen dort betriebenen Elektrofachmarkt eine sinnvolle Folgenutzung unterzubringen. Seit dem Bezug eines neuen Standortes im Jahr 2015 bemüht sich der Grundstückseigentümer um eine sinnvolle und verträgliche Nachnutzung für die Immobilie.

Zwischenzeitlich hat sich eine Perspektive für die Unterbringung einer Folgenutzung in Form eines Discount-Sonderpostenmarktes ergeben. Jedoch steht dieser Folgenutzung die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans entgegen. Dieser setzt ein Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO fest und trifft in der Zweckbestimmung die Einschränkung, wonach nur ein Elektrofachmarkt mit einer höchstzulässigen Verkaufsfläche von 845 m² zulässig ist.

Mit der vorliegenden Überplanung der innerstädtischen Fläche wird eine Umnutzung bzw. die Anpassung an die geänderten Nutzungsanforderungen, die durch die Umsiedlung des Elektrofachmarktes entstanden sind, des Einzelhandelsstandortes angestrebt. Gleichzeitig kann dem in § 1a (2) BauGB verankertem Optimierungsgebot nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (= Innen- statt Außenentwicklung) Rechnung getragen werden.

Lt. Einzelhandelsgutachten der Stadt Dillenburg aus dem Jahr 2009 sind ausreichend Verkaufsflächenpotenziale für die angedachte Ansiedlung des Discount-Sonderpostenmarktes vorhanden. Darüber hinaus hatte die CIMA, die das o.a. Einzelhandelskonzept im Auftrag der Stadt erarbeitet hat, bereits im Jahr 2011 empfohlen, den Standort in den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Dillenburg einzubeziehen. Derzeit läuft eine Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens, in dem diese Empfehlung berücksichtigt werden sollen.

Mit der angestrebten Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angeführte Folgenutzung des Einzelhandelsstandortes herbeigeführt werden.

Einher mit der Änderung des künftig zulässigen Einzelhandelstyps geht die Erhöhung der bisher geltenden höchstzulässigen Größe der Verkaufsfläche. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan war bisher für den Elektrofachmarkt eine höchstzulässige Verkaufsfläche von 845 m² zugelassen. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die Verkaufsfläche für die Ansiedlung des Discount-Sonderpostenmarktes auf 900 m² erhöht werden.

Bereits heute lässt der geltende Bebauungsplan aus planungsrechtlicher Sicht die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs zu. Allerdings wird mit der Änderung des Bebauungsplans eine geänderte Sortimentsstruktur ermöglicht.

Unter Berücksichtigung eines tragfähigen und zukunftsfähigen Standortes soll mit der Umsetzung der Maßnahme ein Beitrag für eine nachhaltige Sicherstellung der Attraktivität der Innenstadt von Dillenburg als Einzelhandelsstandort gewährleistet werden.

Im Vorfeld der Einleitung des Bebauungsplans wurde unter Berücksichtigung des Anpassungsgebotes nach § 1 (4) BauGB eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 31 - Regionalplanung, Raumordnung als zuständige Regionalplanungsbehörde bzgl. der angedachten Nutzungsänderung vorgenommen.

Nach Prüfung des Vorhabens kommt die zuständige Regionalplanungsbehörde zu dem Ergebnis, dass aus raumordnerischer Sicht einer entsprechenden Änderung des Bebauungsplans zugestimmt werden kann.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Formelles Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 2017 die 1. Änderung des Bebauungsplans im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan ist aufgrund der beabsichtigten Umnutzung des Einzelhandelsstandortes bzw. die Anpassung an die geänderten Nutzungsanforderungen als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB einzustufen. Somit kommt das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung.

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans ist ausschließlich die zeichnerische und textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung - und hier die Zweckbestimmung - sowie die Erhöhung der Verkaufsfläche um 55 m² auf maximal 900 m² Verkaufsfläche.

Mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung wird die bisherige Festsetzung wirkungslos. Sofern kein ordnungsgemäßer Abschluss des Verfahrens zur 1. Änderung erfolgt, behält die bisherige Regelung aber ihre Gültigkeit.

Die „sonstigen“ zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind nicht Gegenstand der 1. Änderung und gelten unverändert.

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Durchführung der vorgenannten Beteiligungsschritte nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

Darüber hinaus werden die benachbarten Gemeinden i.S. des § 2 (2) BauGB über die Planung der Stadt informiert und am Verfahren beteiligt.

Beschleunigtes Verfahren

Eine Grundvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall ist gegeben, da es sich – wie dargelegt - um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Hinzu kommt, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche im vorliegenden Bebauungsplan unter 20.000 m² liegt.

Die Gesamtgröße des Bebauungsplangebiets beträgt gemäß der Angabe in der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1.690 m², so dass bereits dieser den definierten Schwellenwert nicht erreicht.

Eine weitere Voraussetzung, wonach keine Beeinträchtigungen für Schutzgebiete nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB vorliegen dürfen, ist unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem Aufstellungsverfahren des ursprünglichen Bebauungsplans ebenfalls erfüllt.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das vorliegende Verfahren hat die 1. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, Angaben über umweltbezogene Informationen und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

Da die Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist, reduzieren sich die Anforderungen an die Prüfung der Ausschlusskriterien, die sich allein auf folgende Prüfungsgegenstände beschränkt: erstens, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die ei-

ner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und zweitens, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Ist dies nicht der Fall, kommen die in § 13a Abs. 2 geregelten Verfahrenserleichterungen zum Tragen.

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18.8 i.V.m. Ziffer 18.6.2. Gemäß Anlage 1 des UVPG ist das geplante Vorhaben grundsätzlich UVP-pflichtig, da die definierten Werte für ein UVP-pflichtiges Vorhaben im vorliegenden Planungsfall (= großflächiger Einzelhandel mit einer Geschossfläche von 1.200 m² bis 5.000 m² erreicht werden (siehe Tabelle Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.2).

Allerdings wird mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans kein Hineinwachsen des Vorhabens in die UVP-Pflicht bewirkt. Das Vorhaben weist bereits heute die Merkmale eines großflächigen Einzelhandels auf. Insbesondere die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffene Regelung der Geschosßflächenzahl, die mit GFZ = 1,2 festgesetzt ist, lässt gemäß Vorgabe des Bebauungsplans die Errichtung eines nach Ziffer Nr. 18.8 UVPG UVP-pflichtigen Vorhabens zu bzw. hat dies mit der vollzogenen Errichtung des Elektrofachmarktes zugelassen.

Für das geplante Vorhaben ist somit keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) i.S. des § 3c (1) Satz 1 UVPG durchzuführen bzw. es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit liegen diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens vor und § 13a (1) Satz 4 BauGB steht dem nicht entgegen.

Eingriffsregelung

Ebenso wird die Eingriffsregelung im vorliegenden Planungsfall nicht angewendet. Die Frage der Anwendbarkeit der Eingriffsregelung ist in § 13 a (2) Nr. 4 BauGB geregelt.

Demnach gelten in den Fällen des Absatzes 1, Satz 2 Nr. 1 (= Vorhaben mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m²) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung/ Änderung oder Erweiterung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach Krautzberger/ Söfker in Baugesetzbuch, Leitfaden mit Synopse, 8. Auflage, rehm-bau, Randnummer 154 d, bedeutet Nr. 4 daher, „dass im beschleunigten Verfahren die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB insgesamt keine Anwendung findet, und zwar (nur) bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die nicht mehr als 20.000 m² Grundfläche oder versiegelte Fläche festsetzen.“

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind zudem keine Festsetzungen getroffen worden, die eine Ausgleichsfunktion i.S. der naturschutzrechtlichen Vorschriften haben und somit keine entsprechende Berücksichtigung in der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans einfordern.

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dillenburg stellt die Fläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Elektrofachmarkt“ dar. Der Flächennutzungsplan wurde als 13. Änderung parallel zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans nach § 8 (3) BauGB geändert.

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans angestrebte Änderung der Zweckbestimmung („Discount-Sonderpostenmarkt“ statt „Elektrofachmarkt“) widerspricht der Darstellung der wirksamen 13. Änderung des Flächennutzungsplans.

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens besteht nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB die Möglichkeit, dass ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist. Voraussetzung ist, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung des betroffenen Gemeindegebietes gewährleistet ist. Dies ist im vorliegenden Planungsfall gewährleistet, da das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht grundlegend verändert wird.

Entsprechend den Vorgaben des § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird die Stadt den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anpassen. Die Durchführung eines formellen Verfahrens ist hierzu nicht notwendig.



Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dillenburg, Quelle Stadt Dillenburg

3.2 Landes- und Regionalplanung

Im Vorfeld der Einleitung des Bebauungsplans wurde unter Berücksichtigung des Anpassungsgebotes nach § 1 (4) BauGB eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 31 - Regionalplanung, Raumordnung als zuständige Regionalplanungsbehörde bzgl. der angedachten Nutzungsänderung vorgenommen.

Lt. Mitteilung der Regionalplanung vom 22.05.2017 ist der „Alt-Standort“ im Regionalplan als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt, woraus eine siedlungsstrukturell integrierte Lage abzuleiten ist.

Aus Sicht der Regionalplanung berücksichtigt die 1. Änderung und die damit einhergehende Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ansiedlung des Discount-Sonderpostenmarktes die Anforderungen des städtebaulichen Integrationsgebots; dies auch vor dem Hintergrund, dass der Standort im Rahmen der derzeit laufenden Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden soll.

Ebenso kann aus regionalplanerischer Sicht trotz des breiten Sortimentsspektrums des Discount-Sonderpostenmarktes auch davon ausgegangen werden, dass es zu keiner Beeinträchtigung eines konkreten Betriebs im zentralen Versorgungsbereich von Dillenburg oder eines der benachbarten Mittelzentren kommt. Ebenso wenig ist anzunehmen, dass der Einzugsbereich des Discount-Sonderpostenmarktes über den Mittelbereich hinausgeht und somit das Kongruenzgebot entsprechend berücksichtigt wird.

Vor diesem Hintergrund kommt die zuständige Regionalplanungsbehörde zu dem Ergebnis, dass aus raumordnerischer Sicht einer entsprechenden Änderung des Bebauungsplans zugestimmt werden kann.

4 BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION

Nachfolgend werden nur die für die 1. Änderung des Bebauungsplans relevanten Planinhalte angeführt.

Die „sonstigen“ Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht Gegenstand der 1. Änderung und werden dementsprechend nicht weiter betrachtet.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO fest.

Durch die definierte Zweckbestimmung „Elektrofachmarkt“ erfolgt eine Konkretisierung des zulässigen Einzelhandelstyps. Weiterhin erfolgt in der weitergehenden Definition der Zweckbestimmung in der Ziffer 1.2.1 eine Begrenzung der höchstzulässigen Verkaufsfläche auf 845 m² und in Ziffer 1.2.1.1. eine Einschränkung der zulässigen Sortimente sowie eine Verkaufsflächenbeschränkung der Sortimente wie folgt:

Sortiment	höchstzulässige Verkaufsfläche
Unterhaltungselektronik	390 m ²
Elektrohaushaltsgeräte	280 m ²
Ton- und Bildträger	75 m ²
Telekommunikation, PC Multi-Media	100 m ²

Neben dem o.a. Einzelhandelsbetrieb sind im Bebauungsplangebiet auch zulässig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter,
2. Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften.

In der Planurkunde ist die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet einschließlich der Zweckbestimmung als „Elektrofachmarkt“ in zeichnerischer Form und durch Planeinschrieb festgesetzt. Nachfolgend ist ein Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan abgebildet:

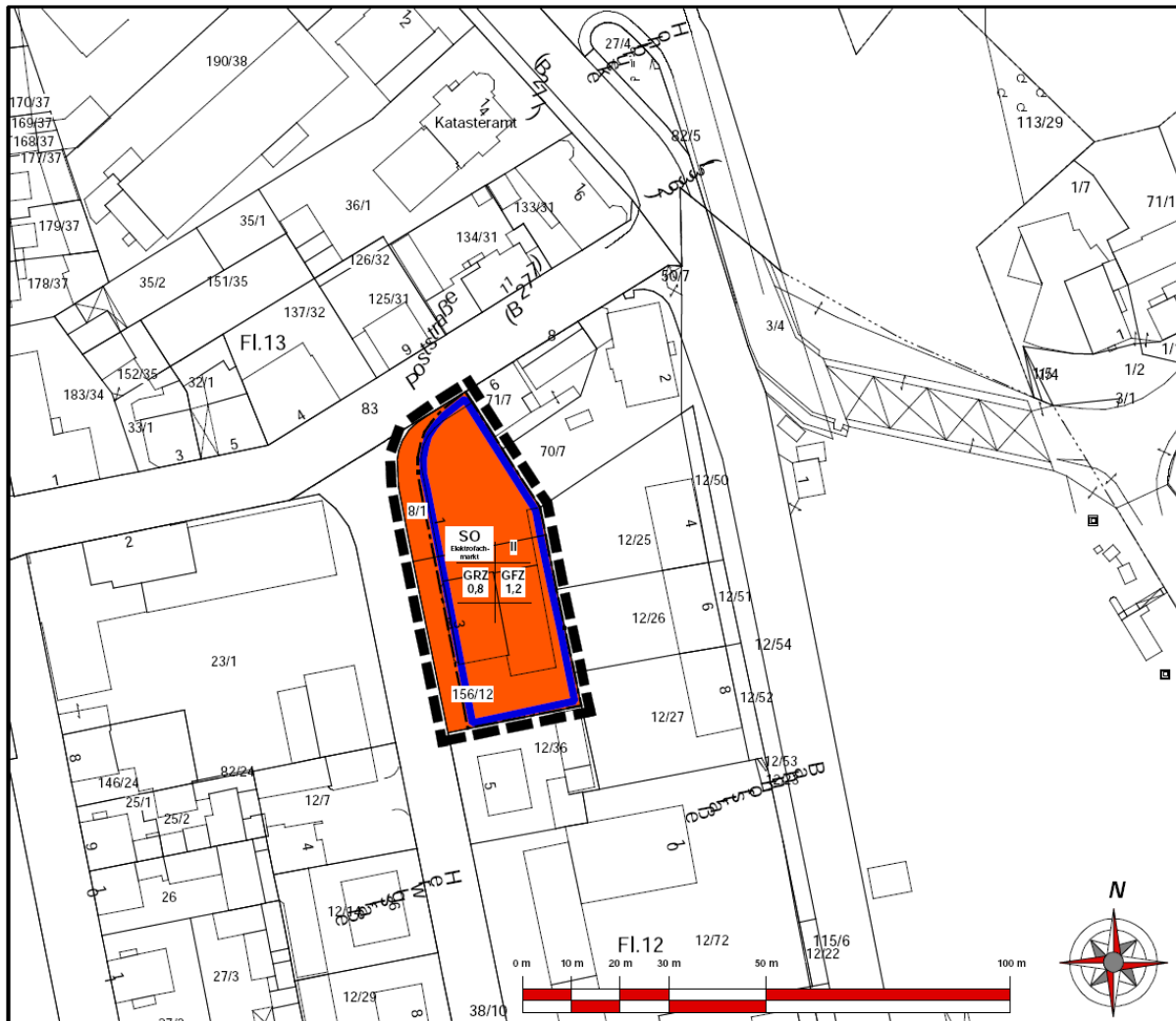


Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Poststraße/ Herwigstraße“, Quelle Stadt Dillenburg

5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen ist die Änderung der definierten Zweckbestimmung notwendig.

Vor diesem Hintergrund wird für das Sondergebiet nunmehr folgende Zweckbestimmung definiert:

Das Sondergebiet (SO) ist mit der Zweckbestimmung „Discount-Sonderpostenmarkt“ gemäß

§ 11 (3) BauNVO festgesetzt. Es dient der Unterbringung eines Discount-Sonderpostenmarktes, der in seinem Sortiment Ge- und Verbrauchsartikel des täglichen Bedarfs führt. Auch sind ergänzende und dem Einzelhandelsbetrieb dienende Anlagen und Einrichtungen zulässig.

Mit dieser Regelung wird eine eindeutige planungsrechtliche Zulässigkeits- und Beurteilungsgrundlage geschaffen, die insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung der gutachterlichen Empfehlungen im noch geltenden bzw. in Überarbeitung befindlichen Einzelhandelskonzept der Stadt Dillenburg sowie der in Kapitel 1 angeführten Abstimmung mit der zuständigen Regionalplanungsbehörde entspricht. Mit der „Auch-Zulässigkeit“ von den Einzelhandelsstandort ergänzenden und dienenden Anlagen und Einrichtungen wird zum einen klar gestellt, dass im Wesentlichen und in der Hauptnutzung der definierte Einzelhandelsbetrieb zulässig ist. Gleichzeitig werden aber auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen gewissen Nutzungsmix geschaffen, der dem Standort ein gewisses Maß an Attraktivität ermöglichen soll.

In Ergänzung zu der die Art der baulichen Nutzung konkretisierenden Zweckbestimmung wird ein Zulässigkeitskatalog definiert. Dieser dient der weiteren Konkretisierung der definierten Zweckbestimmung. Mit der Auflistung der zulässigen Sortimente und deren höchstzulässigem Anteil an der Gesamt-Verkaufsfläche erfolgt die weitere Eingrenzung des zulässigen Einzelhandelsbetriebs und somit die Umsetzung der o.a. städtebaulichen und regionalplanerischen Vorgaben.

Weiterhin wird im Zulässigkeitskatalog die in der Zweckbestimmung enthaltene „Auch-Zulässigkeit“ durch die konkrete Nennung der dem Einzelhandelsbetrieb dienenden Anlagen und Einrichtungen abschließend geregelt. Eindeutige Zulässigkeitsvoraussetzung für diese Anlagen ist die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienende Funktion, d.h., es muss ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zur Hauptnutzung bestehen und der Eigenart des Gebietes darf nicht widersprochen werden. Auf diese Weise soll die angestrebte Gebietsart erhalten und ein Überwiegen von an sich untergeordneten Anlagen gegenüber der Hauptnutzung vermieden werden.

Die allgemeine Zulässigkeit der Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen einschließlich deren Zu- und Abfahrten sowie der Flächen und Einrichtungen der Warenanlieferung einschließlich deren Zu- und Abfahrten hat im Wesentlichen zum Ziel, einen reibungslosen Betriebsablauf am Standort zu gewährleisten. Nachfolgend ist der Zulässigkeitskatalog angeführt:

1. ein Discount-Sonderpostenmarkt mit einer höchstzulässigen Verkaufsfläche von VK = 900 m² und folgenden Sortimenten:

Sortiment	Verkaufsflächenanteil in m ²
Lebensmittel,	49 m ²
Haushaltswaren, Heimtextilien,	118 m ²
Drogerie, Kosmetik	84 m ²
Strümpfe, Wäsche, Bekleidung	75 m ²
Schreibwaren, Geschenkverpackungen	142 m ²
Spielwaren	52 m ²

Schmuck	50 m ²
Dekoration und Accessoires	138 m ²
Partyartikel	50 m ²
Werkzeug	131 m ²
Sonderposten	11 m ²

2. Zubehörfächen wie Personalraum, Lager und WC mit einer Grundfläche von bis zu 400 m²
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter*,
4. Büro- und Verwaltungsgebäude*,
5. Schank- und Speisewirtschaften*,
6. Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen einschließlich deren Zu- und Abfahrten sowie Flächen und Einrichtungen der Warenanlieferung einschließlich deren Zu- und Abfahrten.

Für die allgemeine Zulässigkeit der in den Ziffern 3 bis 5 genannten Anlagen und Einrichtungen gilt entsprechend den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wie bisher die Voraussetzung, dass sie dem definierten Einzelhandelsbetrieb funktional und räumlich zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen.

6 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich zur technischen Infrastruktur (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung) keine geänderten Rahmenbedingungen. Die im Aufstellungsverfahren des ursprünglichen Bebauungsplans getroffenen Aussagen gelten unverändert.

7 UMWELTRELEVANTE BELANGE

7.1 Prüfung der umweltrelevanten Belange

In einem ersten Schritt wurde für die 1. Änderung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der derzeit vorliegenden umweltrelevanten Aussagen eine Prüfung vorgenommen. Es galt zu klären, inwieweit durch die angestrebte Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erhebliche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen. Beurteilungsgrundlage bildet der rechtsverbindliche Bebauungsplan und hier die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung.

Nachfolgend erfolgt – sofern aus den Erkenntnissen des Schritt 1 notwendig - dann in einem zweiten Schritt i.S. des § 2 (4) Satz 1 Baugesetzbuch eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung für die Schutzgüter, für die erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	<p>nein</p> <p>Durch die Änderung zur Art der baulichen Nutzung werden keine Auswirkungen für diese Schutzgüter hervorgerufen.</p> <p>Die bestehenden baulichen Anlagen und Einrichtungen wie Gebäude, interne Verkehrs- und Parkplatzflächen sowie die Grund- und Geschossflächenzahl bleiben unverändert, so dass eine zusätzliche Versiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme nicht möglich sein wird. Auswirkungen in Form des Verlustes von für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen bedeutsamen Biotopen, einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und -versiegelung mit Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser treten nicht auf. Eine Klimafunktion geht von der Fläche aufgrund der Lage im bebauten Siedlungszusammenhang ebenso wenig aus wie Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.</p>	Geoportal Hessen

<p>§ 1 (6) Nr. 7b</p>	<p>Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes</p>	<p>nein</p> <p>In einer Entfernung von ca. 90 m liegt westlich das FFH-Gebiet Nr. 5215-306 „Dill bis Herborn-Burg mit Zuflüssen“.</p> <p>Nordöstlich liegt ca. 75 m entfernt das FFH-Gebiet Nr. 5216-305 „Scheider Wald“.</p> <p>Gemäß den vorliegenden Erkenntnissen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan liegt keine Beeinträchtigung dieser Gebiete vor.</p> <p>Eine Beeinträchtigung des Schutzzwecks bzw. der Ziele der genannten FFH-Gebiete wird durch die 1. Änderung nicht hervorgerufen.</p>	<p>Geoportal Hessen</p>
<p>§ 1 (6) Nr. 7c</p>	<p>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</p>	<p>nein</p> <p><u>Lärm</u></p> <p>Bereits im Aufstellungsverfahren zum ursprünglichen Bebauungsplan wurde zur möglichen Verkehrsbeeinträchtigung aus der Einzelhandelsmarktansiedlung ausgeführt, dass wegen der Vorbelastung in der Umgebung (B 277, gewerblicher Nutzungen) durch den zu erwartenden anlagenbezogenen Verkehr keine erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind trotz der Änderung der Zweckbestimmung sowie der vergleichsweise geringfügigen Erhöhung der Verkaufsfläche um 55 m² daher auszuschließen.</p>	

§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<p><u>Altlasten</u></p> <p>Das Grundstück Herwigstraße 1 ist lt. Ausführungen in Kapitel 3.1.3 der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan unter der AFD Nr. 532.006.010.001.265 als teilsanierter Altstandort (ehem. Tankstelle) in der Altflächendatei des Landes Hessen registriert und unterliegt der bodenschutz- und altlastenrechtlichen Aufsicht. Sämtliche künftigen Baumaßnahmen auf dem Gelände, insbesondere Erdarbeiten, sind vor Ort gutachterlich zu überwachen. Die Altlastenbehörde ist rechtzeitig über entsprechende Bauvorhaben zu informieren.</p> <p>In der 1. Änderung Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung nach § 9 (5) Nr. 3 BauGB.</p>	
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	<p>nein</p> <p>In einer Entfernung von ca. 90 m liegt westlich des Änderungsbereichs das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2531018 „Auenverbund Lahn-Dill“.</p>	Geoportal Hessen

§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	nein	---
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	nein	
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	nein	Siehe Ausführungen in Kapitel 2 der Begründung

Die Prüfung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB verankerten umweltrelevanten Schutzgüter zeigt, dass durch die angestrebte 1. Änderung des Bebauungsplans zum derzeitigen Stand der Planung keine erheblichen bzw. keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen für die umweltrelevanten Schutzgüter zu erwarten sind.

Der o.a. Schritt 2, in dem eine weitergehende Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung für die Schutzgüter erfolgt, für die erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind, kann somit entfallen.

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten kann zusammenfassend festgehalten werden, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplans eine umweltverträgliche Planung ermöglicht werden kann.

7.2 Artenschutz

Gemäß den derzeit vorliegenden Erkenntnissen und Einschätzung wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans und der daraus resultierenden nutzungsbedingten Veränderung

1. keine Zerstörung von Biotopen für wildlebende Tiere der streng geschützten Arten erfolgen,
2. keine Tötungen von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten, keine Zerstörung oder Schädigung ihrer Entwicklungsformen erfolgen,
3. keine wild lebenden Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogel-

arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden und

4. keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten erheblich beschädigt oder zerstört werden.

Eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.

8 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen i.S. der §§ 45 ff BauGB werden nicht notwendig.

Dillenburg, den

(Michael Lotz, Bürgermeister)

(Siegel)

Erstellt

Polch, den 18. August 2017



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch
Telefon 02654/964573 Fax 02654/964574
west-stadtplaner@t-online.de
www.west-stadtplaner.de

