# Oranienstadt Dillenburg, Stadtteil Frohnhausen

## Bebauungsplan
## „Östlich der Industriestraße"

## <u>Begründung</u>

Planstand: Entwurf 02/2023

# Inhalt

1 Anlass, Grundlagen, Ziele ..... 3
2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets ..... 3
3 Vorgaben, Rahmenbedingungen ..... 4
3.1 Ziele der Raumordnung ..... 4
3.2 Flächennutzungsplan ..... 4
4 Festsetzungen ..... 5
4.1 Art der baulichen Nutzung ..... 5
4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen ..... 6
4.3 Verkehrsflächen ..... 6
4.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..... 6
4.5 Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen ..... 7
4.6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise ..... 7
5 Verfahren, Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange ..... 7
5.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung ..... 7
5.1.1 Gewässerschutz ..... 7
5.1.2 Altflächen, Bodenschutz ..... 8
5.1.3 Erschließung ..... 10
5.2 Verkehr ..... 10
5.3 Immissionsschutz ..... 10
5.4 Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege ..... 10
5.5 Landwirtschaft ..... 11
5.6 Bergbau ..... 11
6 Bodenordnung ..... 11

Wetzlar, Februar

Planbearbeitung:

KUBUS

KUBUS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

# 1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Das in der Industriestraße 14 in Dillenburg ansässige Unternehmen Weber GmbH & Co.KG möchte zur Erweiterung der Flächenkapazitäten auf einem firmeneigenen Grundstück in der Industriestraße in Frohnhausen einen Standort zur Betriebserweiterung etablieren. Auf dem Gelände ist die Errichtung betriebsnotwendiger (Lager)Hallen vorgesehen. Das Vorhaben ist erforderlich, weil auf dem vorhandenen Betriebsgelände keine Flächenkapazitäten mehr vorhanden sind und auch das Umfeld intensiv genutzt und dicht bebaut ist.
Im Flächennutzungsplan ist der Vorhabenbereich, wie auch das Umfeld des bestehenden Gewerbegebiets, als gewerbliche Baufläche dargestellt. Gleichwohl besteht für die Grundstücke kein Baurecht, weil sie weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes erfasst noch dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) zugeordnet sind.
Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für die gewerbliche Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Planung und Vorhaben entsprechen den städtebaulichen Entwicklungszielen der Oranienstadt Dillenburg. Angrenzend und im weiteren Umfeld befinden sich gewerblich genutzte Grundstücke, die ergänzende Ausweisung eines Gewerbegebietes fügt sich harmonisch an den Bestand an.
Grundsätzlicher Inhalt des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets, Ziel ist eine möglichst optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen.

# 2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst in der Flur 8 die Flurstücke 153/39 und 153/44 sowie Teilflächen von Flur 9, Flurstück 462/19 und Flur 10, Flurstück 471/41 (Straßenparzellen).
Einbezogen wird das Straßengrundstück zur Anbindung des Gebiets an die bestehenden Gewerbeflächen.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets im räumlichen Zusammenhang

Bildquelle: Geoportal Hessen

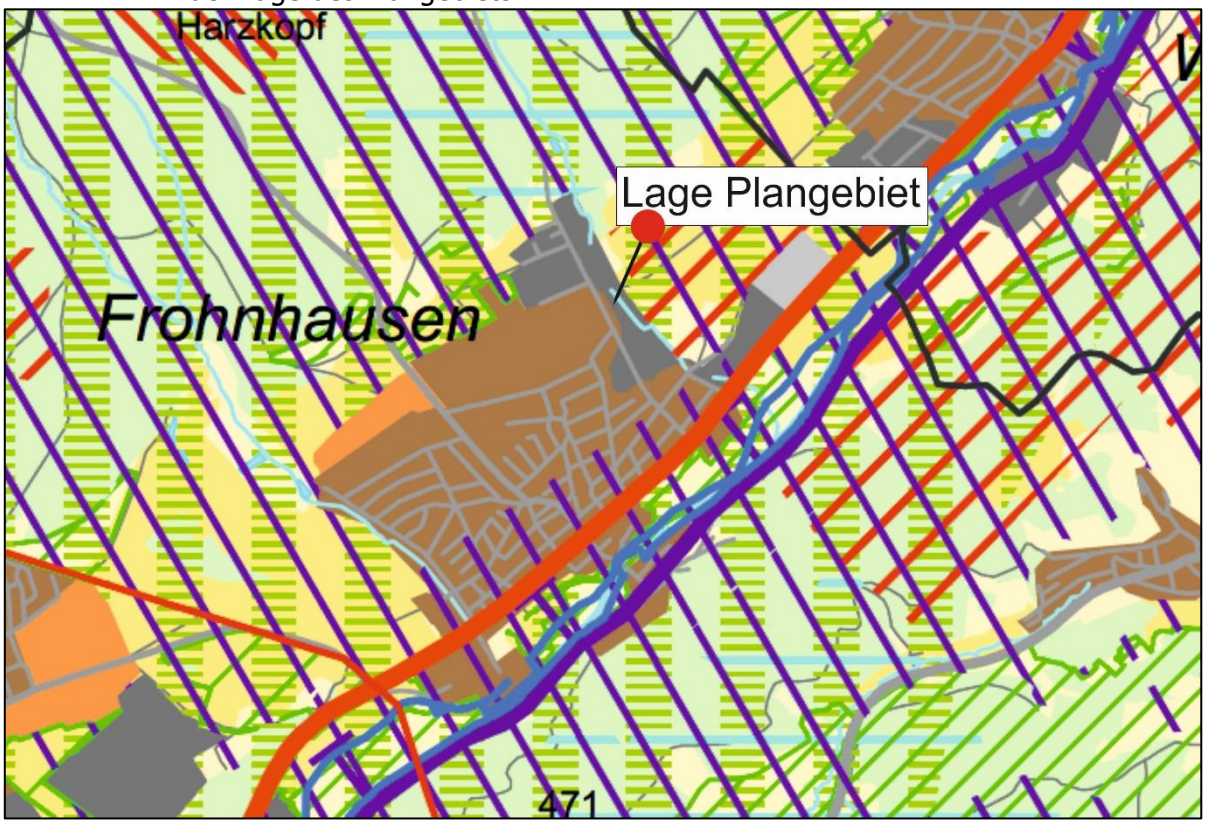
Der Planbereich schließt unmittelbar an gewerbliche genutzte und entsprechend ausgewiesene sowie an Sportgelände an. Östlich bildet das Tahlenwasser die Grenze des Geltungsbereichs, daran schließen sich durch Ton-Bergbau genutzte Flächen an.
Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die von der Hauptstraße (B 253) abzweigende Industriestraße.

# 3 Vorgaben, Rahmenbedingungen

## 3.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind nach § 1 Absatz 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Stadt Dillenburg sind die Ziele der Raumordnung im Regionalplan Mittelhessen aus dem Jahr 2010 (RPM 2010) festgelegt. Danach liegt der Planbereich im *Vorranggebiet (VRG) Industrie und Gewerbe Bestand*.

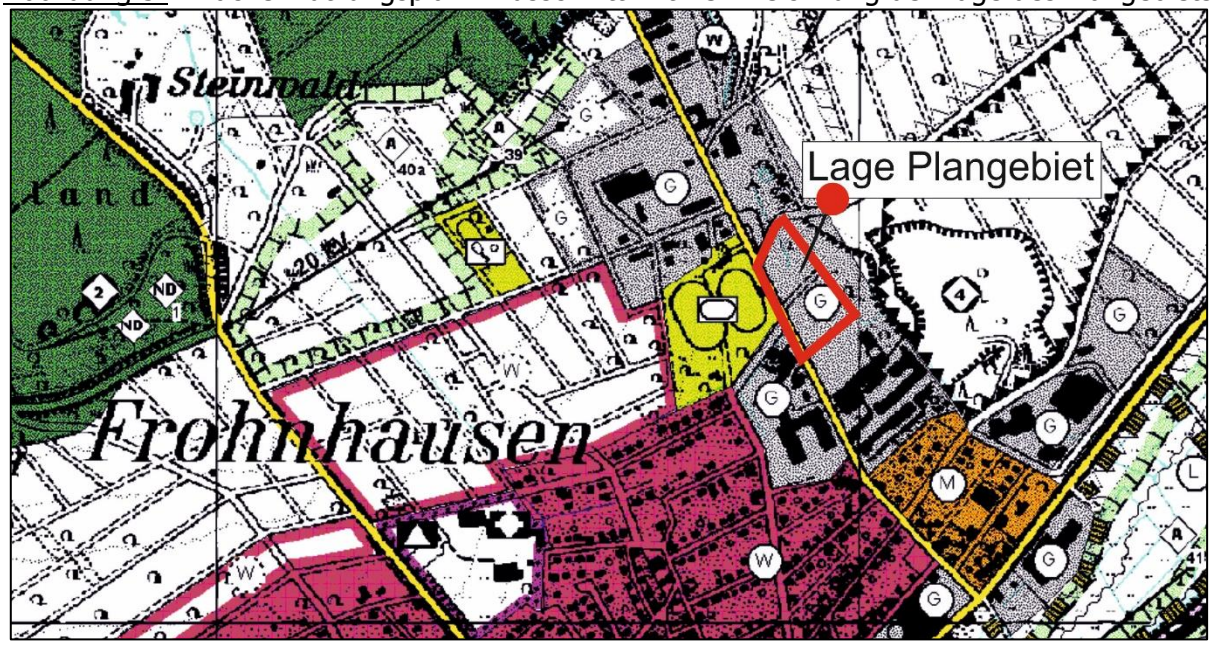
Abbildung 2: Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets




## 3.2 Flächennutzungsplan

Das Gewerbegebiet liegt innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten, gewerblichen Baufläche, der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 3: Flächennutzungsplan - Ausschnitt mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets




# 4 Festsetzungen

## 4.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, entwickelt aus dem Flächennutzungsplan, die bauplanungsrechtliche Grundlage zum Bau eines neuen Betriebsstandorts für ein in Dillenburg ansässiges Unternehmen zu schaffen. Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung definiert.

Verstärkt ist die Tendenz zu beobachten, dass zunehmend Spielotheken, Wettbüros, Internetcafés und ähnliche Betriebe leerstehende Gebäude übernehmen. Gewerbegebiete erleiden damit deutliche Funktionsverluste, die es vorsorglich zu vermeiden gilt. Aus diesem Grund werden diese Betriebe, auch wenn durch die geplante Bebauung nicht mit deren Ansiedlung zu rechnen ist, ausgeschlossen.
Ausdrücklich ausgeschlossen werden auch Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Fitness-Studios. Unternehmen dieser Betriebsformen sollen in dem Gewerbegebiet nicht angesiedelt werden, sondern stärker in die Innenbereiche gelenkt werden.

<u>Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben</u>
In Umsetzung des Anpassungsgebots in § 1 Absatz 4 BauGB („Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen"), wird der Ausschluss von Verkaufsflächen gemäß den landesplanerischen Bestimmungen (Landesentwicklungsplan Hessen) und den Festlegungen des Regionalplans Mittelhessen in die Festsetzungen aufgenommen. Von der raumordnerischen Zielsetzung nicht betroffen sind definitionsgemäß gewerblich geprägte Betriebe wie Autohäuser, Baustoffhandel, Möbel usw. Sie beeinträchtigen die Handelsstrukturen in den Innerortslagen in der Regel nicht, würden im Gegenteil dort eher stören. Unter Heranziehung des Einzelhandelserlasses vom 20.01.2003 (Abschnitt 3b – „Städtebauliches Integrationsgebot") werden bestimmte Branchen deshalb ausdrücklich vom Ansiedlungsverbot ausgenommen. Im Vollzug der Planung sind Vorhaben im Einzelfall auf die Einhaltung der einschlägigen Vorgaben (Landesentwicklungsplan, Regionalplan, Einzelhandelserlass) zu prüfen. Von der ausschließenden Festsetzung ebenfalls nicht betroffen ist der Verkauf von Produkten, die vor Ort hergestellt werden - sei es als Großhandel oder an Endverbraucher (Selbstvermarktung).

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe ($OK_{max}$.).

Für die Bemessung der zulässigen Grundflächen gelten die Regelbestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), hier insbesondere der §§ 19 und 23 BauNVO. Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Zur optimalen Ausnutzung der Grundstücke wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf den in der Baunutzungsverordnung definierten Orientierungswert zurückgegriffen. Mit der Beschränkung auf ein Mindestmaß der Festsetzungen sollen möglichst optimale Ansiedlungs- und Entwicklungsbedingungen geschaffen werden.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Hauptanlagen und die Anlagen nach § 12 und § 14 BauNVO (Stellplätze, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen) zulässig. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Beschränkungen formuliert. Untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind hier zulässig. Auf die „Kappungsgrenze", nach der eine Grundfläche von 80 v.H. eines Grundstückes nicht überschritten werden darf, wird hier ergänzend hingewiesen. Danach dürfen durch Hauptanlagen, untergeordnete Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen maximal 80 % eines Grundstücks überbaut werden - unabhängig von deren Standorten.
Von Bebauung freizuhalten ist der gesetzliche Schutzstreifen zum östlich verlaufenden Bach („Tahlenwasser").

In dem Gebiet wird überwiegend eine Bebauung mit Hallen erwartet. Die Geschossigkeit der Gebäude ist hier für das städtebauliche Erscheinungsbild nachrangig. Bestimmend sind die tatsächlichen Gebäudehöhen. Als weitere Bestimmung zum Maß der baulichen Nutzung wird deshalb eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt (Höhe Attika maximal 13,5 m).
Eine Gebäudehöhe von 13,5 m wird durch die Aufstellung und den Betrieb von Maschinengrößen bis 40.000 kN Schließkraft notwendig. Bei einer geringeren Gebäudehöhe wäre der Betrieb dieser Maschinen nicht möglich, wodurch eine Nutzung des Standorts entsprechend eingeschränkt wäre.

## 4.3 Verkehrsflächen

Die Industriestraße hat die Funktion der Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet im Planbereich und ist in ihren Grenzen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

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

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen wurden im Rahmen der Umweltprüfung ein Gutachten zu Schutzgut Boden und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie ein Umweltbericht erstellt. Der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wird über das Ökokonto der Stadt Dillenburg erbracht, eine Flächenfestsetzung ist nicht erforderlich. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Maßnahmen aufgenommen, die der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen dienen.

Bestandteile der bodenrechtlich wirksamen Maßnahmen sind die wasserdurchlässige Befestigung von Grundstücksfreiflächen und die Begrünung von Dächern.

## 4.5 Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

Entlang des Tahlenwassers, das das Plangebiet im Osten begrenzt ist nach § 23 HWG ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen einzuhalten. Es gelten die gesetzlichen Anforderungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz und des § 23 Hessisches Wassergesetz. Entlang des Baches wachsen Ufergehölze, die als besonders geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG eingestuft sind. Zum Schutz und zur Ergänzung des Gehölzstreifens sowie als Ausgleich für eine kleinflächige Inanspruchnahme sind in dem Gewässerrandstreifen der Erhalt und die Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt. Ergänzende Anpflanzungen sind für PKW-Parkplätze textlich festgesetzt.

## 4.6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Aufgrund anderer Vorschriften zu beachtende Verpflichtungen und Rahmenbedingungen ist nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan die Bauverbotszone/ der Gewässerrandstreifen nach § 23 HWG übernommen.

Darüber werden fachlich relevante Gesichtspunkte der Planung, die jedoch bauplanungsrechtlich oder bauordnungsrechtlich nicht festzusetzen sind als textliche Hinweise zur weiteren Beachtung in der Planumsetzung aufgelistet.

# 5 Verfahren, Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Normalverfahren aufgestellt.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) wurde das förmliche Beteiligungsverfahren aufgenommen (März/April 2021).

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Anregungen und Hinweise aus der Behördenbeteiligung geben die inhaltlichen Anforderungen an die fachlichen Untersuchungen im Rahmen der Umweltprüfung vor. Sie finden Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung und fließen inhaltlich in den Bebauungsplan ein.

Das Aufstellungsverfahren wird mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und mit der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB weitergeführt. Es ist kein wichtiger Grund erkennbar, nachdem ein längerer Auslegungszeitraum als die gesetzliche Monats- bzw. 30-Tage-Frist gewählt werden müsste. Parallel zur Beteiligung im Bauleitplanverfahren wird für die geringfügige Inanspruchnahme des Ufergehölzes am Tahlenwasser eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG beantragt.

## 5.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung

### 5.1.1 Gewässerschutz

Innerhalb des Plangebiets sind offen fließende Gewässer nicht vorhanden.
Die östliche Grenze des Plangebiets wird vom Tahlenwasser gebildet. Hier ist nach den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 38 WHG) und des hessischen Wassergesetzes (§ 23 HWG) ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen.

Neben Vorgaben für die Bodenbewirtschaftung und zum Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sind in dem Bereich insbesondere die Errichtung oder wesentliche Änderung von

baulichen und sonstigen Anlagen verboten (soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind) und die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch. Diesen gesetzlichen Anforderungen wird durch die nachrichtliche Darstellung einer Bauverbotszone in Verbindung mit Bestimmungen zu Anpflanzungen Rechnung getragen.

Ein Überschwemmungsgebiet ist für den Bach (Tahlenwasser) nicht festgestellt.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### 5.1.2 Altflächen, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz
Informationen über Altlasten bzw. schädlicher Bodenveränderungen für die Grundstücke im Planbereich oder die unmittelbar angrenzenden Flurstücke liegen nicht vor.
Flächen mit Altstandorten und sonstigen schädlichen Bodenveränderungen im weiteren Umfeld, für welche es bereits Eintragungen im Fachinformationssystem gibt, sind registriert. Für eine registrierte Fläche (Buchstabe O in der Abbildung) wurde der Altlastenverdacht aufgehoben.

Abbildung 4: Altstandorte im Bereich der Industriestraße in Frohnhausen

Quelle: Magistrat der Oranienstadt Dillenburg, Ressort 5 Bauen und Liegenschaften – Bereich Umweltschutz

Vorsorgender Bodenschutz

Dem vorsorgenden Bodenschutz, also der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden, kommt durch die Implementierung in das Baugesetzbuch (§ 1a BauGB - ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) in Form einer Abwägungsdirektive ein hoher Stellenwert zu.
Abgeleitet aus der Bodenschutzklausel[1] sind vorrangig zusätzliche Flächeninanspruchnahmen möglichst zu verringern. Instrumente dafür sind Maßnahmen der Innenentwicklung (Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen) und die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Vorsorgender Bodenschutz umfasst im Wesentlichen[2]

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

Diese Anforderungen stehen dem Flächenbedarf für die gewerbliche Nutzung gegenüber. Am Sitz des Unternehmens können die notwendigen baulichen Maßnahmen zur Erweiterung der Kapazitäten nicht erfüllt werden. Andere, bereits vorbelastete oder gewerblich genutzte Flächen stehen für das antragstellende Unternehmen nicht zur Verfügung. Die gewerbliche Entwicklung in Frohnhausen ist über die Entwicklungen der vergangenen Jahrzehnte städtebaulich geplant und umgesetzt worden, die Entwicklung ist über den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt vorgezeichnet. Es gilt, die noch zur Entwicklung zur Verfügung stehenden Flächen möglichst optimal auszunutzen, um weitere Entwicklungen begrenzen zu können. Zur möglichst optimalen Ausnutzung der im Plangebiet erfassten Flächen beschränken sich bodenbezogene Festsetzung im Bebauungsplan auf Vorgaben zu Flächenbefestigungen und für Anpflanzungen.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Belange des Bodenschutzes entsprechend der Arbeitshilfe „*Kompensation des Schutzguts Boden in der der Bauleitplanung nach BauGB*" untersucht und der Kompensationsbedarf bestimmt, der Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes dient das zu dem Bebauungsplan erstellte bodenschutzfachliche Gutachten[3].

Auf der Ausführungsebene können Veränderungen der Bodenstruktur im Zuge der Baumaßnahmen gemindert werden. Hier wird in diesem Zusammenhang auf das Infoblatt „*Boden - mehr als Baugrund*" des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sowie auf das Infoblatt „*Bodenschutz für Bauausführende*" verwiesen[4]. Maßnahmen zum Bodenschutz sind im Bodengutachten benannt und in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen.

---

1 § 1a Abs. 1 Satz 1 BauGB: 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.

2 vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung" Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

3 Bebauungsplan „Östlich der Industriestraße" - Schutzgut Boden: Gutachten zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs. Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU) Dr. Theresa Rühl Staufenberg, Stand: 02/2023

4 https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-10/bodenschutz_fuer_bauausfuehrende.pdf

### 5.1.3 Erschließung

Verkehrlich ist das Gebiets über die Industriestraße erschlossen, hier verlaufen auch die Infrastrukturleitungen zur Ver- und Entsorgung.

In der Abwasserentsorgung soll das Schmutzwasser dem bestehenden Mischwasserkanal zugeleitet werden. Empfohlen wird, Regenwasser von Dachflächen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden. Die konkrete Entwässerungsplanung muss im Zuge der Projektplanung erfolgen.

Die grundsätzlichen Anforderungen an die Bereitstellung von Löschwasser (Bedarf nach der Stellungnahme der Brandschutzbehörde: 1.900 l/min. über einen Zeitraum von 2 Std.) kann aus dem städtischen Netz abgedeckt werden. Aus dem Überflurhydrant, der in der Höhe der Grundstücksmitte steht, kann eine Löschwassermenge von bis zu 2.200 l/min. über einen Zeitraum von 2 Std. entnommen werden. Zusammen mit anderen Entnahmestellen (Hydranten) im Umkreis von 300 m ergibt sich eine verfügbare Löschwassermenge von 3.200 l/min.

## 5.2 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung wird nicht verändert, das Gebiet ist über die Industriestraße verkehrlich erschlossen. Im Weiteren wird der Verkehr über die Hauptstraße (B 253) in das überörtliche Verkehrssystem eingebunden.

Eine konkrete Nutzungsabsicht ist noch nicht bekannt. Auslöser für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht des Unternehmens zur Errichtung betriebsnotwendiger (Lager)Hallen. Es ist davon auszugehen, dass die kleinflächige Gebietsentwicklung keine signifikanten Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen haben wird.

## 5.3 Immissionsschutz

Das Gebiet ist eingebettet in die überwiegend gewerblich genutzten Flächen im Nordosten des Stadtteils Frohnhausen. Besonders schutzwürdige Nutzungen sind im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Aufgrund der bekannten betrieblichen Anforderungen ist im Wesentlichen Lagerhaltung zu erwarten. Emissionen aus betrieblichen Abläufen sind erkennbar nicht zu erwarten. Die Nutzung ist voraussichtlich auch nicht mit einem hohen Verkehrsaufkommen verbunden. Nach den Stellungnahmen der beteiligten Immissionsschutzbehörden sind immissionsschutzrechtliche Belange nicht betroffen, es bestehen keine Bedenken gegenüber der Planung.

## 5.4 Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind integraler Bestandteil der in die städtebauliche Planung einzustellenden öffentlichen Belange. Sie finden in der vorliegenden Planung Berücksichtigung durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag[5], sie sind Teil des Bodengutachtens und sind inhaltlicher Schwerpunkt des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan[6].

---

[5] Bebauungsplan „Östlich der Industriestraße" - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU) Dr. Theresa Rühl Staufenberg, Stand: 02/2023

[6] Bebauungsplan „Östlich der Industriestraße" - Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung. Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU) Dr. Theresa Rühl Staufenberg, Stand: 02/2023

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschafts- oder Naturschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Planung bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Der Ausgleichsbedarf für die Planung wird auf der Grundlage durchzuführender Bestandserhebungen und -bewertungen ermittelt (Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung, Bodengutachten zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs). Der Ausgleich wird über das Ökokonto der Stadt Dillenburg erbracht.

Zentrale Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfungen (Fachbeitrag Artenschutz) sind, dass die negativen Auswirkungen des geplanten Eingriffs auf die Vogelwelt im Eingriffsgebiet als gering bis mäßig einzuschätzen sind. Artenschutzrechtliche Verstöße sind nicht zu erwarten. Um das Eintreten naturschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, werden vorsorglich Maßnahmen empfohlen: Bauzeitenregelungen, Anbringen von Nisthilfen/ Fledermauskästen, ökologische Baubegleitung während der Abriss- und Fällarbeiten, erforderlichenfalls Stellen von Amphibienschutzzäunen, Umlagerung von Totholz, ggf. Umsiedlung von Tieren.
Die Maßnahmen bilden die verfahrensmäßigen Wege aufgrund der naturschutzrechtlichen Bestimmungen ab. Sie sind nicht unmittelbarer Regelungsinhalt des Bebauungsplanes, die Maßnahmen sind darüber hinaus von Einzelfallumständen abhängig. Sie sind in den Fachbeiträgen im Einzelnen beschrieben und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Gehölzbestände entlang des Tahlenwassers im Osten des Plangebiets sind als besonders geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG eingestuft. Ein kleiner Teilbereich der Gehölze liegt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, es kommt damit zu einer kleinräumigen Entfernung von Gehölzen, die Teil dieses Biotops sind. Nach Abstimmungen zwischen dem Fachbüro für die Umweltplanung und der Naturschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises, wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Ausnahmeantrag für die Gehölzbeseitigung gestellt. Nachteilige Veränderungen der Strukturen können insgesamt durch ergänzende Anpflanzungen an dem Gewässer vermieden bzw. vollständig ausgeglichen werden.

### 5.5 Landwirtschaft

Die Flächen im Plangebiet haben für die landwirtschaftliche Nutzung nur eine untergeordnete bzw. keine Bedeutung. Auf den Flächen im Geltungsbereich finden sich Ufergehölzsäume, Gebüsche, Hecken und Frischwiesen, sowie eine Gartenanlage. Mit Blick auf die raumordnerische Zielsetzung werden nach der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen agrarstrukturelle Bedenken gegen die gewerbliche Nutzung zurückgestellt.

### 5.6 Bergbau

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach Mitteilung der Bergaufsicht außerhalb des Planungsbereichs.

## 6 Bodenordnung

Die in dem Gewerbegebiet liegenden Grundstücke sind Eigentum des Unternehmens, das hier eine Betriebsauslagerung verwirklichen möchte. Bodenordnungsverfahren werden voraussichtlich nicht erforderlich.