

## **Bauleitplanung der Oranienstadt Dillenburg, Stadtteil Manderbach**

### **- Bebauungsplan „Feuerwehr Manderbach“**

### **- Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplanes**

- ◆ **hier:** 1. **Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB und**
- 2. **Bekanntmachung der jeweiligen Öffentlichkeitsbeteiligung / Entwurfs-offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung der Oranienstadt Dillenburg hat in ihrer Sitzung am 24.02.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehr Manderbach“ im Stadtteil Manderbach beschlossen. In dem Rahmen wurde der Beschluss gefasst, die Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorzunehmen. Demgemäß erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05. bis zum 03.06.2022.

In ihrer Sitzung am 21.07.2022 hat die Stadtverordnetenversammlung der Oranienstadt Dillenburg über die vorgelegten Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Im Ergebnis der Abwägung sowie insbesondere auf Empfehlung des Dez. Bauleitplanung beim Regierungspräsidium Gießen erfolgt die Umstellung des Bauleitplanverfahrens auf das zweistufige Regelverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB. Demgemäß ist nach § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, im Rahmen derer die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen eigenständigen Bestandteil der Begründung. Zugleich wurde die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan beschlossen.

Der Planbereich liegt im Süden des Stadtteiles Manderbach unmittelbar an der Frohnhäuser Straße. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 487 - 493, 500 - 503, 659/3 (teilw.), 660 (teilw.), 661 (teilw.) 672 (teilw.) in der Flur 9 sowie die Flurstücke 93 - 238 (einige mit Nenner 1), 387 - 393 (einige mit Nenner 1), 394/1 (teilw.) und 395/3 (teilw.) in der Flur 17 der Gemarkung Manderbach. Zur nunmehrigen Entwurfsfassung (08/2022) werden die Flurstücke 504 - 509 im unmittelbaren südöstlichen Anschluss in den räumlichen Geltungsbereich miteinbezogen, die neben bzw. mit der Aufwertung der Lebensraumbedingungen für die geschützte Art des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) auch (teilweise) für die notwendige naturschutzrechtliche Kompensation herangezogen werden. Lage und vorläufige Abgrenzung des Plangebietes sind den nachstehend angefügten Übersichtskarten zu entnehmen.

Da der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, bedarf es nunmehr auch einer Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen kann. Die Stadtverordnetenversammlung der Oranienstadt Dillenburg hat daher in ihrer Sitzung am 21.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Feuerwehr Manderbach“ im Stadtteil Manderbach beschlossen.

**Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.**

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst denjenigen des Bebauungsplanes, jedoch ohne die Flurstücke 504 - 509 (s.o.). Lage und vorläufige Abgrenzung des Plangebietes sind den nachstehend angefügten Übersichtskarten zu entnehmen.

Im Rahmen der oben angeführten Verfahrensbeteiligung zum Bebauungsplan wurden folgende umweltbezogene Stellungnahmen vorgelegt:

**- Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis:**

- Die Abt. Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz weist auf die Erfordernisse des vorsorgenden Brandschutzes hin (Zuwegung/ Aufstellflächen für die Feuerwehr / Gesicherte Löschwasserversorgung, usw.).
- Die Abt. Umwelt, Natur und Wasser weist auf die Notwendigkeit von eindeutig festgelegten CEF-Maßnahmen aufgrund der (potenziellen) Lebensraumverluste des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings hin. Darüber hinaus keine wasserrechtlichen Schutzgebiete betroffen / Verweis auf die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen / Empfehlung einer bodenkundlichen Baubegleitung / Hinweis auf die Vorgaben des § 202 BauGB.
- Im Fachinformationssystem FIS AG sind keine schädlichen Bodenveränderungen für die betroffenen Grundstücke eingetragen.

**- Regierungspräsidium Gießen:**

- Seitens der Fachdezernate Dez. 41.1 (Grundwasser/ Wasserversorgung), Dez. 41.2 (Oberirdische Gewässer/ Hochwasserschutz) sowie Dez. 41.3 (Kommunales Abwasser/ Gewässergüte) bestehen keine Bedenken.
- Dez. 41.4: Hinweise auf die einschlägigen Bestimmungen zum nach- und vorsorgenden Bodenschutz / Hinweis auf einen Eintrag in der Altflächendatei / Stellungnahme zum vorsorgenden Bodenschutz wird nachgereicht.
- Dez. 43.2: Keine immissionsschutzrechtlichen Hinweise oder Anregungen.
- Dez. 51.1: Aufgrund der landesplanerischen Vorgaben, der Vorbelastung als ehem. Gartenland und der Lage werden agrarstrukturelle Bedenken zurückgestellt. Die Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen ist zu vermeiden.
- Dez. 53.1: Keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete betroffen.

**- An umweltrelevanten Informationen liegen darüber hinaus vor:**

- Bericht zur Umweltprüfung (Umweltbericht zum Bebauungsplan und der FNP-Änderung), in dem u.a. Aspekte der betroffenen Schutzgüter, der zu erwartenden Umweltauswirkungen, des besonderen Artenschutzes sowie der Vermeidung und der Kompensation von Eingriffswirkungen behandelt sind.
- Kartographische Darstellung zur Bestandsaufnahme
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (04/2022)
- Unterlagen zur „Ökokontomaßnahme“ Weidershell-Südwest, Gemarkung Manderbach

Aufgrund des vorlaufenden Teilnahmeverfahrens zum Bebauungsplan (und der Abwägung der hier vorgelegten Stellungnahmen, s.o.) kann zur nunmehr vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Durchführung eines frühzeitigen Teilnahmeverfahrens nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden und parallel mit dem Bebauungsplan die formelle Entwurfsöffentlichkeit und eine Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB liegt der Entwurf des Bebauungsplanes (08/2022) mit Begründung und dem Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die o.g. umweltrelevanten Stellungnahmen und Unterlagen sowie der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung (08/2022) mit Begründung in der Zeit von

**Mo., 19.09. bis zum Fr., 21.10.2022 (einschl.)**

in der Stadtverwaltung Dillenburg, Stadthaus Herefordhaus, Bahnhofplatz 1, Zimmer A 10.13 in 35683 Dillenburg während der üblichen Dienststunden (Mo. bis Do., 8.00 - 12.00 Uhr und 13.30 - 15.30; Fr., 8.00 - 12.30 Uhr) zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Während des o.g. Zeitraumes hat jedermann die Möglichkeit zur Einsichtnahme und zur Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie der

Flächennutzungsplan-Änderung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sowie die Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung von Anregungen und Hinweisen.

Auf die zudem bestehende Einsichtnahmemöglichkeit auf digitalem Wege wird ausdrücklich hingewiesen. Die Planunterlagen können entsprechend § 10a Abs. 2 BauGB zudem über das zentrale Internetportal des Landes Hessen ([www.bauleitplanung.hessen.de](http://www.bauleitplanung.hessen.de)), auf der Homepage der Oranienstadt Dillenburg ([www.dillenburg.de/bauleitplanverfahren](http://www.dillenburg.de/bauleitplanverfahren)) und unter [www.seifert-plan.com](http://www.seifert-plan.com) eingesehen und abgerufen werden. Stellungnahmen können unter [matthias.rueck@seifert-plan.com](mailto:matthias.rueck@seifert-plan.com) oder auf postalischem Weg abgegeben oder bei der Stadtverwaltung zu Protokoll gegeben werden.

Nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Es wird auch darauf hingewiesen, dass vorgelegte Stellungnahmen zum Vollzug der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB in öffentlicher Sitzung behandelt werden. Die Daten stellungnehmender Bürgerinnen und Bürger werden dauerhaft gespeichert.

Die Vorbereitung und Durchführung der gesetzlichen Beteiligungsschritte wurde einem privaten Planungsbüro (Einschaltung eines Dritten gemäß § 4b BauGB) übertragen.

Dillenburg, den 10.09.2022

Der Magistrat der Oranienstadt Dillenburg  
gez. Lotz (Bürgermeister)

Übersichtskarten:

- Lage und Abgrenzung des Plangebietes der Flächennutzungsplan-Änderung (ohne Maßstab)
- Lage und Abgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)