

Bauleitplanung der



- Stadtteil Frohnhausen -

Bebauungsplan „Badeweier Frohnhausen“

Begründung

Fassung zur Vorentwurfsfassung
05 / 2024

Planstand:
Begründung zum Vorentwurf, Mai 2024
Bearbeiter: M. Rück

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

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT

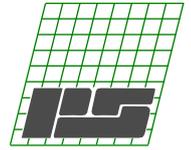




Inhalt

- 1 Ausgangssituation, Veranlassung, Zielsetzung**
 - 2 Vorgaben, Rahmenbedingungen**
 - 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
 - 2.2 Standortwahl/ -alternativen**
 - 2.3 Regionalplan / Flächennutzungsplan**
 - 2.4 Schutzgebiete**
 - 2.5 Innenentwicklung und Bodenschutz**
 - 2.6 Erschließung, Verkehrliche Anbindung, ÖPNV**
 - 3 Verfahren**
 - 4 Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen**
 - 4.1 Öffentliche Grünfläche, zulässige Nutzung, überbaubare Fläche**
 - 4.2 Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
 - 4.3 Eingriffsminimierende Maßnahmen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - 5 Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange**
 - 5.1 Umweltbelange, Belange des Natur-, Biotop- und Artenschutzes**
 - 5.2 Wasserwirtschaftliche Belange**
 - 5.3 Vor- und nachsorgender Bodenschutz**
 - 5.4 Sonstige Belange, Hinweise**
 - 6 Bodenordnung**
 - 7 Flächenbilanz**
- Zusammenfassende Erklärung:**
- wird später ergänzt

Anlage: Umweltbericht



1 Ausgangssituation, Veranlassung, Zielsetzung

Der Badeweiher am Waldrand nördlich von Frohnhausen wurde über Jahrzehnte zu Bade- und Freizeitwecken genutzt.

Das Naturfreibad umfasst ein vollständig betoniertes Schwimmbecken und einen Nichtschwimmerbereich. Das Freibad verfügt über eine Sprunganlage (2-Meter-Turm).

Es gibt einen (wasserrechtlich genehmigten) Frischwasserzulauf, der die Qualität auf Trinkwasserniveau hält. Das ungechlorte Wasser des Badeweiher ist nicht beheizt.

In einem Vereinsgebäude sind u.a. WC-Anlage und Umkleidemöglichkeiten vorhanden.

Nach einigen Jahren ohne Nutzung soll die Anlage für einen öffentlichen Bade- und Freizeitbetrieb während der Sommerzeit wieder geöffnet werden.

Eine bislang nicht gegebene Voraussetzung dafür ist die Bereitstellung von Duscmöglichkeiten.

Um umfangreiche Baumaßnahmen zu vermeiden und, da aufwändige bauliche Maßnahmen für den lediglich saisonalen Betrieb nicht erforderlich sind, ist die Errichtung bzw. die temporäre Aufstellung von zwei Duschcontainern beabsichtigt. Während des Winterhalbjahres sollen die Container in eine nahe Lagerhalle gebracht werden.

Gemäß Vorabstimmung mit dem Lahn-Dill-Kreis (Kreisbauaufsicht) kann dies (ungeachtet der geringen Flächengröße) jedoch nicht ohne die planungsrechtliche Grundlage eines Bebauungsplanes erfolgen.

Für den gesamten Bereich des sogenannten Badeweiher am nordöstlichen Rand des Stadtteiles Frohnhausen liegt bislang kein Bebauungsplan vor.

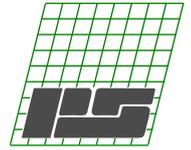
Nicht zuletzt aus Gründen der Praktikabilität und einer zügigen Umsetzung soll / wird sich der Bebauungsplan mit einer Größe von nur ca. 1.110 m² auf einen Teilbereich zwischen der Industriestraße und dem bestehenden Funktionsgebäude im Eingangsbereich der Freizeitanlage beschränken.

Eine Anbindung der Dusch-Container an die Abwasserleitung des unmittelbar benachbarten Funktionsgebäudes (mit Toilettenanlage) oder auch an den Mischwasserkanal im Bereich der Industriestraße ist ohne großen Aufwand möglich.

Im Rahmen dessen bzw. auf der Grundlage des kleinflächigen Bebauungsplanes kann die seit langem vorhandene Betonplatte zur Errichtung von Sport- und Spielgeräten genutzt werden.

Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der ergänzenden Zulässigkeit zur Errichtung von Dusch-/ Sanitärcontainern sowie ggf. von Sport- und Spielgeräten im Bereich der Grünfläche (ohne jegliche weitergehende Versiegelung) stehen dem sehr kleinflächigen Bebauungsplan keine Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entgegen.

Die Bestimmungen des § 8 Abs. 2 BauGB („Entwicklungsgebot“) sind beachtet.



Gemäß einer Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Lahn-Dill-Kreis wird es seitens der Fachbehörde als sinnvoll erachtet, „über das gesamte Gebiet des Badeweiher einen Bebauungsplan zu legen. So könnte zum einen für die Stadt Planungssicherheit geschaffen werden. Zum anderen würde so allen zuständigen Fachbehörden (inklusive unserer Behörde) die Möglichkeit eingeräumt werden, zu dem Vorhaben Stellung zu beziehen und ihre Belange darzulegen“ (Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis, 26.1 Natur und Umwelt – E-Mail vom 14.02.2024).

Obgleich die Argumentation aus fachbehördlicher Sicht nachvollziehbar und plausibel ist, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das gesamte Areal des Badeweiher derzeit als nicht zielführend und (im Hinblick auf ein ungewisses Ergebnis hinsichtlich der Rechtskraft des Bebauungsplanes) als unverhältnismäßig erachtet.

Angesichts der restriktiven (entgegenstehenden) Gebietsausweisung im Regionalplan Mittelhessen 2010 (soweit erkennbar Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Forstwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz und Klimaschutz) und der Lagesituation im/am Wald mit den damit einhergehenden forstrechtlichen sowie natur- und artenschutzrechtlichen Fragestellungen, ist von einem hohen Zeit- und Kostenaufwand auszugehen – ohne, dass derzeit fundiert beurteilt werden kann, dass ein Bebauungsplan zur Rechtskraft geführt werden kann.

Der Flächennutzungsplan der Oranienstadt Dillenburg ist/ wäre im Parallelverfahren zu ändern und bedarf der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Gießen.

Letztlich ist ein Bebauungsplan für das gesamte Areal aufgrund der grundsätzlichen Bestandsituation und den erfolgten nutzungsbezogenen fachbehördlichen Abstimmungen nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Vor dem Hintergrund der skizzierten Situation und Zielsetzung erfolgt daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes lediglich für den kleinen, vorstehend angeführten und unter 2.1 dargelegten Teilbereich.

Demgemäß hat die Stadtverordnetenversammlung der Oranienstadt Dillenburg in ihrer Sitzung am 25.04.2024 nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Badeweiher Frohnhausen“ beschlossen.



2 Vorgaben, Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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 10/6 in der Flur 18 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 10/6.



Übersichtskarten:

Lage und Abgrenzung des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

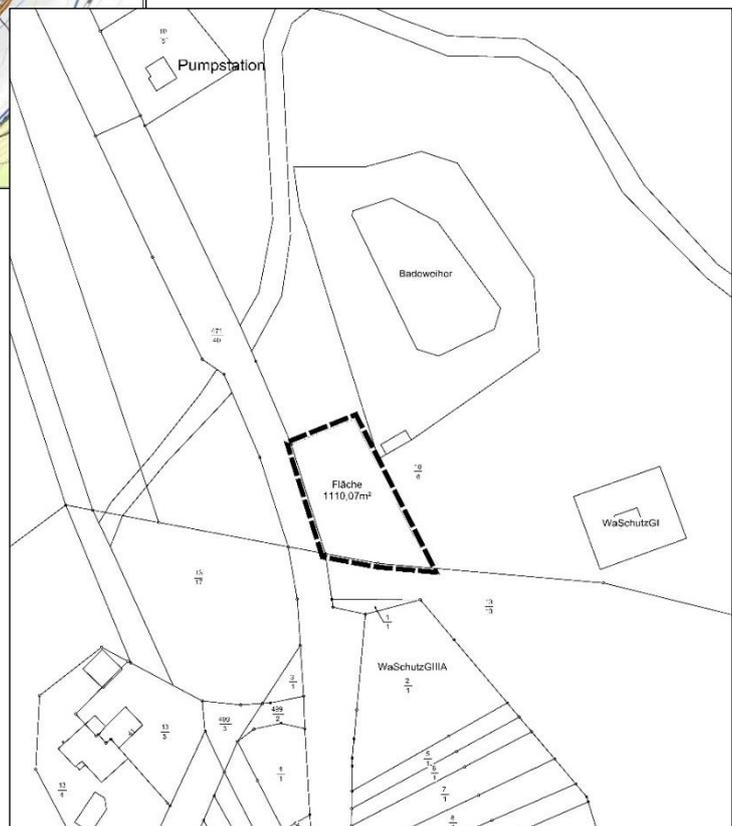




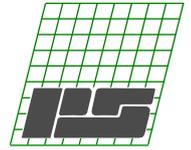
Foto: künftiger Standort Sanitär-/ Duschcontainer (PG Seifert, 02/ 2024)

2.2 Standortwahl/ -alternativen

Selbstredend ist die Planung in Funktionsverbindung mit dem bestehenden Badeweiher grundsätzlich standortgebunden. Mikrostandörtlich stellen das unmittelbar benachbarte Funktionsgebäude und die Anschlussmöglichkeiten an die Kanalisation maßgebliche Aspekte dar (vgl. Pkt. 5.2).

2.3 Regionalplan / Flächennutzungsplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die raumordnerischen Ziele sind im wirksamen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) festgelegt. Das kleinflächige Plangebiet liegt - soweit erkennbar - im Vorranggebiet für Forstwirtschaft in Überlagerung mit dem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz und für besondere Klimafunktionen. Ob das Vorranggebiet Regionaler Grünzug tangiert wird, ist kaum zu beurteilen. Mit der Festsetzung einer Grünfläche sowie einer Fläche zur Erhaltung vorhandener Gehölzstrukturen, der im Grundsatz gegebenen Bestandsituation und einer sehr geringen Flächengröße von nur ca. 1.110 m² sind die Ausweisungen und Zielsetzungen des Regionalplanes nicht betroffen.



Insbesondere der Vorrang der Freiraumfunktionen vor anderen Raumansprüchen wird in keiner Weise negativ beeinflusst.

Der Bebauungsplan kann somit mit den Festlegungen des RPM 2010 vereinbart werden. Das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB ist beachtet.

Der Flächennutzungsplan der Oranienstadt Dillenburg aus dem Jahr 1997 stellt den Planbereich als Teil einer Fläche für die Landwirtschaft dar. Mit der Festsetzung einer Grünfläche sowie einer Fläche zur Erhaltung vorhandener Gehölzstrukturen und nur einer sehr kleinen überbaubaren Fläche ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Oranienstadt entwickelt bzw. entwickelbar im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB.

2.4 Schutzgebiete

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone II des Trinkwasserschutzgebietes 532-042 des Trinkwasserbrunnens Thalenboden, Dillenburg-Frohnhausen. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

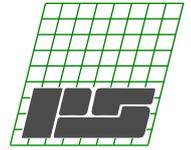
2.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Auch nach der allgemeinen Zielsetzung des RPM 2010 soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird zudem in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 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.“

Mit dem vorliegenden (kleinflächigen) Bebauungsplan erfolgt keinerlei Siedlungsentwicklung.



Neben der Sicherung der bestehenden Situation Grünfläche und Gehölzsukzession wird lediglich sehr kleinflächig (durch die Möglichkeit der Errichtung von Dusch-/ Sanitärcontainern) eine maßgebliche Voraussetzung für eine Wiederaufnahme eines saisonalen Bade- und Freizeitbetriebs im Bereich des Badeweihers geschaffen.

Mit Ausnahme des unmittelbaren Standortes des/der Sanitärcontainers (nur während der Sommermonate) erfolgt keinerlei weitergehende Flächenversiegelung.

2.6 Erschließung, verkehrliche Anbindung, ÖPNV

Das gesamte Areal des Badeweihers ist durch die Industriestraße verkehrlich erschlossen. Parkplätze sind vorhanden. Die nächstgelegene Bushaltestelle (und damit die Anbindung an den ÖPNV) liegt in einer Entfernung von über einem Kilometer am südlichen Ende der Industriestraße bzw. an der Hauptstraße.

Die Anbindung des vorhandenen Funktionsgebäudes mit Toilettenanlagen besteht an die Trinkwasserleitung sowie den Mischwasserkanal im Bereich der Industriestraße (Hausanschlussleitung).

Die wasser- / abwasserseitige Anbindung der künftigen Duschcontainer erfolgt an die vorhandene Wasserleitung sowie die Kanalleitung im Bereich des Funktionsgebäudes (Vereinsgelände).

Darüber hinaus sind Erschließungsmaßnahmen (insbesondere öffentliche Erschließungsmaßnahmen) weder erforderlich noch angedacht.

Die Schmutzwasserabführung erfolgt zur Kläranlage in Niederscheld.

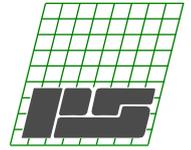
3 Verfahren

Die Lage des Plangebietes ist, wie vorstehend angeführt, im Grundsatz standortgebunden.

Wie das Gesamtareal des Badeweihers liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb des Siedlungsbereiches von Frohnhausen im baurechtlichen Außenbereich.

Ungeachtet der Kleinflächigkeit des Plangebiets bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB sowie der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Mit Datum vom 25.04.2024 hat die Stadtverordnetenversammlung der Oranienstadt Dillenburg gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Badeweiher Frohnhausen“ sowie



die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens gemäß den Bestimmungen der §§ 3 und 4 BauGB beschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung / des Umweltberichtes zu äußern.

4 Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten, städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes werden, unter Beachtung der Prämissen des § 1 Abs. 6 BauGB, die im Folgenden erläuterten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dabei kann sich, angesichts der Kleinflächigkeit und der verfolgten Zielsetzung des Bebauungsplanes, der Festsetzungsrahmen auf ein unabdingbares Minimum beschränken.

4.1 Öffentliche Grünfläche, zulässige Nutzung, überbaubare Fläche

Es erfolgt die Festsetzung einer Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Dies, wie vorstehend ausgeführt, nicht zuletzt auch aufgrund der durch die regionalplanerischen Vorgaben verfolgten Sicherung der Freiraumfunktionen.

Nach der einschlägigen Definition sind Grünflächen Flächen, die durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene oder zumindest dem Aufenthalt im Freien dienende Flächen geprägt werden.

Im Bebauungsplan ist regelmäßig zu bestimmen, ob es sich um eine private oder öffentliche Grünfläche handelt. Im Hinblick auf eine in der Regel öffentliche und freizeitbezogene Nutzung des Gesamtareals des Badeweihers erfolgt folgerichtig die Festsetzung einer *öffentlichen* Grünfläche mit der konkretisierenden Zweckbestimmung „Grün- und Spielfläche“.

Obgleich Grünflächen frei von fester Bebauung sind, können bauliche Anlagen und Einrichtungen zulässig sein, sofern sie in der Gesamtbetrachtung nur von untergeordneter Bedeutung sind.

Daher erfolgt (gemäß den Zielsetzungen des Bebauungsplanes) eine Festsetzung, wonach innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche ausschließlich Sanitäreinrichtungen (z.B. Duschcontainer) sowie außerhalb der überbaubaren Fläche ausschließlich Sport- und Spielgeräte zulässig sind.

Dabei sind außerhalb der Baugrenze jegliche Neuversiegelungen unzulässig.



Aufgrund der durch Baugrenze definierten überbaubaren Fläche wird die Standörtlichkeit der Sanitär- bzw. Duschcontainer exakt definiert. Zudem ist damit der maximale diesbezügliche Flächenbedarf definiert.

Auf die voraussichtlich nur temporäre Versiegelungswirkung durch die Container (nur während des Sommerhalbjahres) wurde bereits hingewiesen.

Unter Mitberücksichtigung der Festsetzung zur Erhaltung der südlichen Gehölzstrukturen und der bestehenden Grün- und Freiflächen „rund um den Badeweiher“ ist die so festgesetzte Fläche von untergeordneter Bedeutung.

4.2 Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die vorhandene Gehölzstruktur südlich der vorgenannten Grünfläche bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 10/6 wird in den Geltungsbereich miteinbezogen, um durch entsprechende Festsetzung einen dauerhaften Erhalt zu dokumentieren und sicherzustellen.

In Verbindung mit den südlich und östlich angrenzenden Gehölzbeständen und im Übergang zur in Rede stehenden Grünfläche und dem Gesamtareal des Badeweiher kommt den Gehölzen besondere Bedeutung als Lebensraum für beispielsweise die Avifauna zu.

Gezielte Maßnahmen sind weder sinnvoll noch erforderlich. Die Fläche ist unter Beachtung von Verkehrssicherungspflichten der freien Sukzession zu überlassen.

4.3 Eingriffsminimierende Maßnahmen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Neben der vorgenannten, flächenhaften Erhaltungsfestsetzung sollen auch die vorhandenen jungen Laubbäume und Sträucher konsequent im Bereich der Grünfläche erhalten werden. Entsprechendes wird textlich festgesetzt.

Aufgrund der Nähe zum Waldbestand im Südwesten werden aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Verringerung von Beeinträchtigungen von insbesondere nachtaktiven Insekten und Fledermäusen detaillierte Vorgaben zur Zulässigkeit einer Freiflächenbeleuchtung formuliert.

Zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate ist die Versiegelung auf ein unabdingbar notwendiges Minimum zu beschränken.

Auf die beachtlichen Bestimmungen des Wasserrechtes wird allgemein hingewiesen.



5 Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange

5.1 Umweltbelange, Belange des Natur-, Biotop- und Artenschutzes

Umweltbericht

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 nach § 2 Abs. 4 BauGB abzuarbeiten.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde demgemäß ein Umweltbericht erstellt, der sich an den Bestimmungen des BauGB und insbesondere der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 BauGB) orientiert.

Daneben wird die Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie sonstiger Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie Belange des Bodenschutzes in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht (mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag) 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 Abs. 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.

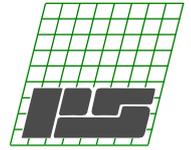
Diesbezügliche Hinweise und Anregungen finden gegebenenfalls, im Ergebnis der kommunalen Abwägung, Eingang in den Umweltbericht bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 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 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die in Rede stehende kleine Fläche der festzusetzenden öffentlichen Grünfläche stellt sich als Extensivrasen mit einzelnen jungen Laubbäumen und -sträuchern dar.

Einziger, mit dem Bebauungsplan vorbereiteter Eingriff, stellt die Herstellung der Aufstellfläche für die Sanitär-/ Duschcontainer mit den notwendigen Zugängen (und die damit einhergehende, wenngleich nur temporäre Flächenversiegelung) dar.



Die Abarbeitung der Eingriffsregelung, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, werden in den Umweltbericht integriert, auf den insofern verwiesen wird.

Im Rahmen der Umweltprüfung (vgl. Teil 2) wird ein Kompensationsbedarf von 1.360 Biotopwertpunkten (BWP) ermittelt, der sich im Falle einer vollständigen Inanspruchnahme der festgesetzten überbaubaren Fläche ergibt und damit ein Maximum darstellt. Da eine Flächenversiegelung, wie angeführt, aufgrund des Abtransports der Container nur temporär ist, erfolgt eine Biotopwertpunkt-Einstufung analog einer nicht begrünten Dachfläche, jedoch mit der grundsätzlichen Möglichkeit einer Regenwasserversickerung (KV-Typ 10.715).

Die erforderliche Kompensation erfolgt voraussichtlich im Rahmen der Ökokontoführung der Oranienstadt Dillenburg.

Gemäß den §§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB wird eine konkrete Zuordnung der Ersatzmaßnahme zur späteren Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ergänzt.

Da die Realisierung der Bebauungsplaninhalte einschließlich der Kompensationsmaßnahmen durch den TV 1977 Frohnhausen (als „Betreiber“ der Gesamteinrichtung) bzw. der Oranienstadt Dillenburg erfolgen wird (bzw. erfolgt ist), sind weitergehende Festsetzungen zur Refinanzierung der Aufwendungen bezüglich der Kompensationsmaßnahmen nach aktuellem Sach- und Kenntnisstand nicht erforderlich.

Biotop- und Artenschutz

Geschützte oder wertgebende Biotopflächen/ -strukturen sind nicht vorhanden.

Nicht zuletzt aufgrund des geringen Flächenumfanges des Plangebietes, der sehr weitgehenden Erhaltung des Grünflächencharakters und der vollständigen Erhaltung aller Gehölze / Gehölzstrukturen besteht einerseits kein Lebensraumpotenzial für europarechtlich streng geschützte oder stärker gefährdete Tierarten. Zum anderen gehen in Folge des Bebauungsplanes keine Brut- und Nahrungshabitatmöglichkeiten verloren.

Eine spezielle Artenschutzprüfung wird daher nicht für erforderlich erachtet. Nach dem gegebenen Kenntnisstand stehen die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zum besonderen Artenschutz dem vorliegenden Bebauungsplan nicht entgegen.

Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass die Beachtung der Verbotstatbestände des § 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.



Zur Verringerung von Beeinträchtigungen von insbesondere nachtaktiven Insekten und Fledermäusen werden detaillierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Freiflächenbeleuchtungen formuliert.

Auf das Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt (01.03.2022) wird hingewiesen (vgl. Pkt. 4.3).

5.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Unter Orientierung am Erlass „Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung“ bzw. der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen sind in der Bauleitplanung regelmäßig die wasserwirtschaftlichen Belange zu behandeln.

Wasserversorgung / Abwasserableitung

Wie ausgeführt ist eine Wasserver- und -entsorgung bezüglich der Sanitär-/ Duschcontainern erforderlich. Dies erfolgt direkt an die vorhandene Trinkwasserleitung und die Abwasserleitung im Bereich des Funktionsgebäudes. Ein Betrieb während des Winterhalbjahres erfolgt nicht.

Weitere Erschließungsmaßnahmen (insbesondere auch im öffentlichen Bereich) sind weder notwendig noch angedacht.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt problemlos über die Ortskanalisation zur zentralen Kläranlage in Niederscheld.

Niederschlagswasser, Schutz der Grundwasserneubildungsrate

Mit Ausnahme des Standortes für die Container sind jegliche weitergehenden Versiegelungen unzulässig und ausgeschlossen.

Aufgrund der Kleinflächigkeit und der Lage im Wasserschutzgebiet (Zone II) sowie den umgebenden Grün- und Freiflächen sind verbindliche Festsetzungen bezüglich des Umganges mit auftretendem Niederschlagswasser nicht zu treffen.

Allgemein wird auf die wasserrechtlichen Bestimmungen, d.h. die Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 37 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versicherung des Niederschlagswassers hingewiesen.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).



Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG). Die diesbezügliche Nachweisführung erfolgt im Bauantrags- bzw. Bauanzeigeverfahren.

Oberflächengewässer, Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes und im Näherungsbereich sind keine offenen Gewässer vorhanden. Überschwemmungsgebiete oder überschwemmungsgefährdete Gebiete sind nicht betroffen. Auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Zone II des Trinkwasserschutzgebietes 532-042 des Trinkwasserbrunnens Thalenboden, Dillenburg-Frohnhausen wird unter Pkt. 2.4 hingewiesen. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

5.3 Vor- und nachsorgender Bodenschutz

Auf die Belange des Schutzgutes „Boden“ wird im Umweltfachbeitrag eingegangen. Die Fläche ist im Bereich des Plangebietes offenkundig vor längerer Zeit angeschüttet (Schotter) und planiert worden, sodass keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr gegeben sind. Insofern und aufgrund der Kleinflächigkeit der Eingriffswirkungen sind Belange des vorsorgenden Bodenschutzes nicht weiter berührt.

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

5.4 Sonstige Belange, Hinweise

Sonstige Belange sind nach dem aktuellen Sach- und Kenntnisstand nicht betroffen.

Über die Bestimmungen des Wasserrechtes und die Verordnung zum Trinkwasserschutzgebiet wird auf die denkmalschutzrechtliche Anzeige- und Sicherungsverpflichtung (§ 21 HDSchG) sowie der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum besonderen Artenschutzrecht hingewiesen.



6 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind, da die Plangebietsfläche im Eigentum der Oranienstadt Dillenburg stehen, weder angedacht noch notwendig.

7 Flächenbilanz

Öffentliche Grünfläche	581 m ²
<i>davon</i>	80 m ²
Fläche zur Erhaltung der Gehölzstrukturen	529 m ²
GESAMT	1.110 m²

(Digitale Flächenermittlung auf Grundlage des Bebauungsplanes
in der Fassung des Vorentwurfes (05 / 2024), M = 1:500)

Zusammenfassende Erklärung:

- wird später ergänzt

Dillenburg, im April/ Mai 2024

aufgestellt:
(im Auftrag)

aufgestellt:
Oranienstadt Dillenburg

Anlage:
- Umweltfachbeitrag