

# Bauleitplanung der Stadt Dillenburg, Stt. Manderbach



## Bebauungsplan B 2.1

### „Fauleborn“, 5. Änderung

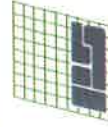
(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)

Begründung  
zur Satzungsfassung

Stand 12/ 2017

Planstand:  
Begr. zur Satzung, Dez. 2017  
Bearbeiter: M. Rück

Breiter Weg 11+35+40 Linden  
T. 06403: 9503-21 F. 06403: 9503-30  
email: matthias.rueck@seifert-plan.com



PLANUNGSGRUPPE  
PROF. DR. V. SEIFERT

#### Inhaltsverzeichnis

1. **Veranlassung, Ziele**
2. **Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren**
3. **Inhalt der Bebauungsplanänderung, Festsetzungen**
4. **Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange**
  - 4.1 **Umwelt- und Naturschutzrechtliche Belange**
    - Bestandsaufnahme Nutzung und Vegetation
    - Flora und Fauna
    - Artenschutz, artenschutzrechtliche Konfliktschätzung
    - Umweltprüfung
    - Eingriffsregelung
    - Schutzgebiete
  - 4.2 **Wasserrechtliche Belange**
    - Wasserversorgung/ Abwasserableitung
    - Niederschlagswasser
    - Wasserrechtliche Genehmigung
  - 4.3 **Sonstige Belange**
    - Bodendenkmäler
    - Altlagerungen, Altstandort
    - Bodenordernische Maßnahmen
5. **Flächenbilanz**

#### 1. Veranlassung, Ziele

Der Bebauungsplan „Fauleborn“ im Stadtteil Manderbach wurde im Jahr 1985 zur Rechtskraft geführt.

1987 beantragte der Magistrat der Stadt Dillenburg die nachträgliche Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zum Betrieb eines bereits zuvor seit Jahren bestehenden Teiches.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Fauleborn“ ist die entsprechende Fläche im Bereich des Flurstückes 49 als Wasserfläche, umgeben von einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz, festgesetzt.

Die Speisung des Teiches erfolgt(e) durch das auf dem Grundstück anfallenden Grund- und wird abfließenden Oberflächenwasser. Darüber hinaus wird der Teich (bis heute) durch das in den Teich ausmündende Wasser eines Regenwasserkanals (aus Richtung Norden, Fst. 44) gespeist.

Der Überlauf mündet südlich des Teiches in den Regenwasserkanal im Bereich der Straße „Bidshecke“.

Die Herstellung einer Grünanlage und Spielplatzfläche gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes erfolgte nicht, so dass sich eine Sukzessionsfläche aus Sträuchern und jungen Laubbäumen sowie reichlich Brombeere entwickelt hat.

Der Tümpel ist durch die Gehölze stark verschattet und inzwischen so verlandet, dass er nur noch einen Bruchteil des Wasservolumens wie in 1988 enthält. Eine Pflege und Nutzung hat seit Jahren nicht mehr stattgefunden. Bei einer fortschreitender Verbuschung der Ränder wird der Tümpel weiter verlandet und „versumpfen“, so dass die offene Wasserfläche in einiger Zeit ganz verschwinden und nur noch bei großen Niederschlagsmengen sichtbar sein wird.

Damit ist/wäre eine sinnvolle Funktionserfüllung in Frage gestellt und die Grundlage für die wasserrechtliche Genehmigung erloschen (s. Pkt. 4.2).

Die Fläche ist durch einen teilweise schadhafte Holzzaun umgeben, so dass auch die notwendige Sicherung gegenüber z.B. spielenden Kindern nicht hinreichend gegeben ist.



Foto, April 2017 (M. Rück)

Die in Rede stehende Fläche ist allseitig durch vollständig bebaute Wohngrundstücke umgeben, westlich angrenzend wird aktuell die Errichtung eines Einfamilienhauses vorbereitet.

Aufgrund einer kaum mehr vorhandenen Funktionserfüllung, eines wenig attraktiven Erscheinungsbildes sowie zumindest temporär bestehender Belästigungen durch Geruch und Insekten („Mückenplage“) wurde wiederholt das Ansinnen an die Stadt Dillenburg herangetragen, die unzulängliche Situation dahingehend zu beseitigen, dass die Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt wird. Dies auch aufgrund des erheblichen Nachfragebedarfes hinsichtlich der Bereitstellung von Baugrundstücken in Manderbach und der voll erschlossenen Lagesituation des Grundstückes.

Als Voraussetzung dazu bedarf es einer Änderung des Bebauungsplanes.

Dem hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dillenburg mit Beschluss vom 22.09.2016 zur Änderung des Bebauungsplanes 2.1 „Faulborn“ (Aufstellung eines 5. Änderungsplanes) gemäß § 2 (1) BauGB Rechnung getragen.

Mit dem Bebauungsplan (Änderung) ergibt sich in städtebaulich sinnvoller Lage ein kleinflächiges, zusätzliches Bauflächenpotenzial zur unmittelbaren Deckung des aktuell vorhandenen, örtlichen Bedarfs.

## 2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

Nach dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) ist die in Rede stehende Fläche als Bestandteil des Vorranggebietes Siedlung (Bestand/ Planung) dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dillenburg (1997) stellt den unmittelbaren Bereich des Fists. 49 als Wasserfläche dar. Nach § 13a (2) Satz 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan angepasst, die Fläche wird als Bestandteil der Wohnbaufläche dargestellt.

Dem Anpassungsgebot des § 1 (4) BauGB und dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB ist Rechnung getragen.

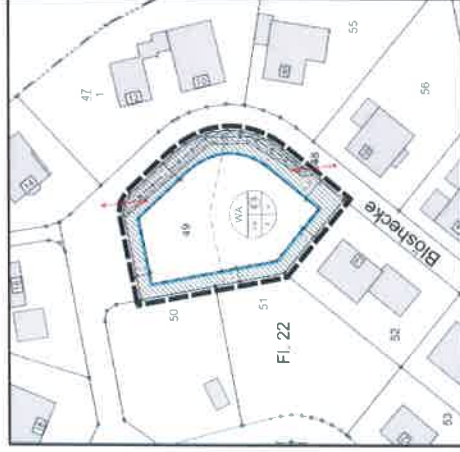
Durch die kommunale Straße „Bidshecke“ ist der kleinflächige Planbereich verkehrlich und infrastrukturell erschlossen bzw. (durch Hausanschlussleitungen) problemlos erschließbar.

Es grenzen (gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan) allseitig wohnbauliche genutzte Grundstücke an, unmittelbar westlich angrenzend wird aktuell die Errichtung eines weiteren Wohnhauses vorbereitet.

Das Gebiet der hier in Rede stehenden 5. Änderung des Bebauungsplanes liegt somit zweifelsohne innerhalb des Siedlungsbereiches von Manderbach und ist damit dem Innenbereich im Sinne des § 13a BauGB zugehörig zu beurteilen.



Lage und Abgrenzung  
des Plangebietes  
(ohne Maßstab)



Die Aufstellung des Bebauungsplanes (5. Änderung) erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß den Bestimmungen der §§ 13 und 13a BauGB:

Mit dem beschleunigten Verfahren wird ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt. Die formulierten Zielsetzungen des § 13a BauGB „Wiedernutzbarmachung von Flächen“, „Nachverdichtung“ oder „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ erhalten besondere Bedeutung, weil damit einem Flächenverbrauch für entsprechende Nutzungen an andere Stelle/ respektive im definitiven „Außenbereich“ verhindert wird/ werden kann.

In exakter Übereinstimmung mit dieser gesetzgeberischen Zielsetzung wird mit dem Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes die Voraussetzung für eine sinnvolle Nachnutzung der in Rede stehende Fläche bzw. durch Inanspruchnahme der seit langen Jahren ungenutzten/ ungepflegten Fläche eine bauliche Nachverdichtung der Siedlungsstruktur geschaffen.

Die nach dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes realisierbare Gesamtgrundfläche liegt sehr deutlich unterhalb der in § 13a BauGB als Anwendungsvoraussetzung formulierten 20.000 m<sup>2</sup>.

zudem legen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor. Auch werden mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Insofern kann der Bebauungsplan insgesamt als in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen und Bestimmungen des § 13a BauGB beurteilt werden.

Zur Gewährleistung einer hinreichend umfangreichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde diese nach § 13 (2) 2 in Verbindung mit § 3 (2) BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 04.10. – 06.11.2017 durchgeführt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keinerlei Stellungnahmen vorgelegt.

### 3. Inhalt der Bebauungsplanänderung, Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes (5. Änderung) orientieren sich sehr eng an denen des rechtskräftigen Bebauungsplanes B 2.1 „Flußufer“ sowie der verfolgten Zielsetzung und können sich somit auf ein notwendiges Minimum beschränken.

Demgemäß wird die **Art der baulichen Nutzung** als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zur Festsetzung gebracht.

Nach § 4 (1) BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen; neben Wohngebäuden sind weitere Anlagen und Nutzungen zulässig.

Um die zukünftigen Grundstücke auch tatsächlich einer wohnbaulichen Nutzung vorzuhalten, werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auf der Grundlage des § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen; demnach sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes werden die Festsetzungen zum **Maß der baulichen Nutzung** mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 und einer Geschossflächenzahl von GFZ = 0,5 in exakter Übereinstimmung mit den diesbezüglichen Vorgaben des „umgebenden“ nachbarten, rechtskräftigen Bebauungsplanes getroffen.

Zudem werden, ebenfalls analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan, eine maximal ein- vollgeschossige **Bauweise** und eine offene Bauweise festgesetzt.



Die getroffene Festlegung der überbaubaren Flächen (**Baugrenze**) verfolgt lediglich einen hinreichenden (Mindest-) Abstand zu den benachbarten Grundstücken im Westen und Norden, während zur öffentlichen Verkehrsfläche im Osten, nicht zuletzt aufgrund der hier zu verlegenden Kanalleitung (s. u.), ein Abstand von 5 m gewahrt wird.

Zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur stadtgestalterischen Einbindung werden die wasserundurchlässige Befestigung von geeigneten Nebenflächen (z.B. PKW-Stellplätze) sowie eine Mindestbepflanzung der späterhin nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen festgesetzt.

Mit einem Rückbau des Tümpels und einer zukünftigen baulichen Nutzung der in Rede stehenden Fläche bedarf es einer vorausgehenden Umverlegung des Regenwasserkanals.

Die Kanalleitung aus Richtung Norden (Wegeparzelle Flst. 44) mündet im Norden des Flurstück 49 in den Tümpel, der Überlauf weiter im Süden mündet in den Regenwasserkanal im Bereich der Straße „Blöshecke“. Im Bereich dieses Teilstückes zwischen Einlauf und Auslass ist der Regenwasserkanal „kurzgeschlossen“.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche („Blöshecke“) wäre dies nur einem erheblichen Kostenaufwand zu realisieren: In dem in Frage kommenden Bereich befinden sich verschiedene Leitungen und es besteht wenig bis gar kein Platz für eine zusätzliche Kanalleitung DN 300. Gegen eine Verlegung in den Straßenbereich spricht auch, dass die Straßenoberfläche sich in einem sehr guten Zustand befindet und bei den Bauarbeiten in Mitleidenschaft gezogen würde. Vor dem Hintergrund dessen ist beabsichtigt die Trassenführung am östlichen Rand des Flurstückes 49 vorzunehmen.

Demgemäß erfolgt die Festsetzung einer **unterirdischen Abwasserleitung** (vorgeschlagener Trassenverlauf), der jeweilige Übergabepunkt von der bzw. an die bestehende Kanalleitung im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche ist gleichsam festgesetzt bzw. dargestellt.

Zudem erfolgt nach § 9 (1) 21 BauGB die Festsetzung einer **mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche** zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Dillenburg. Da diese Festsetzung nicht aus sich heraus wirkt und selbst keine bestimmten Nutzungsansprüche gegenüber dem Grundstückseigentümer begründet, bedarf es einer dinglichen Sicherung (z.B. Baulast).

Zur Freihaltung der der künftigen Leitungstrasse von baulichen Anlagen wird festgesetzt, dass Garagen und Nebenanlagen nur außerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche zulässig sind.

Auf der Grundlage des Bauordnungsrechts (§ 81 Hess. Bauordnung) wird, zur Anpassung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und die Umgebungsbebauung, die Bedachung in Form eines geneigten Daches (Sattel-, Walim- oder Krüppelwalmdach) mit einer Neigung

zwischen 25 und 45 Grad verbindlich festgelegt. Bei Garagen und Nebenanlagen sind/ bleiben praxisorientiert gleichwohl auch andere Dachformen einschließlich Flachdächer zulässig. Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

Aus stadtgestalterischen Gründen, d.h. zur Ein- und Durchgrünung der Grundstücksflächen erfolgt die Festsetzung einer Mindestbepflanzung der nicht überbaubaren Fläche gemäß der GRZ (s.o.).

Darüber hinaus sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, die die Verankerung weitergehender Festsetzungen im Bebauungsplan begründen würden.

#### 4. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

##### 4.1 Umwelt- und naturschutzrechtliche Belange

###### Bestandsaufnahme Nutzung und Vegetation / Flora und Fauna

Das Flurstück 49 ist zwar von einem Holzzaun umgeben, wird aber seit Langem nicht genutzt bzw. gepflegt. Ca. ein Viertel der Fläche wird von einem ehemaligen Feuerlösch- bzw. Rückhalteleichen eingenommen.

Der steilflurige, zum Tal hin durch eine angeschüttete Böschung abgegrenzte Teich ist durch die umliegenden, bis an die Wasserlinie reichenden Gehölze stark beschattet und wies zum Aufnahmezeitpunkt im April 2017 keine Wasserpflanzen auf. Bedeutende Feuchtwegvegetation ist auch in der Uferzone nicht vorhanden, vereinzelt kommt die Flatterbinse = *Juncus effusus* vor.

Das gesamte übrige Flurstück ist mit dichter Gehölzsukzession aus Sträuchern und jungen Laubbäumen bedeckt, die vorwiegend spontan aufgewachsen sind und krautigen Pflanzen wenig Raum lassen. Das Alter lässt sich zu etwa 30 Jahren schätzen, sodass aktuell auch schwaches Totholz vorhanden ist. Die Gehölzvegetation ist relativ artenreich, wobei Pioniergehölze und in Ufernähe auch (vermutlich gepflanzte) Schwarzerlen dominieren. Reichlich beteiligte Brombeere macht das Gelände fast undurchdringlich. Vereinzelt kommen nicht heimische Sträucher vor, die offensichtlich aus umliegenden Gärten verwildert sind (Lorbeerkirsche, Runzelblättriger Schneeball = *Viburnum rhytidophyllum*) oder gepflanzt wurden (Weißer Hartriegel = *Cornus alba*).

Gehölzfrei ist lediglich die wiesenartige, regelmäßig gemähte Randzone der Straße „Blöshecke“, welche nach Süden zu als Böschung ausgebildet ist.

## Flora

Entsprechend dem Standort dominieren Arten mäßig saurer bis saurer Böden. In der Gehölzsukzession kommen u.a. auch Wald-Geißblatt = *Lonicera periclymenum*, Rote Heckenkirsche = *Lonicera xylosteum* (standortuntypisch, da Basenzeiger und deshalb mutmaßlich gepflanzt) und die hier wohl aus Gärten verwilderte Rote Johannisbeere = *Ribes rubrum* vor.

In der wiesenartigen Straßenrandzone kommen auch einige Arten eher magerer Böden vor, so Mauer-Habichtskraut = *Hieracium murorum*, Kleines Habichtskraut = *Hieracium pilosella* und – nicht ganz gesichert – sehr vereinzelt die in Hessen rückläufige Schwarze Teufelskralle = *Phyteuma*

*nigrum*.

Stärker vertreten sind Säurezeiger auf der westlich anschließenden, im Herbst 2016 gerodeten Parzelle 50 (Kleiner Sauerampfer = *Rumex acetosella*, Hain-Veilchen = *Viola riviniana*, Heidelbeere = *Vaccinium myrtillus*).

## Fauna

Der faunistische Wert von Teich und Gehölzsukzession wird durch die Lage inmitten der Wohnbauung eingeschränkt. Seltene Tierarten sind deshalb, aber auch wegen des Fehlens von Freiflächen und mageren Standorten nennenswerter Größe unwahrscheinlich.

Die einzelnen Artengruppen sind gemäß Habitatschätzung und Daten aus dem Landschaftsplan wie folgt einzuschätzen:

### Fledermäuse

Jagdhabitatseignung besteht für verschiedene Fledermausarten, wobei die tatsächlich auftretenden Arten von den Quartieren im weiteren Umfeld abhängen.

Baumquartiere sind wegen geringem Baumalter nicht zu erwarten.

### Anderer Säugetiere

Die Haselmaus ist wegen fehlendem Waldanschluss sehr unwahrscheinlich.

### Vögel

Zu erwarten sind vorwiegend häufige, ungefährdete Arten der Siedlungsrandzonen, Hecken und jüngeren Feldgehölze. Für Arten spezieller Habitate, Höhlenbrüter (Nistkästen fehlen) und in älteren Bäumen brütende Vögel besteht kein oder nur geringes Potenzial.

Für Wasservögel ist der Teich zu klein.

### Reptilien

Die im Landschaftsplan genannten Arten Ringelnatter, Bergkeilchse und Blindschleiche sind zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (April 2017) nicht auszuschließen, aber durch die verstärkte Bauung und (ausg. Blindschleiche) zunehmende Beschattung unwahrscheinlicher geworden.

Keine der Arten ist Gegenstand des FFH-Anhangs IV, jedoch stehen alle 3 Arten auf der hessischen Vorwarnliste.

### Amphibien

Die 4 im Landschaftsplan genannten Arten Erdkröte, Grasfrosch, Bergmolch und Teichmolch sind zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (April 2017) nicht auszuschließen, wenngleich sich die Laichhabitateignung durch verstärkte Beschattung und jüngst auch durch die Gehölzrodung auf dem Nachbarflurstück 50 verschlechtert haben dürfte. Es ist zu betonen, dass keine der Arten im FFH-Anhangs IV geführt wird, alle Arten aber auf der hessischen Vorwarnliste stehen.

### Insekten

Seltene oder eng eingensichte Arten sind nicht zu erwarten (Fehlen stark besonnener Habitate, Fehlen stärkeren Totholzes, starke Beschattung des Gewässers).

## Artenschutz / Artenschutzrechtliche Konfliktschätzung

Aufgrund der vorstehend angeführten Beurteilung der faunistischen Bedeutung des Gebietes wurde, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde beim Lahn-Dill-Kreis, eine Prüfung vorgenommen, ob durch das Planvorhaben artenschutzrechtlich relevante Amphibien- Arten betroffen sein könnten<sup>1</sup>.

Im Ergebnis konnten im Planungsraum mit Berg- und Fadenmolch zwei (anspruchlose) Amphibienarten festgestellt werden. Da die Arten eine relativ große Toleranz hinsichtlich der ökologischen Rahmenbedingungen aufweisen, sind infolge der Planung keine erheblichen, den Bestand gefährdenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Die vorgefundenen Arten sind aus Sicht des besonderen Artenschutzes (EU-VSRL, FFH-Anhang IV, streng geschützte Arten) nicht weiter zu berücksichtigen.

Die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG stehen somit den Grundzügen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung nicht entgegen. Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei allen Schritten der Planrealisierung vom Vorhabenträger oder Bauherrn zu beachten sind.

Die untere Naturschutzbehörde beim Lahn-Dill-Kreis weist mit Schreiben vom 18.10.2017 darauf hin, dass alle Eingriffe in das Gewässer außerhalb der Laichzeit, der Entwicklungszeit der Larven sowie der Hauptaufenthaltszeit der adulten Tiere (15.02. – 30.09.) durchzuführen sind.

<sup>1</sup> Artenschutzrechtliche Konfliktschätzung, PlanÖ, Dr. René Kristen, Blebertal, 14.07.2017

#### **Umweltprüfung**

Nach § 2 (4) BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die landschaftspflegerischen Belange bzw. die Belange des Umweltschutzes zu beachten und im Rahmen einer Umweltprüfung abzuarbeiten. Eine Ausnahme vom Regelverfahren der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB besteht lediglich im Hinblick auf solche Planungssituationen, die vorrangig bestandssichernde, ordnende oder - wie im vorliegenden Fall - verdichtende Funktionen haben.

Der Gesetzgeber geht in diesen Fällen davon aus, dass für die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung kein Bedarf besteht, da von vornherein keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Abweichung von der Grundregel der Umweltprüfung ergibt sich durch die Bestimmung des § 13 (3) S. 1 BauGB; demnach sind Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht anzuwenden.

#### **Eingriffsregelung**

Die hier vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes bedingt eine geringe Verringerung vorhandener Vegetations- und Biotopstrukturen zugunsten einer baulichen Nutzung.

Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies, da gerade mit Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung eine Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahmen außerhalb der Siedlungslagen und damit mittelbar ein schonender Umgang mit Grund und Boden (wie es der § 1a Abs. 2 BauGB verlangt) gewährleistet ist. Vor dem Hintergrund dessen ergibt sich für die vorliegende Bebauungsplanänderung kein weiteres Ausgleichsbedürfnis bzw. kein weiterer diesbezüglicher Handlungsbedarf.

#### **Schutzgebiete**

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht (z.B. FFH-/ Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet) sind durch die Planung nicht berührt.

Das Gebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt auch außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

#### **4.2 Wasserrechtliche Belange**

##### **Wasserversorgung/ Abwasserableitung**

Mit der Lage direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche „Blöshecke“ ist das Gebiet analog der Umgebungsbebauung als voll erschlossen zu bezeichnen. Zukünftige bzw. ergänzende Vorhaben sind ohne weiteres an das vorhandene Infrastrukturnetz anzuschließen.

##### **Niederschlagswasser**

Auf die Notwendigkeit einer Verlegung bzw. einer leitungsmäßigen Verbindung des Regenwasserkanals vom Auftreffen auf die Grundstücksfläche bis zum Auslauf weiter im Süden als Voraussetzung für eine Bebaubarkeit der Fläche wurde unter Pkt. 4 eingegangen.

Ungeachtet der Anschlussmöglichkeit der voraussichtlich zwei Baugrundstücke an den Regenwasserkanal, weist der Bebauungsplan auf die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes bezüglich der „Verwertung von Niederschlagswasser“ hin.

##### **Wasserrechtliche Genehmigung**

Mit Bescheid der unteren Wasserbehörde des Lahn-Dill-Kreises vom 06.10.1989 erhielt die Stadt Dillenburg die widerrufliche Erlaubnis das auf dem Flurstück 49, Flur 22, Gemarkung Manderbach anfallende Grund- und wildabfließende Oberflächenwasser in einem Feuchtbiotop auf dem gleichen Flurstück zu sammeln.

Gemäß dem vorgenannten Bescheid „wird der Teich darüber hinaus durch das in den Teich ausmündende Wasser eines Regenwasserkanals gespeist. Das Überlaufwasser sowie im Falle einer evtl. Entleerung des Entleerungswasser des Teiches wird in den sich an den Teich anschließenden Regenwasserkanal eingeleitet. Der Regenwasserkanal mündet in den Manderbach.“

Bei der Erlaubnis für das Feuchtbiotop handelt es sich um ein Wasserrecht, welches üblicherweise erlischt, wenn der Grund der Zulassung nicht mehr vorliegt. Dies ist bei der Beseitigung der Wasserfläche der Fall:

Das Feuchtbiotop wird unter Beachtung der Erlaubnisauflagen (behutsames Ablassen, ordnungsgemäße Entschlammung) zurückgebaut und der ursprüngliche Zustand wird wieder hergestellt. Mit Stilllegung des Feuchtbiotops wird der vorhandenen Regenwasserkanal kurzgeschlossen und die Leitungsführung grundbuchrechtlich gesichert. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Rohrleitungsquerschnittes wird durch die Verbindung nicht gemindert. Die untere Wasserbehörde wird hierüber in Kenntnis gesetzt und veranlasst die Aufhebung des Wasserrechts.

Vor dem Hintergrund diese beabsichtigten Vorgehens wurden das Regierungspräsidium Gießen (Obere Wasserbehörde) und die Untere Wasserbehörde beim Lahn-Dill-Kreis im Bauleitplanverfahren zur vorliegenden Bebauungsplan-Änderung beteiligt.

Die untere Wasserbehörde beim Lahn-Dill-Kreis weist mit Schreiben vom 18.10.2017 explizit auf Notwendigkeit einer Vollzugs-Anzeige (nach Beseitigung des Biotops) hin, damit die wasserrechtliche Erlaubnis zurückgenommen bzw. aufgehoben werden kann.

Darüber hinaus werden keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht.

#### 4.3 Sonstige Belange

Innerhalb des Plangebietes können Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 21 HDSchG wird hingewiesen.

Altlagerungen, Altlasten oder Altstandorte sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht bekannt.

Bodenordnerische Maßnahmen sind angesichts der gegebenen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse weder erforderlich noch vorgesehen.

Sonstige Belange sind nach dem gegebenen Kenntnisstand nicht berührt.

#### 5 Flächenbilanz

<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	
- überbaubar (Baugrenze)	679 m <sup>2</sup>
- nicht überbaubar	449 m <sup>2</sup>

**GESAMTFLÄCHE** 1.128 m<sup>2</sup>

(überschlägige Flächenermittlung auf Grundlage des Bebauungsplanes in der Fassung des Entwurfes (08/2017), M = 1:500 (zur Satzung unverändert))

Der Bebauungsplan „Faulborn“, 5. Änderung, bleibt im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens bzw. der kommunalen Abwägung nach § 1 (7) BauGB unverändert und wurde nach § 10 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung Dillenburg in ihrer Sitzung am 15.02.2018 als Satzung verabschiedet.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 22.03.2018 trat der Bebauungsplan (5. Änderung) in Kraft.

Dillenburg/ Manderbach, im August und Dezember 2017,  
Februar/ März 2018

PLANUNGSGRUPPE  
PROF. DR. V. SEIFERT

  
aufgestellt:  
(im Auftrag)



**Anlage:** Artenschutzrechtliche Konfliktschätzung (Amphibien)