

# Bauleitplanung der



- Kernstadt -

## Bebauungsplan L 1 „In den Thalen“ 1. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)

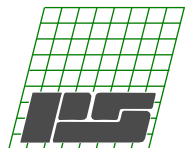
- UMWELTFACHBEITRAG -

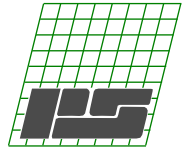
Stand 04/ 2023

Planstand:  
Umweltfachbeitrag zum Entwurf, März/ April 2023  
Bearbeiter: H. Richter / M. Rück

Breiter Weg 114 35440 Linden  
T 06403/ 9503-21 F 06403/ 9503-30  
email: [matthias.rueck@seifert-plan.com](mailto:matthias.rueck@seifert-plan.com)

PLANUNGSGRUPPE  
PROF. DR. V. SEIFERT





## **Inhalt:**

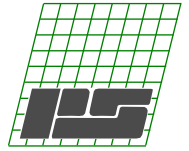
- A **Beschreibung der Planung**
- B **Gesetzliche und planerische Vorgaben**
  - B1 Gesetzliche Grundlagen
  - B2 Planungsvorgaben und Informationen
- C **Beschreibung der Umwelt**
  - C1 Vegetation
  - C2 Flora
  - C3 Fauna
  - C4 Landschaft
  - C5 Planumgebung
  - C6 Boden
  - C7 Wasser
  - C8 Örtliches Klima
  - C9 Immissionen
  - C10 Sonstige Vorbelastungen
  - C11 Menschliche Nutzung
  - C12 Kultur- und Sachgüter
- D **Bewertung der Umweltsituation**
- E **Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen**
- F **Alternativen**
- G **Artenschutzrechtliche Prüfung**

---

## **A Beschreibung der Planung**

Gegenstand der Planänderung ist eine unter Einbezug der kurzen Erschließungsstraße „Rosenweg“ ca. 0,3 ha große Fläche ganz im Norden der Kernstadt, westlich oberhalb der Straße nach Manderbach. Auf der gegenwärtig unbebauten, am Waldrand gelegenen Hangfläche sieht der Bebauungsplan auf den nordwestlichen 2/3 eine Allgemeine Wohnbaufläche und im Südosten einen öffentlichen Kinderspielplatz vor. Auf der Wohnbaufläche sind voraussichtlich zwei Wohnhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen, mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und mit einer Geschossflächenzahl von 0,8. Für den Kinderspielplatz existieren bislang noch keine weitergehenden Vorgaben.

Baurechtlich bedeutsam ist die Lage der Fläche im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 1969, der in Verbindung mit Nachbarflächen damals bereits Wohnbebauung (Reines Wohngebiet) vorsieht, aber für diesen Teil des Plangebiets nicht umgesetzt wurde.



Die Planfläche war gemäß Luftbild zeitweise mit junger strauchiger Gehölzsukzession bedeckt, die aber seit Jahren wieder gemäht bzw. freigeschnitten wurde. Zuletzt im Sommer /Herbst 2022 wurde die Fläche gemulcht und hat gegenwärtig optisch Wiesencharakter. Aus den Stöcken der nach wie vor vorhandenen Sträucher haben sich dementsprechend bis Anfang 2023 noch keine neuen Schösslinge entwickelt.

## **B Gesetzliche und planerische Vorgaben**

### **B1 Gesetzliche Grundlagen**

Die hier zu bewertende Planänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da das Plangebiet durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan abgedeckt ist und an vorhandene Bebauung angrenzt. Es zählt damit eindeutig zum bebauten Innenbereich. Weiterhin existieren keine besonderen Naturschutzvorgaben.

Eine ausführliche Umweltprüfung ist im Falle von § 13a BauGB nicht erforderlich. Eine Kurzdarstellung der Umweltbelange als Grundlage für eine sachgerechte Abwägung ist in diesem Falle ausreichend. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben besteht auch kein Kompensationserfordernis, womit sich eine flächenscharfe Bestandserfassung und Eingriffsbilanzierung erübrigt.

### **B2 Planungsvorgaben und Informationen**

Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche.

Regionalplan Mittelhessen (2010): Vorrangfläche Siedlung Bestand.

Landschaftsplan (2000): Seinerzeit Gehölzsukzession, Rücknahme der Verbuschung als Ziel.

Naturschutzrechtliche Schutzflächen: Keine. Als forstrechtliche Schutzkategorie liegt das Plangebiet wie die gesamte bebaute und nicht bebaute Kernstadt im Naturpark Lahn-Dill-Bergland.

Gesetzlich geschützte Biotope: Keine.

Streng geschützte Tierarten: Als ständige Bewohner nicht zu erwarten.

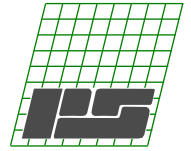
Rechtskräftige Kompensations- oder Ökokontoflächen: Laut Natureg-Viewer keine.

Wasserrechtliche Belange: Kein ausgewiesenes Wasserschutzgebiet.

## **C Beschreibung der Umwelt**

### **C1 Vegetation**

Die baulich bzw. als Kinderspielplatz nutzbare Fläche stellt sich gegenwärtig als potenzielle Gehölzsukzession dar. Der vormals ziemlich flächig vorhandene junge Gehölzaufwuchs (wohl vor allem Schlehe) wurde seit einigen Jahren gemäht/ gemulcht, sodass Anfang 2023 nur die noch nicht wieder ausgetriebenen Stöcke vorhanden sind.



Im Erscheinungsbild überwiegt gegenwärtig Grasaufwuchs mit Wiesencharakter. Soweit Mitte März erfassbar, sind neben weit verbreiteten Wiesenarten Pflanzenarten der Gebüschsäume stark vertreten.

Am Unterrand gegen den als Sackgasse endenden Rosenweg besteht eine nordwestwärts ca. 3 m hohe Böschung. Sie ist steil, aber nicht felsig und weist vor allem in der Nordwesthälfte Strauch- und Jungbaumaufwuchs auf. Er wurde in 2022 ebenfalls auf den Stock gesetzt. Ältere Baumstümpfe zeigen an, dass vor längerer Zeit auch etwas größere Bäume vorhanden waren. Gehölzlücken und der Unterrand sind mit nährstoffreicher Wiesenbrache bewachsen, wobei an der Oberkante auch Johanniskraut als Zeiger nur mäßig nährstoffreicher Bedingungen auftritt.

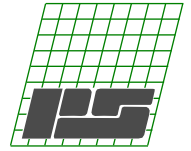
Der im Südwesten und Südosten angrenzende Laubwald besteht aus Rotbuchen und Stieleichen. Während auf der Südostseite ein Strauchmantel vorgelagert ist, fehlt ein solcher auf der Südwestseite.



**Foto 1:**  
**Westteil der wiesenartigen**  
**Fläche mit verwilderten**  
**Schneeglöckchen**

**Foto 2:**  
**Böschung an der Straße „Rosenweg“**





## C2 Flora

Hinsichtlich Artenvielfalt ist die Fläche als mäßig artenreich einzustufen. Im Artenspektrum dominieren Nährstoffzeiger mäßig saurer Standorte.

An Gehölzen wurden festgestellt, an der Böschung:

*Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Prunus spinosa* (Schlehe, zudem auf der Pflegefläche dominant), *Salix caprea* (Salweide). Zu vermuten sind weitere Arten wie *Rosa canina* (Hundsrose). Nur im Waldsaum beobachtet wurden *Crataegus* sp. (Weißdorn) und *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder). Auffallend ist das gehäufte Auftreten von *Lonicera periclymenum* (Wald-Geißblatt), welches außer an der Böschung auch auf der Fläche selbst vertreten ist.

Ein erheblicher Teil der am 13.03.2023 beobachteten Krautarten gehört zu den nährstoffliebenden Gebüschaum- und Waldsaumarten:

*Alliaria petiolata* (Knoblauchsrauke), *Ficaria verna* (Scharbockskraut), *Galium aparine* (Klebkraut), *Lapsana communis* (Rainkohl), *Geranium robertianum* (Ruprechtskraut), *Urtica dioica* (Große Brennnessel), *Veronica hederifolia* (Efeublättr. Ehrenpreis) und *Vicia sepium* (Zaun-Wicke).

(Intensiv-)Wiesenarten sind u.a. *Dactylis glomerata* (Wiesen-Knäuelgras), *Festuca rubra* (Rot-Schwingel), *Galium album* (Wiesen-Labkraut) und *Taraxacum officinale* agg. (Gemeiner Löwenzahn). Den Extensivwiesenarten zuzuordnen sind *Agrostis capillaris* (Rotes Straußgras), *Hypericum perforatum* (Gewöhnliches Johanniskraut, Böschung) und *Veronica chamaedrys* (Gamander-Ehrenpreis, NW-Rand).

An Ruderalarten kommen *Cirsium arvense* (Acker-Kratzdistel), *Cardamine hirsuta* (Behaartes Schaumkraut), *Ranunculus repens* (Kriechender Hahnenfuß), *Rumex obtusifolius* (Stumpflättr. Ampfer) und *Valerianella cf. locusta* (Wilder Feldsalat, v.a. NW-Rand) vor.

Drei Arten sind als verwilderte Gartenpflanzen einzustufen: *Galanthus nivalis* (Schneeglöckchen, Foto), *Galeobdolon luteum* (Goldnessel in der Zierform, Böschung) und *Pulmonaria officinalis* (Echtes Lungenkraut).

## C3 Fauna

### Vögel

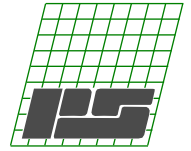
Im jetzigen Zustand ist die Eignung als Bruthabitat gering, allenfalls die Böschung bietet gewisse Brutmöglichkeiten für auch bodennah brütende Gebüschbrüter. Im Falle wieder zunehmender Gehölzsukzession würde die Eignung für Gebüschbrüter allerdings rasch wieder zunehmen.

Entsprechend dem gegenwärtig offenen Charakter besteht aktuell eine Nahrungshabitateneignung für im angrenzenden Wald bzw. in Gärten brütende Arten.

### Fledermäuse

Aufgrund der Waldrandlage günstiges Jagdhabitat.





### Sonstige Säuger

Die europarechtlich streng geschützte Haselmaus könnte im angrenzenden Wald leben; innerhalb der Plangrenze derzeit keine Habitatsignung. Da der Wald unverändert bleibt und die Art ausschließlicher Gehölbewohner ist, besteht kein artenschutzrechtlicher Prüfbedarf.

### Reptilien

Am Waldrand und an der Böschung sind die nicht streng geschützten Vorwarnlistearten *Lacerta vivipara* (Wald-, bzw. Bergeidechse) und *Lacerta vivipara* (Blindschleiche) denkbar. Für die streng geschützten Arten *Lacerta agilis* (Zauneidechse) und *Coronella austriaca* (Schlingnatter) ist die Nordostexposition ungünstig, sodass sie auch an der prinzipiell in Frage kommenden Böschung als sehr unwahrscheinlich und nicht prüfbedürftig einzustufen sind.

### Insekten

Mit seltenen, gefährdeten oder gar europarechtlich geschützten Arten ist nicht zu rechnen.

## **C4 Landschaft**

Naturraum: Oberes Dilltal als Teileinheit des Westerwaldes.

Relief: Stark nach Nordosten abfallende Hanglage. Eine Bebauung einschließlich Anlage von Zufahrten ist nur mit deutlichen Erdbewegungen möglich.

Höhenlage: Ca. 280-290 m ü.NN.

Landschaftsbild: Kleine, stark hängige Freifläche zwischen der hangab angrenzenden, jüngeren Bebauung und dem oberhalb gelegenen Laubwald, insgesamt derzeit Waldwiesencharakter.

## **C5 Planumgebung**

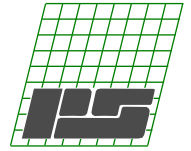
Lage im Grenzbereich zwischen der Wohnbebauung im tiefer gelegenen Norden und mittelaltem bis altem Laubwald im Süden und Südosten.

## **C6 Boden**

Geologie: Dillenburger Schichten der Adorf-Stufe (unterstes Oberdevon, Tonschiefer, Tuff, Kalkstein in z.T. kleinräumigem Wechsel). Wird im Internetangebot „GruSchu“ dem silikatisch-karbonatischen Gesteinstyp zugerechnet.

Bodentyp: Braunerde aus lösslehmhaltigen bis lösslehmarmen Solifluktuionsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen.

Bodeneigenschaften: Als seinerzeit offenbar dem Wald zugerechnete Fläche nur in den BodenVierer-Karten 1:50.000 erfasst: Geringes natürliches Ertragspotenzial, geringe bis sehr geringe Feldkapazität und damit Wasserspeichervermögen, geringes Nitratrückhaltevermögen, schlechter natürlicher Basenhaushalt. Reliefbedingt erhöhte Abschwemmungsgefahr bei Baumaßnahmen.



## **C7 Wasser**

Wasserhaushalt: Die Vegetation weist auf mittlere Bedingungen, auch an der Böschung keine Anzeichen eines besonders trockenen Standorts.

Oberflächengewässer: Keine.

Grundwasser: Nicht ausgewertet.

## **C8 Örtliches Klima**

Lokalklimatisch eher kühle Nordostexposition, jedoch Frostgefährdung durch die Hanglage und den oberhalb gelegenen Wald reduziert. Für örtliche Kaltluftbildung zu kleinflächig und waldnah.

## **C9 Immissionen**

Im Nahbereich keine relevanten Emittenten. Die unterhalb in knapp 200 m Abstand im Tal verlaufende Landesstraße nach Manderbach ist mäßig befahren. Der LKW-Anteil erscheint eher überdurchschnittlich. Lärmauswirkungen der im Dietzhölztal verlaufenden, auch mit LKWs befahrenen Bundesstraße werden durch das Relief stark abgeschwächt.

In wenigen 100 m Abstand bestehen im Dietzhölztal und auch am nahe gelegenen Manderbachtal mehrere Industrie- und Gewerbebetriebe. Ob sie als potenzielle Schadstoffemittenten zu berücksichtigen sind, kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden. Zu beachten ist die Lage der Planfläche oberhalb der talab gerichteten Kaltluftströmungen bei nächtlichen oder winterlichen Inversionen. Bezüglich des nächstgelegenen Betriebs im Dietzhölztal besteht reliefbedingt eine Lärmabschirmung. Auf den seit langen Jahren rechtskräftig vorliegenden Bebauungsplan (Festsetzung eines Reinen Wohngebietes) ist an dieser Stelle hinzuweisen.

## **C10 Sonstige Vorbelastungen**

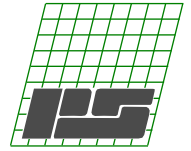
Keine Hinweise.

## **C11 Menschliche Nutzung**

Aktuell von der Oranienstadt Dillenburg offen gehaltene Pflegefläche. Für die örtliche Erholung von geringer Bedeutung. Am Südostrand verläuft hangauf in den Wald ein Geh- und Wanderweg.

## **C12 Kultur- und Sachgüter**

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Archäologische Bodenfunde sind wie fast überall nicht auszuschließen.



## **D Bewertung der Umweltsituation**

### **Vegetation/ Flora**

Die aufgrund der Jahreszeit leicht eingeschränkten Befunde weisen auf eine mittlere Wertigkeit hin. Seltene oder gefährdete Biotoptypen sind nicht vorhanden, seltene oder geschützte Pflanzenarten sind weitestgehend auszuschließen.

### **Fauna**

Mäßige, eher etwas geringere Wertigkeit als beim Schutzgut Vegetation. Für europarechtlich streng geschützte sowie stärker gefährdete Tierarten als regelmäßige Bewohner besteht kein Potenzial.

### **Boden**

Unterdurchschnittliche Ausprägung der Regelungsfunktionen und dementsprechend reduzierte Wertigkeit des Schutzgutes. Vom Bodentyp her wäre ein nur mäßig nährstoffreicher Standort zu erwarten, was aber offenbar durch Hangexposition und mutmaßlich frühere Nutzung nicht zum Tragen kommt.

### **Wasser**

Keine besonderen Auffälligkeiten im Wasserhaushalt.

### **Landschaft**

Gegenwärtig Waldwiesencharakter, aber keine besondere landschaftliche Eigenart.

### **Örtliches Klima**

Keine einer baulichen Nutzung entgegenstehenden Merkmale.

### **Lärm- und Immissionsvorbelastung**

Nach Kenntnisstand keine der geplanten Wohnnutzung entgegenstehenden Merkmale.

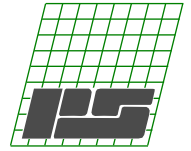
### **Gesamtbewertung**

Wenngleich am Waldrand gelegen, liefern die Belange des Naturhaushalts und des Landschaftschutzes keine Anhaltspunkte, die gegen die geplante Bebauung sprechen würden.

Ungünstig, weil mit erhöhten Bodeneingriffen verbunden, sind allerdings die hohe Reliefenergie und die bis zu 3 m hohe Steilböschung am Unterrand. Diese nötigt zu verstärkten Vegetations- und Bodeneingriffen für die Grundstückerschließung, sodass nur von einem teilweisen Erhalt der jetzigen Böschung auszugehen ist.

Bei der Lage des Baufensters wird ein Waldabstand von knapp 20 m berücksichtigt. Da der Wald im Südwesten gelegen ist, besteht später mit zunehmendem Baumalter doch eine gewisse Windwurfgefährdung bis in den Gebäudebereich.





## **E Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen**

Besondere Vermeidungsmaßnahmen sind (nicht zuletzt aufgrund des vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplanes) im Rahmen der vorliegenden ersten Änderung nicht vorgesehen. Vielmehr entsprechen die in den Festsetzungen aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen dem allgemein üblichen Standard. Anzuführen sind:

- ❖ Außerhalb des Baufensters sind (mit Ausnahme zum „Rosenweg“) keine Garagen und Carports zulässig. Zu sonstigen Nebenanlagen wird keine Aussage getroffen (Nr. III 1.3).
- ❖ Auflagen zur privaten Außenbeleuchtung in Umsetzung des neuen § 41a BNatSchG (Nr. III 1.4).
- ❖ Einschränkungen bei Höhe und Gestaltung der Einfriedungen (Nr. III 2.1.1).
- ❖ Begrünung von mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Vorgaben zum Flächenanteil der Gehölze (Nr. III 2.1.2).
- ❖ Unzulässigkeit flächiger Stein-, Kies-, Splitt-, Schotter- und Holzschnitzelschüttungen auf gemäß Nr. III 2.1.2. zu begrünenden Flächen (Nr. III 2.1.2).

Die textlichen Festsetzungen enthalten keine Verpflichtungen zur Regenwassernutzung und/ oder -versickerung. Es besteht auch keine Verpflichtung zur Solarenergienutzung oder zur Dachbegrünung. Auf die einschlägigen Bestimmungen z.B. des Wasserhaushalts- und des Hess. Wassergesetzes sowie des Gebäudeenergiegesetzes wird ausdrücklich hingewiesen.

Umweltrelevante nachrichtliche Übernahmen betreffen das Verwertungsgebot von Niederschlagswasser, den Denkmalschutz (Anzeigepflicht für Bodenfunde), verpflichtende Freiflächengestaltungspläne (Einhaltung der B-Plan-Festsetzungen) und den Artenschutz (europarechtlich wie national geschützte Arten). Dazu gehört die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG und die Beschränkung von Gehölzeingriffen und Vegetationsbeseitigung auf die Zeit vom 01.10. bis 28.02.

Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind gemäß Pkt. B1 nicht erforderlich.

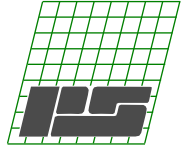
## **F Alternativen**

Als bereits rechtskräftige Baufläche besteht kein Erfordernis für eine Alternativenprüfung.

## **G Artenschutzrechtliche Prüfung**

Aus folgenden Gründen besteht kein Erfordernis für eine Artenschutzprüfung:

- ❖ Vögel sind im derzeitigen Vegetationszustand nur in geringem Umfang als Brutvögel zu erwarten und wenn dann nur häufige und ungefährdete Arten. Allerdings trifft diese Aussage nicht mehr zu, wenn eine Bebauung erst nach mehreren Jahren mit dann wieder als Strauchgebüsch ausgebildeten Böschung erfolgt.



- ❖ Randbrüter im angrenzenden Wald sind nicht als betroffen einzuschätzen, weil mit länger dauernden, erheblichen Störungen durch die benachbarte Bautätigkeit nicht zu rechnen ist und weil in Waldnähe keine Baumaßnahmen erfolgen.
- ❖ Fledermäuse sind nur als Jagdgäste zu erwarten, wobei das kleinflächige Plangebiet nur einen kleinen Teil ihres Gesamtlebensraums ausmacht.
- ❖ Die im angrenzenden Wald mögliche Haselmaus wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Allerdings ist bei zukünftig stärkerem Gehölzbewuchs der Böschung deren Besiedlung denkbar.
- ❖ Für die Zauneidechse oder andere streng geschützte Reptilien besteht kein nennenswertes Potenzial.

Dillenburg, im März 2023  
Dipl. Geogr. H. Richter