

## **Bauleitplanung der Gemeinde Dornburg, Ortsteil Langendernbach Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mainzer Straße“**

### **Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dornburg hat in ihrer Sitzung am 11.05.2023 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mainzer Straße“ beschlossen. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung am südlichen Ortseingangsbereich von Langendernbach im Bereich der Flurstücke 83 und 84 (Flur 53) geschaffen werden. Des Weiteren sind externe Ausgleichsmaßnahmen Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der Erstellung des Umweltberichtes wurden die in der Praxis bewährten Prüfverfahren eingesetzt. Diese ermöglichen eine weitgehend abschließende Bewertung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich zugehöriger Begründung und des nach Maßgabe der Anlage 1 zum Baugesetzbuch und den Umweltschutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliederten Umweltberichtes, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, zwei Schallgutachten sowie die vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen und Informationen wird in der Zeit vom

**24.06.2024 - einschl. 26.07.2024**

auf der Internetseite der Gemeinde Dornburg [www.gemeinde-dornburg.de](http://www.gemeinde-dornburg.de) unter der Rubrik Bauen & Wirtschaft/ Bebauungspläne veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt eine öffentliche Auslegung während der Dauer der Veröffentlichungsfrist im Rathaus der Gemeinde Dornburg, Bauamt, Zimmer 21/ 22, Egenolfstraße 26, 65599 Dornburg-Frickhofen. Die Einsichtnahme ist während der üblichen Dienststunden der Verwaltung sowie nach Vereinbarung möglich:

montags bis freitags von 8.30h bis 12.00h/ nachmittags ab vorheriger Vereinbarung

Während der genannten Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen (z.B. textlich per E-Mail an [andrea.friedrich@dornburg.de](mailto:andrea.friedrich@dornburg.de)). Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch auf anderem Weg, zum Beispiel schriftlich, in Textform oder mündlich zur Niederschrift, abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

a) Umweltbericht gemäß § 2a BauGB. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei:

- Boden und Fläche: Charakterisierung von Bodentypen und Bodeneigenschaften, Bodenfunktionsbewertung, Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Bodenhaushalt, Ausführungen zum Thema Bergbau, Altstandorte und Kampfmittel, Formulierung eingriffsminimierender Maßnahmen
- Wasser: Feststellung, dass amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete, oberirdische Gewässer und Quellbereiche nicht negativ berührt werden, Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Wasserhaushalt, Formulierung eingriffsminimierender Maßnahmen
- Luft, Klima und Folgen des Klimawandels: Beschreibung und Bewertung des Plangebietes für die Kalt- und Frischluftbildung und Lokal- bzw. Kleinklima, Ausführungen zum Thema Starkregenereignisse, Beschreibung von Minimierungsmaßnahmen
- Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen: Bestandsbeschreibung der Biotop- und Nutzungstypen, naturschutzrechtliche Bestands- und Eingriffsbewertung
- Tier und artenschutzrechtliche Belange: Beschreibung der gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz und Beurteilung der potenziellen Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange, Feststellung der planungsrelevanten Tiergruppen (Vögel), Formulierung und Beschreibung von Vermeidungsmaßnahmen zur Verhinderung des Eintretens von Tatbeständen nach § 44 BNatSchG.
- Natura 2000 Gebiete und sonstige Schutzgebiete: Benennung und Bewertung der Auswirkungen auf die nächstgelegenen Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Naturschutzgebiet).

- Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen: Feststellung, dass keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG und/ oder Flächen mit rechtlicher Bindung betroffen sind
- Biologische Vielfalt: Bestimmung der Begrifflichkeit und Bewertung der Bedeutung des Plangebietes für die biologische Vielfalt.
- Landschaft: Beschreibung des Untersuchungsgebietes und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild.
- Mensch – Wohn- und Erholungsqualität: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf Siedlungsbereiche und die Naherholungsfunktion
- Kulturelles Erbe und Denkmalschutz: Feststellung einer fehlenden Betroffenheit von Kultur und sonstigen Sachgütern, Hinweis darauf, dass während der Erdarbeiten auf mögliche Bodendenkmäler zu achten ist
- Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen: Feststellung einer fehlenden Betroffenheit.

Hinzu kommen im Umweltbericht Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bauleitplans auftreten können (Monitoring).

#### b) Umweltrelevante Stellungnahmen

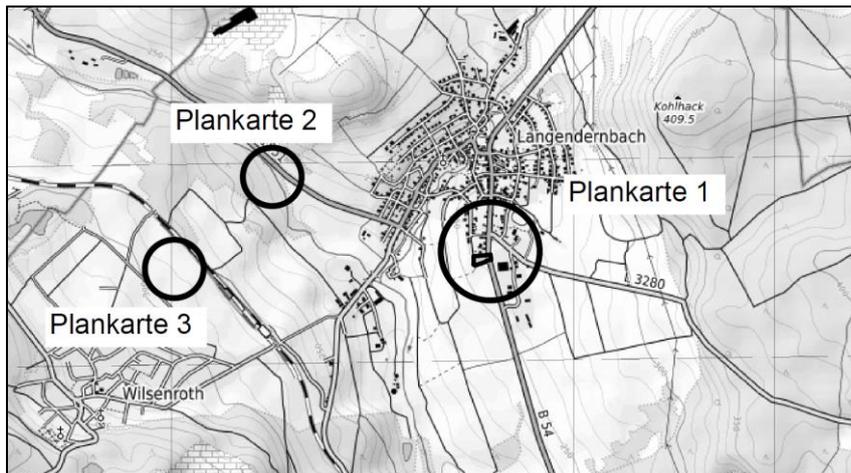
- Arbeitsgemeinschaft anerkannter Naturschutzverbände (19.12.2023): Ausführungen zu den Themen Regionalplanung, Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den eingriffsminimierenden Festsetzungen sowie zu den im Umweltbericht aufgeführten Themen (Flächenbedarf, erneuerbare Energien, Luft, Klima, Eingriffe in Natur und Landschaft).
- Hessen Mobil Dillenburg (18.12.2023): Allgemeine Hinweise zu straßenrechtlichen und fachgesetzlichen Themen (Erschließung, Anbauverbot, Bauverbots- und Baubeschränkungs-zone, Verkehrssicherheit). Hinweis auf die von der B 54 ausgehenden Emissionen.
- Kreisausschuss Landkreis Gießen – FD Bauen und Naturschutz (28.11.2023): Ausführungen zu bestehenden Baulücken und Innenentwicklungspotentiale als Alternative zur Erweiterung des Siedlungsbereichs am Ortsrand. Ausführungen und Hinweise zu den Themen Artenschutz, Eingriffs-Ausgleichsplanung, Landschaftsbild, Vegetation, Einfriedungen, Bepflanzung, Monitoring sowie Anregung zur Rücknahme der überbaubaren Grundstücksflächen.
- Kreisausschuss Landkreis Gießen – FD Wasser-, Boden- Immissionsschutz (02.01.2024): Hinweise zu den Themen Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete, oberirdische Gewässer, zum Bodenschutz sowie zur Abwasserbeseitigung und Niederschlagsentwässerung.
- Kreisausschuss Landkreis Gießen – FD Landwirtschaft (15.11.2023): Bedenken in Bezug auf die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen (ertragfähiges Dauergrünland) sowie Ausführungen zur vorrangigen Innenentwicklung und Vermeidung der Nutzung von landwirtschaftlichen Fläche für Kompensationsmaßnahmen.
- Regierungspräsidium Gießen (19.12.2023): Ausführungen zu den geltenden regionalplanerischen Vorgaben und der Notwendigkeit der Prüfung von Flächenpotentialen im Innenbereich. Keine Bedenken in Bezug auf Grundwasserschutz und Wasserversorgung. Keine Bedenken in Bezug auf oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz; allgemeine Hinweise zum Thema Starkregen. Keine Bedenken in Bezug auf kommunales Abwasser und Gewässergüte. Feststellung des Nichtvorhandenseins von Altlasten. Ausführungen in Bezug auf den vorsorgenden Bodenschutz (Vermeidung von Beeinträchtigungen und Zerstörung von Böden, Notwendigkeit eines Bodenausgleichs). Hinweis auf eine Bauschuttbrecheranlage in räumlicher Nähe. Hinweis auf Beachtung des Merkblatts zu „Entsorgung von Bauabfällen“. Empfehlung zur Durchführung einer Schallimmissionsprognose (Verkehrs- und Gewerbelärm). Hinweis auf die Lage des Plangebiets in vier erloschenen Bergwerksfeldern. Keine grundsätzlichen Bedenken seitens der Landwirtschaft. Hinweis, dass forstrechtliche Belange nicht betroffen sind. Hinweis, dass keine ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt werden.

c) Weitere umweltrelevante Informationen:

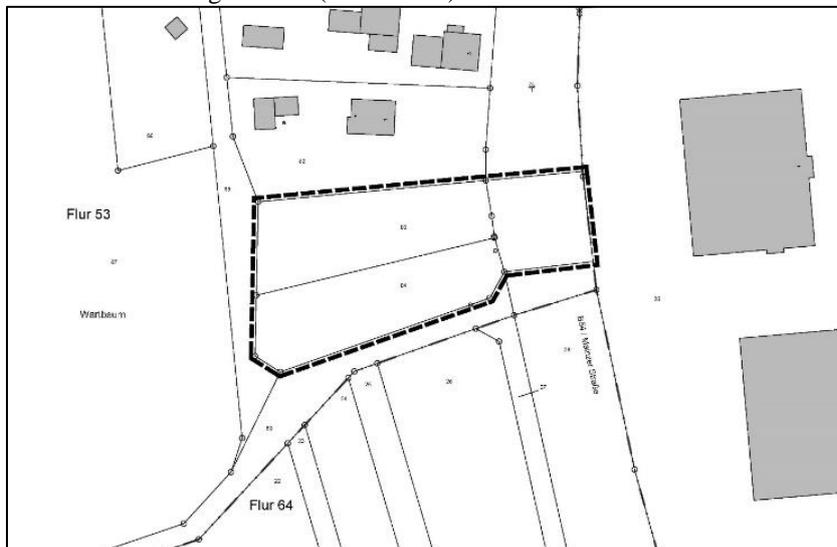
- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag:** Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag umfasst neben einem einleitenden Kapitel zur Veranlassung und Aufgabenstellung, zu den rechtlichen Grundlagen und der Methodik, die Ermittlung der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens sowie eine Vorauswahl potenziell betroffener artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen (Fledermäuse, Vögel, Tagfalter), für die eine umfassende Prüfung zu den Verbotstatbeständen und der Vermeidung von Beeinträchtigungen erfolgte. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen Vögel hervorgegangen, für die Vermeidungsmaßnahmen formuliert werden, damit das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermieden werden kann.
- **Schallgutachten Baustoff-Recyclinganlage:** In der Untersuchung erfolgten zum Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte Geräuschimmissionsmessungen auf Grundlage der TA-Lärm in Bezug auf die von einer Baustoff-Recyclinganlage ausgehenden Emissionen.
- **Schallgutachten (Verkehrs- und Gewerbelärm):** Aufgrund der räumlichen Nähe zur B 54 und dem bestehenden Gewerbegebiet erfolgte zur Beurteilung der auf das Allgemeine Wohngebiet einwirkende Immissionsbelastung die Berechnung und Prüfung der Einhaltung von Orientierungswerten bzw. Immissionsrichtwerten sowie Formulierung von Schallschutzmaßnahmen.

Gemäß § 4b BauGB wurde ein Planungsbüro mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Übersichtskarte

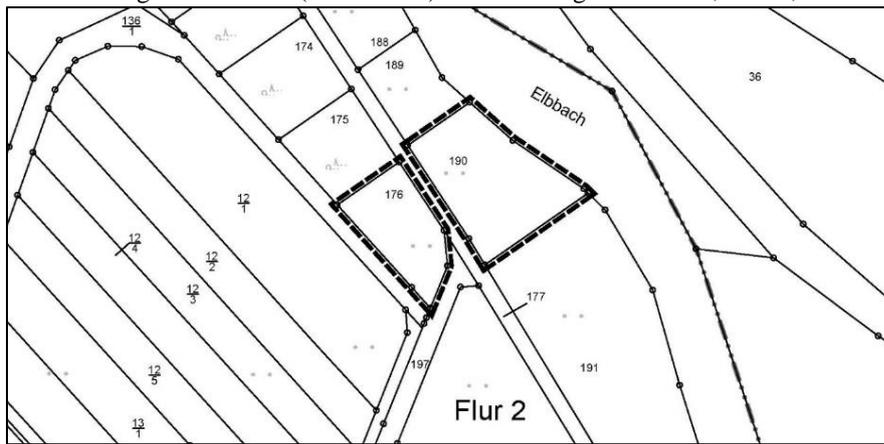


Räumlicher Geltungsbereich (Plankarte 1)

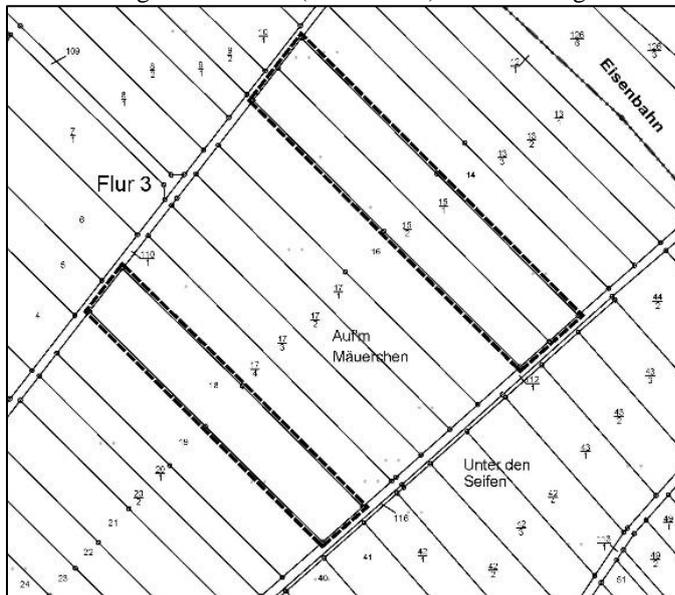


genordet, ohne Maßstab

Externe Ausgleichsflächen (Plankarte 2) - Gemarkung Wilsenroth, Flur 2, Flurstück 176 und 190



Externe Ausgleichsflächen (Plankarte 3) - Gemarkung Wilsenroth, Flur 3, Flurstück 15/1, 15/2 und 18



genordet, ohne Maßstab

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Dornburg  
Höfner, Bürgermeister