

Bauleitplanung der Oranienstadt Dillenburg, Stadtteil Frohnhausen Bebauungsplan „Badeweiher Frohnhausen“

◆ hier: Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Oranienstadt Dillenburg hat in ihrer Sitzung am 07.11.2024, nach Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB vorgelegten Hinweise und Anregungen gem. § 1 (7) BauGB, den Bebauungsplan „Badeweiher Frohnhausen“ im Stadtteil Frohnhausen im Entwurf beschlossen.

Zugleich wurde die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan beschlossen.

Der Planbereich liegt am Waldrand, am nordöstlichen Rand von Frohnhausen. Der vorläufige räumliche Geltungsbereich des kleinflächigen Bebauungsplanes umfasst mit einer Gesamtfläche von nur rd. 1.110 m² einen kleinen Teil des Flurstückes 10/16 in der Flur 19 der Gemarkung Frohnhausen. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt durch die Parzelle der Industriestraße im Westen, die bestehende Zaunanlage bzw. die Pflasterfläche zum bestehenden Funktionsgebäude im Osten, die geteerte Zuwegung zum Gesamtareal des Badeweiher im Norden sowie die südliche Parzellengrenze des Flurstückes 10/16. Lage und Abgrenzung des Plangebietes sind den beigefügten Übersichtskarten zu entnehmen.

Der Bebauungsplan dient im Wesentlichen der Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die (temporären) Errichtung von Sanitärcontainer als eine zentrale Voraussetzung für die Wiederaufnahme eines Bad- und Freizeitbetriebes im Bereich des Badeweiheres.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt (ungeachtet der Kleinflächigkeit) aufgrund der Lagesituation im bisherigen Außenbereich im Regelverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB. Nach § 2 (4) BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.06. – 05.07.2024; die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte zeitgleich.

Im Rahmen dessen wurden folgende umweltbezogenen Stellungnahmen vorgelegt:

- Stadtwerke Dillenburg

Hinweis auf die Lage im Wasserschutzgebiet des Tiefbrunnens Thalnboden und die Maßgaben der Schutzgebietsverordnung.

- Kreisauausschuss Lahn-Dill-Kreis, Abt. Bauen und Wohnen

Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde keine Hinweise oder Bedenken.

- Regierungspräsidium Gießen

Hinweis auf die Lage im Wasserschutzgebiet des Tiefbrunnens Thalnboden und die Maßgaben der Schutzgebietsverordnung. Gewässer, Gewässerrandstreifen oder Überschwemmungsgebiete sind nicht berührt. Hinweis auf das Thema „Starkregen“ und die diesbezüglichen öffentlich zugänglichen Informationen. Eingriffe in bislang natürliche Bodenprofile sind zu beschreiben, bodenfunktional zu bewerten und auszugleichen. Keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken. Hinweis auf zwei Bergwerksfelder. Keine landwirtschaftlichen Bedenken. Aus forstlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch Hinweis auf die Bestimmungen des § 8 Abs. 3 bis 5 Hess.Waldgesetz.

- Kreisauausschuss Lahn-Dill-Kreis, Abt. Umwelt, Natur und Wasser

Aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken. Zuordnung der Kompensationsmaßnahme (Ökokonto) notwendig. Hinweis auf das Gewässer Thalenwasser. Hinweis auf die Lage im Wasserschutzgebiet des Tiefbrunnens Thalnboden und die Maßgaben der Schutzgebietsverordnung. Angaben zum Bodenschutz sind ausreichend. Hinweis auf die Meldepflicht im Falle des Auffindens von schädlichen Bodenverunreinigungen.

- Forstamt Herborn

Der geplante Sanitärcontainer wird in den Gefahren- und Einwirkungsbereich (Schattenwurf und Laubfall) des Waldes zu liegen kommen.

An umweltrelevanten Informationen liegen darüber hinaus vor:

- Bericht zur Umweltprüfung (Umweltbericht), in dem u.a. die Aspekte Bestandserfassung/ Bestandsbewertung, Konfliktanalyse/ Eingriffsermittlung und Vermeidung/Verminderung von Beeinträchtigungen behandelt sind.
- Bestandskarte.

In Ausführung der Bestimmungen des § 3 (2) BauGB werden der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist

vom 09.12.2024 – 20.01.2025 (einschl.)

im Internet auf der Homepage der Oranienstadt Dillenburg

www.dillenburg.de/bauleitplanverfahren

veröffentlicht.

Die o.g. Unterlagen sowie der Inhalt der amtlichen Bekanntmachung können auch über das Landesportal unter

<http://www.bauleitplanung.hessen.de>

und unter

www.seifert-plan.com

eingesehen und abgerufen werden.

Als zusätzliches Informationsangebot werden die o. g. Planunterlagen in der Stadtverwaltung Dillenburg, Stadthaus Herefordhaus, Bahnhofsplatz 1, Zimmer A 10.13 in 35683 Dillenburg öffentlich ausgelegt und können während der üblichen Dienststunden (Mo.- Do., 8.00 - 12.00 Uhr und 13.30 -15.30 Uhr, Fr. 8.00 - 12.30 Uhr) eingesehen werden. Andere Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Über den Inhalt der Planung kann auf demselben Weg Auskunft gegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadtverwaltung während des Zeitraumes vom 24.12.2024 bis zum 01.01.2025 (einschl.) geschlossen ist.

Während der o.g. Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt (via E-Mail an bauleitplanung@dillenburg.de oder matthias.rueck@seifert-plan.com) werden. Alternativ können die Stellungnahmen auch auf postalischem Weg zugesandt oder bei der Stadtverwaltung zu Protokoll gegeben werden.

Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahme mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Nach § 3 (2) i.V.m. § 4a (5) BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte, nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass vorgelegte Stellungnahmen zum Vollzug der Abwägung nach § 1 (7) BauGB in öffentlicher Sitzung behandelt werden. Die Daten stellungnehmender Bürger werden dauerhaft gespeichert.

Die Vorbereitung und Durchführung der gesetzlichen Beteiligungsschritte wurde gemäß § 4b BauGB (Einschaltung eines Dritten) der Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert, in 35440 Linden übertragen.

Der Magistrat der Oranienstadt Dillenburg
gez. Lotz (Bürgermeister)