Bauleitplanung
der
Oranienstadt Dillenburg,
Stt. Niederscheld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Auf dem Altscheid“

einschließlich Bebauungsplan
„Golfplatz Niederscheld“, 2. Änderung

Teil 1 der Begründung:

Ziele, Rahmenbedingung und Inhalte des Bebauungsplanes

Stand 02/ 2020

Planstand:
Begründung zum Vorentwurf, Jan./ Febr. 2020
Bearbeiter: M. Rück

Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503-19 F 06403/ 9503-30
email: matthias.rueck@seifert-plan.com

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT

Inhalt

1. Veranlassung, Zielsetzung

2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

2.2 Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)

2.3 Flächennutzungsplan, Bebauungspläne

2.4 Standortwahl/-alternativen

2.5 Schutzgebietes

2.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

2.7 Verkehrliche Anbindung, ÖPNV

3. Verfahren

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung, Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.3 Baugrenzen, Bauweise

4.4 Verkehrsflächen

4.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5. Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange

5.1 Umweltprüfung, Belange des Natur- und Artenschutzes

5.2 Wasserwirtschaftliche Belange

5.3 Vor- und nachsorgender Bodenschutz

5.4 Sonstige Belange

6. Flächenbilanz

1. Veranlassung, Zielsetzung

Die Grundstücke „Auf dem Altscheid" Nr. 2 und „Auf dem Altscheid" Nr. 3 in der Gemarkung Niederscheld (Flurstücke 50/1 und 35/1 in der Flur 15) sind seit Langem mit jeweils einem Wohngebäude bebaut.
Während das Gebäude „Auf dem Altscheid" Nr. 3 bewohnt ist, steht das Gebäude Nr. 2 seit einiger Zeit leer. Zur Wieder- bzw. Nachnutzung sind hier verschiedene Um- und Anbaumaßnahmen (z.B. Garage) notwendig und aktuell vorgesehen.

Obgleich nördlich der beiden vorbenannten Grundstücke der Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Röthebachtal" sowie südlich der Bebauungsplan „Golfplatz Niederscheld" und dessen 1. Änderung angrenzen, liegen die Grundstücke im planungsrechtlichen Außenbereich. Damit sind Bauvorhaben nur unter der (hier nicht gegebenen) Voraussetzung einer Privilegierung im Sinne des § 35 BauGB zulässig.
Für baurechtlich genehmigungsfreie Vorhaben bedarf es einer naturschutzrechtlichen Genehmigung, die durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde beim Lahn-Dill-Kreis jedoch nicht in Aussicht gestellt wurde.
Zur behutsamen baulichen Erweiterung respektive Modernisierung der Gebäude zwecks Schaffung zeitgemäßer Wohnverhältnisse und zur Errichtung von Nebengebäuden (z.B. Garage) ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Auch wenn seitens der Eigentümer des Anwesens „Auf dem Altscheid" Nr. 3 bauliche Veränderungen bzw. Ergänzungen nicht unmittelbar beabsichtigt sind, so ist eine Miteinbeziehung der Grundstücksfläche in den aufzustellenden Bebauungsplan unter dem Aspekt „Städtebauliche Ordnung" (andernfalls verbliebe lediglich ein Grundstück im unbeplanten Außenbereich) und im Hinblick auf die Option späterer baulicher Maßnahmen sinnvoll und erforderlich.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Schaffung einer rechtlichen Grundlage, um im Zuge von erforderlichen Um- und Ergänzungsbauten ein zeitgemäßes Wohnen und somit insbesondere eine dauerhafte Sicherstellung der vorhandenen Wohnnutzung zu gewährleisten.
Demgemäß hat die Stadtverordnetenversammlung am 21.11.2019 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf dem Altscheid" beschlossen.

2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

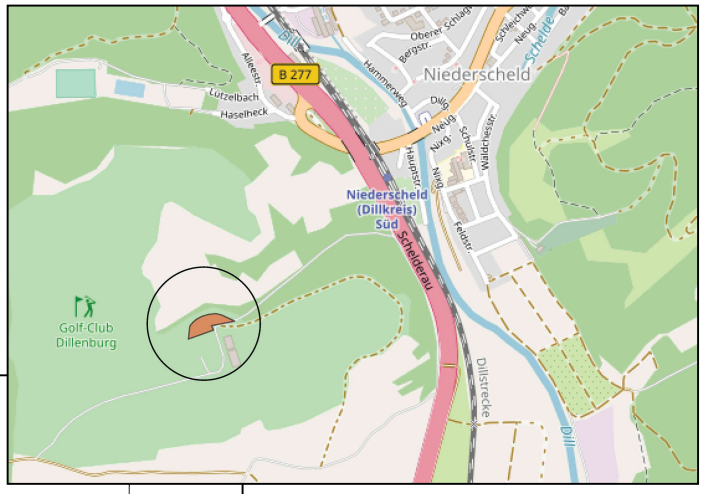
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

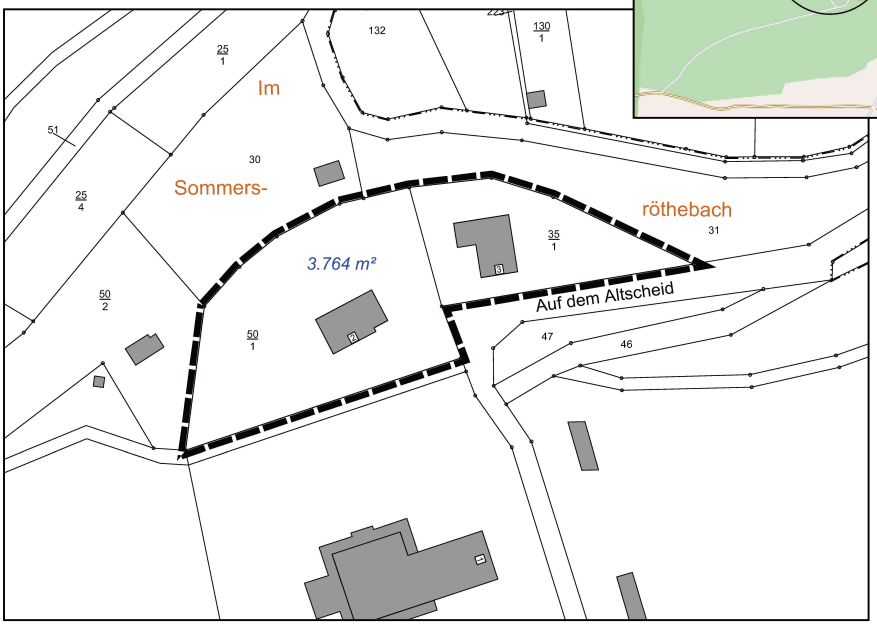
Das Plangebiet liegt ganz im Südwesten der Stadtteiles Niederscheld an der ausgebauten Zuwegung „Auf dem Altscheid" zum Golfplatz Niederscheld.

Der vorläufige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit einer gesamten Größe von rd. 3.763 m^2 ausschließlich die Flurstücke 35/1 und 50/1 in der Flur 15 der Gemarkung Niederscheld.
Im Norden (Westen und Osten) grenzen Gehölzsukzessionsflächen an; die Flurstücke 30 und 50/2 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Röthebachtal".
Im südlichen Anschluss befindet sich die Verkehrsfläche „Auf dem Altscheid" sowie die Parkplatzflächen zum Clubhaus/Gelände des Golfplatzes.

Übersichtskarten:

Lage und Abgrenzung des Plangebietes
(ohne Maßstab)



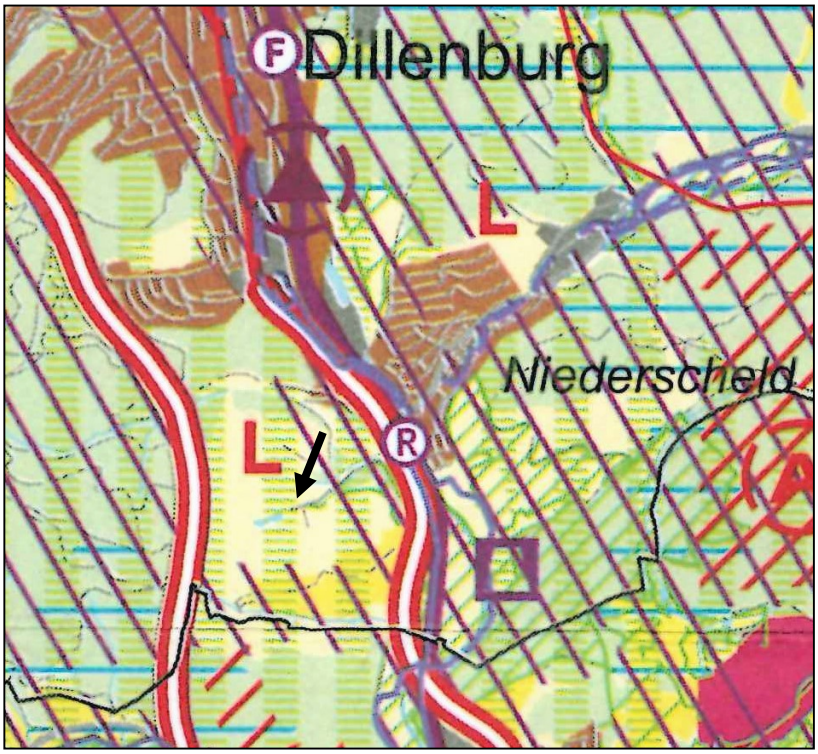


2.2 Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.
Die raumordnerischen Ziele sind im wirksamen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010, Genehmigung durch die Landesregierung am 15.12.2010) festgelegt.
Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft in Überlagerung mit Vorranggebiet Regionaler Grünzug.

Auszug:

Regionalplan
Mittelhessen, 2010
(ohne Maßstab)



*Nach der Zielsetzung 6.1.2.-1 hat in den **Vorranggebieten Regionaler Grünzug** „die Sicherung und Entwicklung des Freiraumes und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Die Funktionen des Vorranggebietes Regionaler Grünzug dürfen durch die Landschaftsnutzung nicht beeinträchtigt werden. […..]"*

Nach der Zielsetzung 6.1.2-3 sind Vorhaben, die der Freiraumerholung der Allgemeinheit dienen und die Funktionen des Vorranggebiets Regionaler Grünzug nicht beeinträchtigen, zulässig. „Maßnahmen, die die Zugänglichkeit der Landschaft für die Allgemeinheit erheblich einschränken sind unzulässig."

Die beiden Wohngrundstücke/Wohnhäuser sind seit Jahrzehnten im Bestand vorhanden und insofern auch künftig zu nutzen.

Die Freiraumfunktion im Sinne des Regionalen Grünzuges (Gliederung von Siedlungsgebieten, Freiraumerholung, Durchlüftung u.a.m.) wurde und wird durch die Gebäude (und somit im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan) nicht beeinträchtigt.

Mit der sehr „engen" Festsetzung zur zulässigen Art der Nutzung (Wohngebäude) werden die Zielsetzung des Bebauungsplanes (Sicherung der vorhandenen Gebäude und Nutzung) sehr deutlich dokumentiert und jegliche andere Nutzungsmöglichkeiten ausgeschlossen.

Auf die Lagesituation „zwischen" den beiden rechtskräftigen Bebauungsplänen (die ihrerseits auf derselben regionalplanerischen Darstellung/Ausweisung fußen) wurde bereits hingewiesen.

Mit einer Fläche von maximal rd. 3.763 m^2 liegt die Fläche des gesamten Planbereiches deutlich unterhalb der Darstellungsebene des Regionalplanes.

Die Grundzüge der Planung (des Regionalplanes) werden durch den vorliegenden kleinflächigen Bebauungsplan nicht berührt.

Luftbild, GoogleMaps:
Bilder © 2010 AeroWest, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Maxar Technologies, Kartendaten © 2020 GeoBasis-DE/BKG (© 2009)

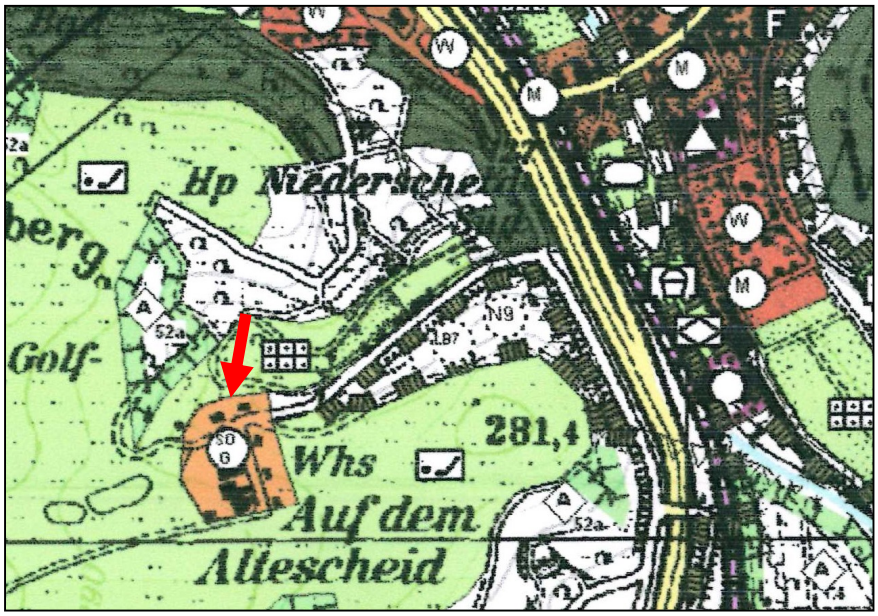
Nach dem Grundsatz 6.3.-2 soll in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft „die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen."

Angesichts der Lage- und Eigentumssituation, der Festsetzungen der beiden oben genannten Bebauungsplänen sowie der seit langen Jahren bestehenden Nutzungsausübung hat und hatte das Gebiet keinerlei Funktion oder Bedeutung im landwirtschaftlichen Sinne.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass die Planung, d.h. die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Ausweisungen und Zielsetzungen des RPM 2010 vereinbart werden kann.

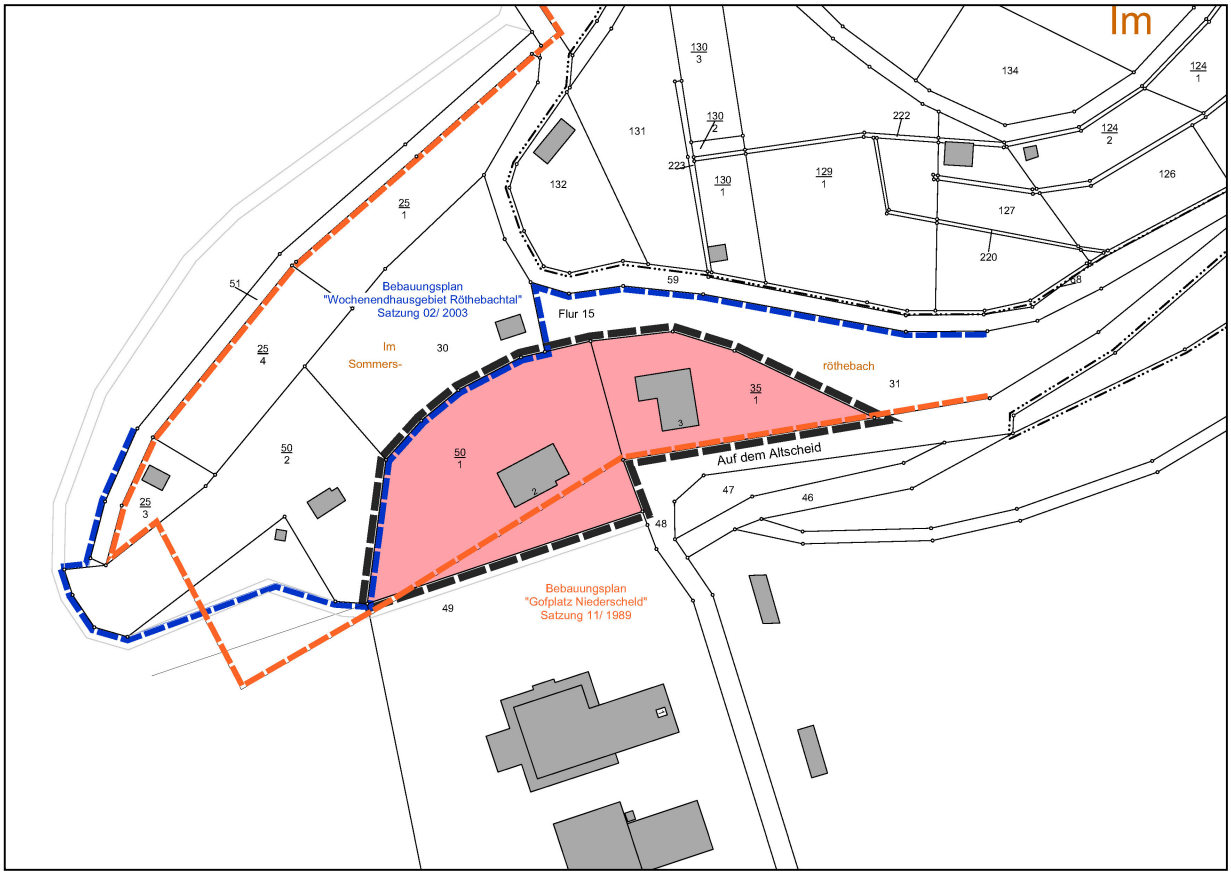
2.3 Flächennutzungsplan, Bebauungspläne

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (1997) stellt die beiden in Rede stehenden Grundstücksflächen als Bestandteil der Sonderbaufläche „Golf" (Bestand) dar.
Auch wenn die beiden Wohngebäude seit Längerem nicht (mehr) in unmittelbarer Funktionsverbindung mit dem Golfplatz/dem Golfbetrieb standen und stehen, kann die im vorliegenden (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung („Wohngebäude") und damit der Bebauungsplan an sich als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt bzw. entwickelbar gelten.
Den Bestimmungen des § 8 (2) BauGB ist Rechnung getragen.



Flächennutzungsplan (1997)
Ausschnitt (ohne Maßstab)

Wie angeführt liegen die beiden Grundstücke oasengleich als „Außenbereichsfläche" zwischen den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Wochenendhaus Röthebachtal" und „Golfplatz Niederscheld" bzw. der 1. Änderung zum Bebauungsplan „Golfplatz Niederscheld" (2013).
Beide Bebauungspläne setzen mit einem Sondergebiet „Wochenendhausgebiet" bzw. mit Sondergebiet „Golfplatz" (und Grünfläche) als Art der Nutzung eine jeweilige „Sondernutzung" außerhalb der Baugebietskategorien der §§ 2 – 9 BauNVO fest.
Eine Einbeziehung der beiden in Rede stehenden Grundstücke im Zuge einer Änderung eines der beiden Bebauungspläne mit der Zielsetzung „Wohnnutzung", würde mit deren ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung nicht im Einklang stehen.



Übersicht: Bauplanungsrechtliche Situation (jeweiliger Geltungsbereich der Bebauungspläne)

Zur nachhaltigen Sicherung der bestehenden Gebäude und einer zeitgemäßen Wohnnutzung bedarf es eines eigenständigen Bebauungsplanes (vgl. Pkt. 1).

Der vorliegende Bebauungsplan „Auf dem Altscheid" überplant mit einer kleinen Teilfläche im Süden des Flurstückes 50/1 den Bebauungsplan „Golfplatz Niederscheld" (1989).

2.4 Standortwahl/ -alternativen

Der Bebauungsplan dient als bauplanungsrechtliche Grundlage, um durch bauliche Um- und Ergänzungsbauten ein zeitgemäßes Wohnen zu ermöglichen und eine dauerhafte Nachnutzung der bestehenden Wohngebäude sicher zu stellen. Der Bebauungsplan ist somit selbstredend standortgebunden.
Vor dem Hintergrund dessen und der Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen für die Planung keine Standortalternativen.

2.5 Schutzgebiete

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Auch Wasserschutzgebiete oder sonstige Schutzbereiche nach dem Wasserrecht sind nicht berührt.
Gewässer sind nicht vorhanden.

2.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Nach dem § 1 (5) BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Auch nach der allgemeinen Zielsetzung des Regionalplanes Mittelhessen soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird zudem in der Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB folgendes bestimmt:
„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Auch wenn das in Rede stehenden Planvorhaben einer Innenbereichsentwicklung im engeren Sinne (worauf z.B. § 13a BauGB abhebt) nicht entspricht, kann der vorliegende Bebauungsplan mit der hier vorgesehenen Sicherung der bestehenden Wohnfunktion durch Nachnutzung der bestehenden Gebäude und Wohngrundstücke mit den gesetzgeberischen und regionalplanerischen Vorgaben in Ein-

klang stehend bezeichnet werden; eine bauliche Neuinanpruchnahme von „Außenbereichsflächen" kann somit umgangen bzw. verhindert werden.

2.7 Verkehrliche Anbindung, ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist Bestand und erfolgt durch die kommunale Straße „Auf dem Altscheid".
Eine Anbindung an den ÖPNV besteht nicht; angesichts einer ausschließlich privaten Nutzung zweier Wohngrundstücke ist eine solche nicht erforderlich.

3 Verfahren

Wie vorstehend ausgeführt (vgl. Pkte. 1 und 2.3) ist, als Grundlage für Um- und Anbauten im Bereich der beiden Grundstücksflächen und damit für eine Sicherung der bestehenden Wohnfunktion, die Aufstellung eines kleinflächigen Bebauungsplanes notwendig.
Im Rahmen dessen ist jedoch sicherzustellen, dass die mit der Bebauungsplanung festgeschriebenen Nutzungsausübung mit der städtebaulichen Situation und der Umgebungsnutzung in Einklang steht bzw. dass Fehlentwicklungen ausgeschossen sind.
Um exakt dieser Zielsetzung Rechnung zu tragen und um eine ausschließliche Wohnnutzung sicherzustellen, wird daher der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt:
Die Festsetzung beispielsweise eines Allgemeinen Wohngebietes zwischen einen Sondergebiet „Wochenendhausgebiet" und einem Sondergebiet „Golfplatz" würde die Zulässigkeit eines größeren Nutzungsspektrum bedeuten, was der städtebaulichen und planungsrechtlichen Situation (zwischen zwei Sondergebieten) sowie der standörtlichen Situation (Zuwegung, Erschließung) nicht gerecht würde. Zudem würde dies die Notwendigkeit einer (kleinflächigen) Änderung des Flächennutzungsplanes bedingen, deren Genehmigungsfähigkeit unter dem Aspekt „städtebauliche Ordnung" fraglich erscheint.

Nach § 12 BauGB kann die Stadt auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (Freiflächenplan zur Grundstücksnutzung) die Zulässigkeit eines Vorhabens sehr konkret bestimmen

(„Wohngebäude") und somit (einzig) die bisher ausgeübte Nutzung auch weiterhin sicherstellen.
Vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Oranienstadt Dillenburg und dem/den Vorhabenträger(n) abgeschlossen; der Vorhabenträger übernimmt damit die Verpflichtung, auf der Grundlage des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Konzeptes (Vorhaben- und Erschließungsplan) das Vorhaben (hier zunächst Um- und Anbauten im Bereich des Anwesens „Auf dem Altscheid 2") einschließlich ggfs. notwendiger Erschließungsanlagen auf eigenes wirtschaftliches Risiko und innerhalb eines festzulegenden Zeitraumes zu realisieren.
Auch wenn nach gegebenem Kenntnisstand keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind, ist/wird damit auch sichergestellt, dass für die Oranienstadt Dillenburg keinerlei Kosten- und Erschließungsaufwand gegeben ist oder entsteht.

Aufgrund der Lage im bisherigen Außenbereich erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendiger Weise im Regelverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB.
Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen (vgl. Pkt. 5.1).

Unter Bezugnahme auf das diesbezügliche Antragsschreiben der beiden Grundstückseigentümer vom 22.07.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung der Oranienstadt Dillenburg in ihrer Sitzung am 21.11.2019 gemäß § 2 (1) in Verbindung mit § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf dem Altscheid" beschlossen, sowie die Verfahrensdurchführung nach §§ 3 und 4 BauGB.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung, Festsetzungen

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist, wie vorstehend bereits erläutert, einzig die Schaffung einer rechtlichen Grundlage, um im Zuge von erforderlichen Um- und Ergänzungsbauten ein zeitgemäßes Wohnen und somit insbesondere eine dauerhafte Sicherstellung der vorhandenen Wohnnutzung zu gewährleisten.
Es handelt sich somit im Wesentlichen um eine Bestandsüberplanung; demgemäß und gemäß den Bestimmungen des § 1 (3) BauGB beschränkt sich die Planung dabei auf ein zur Erreichung der o. a. Zielsetzungen unbedingt notwendiges Maß an Festsetzungen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der bestehenden planungsrechtlichen und insbesondere städtebaulichen Situation (s.o.) ist es erforderlich die zulässige Art der baulichen Nutzung sehr exakt zu bestimmen bzw. festzulegen.
Gemäß den Bestimmungen des § 12 (3) BauGB ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes / des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht an die Vorgaben des § 9 BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden.
Als (einzige) Art der baulichen Nutzung setzt der vorliegende Bebauungsplan „Wohngebäude" fest:
Damit sind andere Nutzungen als die bislang ausgeübte Wohnnutzung nicht zulässig; der Bebauungsplan verfolgt insofern eine planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Situation.

4.2 Maß der baulichem Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), die angeben, wie viele Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne § 19 (3) BauNVO zulässig sind.
Dabei orientiert sich auch die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen an der bestehenden Situation unter Berücksichtigung der vorgesehenen An- und Umbauten, die sich weitestgehend im direkten Anschluss an die vorhandenen Gebäude vollziehen sollen und werden.

In deutlicher Unterschreitung der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für ein Wohngebiet definierten Obergrenze erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,25 und einer Geschossflächenzahl von GFZ = 0,5.
Unter Mitberücksichtigung der Festsetzung zur Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen (Z = II) können die vorgesehenen und optional angedachten baulichen Erweiterungen und Ergänzungen (einschließlich einer eventuellen Aufstockung) realisiert werden, ohne individuelle, baugestalterischen Spielräume Freiheiten gänzlich auszuschließen.
Städtebauliche Gründe, die weitergehende Festsetzungen zur zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude rechtfertigen, liegen erkennbar nicht vor.

4.3 Baugrenzen, Bauweise

Die festgesetzte überbaubare Fläche umfasst die bestehenden Gebäude unter (großzügiger) Ermöglichung der vorgesehenen Anbauten (Wintergarten, Terrasse) im Bereich des Gebäudes „Auf dem Altscheit Nr. 2".
Zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Katasterparzelle Flst. 48 wahrt die Baugrenze einen Abstand von mindestens 3 – 5 m.

Festsetzungen zur Bauweise sind aufgrund der Bestandsituation sowie unter Hinweis auf Bestimmungen des Bauordnungsrechtes entbehrlich.

4.4 Verkehrsflächen

Die in Rede stehenden Anwesen „Auf dem Altscheid" Nr. 2 und 3 sind durch die kommunale Straße „Auf dem Altscheid" öffentlich-rechtlich erschlossen.
Es besteht keine Erforderlichkeit zur Festsetzung einer Verkehrsfläche im Bebauungsplan.
Es handelt sich somit (unter besonderer Beachtung der o.a. Zielsetzung und dem allgemeinen Gebot zur planerischen Zurückhaltung) um einen einfachen Bebauungsplan i.S. § 30 (3) BauGB.

4.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auch wenn der Bebauungsplan mehr oder minder der Bestandsicherung dient, so sind im Zusammenhang mit der Realisierung der beabsichtigten (und zulässigen) Um- und Ergänzungsbauten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erwarten.
Gemäß der Eingriff-Ausgleichs-Bilanz im Zuge der Umweltprüfung ergibt sich (rein rechnerisch) ein Kompensationsbedarf von 3.594 Biotopwertpunkten.
Am Westrand des Plangebietes erfolgt daher gemäß § 9 (1) 20 BauGB die Festsetzung einer rd. 750 m^2 Teilfläche, im Bereich derer durch Grünlandextensivierung der erforderliche Ausgleich sichergestellt wird.

5 Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange

5.1 Umweltbelange, Belange des Natur- und Artenschutzes

Umweltprüfung / -bericht

Nach § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die dort angeführten Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden, die landschaftspflegerischen Belange bzw. die Belange des Umweltschutzes zu beachten und im Rahmen einer Umweltprüfung abzuarbeiten.
Ungeachtet der Kleinflächigkeit des Plangebietes und der vorhandenen Bebauung / Nutzung ist nach § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, im der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde demgemäß ein Umweltbericht erstellt, der sich an den Bestimmungen des BauGB und insbesondere der Anlage 1 (zu § 2 (4) BauGB) orientiert.
Daneben wird die Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie sonstiger Belange des Naturschutzes und der Landespflege, Belange des Bodenschutzes und eine Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange in den Umweltbericht integriert.
Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil 2 der vorliegenden Begründung; insofern kann hinsichtlich der Würdigung der vorliegenden, relevanten umweltschützenden Belange auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen werden.

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.
Der Umweltbericht wird im Ergebnis dessen und der entsprechenden Abwägung zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ggfs. ergänzt und konkretisiert.

Eingriffsregelung

Gemäß § 1a (3) BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Überplant werden zwei baulich genutzte und insgesamt anthropogen überprägte Grundstücksflächen; maßgebliche Zielsetzung der Planung ist die Schaffung der notwendigen Voraussetzungen für Um- und Ausbaumaßnahmen am Gebäudebestand

Dennoch ergeben sich gegenüber der Ist-Situation Eingriffswirkungen in Natur und Landschaft, die nach den Bestimmungen des BNatSchG und des BauGB auszugleichen sind.
Die Abarbeitung der Eingriffsregelung, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, wird in den Umweltbericht integriert, auf den insofern verwiesen wird.

Nach der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gemäß der Hessischen Kompensationsverordnung wird im Rahmen der Umweltprüfung (vgl. Teil 2) ein nachturschutzfachlicher Kompensationsbedarf in der Größenordnung von 3.594 Biotopwertpunkten ermittelt, der durch die Festsetzung der Kompensationsfläche am Westrand des Gebietes ausgeglichen wird.
Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht wird ergänzend hingewiesen.

Biotop- und Artenschutz

Geschütze oder besonders wertgebende Biotopflächen bzw. – strukturen sind nicht vorhanden.
Mögliche zusätzliche Eingriffswirkungen ergeben sich lediglich im unmittelbaren Umfeld der bestehenden Gebäude, in Bereichen die teilweise versiegelt bzw. deutlich anthropogen vorgeprägt sind.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen auch keine Anhaltspunkte und Erkenntnisse über eine eventuelle Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten im Zuge der vorliegenden Planung vor,
Aufgrund der Situation, dass keine besonderen Habitatstrukturen vorhanden sind, ist mit einem Vorkommen von entsprechenden Arten auch nicht zu rechnen.
Nach dem gegebenen Kenntnisstand stehen somit die Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG zum besonderen Artenschutz den Grundzügen der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG grundsätzlich auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung zwingend notwendig ist und die Bestimmungen bei allen Maßnahmen der Planrealisierung vom Vorhabenträger und Bauherrn zu beachten sind.

5.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Unter Orientierung am Erlass „Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung“ bzw. der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung werden die wasserwirtschaftlichen Belange wie folgt behandelt:

Wasserversorgung/ Abwasserableitung

Wie angeführt handelt es sich vorliegend um eine Bestandsüberplanung.
Die beiden in Rede stehenden Wohngrundstücke sind seit Langem ver- und entsorgungsseitig erschlossen.
Da mit dem Bebauungsplan lediglich die nachhaltige Sicherung der vorhandenen Nutzung verfolgt wird, ist ein zusätzlicher Bedarf an Trink- und Löschwasser nicht gegeben.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt nach wie vor mittels der Kanalleitung „Auf dem Altscheid“ zur Kläranlage Niederscheld.

Niederschlagswasser, Schutz der Grundwasserneubildungsrate

Zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate und zur gleichzeitigen Verringerung der abzuführenden Menge an Niederschlagswasser, sind gemäß Festsetzung PKW-Stellplätze, Gehwege und sonstig geeignete Nebenflächen (z.B. Mülltonnenstellflächen) in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen
Auf die eigenverbindlichen gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 37 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versicherung des Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan explizit hingewiesen.

Oberflächengewässer, Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes und im Näherungsbereich sind keine offenen Gewässer vorhanden.
Die Grundstücksfläche liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, auch Überschwemmungsgebiete oder überschwemmungsgefährdete Gebiete sind nicht betroffen.

5.3 Vor- und Nachsorgender Bodenschutz

Mit der seit Langem bestehenden Nutzung und der vorliegend gegebenen Bestandsüberplanung sind Belange des vorsorgenden Bodenschutzes nicht betroffen.

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

5.4 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.

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

Flächenbilanz

Oranienstadt Dillenburg, Niederscheld, B-Plan "Auf dem Altscheid"			27.02.2020
FLÄCHENBILANZ - PLANUNG			
	überbaubar	nicht überbaubar	GESAMT
Wohnbebauung	1.322,90	1.690,10	3.013,00
Flächen zur Anpflanzung			750,00
GESAMTFLÄCHE GELTUNGSBEREICH			3.763,00

(digitale Flächenermittlung (gerundet !) auf Grundlage des Bebauungsplanes
in der Fassung des Vorentwurfes (02/ 2020, M = 1:500)

Dillenburg, im Januar/ Februar 2020

aufgestellt:
(im Auftrag)

aufgestellt:
Oranienstadt Dillenburg