

1. Zusammenfassende Bilanz der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 13 / 1. Änderung „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“ lag im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Zeitraum vom 25.05.2021 bis einschl. 02.07.2021 zur Einsichtnahme und Stellungnahme öffentlich aus.

Im gleichen Zeitraum wurden 51 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zur Abgabe von Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert.

Zusammenfassung und Bewertung der Stellungnahmen mit Hinweisen/Anregungen

Stellungnahme	Anregungen/Hinweis und <i>Abwägung (kursiv gestellt)</i>
AG Mobilität, Ehringshausen vom: 26.05.2021	<p>Es wurden Planungsüberlegungen zur Anlage eines gleisparallel anzulegenden Pendlerparkplatzes mit Anschluss an die bestehende Unterführung zum Bahnhof vorgetragen. Dieser Pendlerparkplatz soll über eine öffentliche Zufahrt verfügen.</p> <p><i>Der betreffende Bereich wurde aus dem Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung herausgetrennt und wird Bestandteil des Bebauungsplans für das Nahversorgungszentrum auf dem westlichen Abschnitt des ehem. Omniplastareals. Darin werden die o.g. Anregungen vollumfänglich berücksichtigt.</i></p>
Privatperson vom: 14.06.2021	<p>Es wurde die Herausnahme der Flurstücke 139 und 140 (Flur 23) gefordert.</p> <p>Es wurden Nachteile für den Baumbestand durch die zu erwartende Bebauung befürchtet.</p> <p><i>Die Flurstücke 139 und 140 werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans gestrichen.</i></p> <p><i>Eine Beeinträchtigung des Baumbestandes ist nicht zu befürchten, da die bebaubaren Bauflächen nördlich bzw. nordöstlich der beiden Flurstücke liegen. Auf den östlich angrenzenden Flächen sind lediglich Stellplätze zulässig. Die sonnenexponierten Flanken der beiden Grundstücke sind von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht betroffen.</i></p>

Stellungnahme	Anregungen/Hinweis und <i>Abwägung (kursiv gestellt)</i>
Deutsche Bahn AG vom: 14.07.2021	<p>Es wurde die Herausnahme der gewidmeten Bahngrundstücke Nr. 65/1 und 42/5 (Flur 21) gefordert. Bahngelände darf nicht überbaut werden.</p> <p><i>Die o.g. Flurstücke werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans gestrichen. Eine Bebauung von Bahngrundstücken ist nicht vorgesehen.</i></p> <p>Es wird eine frühzeitige Abstimmung aller Baumaßnahmen mit der DB Netz AG sowie eine Einbeziehung der DB Station & Service AG angeregt.</p> <p><i>Es wird ein entsprechend lautender Hinweis für die Ausführungsebene in die Entwurfsunterlagen eingefügt.</i></p> <p>Es werden zahlreiche Hinweise zur Berücksichtigung von Bahnbelangen im Rahmen der Bauausführung aufgeführt.</p> <p><i>Die Hinweise für die Ausführungsebene werden in die Entwurfsunterlagen eingefügt.</i></p>
Deutsche Telekom Technik GmbH, vom: 27.07.2021	<p>Hinweis auf bestehende Telekommunikationslinien (TK-Linien) im Plangebiet.</p> <p><i>Der Verlauf der Hauptleitungslinien wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und darüber hinaus ein Hinweis auf das Erfordernis der Abstimmung von Planungs- und Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen in die Entwurfsunterlagen übernommen.</i></p>
EAM Netz GmbH vom: 30.06.2021	<p>Hinweis auf bestehende 20 kV Leitungen sowie Versorgungsanlagen der EAM im Plangebiet.</p> <p><i>Der Verlauf der Leitungen inkl. Schutzstreifen wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und darüber hinaus ein Hinweis auf das Erfordernis der Abstimmung von Planungs- und Baumaßnahmen</i></p>

Stellungnahme	Anregungen/Hinweis und Abwägung (kursiv gestellt)
	<i>men im Bereich der Leitungen in die Entwurfsunterlagen übernommen.</i>
Hessen Forst, Forstamt Wetzlar, vom 02.07.2021	<p>Hinweis auf die im Süden befindlichen Waldflächen, deren Erreichbarkeit für den Forstbetrieb über die angrenzenden Wege gewährleistet bleiben muss.</p> <p><i>Die künftige Wegführung für den Forstbetrieb wurde zwischenzeitlich mit Hessen Forst und dem Revierförster abgestimmt. Der Bebauungsplan wird hierdurch nicht betroffen.</i></p> <p>Sollte größere Abgrabung auf Flurstück 207 vorgesehen sein, besteht gutachterlicher Untersuchungsbedarf im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf FFH-Waldflächen.</p> <p><i>Größere Abgrabungen sind nicht vorgesehen. Dieser Bereich ist als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ für die Anlage von Stellplätzen festgesetzt. Die Geländeoberfläche wurde mit 195 m NHN (Normalhöhennull) etwa auf die mittlere Bestandshöhe festgesetzt. Damit sind auf der gesamten Grundstückstiefe Aufschüttungen und Abgrabungen von 4 – 5 m zulässig.</i></p>
Hessen Mobil Dillenburg, vom: 01.07.2021	<p>Durch die Planung werden keine klassifizierte Straßen betroffen.</p> <p>Es wird empfohlen im Bebauungsplan die Straßennamen der angrenzenden Straße aufzuführen.</p> <p><i>Der Anregung wird gefolgt.</i></p>
Landesamt für Denkmalpflege – HessenArchäologie vom: 09.06.2021	<p>Keine Bedenken oder Änderungswünsche, sondern lediglich ein Hinweis auf die denkmalschutzrechtliche Meldepflicht im Rahmen der Bauausführung.</p> <p><i>In den Entwurfsunterlagen ist bereits ein entsprechender Hinweis enthalten.</i></p>

Stellungnahme	Anregungen/Hinweis und <i>Abwägung (kursiv gestellt)</i>
Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen vom: 31.05.2021	Allgemeiner Hinweis auf den Umgang mit möglicherweise betroffenen jüdischen Friedhöfen. <i>Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten sind durch vorliegende Planung nicht betroffen. Es werden daher dem Landesverband der Jüdischen Gemeinden Hessen auch keine Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten in Rechnung gestellt werden.</i>
Lahn-Dill-Kreis, Abt. Brandschutz, vom: 02.06.2021	Hinweise zu den Erfordernissen der Brandschutzvorsorge am Standort. <i>Die Hinweise betreffen die Ebene der Ausführungsplanung und werden als solche gekennzeichnet in die Planunterlagen aufgenommen.</i>
Lahn-Dill-Kreis, Abt. Gesundheit vom: 04.04.2022	Hinweise zu den hygienischen Anforderungen an Regenwassernutzungsanlagen. <i>Die Hinweise betreffen die Ebene der Ausführungsplanung und werden als solche gekennzeichnet in die Planunterlagen aufgenommen.</i>
Lahn-Dill-Kreis – Bauaufsicht vom: 23.06.2021	Es wurden keine Bedenken zur Planänderung geworden. Es werden folgende Hinweise/Anregungen vorgebracht: 1. Aus dem Bebauungsplantitel sollte hervorgehen, dass es auch um eine Erweiterung des Geltungsbereichs handelt. <i>Der Anregung wird nicht gefolgt, da der Geltungsbereich auch an mehreren Stellen verkleinert wird. Der im Titel enthaltene Begriff „Änderung“ umfasst beides.</i>

Stellungnahme	Anregungen/Hinweis und <i>Abwägung (kursiv gestellt)</i>
	<p>2. In der Begründung zum B.-Plan werden auf der Seite 17 Wohnungen im GE-Gebiet ausgeschlossen. Dies ist noch nicht in die textlichen Festsetzungen übernommen worden.</p> <p>3. Gleiches gilt für den Ausschluss von Vergnügungsstätten.</p> <p><i>Der als GE festgesetzte Teil wurde aus dem Geltungsbereich gestrichen.</i></p> <p>4. Im Bebauungsplan sollten noch die Baugrenzen im östlichen Bereich vermasst werden.</p> <p>5. Ebenso sollten auch die Bereiche unterschiedlichen Nutzungen vermasst werden.</p> <p><i>Die Anregungen werden berücksichtigt. Da wo notwendig, werden Bemaßungen ergänzt.</i></p> <p>6. Im Bebauungsplan sind keine NN-Höhen eingetragen. Durch das teilweise starke Gefälle, bzw. Steigung des Geländes wird empfohlen, das vorhandene Geländeniveau mit aufzunehmen.</p> <p>7. Um spätere Diskussionen über die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude zu vermeiden, empfiehlt es sich, die zulässigen Gebäudehöhen auch auf NN zu beziehen.</p> <p><i>Die Anregungen werden berücksichtigt.</i></p> <p>8. Für die Zulässigkeit der Werbeanlagen sollte außer der Traufhöhe bei Gebäuden mit Flachdach auch die Attikahöhe einbezogen werden.</p> <p><i>Die Anregung wird berücksichtigt.</i></p> <p>9. Die Angaben, die unter Punkt 3. Hinweise und nachrichtliche Übernahme aufgeführt sind, haben im Genehmigungsverfahren keinen bindenden Charakter. Eine strikte Durchsetzung wird nicht möglich sein.</p> <p>10. Bei den Umsetzungen der Fassadenbegrünung kommt es im Industriebau regelmäßig zu Schwie-</p>

Stellungnahme	Anregungen/Hinweis und <i>Abwägung (kursiv gestellt)</i>
	<p>rigkeiten. Beantragte Befreiungen im Baugenehmigungsverfahren können nicht in Aussicht gestellt werden.</p> <p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p>Lahn-Dill-Kreis – Natur- und Landschaftsschutz vom: 29.06.2021</p>	<p><i>Bezüglich der in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise und Anregungen wird auf die nachfolgend aufgeführten Angaben zum aktuellen Sachstand „Umweltprüfung, Eingriffs/Ausgleich, Arten-/Biotopschutz“ verwiesen.</i></p> <p><i>Die für die Ebene der Bauleitplanung relevanten Belange wurden bearbeitet.</i></p> <p><i>Der Umweltbericht inkl. Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz sowie der Eingriffs- / Ausgleichskonzeption befindet sich aktuell in der redaktionellen Endbearbeitung.</i></p> <p><i>Die in der Stellungnahme angesprochene nicht aktuelle Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wurde in der Kartendarstellung aktualisiert.</i></p>
<p>Lahn-Dill-Kreis – Wasser- und Bodenschutz vom: 29.06.2021</p>	<p>Bezüglich des im Plangebiet in verrohrter Form verlaufenden Moornsaches wurde angeregt, eine evtl. Offenlegung oder Verlegung nicht vollkommen auszuschließen.</p> <p><i>Dies lässt sich auf Ebene der Festsetzungen nicht realisieren, da beide Maßnahmen ein vorgeschaltetes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erfordern und zudem nicht den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechen.</i></p> <p>Die Hinweise zu: Grundwasser, Abwasserableitung beziehen sich auf Zuständigkeiten und konkrete Aussagen zur Erschließungsplanung.</p>

Stellungnahme	Anregungen/Hinweis und <i>Abwägung (kursiv gestellt)</i>
	<p><i>Diese werden, soweit möglich, in den Entwurfsunterlagen ergänzt. Da der Bebauungsplan als „Angebotsbebauungsplan“ konzipiert ist und noch kein konkretes Vorhaben im Fokus steht, muss bzgl. detaillierter Angaben zur Ver- und Entsorgung auf die Planungen auf der Umsetzungsebene verwiesen werden.</i></p> <p>Die allgemeinen Hinweise zur Verwertung von Oberflächenwasser und zum Bodenschutz beziehen sich auf allgemeine wasser- und bodenrechtliche Vorgaben.</p> <p><i>Diese werden in der Begründung sowie in der Umweltprüfung zum Bebauungsplan, entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches bearbeitet und wurden in der Gebietskonzeption berücksichtigt.</i></p> <p>Es wurde darauf hingewiesen, dass für das Plangebiet in den einschlägigen Fachinformationssystemen keine Hinweise zu schädlichen Bodenveränderungen vermerkt sind. Jedoch ist ein „Altstandort“ und eine Altablagerung im Plangebiet vermerkt. Diesbezüglich wird auf die rechtlichen Zuständigkeiten im Rahmen der Umsetzungsplanung verwiesen.</p> <p><i>Die Informationen zu Altlasten / Altablagerungen im Plangebiet wurden in die Entwurfsunterlagen nachrichtlich eingearbeitet. Bzgl. der weiteren Vorgehensweise und rechtlichen Zuständigkeiten befinden sich bereits Hinweise für die Ausführungsebene in den Planunterlagen.</i></p>
<p>NABU, Naturschutzverbände und Naturschutzring Ehringshausen Vom 29.06.2021</p>	<p>Es werden Erläuterungen zur Erforderlichkeit der Planung erbeten.</p> <p><i>Die Planung dient in erster Linie dazu, ein Areal, in dem bislang drei unterschiedliche planungsrechtliche Beurteilungsregime galten (Innenbereich, Außenbereich, Geltungsbereich eines Bauungs-</i></p>

Stellungnahme	Anregungen/Hinweis und Abwägung (<i>kursiv gestellt</i>)
	<p><i>plans) in einem Bebauungsplan zusammenzufassen, um einheitliche planungsrechtliche Rahmenbedingungen zu schaffen.</i></p> <p>Die Neuordnung der Ausgleichsmaßnahmen wird begrüßt und die Mitwirkung des Naturschutzringes bei der der Neukonzeption angeboten.</p> <p><i>Das Angebot wurde bereits berücksichtigt.</i></p> <p>Zur Verkehrserschließung wird die Einbeziehung des Bahnhofs und der Schiene in die Gesamtkonzeption angeregt.</p> <p><i>Die Anregung wurde bereits bei der Gesamtkonzeption berücksichtigt. Die Lage des Plangebietes an der Schnittstelle mehrerer Verkehrssysteme stellt gerade einen entscheidende Standortqualität dar.</i></p> <p>Den Aussagen der Verkehrsuntersuchung bzgl. der zu erwartenden Auswirkungen auf den Verkehrsfluss durch die Ansiedlung eines Logistikunternehmens wird nicht zugestimmt.</p> <p><i>Die Aussagen werden nicht näher begründet und sind daher zurückzuweisen. Die Aussagen des Fachgutachtens wurden im übrigen durch keine der beteiligten Fachbehörden kritisiert.</i></p> <p>Bzgl. der Ausweisung eines „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ des Regionalplan Mittelhessen 2010 wird die Einschätzung geäußert, dass eine neue Bebauung im Osten die Klimaverhältnisse ungünstig verändern wird.</p> <p><i>Das zwischenzeitlich vorliegende Klimagutachten kommt im Fazit zu der Einschätzung, dass „die vorgelegte Planung für das „Omniplast-Gelände“ mit geeigneten Festsetzungen (z.B. anteilige Dachbegrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen, Fassadenbegrünung, Minderung der Flächenversiegelung) klimaverträglich gestaltet werden kann.“</i></p>

Stellungnahme	Anregungen/Hinweis und <i>Abwägung (kursiv gestellt)</i>
	<p>Bzgl. der wasserrechtlichen Restriktionen wird die Befürchtung geäußert, dass bei tiefen Geländeeinschnitten im Osten des Plangebietes die Grundwasserverhältnisse zum Nachteil des FFH Waldgebietes verändert werden können.</p> <p><i>Massive Geländeeinschnitte über das bisherige Maß hinaus sind im Osten des Plangebietes nicht beabsichtigt. Die Bestands- und geplanten Geländehöhen werden zu besserer Nachvollziehbarkeit in die Planzeichnung zum Bebauungsplan eingearbeitet.</i></p> <p>Bezüglich der beabsichtigten Höhe baulicher Anlagen werden negative Veränderungen des Landschaftsbildes sowie, bei tiefen Geländeeinschnitten, die oben beschriebenen negativen Auswirkungen unterstellt.</p> <p><i>Das Landschaftsbild ist ein Gegenstand der Umweltprüfung. Diese befindet sich aktuell in der redaktionellen Endbearbeitung und wird Bestandteil der Entwurfsunterlagen zu den noch ausstehenden Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.</i></p> <p><i>Bezüglich der zum „Umweltbericht“ vorgetragenen Hinweise und Anregungen wird auf die nachfolgend aufgeführten Angaben zum aktuellen Sachstand „Umweltprüfung, Eingriffs/Ausgleich, Arten-/Biotopschutz“ verwiesen.</i></p> <p><i>Die für die Ebene der Bauleitplanung relevanten Belange wurden bearbeitet.</i></p> <p><i>Der Umweltbericht inkl. Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz sowie der Eingriffs- / Ausgleichskonzeption befindet sich aktuell in der redaktionellen Endbearbeitung.</i></p>
PLEdoc GmbH Vom: 01.07.2021	Es wird auf die Ferngasleitung inkl. ergänzender Infrastruktur hingewiesen, die das Plangebiet in West-Ost-Richtung durchzieht.

Stellungnahme	Anregungen/Hinweis und Abwägung (<i>kursiv gestellt</i>)
	<p><i>Der Leitungsverlauf inkl. Schutzstreifen sind in der Planzeichnung dargestellt. Die Baugrenzen wurden entsprechend daran angepasst. Damit ist klargestellt, dass eine Bebauung der Ferngasleitung in diesem Bereich unzulässig ist.</i></p>
Regierungspräsidium Gießen vom: 19.07.2021	<p><u>Obere Landesplanungsbehörde:</u> Die Planung ist mit den Vorgaben des Regionalplan Mittelhessen 2010 vereinbar.</p> <p><i>Kein weiterer Handlungsbedarf.</i></p> <p>Es wird auf abweichende Aussagen zur Ausweisung eines Gewerbe- bzw. eingeschränkten Gewerbegebietes im Westen des Plangebietes hingewiesen.</p> <p><i>Die Geltungsbereichsgrenze im westlichen Bereich wurde so zurückgenommen, so dass dieser ehemals als Gewerbegebiet festgesetzte Teilbereich nicht mehr Bestandteil dieses Bebauungsplans ist.</i></p> <p><u>Nachsorgender Bodenschutz:</u> Es wurde darauf hingewiesen, dass für das Plangebiet zwei Einträge in der Altflächendatei existieren. Ergänzend dazu wurde auf die Verantwortung der Gemeinde und der Umsetzungsebene bei der Recherche möglicher Belastungen verwiesen.</p> <p><i>Die Informationen zu Altlasten / Altablagerungen im Plangebiet wurden in die Entwurfsunterlagen nachrichtlich eingearbeitet. Bzgl. der weiteren Vorgehensweise und rechtlichen Zuständigkeiten befinden sich bereits Hinweise für die Ausführungsebene in den Planunterlagen.</i></p> <p><u>Obere Naturschutzbehörde:</u></p>

Stellungnahme	Anregungen/Hinweis und <i>Abwägung (kursiv gestellt)</i>
	<p>Es wird auf eine im Jahr 2009 erfolgte Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“ hingewiesen.</p> <p><i>Die im Bebauungsplan enthaltene fehlerhafte Abgrenzung (die auf der noch im NATUREG enthaltenen Abgrenzung basiert) wurde entsprechend korrigiert.</i></p> <p><u>Bauleitplanung:</u> Es wird auf verfahrensrechtlich beachtliche Vorschriften zur Öffentlichkeitsbeteiligung sowie zu der dazu erforderlichen Bekanntmachung hingewiesen.</p> <p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen im Rahmen der ausstehenden Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB berücksichtigt.</i></p>

Verfahrensbilanz:

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind keine Hinweise auf nicht abwägungsfähige Sachverhalte oder auf Rechtsverletzungen vorgebracht worden.

2. Aktueller Sachstand

Umweltprüfung, Eingriffs/Ausgleich, Arten-/Biotopschutz

Der Geltungsbereich und die Anschlussflächen wurden im Jahreslauf 2021 untersucht. Neben der Feststellung der Realnutzung und Biotopausstattung wurden an 14 Terminen im Jahr 2021 Erhebungen zur Tierwelt durchgeführt. Zusatztermine im Jahr 2022 dienten der Aufklärung arten- und biotopschutzrechtlicher Problematiken.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsanforderungen entfallen durch die Innenbereichsregelung, oder sie sind durch Ausgleichsregelungen des für den östlichen Teil bestehenden Bebauungsplans bereits erbracht. Darüber hinaus einbezogene Außenbereichsflächen sind untergeordneter Natur und können durch Extensivierungs- und Bepflanzungsmaßnahmen entlang der Gebietsränder kompensiert werden. Bestehende Ausgleichspflichten werden im Zuge der Neufassung aus der Festsetzung im Bebauungsplan in eine vertragliche Sicherung überführt.

Im Geltungsbereich des Altbebauungsplans ist eine „magere Flachland-Mähwiese“ entstanden, die seit der letzten Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) unter den gesetzlichen Biotopschutz fällt. Parallel zum Bauleitverfahren wird daher eine biotopschutzrechtliche Ausnahme bei der UNB beantragt, für die verfügbare Grünlandflächen im benachbarten Dilltal extensiviert werden sollen.

Aus der Vogelwelt wurden 40 Arten erfasst. Für die bedeutende Brutkolonie der Rauchschwalbe in einer Gewerbehalle wurde ein Ersatzquartier bereits beantragt und nach bereits erfolgter behördlicher Zulassung umgesetzt.

Wegen der Vorkommen mehrerer Arten mit schlechter Erhaltungsprognose, u.a. von Neuntöter und Klappergrasmücke wurde ein Grünlandstreifen mit Obstbäumen im Süden aus dem Geltungsbereich herausgenommen, um ihn artgerecht aufwerten zu können.

Hinweise auf Fledermausaktivitäten wurden mit mehreren Transektbegehungen und Horchboxeinsatz, sowie Stichproben im Gebäudebestand, erbracht. Dabei haben sich keine Anhaltspunkte für zentrale Quartiere im Gebiet ergeben. Dem gehölzbesäumten Kleinbach an der Gebietsgrenze im Osten kann aber eine hohe Bedeutung als Orientierungssachse zwischen den Waldhängen des FFH-Gebiets im Süden und der Dillaue zugeordnet werden. Vorsorglich wurden daher gewerbliche Beanspruchungen aus dem Bachverlauf zurückgenommen.

Reptiliennachweise betreffen nicht heimische Mauereidechsen, für die eine behördliche Befreiungslage vorliegt. Darüber hinaus wurden Ringelnatter, Schlingnatter und Zauneidechse in angrenzenden Flächen und entlang der Bahntrasse erfasst. Aufgrund der Funde wurden die Gewerbeplanungen in den Bahn-Anschlussflächen und entlang des Bachufers im Osten zurückgenommen.

Unter Einbeziehung der artbezogenen Vermeidungsstrategien konnten Auswirkungen auf die beiden, im Umfeld des Bebauungsplans liegenden FFH – Gebiete 5416-302 und 5416-304 prognostisch ausgeschlossen werden.

Das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ ist räumlich nicht betroffen. Die im Bebauungsplanvorentwurf aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren noch enthaltene Abgrenzung wurde gem. Anregung der Naturschutzbehörden entsprechend korrigiert.

Plankonzeption

Gegenüber der Vorentwurfsfassung aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren erfolgten folgende Änderungen der Plankonzeption:

- Aufgrund der im Westen des ehem. Omniplastareals aktuell laufenden Planungen zur Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes wurde der Verlauf der Geltungsbereichsgrenze im Westen an die aktuelle Konzeption des Nahversorgungsstandortes angepasst und in der vorliegenden Bebauungsplanänderung deutlich zurückgenommen.
- Im Bereich der Bahnstrecke wurden ergänzend dazu und auf Grundlage der Stellungnahme der DB Netz AG zwei Bahnparzellen aus dem Geltungsbereich herausgenommen und der gesamte Böschungsbewuchs im gesamten Verlauf der Bahnstrecke als „zu erhaltend“ festgesetzt. Damit wird der Abstand des Industriegebietes zur Bahn auf den aktuellen faktischen Bestand begrenzt und das trennende/gliedernde Element „Böschungsbewuchs“ dauerhaft erhalten.
- Der Verlauf der Ferngasleitung inkl. des 10m breiten Schutzstreifens wird im Bebauungsplan im Bestand übernommen. Die Baugrenzen werden daran angelehnt. Damit wird klargestellt, dass eine Überbauung des Schutzstreifens nicht zulässig ist. Gleichzeitig erfolgt dadurch auch eine Rücknahme der überbaubaren Grundstücksflächen im Südwesten.
- Die bislang bereits bestehende Durchquerung des Plangebietes durch einen Wirtschaftsweg wird im Verlauf geringfügig geändert und durch flächenhafte Festsetzung im Bebauungsplan langfristig gesichert.
- In diesem Zuge erfolgt eine Neuordnung der Gebietskonzeption im Südosten. Der Verlauf des Wirtschaftsweges bildet künftig auch die Grenze der überbaubaren Flächen im Teilbereich GI 3. Südlich des Wirtschaftsweges ist künftig nur noch eine Stellplatzfläche festgesetzt, die sich an der bestehenden Topographie orientiert und damit deutlich höher liegt (rd. 11m), als das nördlich des Wirtschaftsweges angrenzenden Baufeld.
- Die Festsetzung zur Höhenkonzeption wurde wie folgt überarbeitet: Im Planentwurf werden die Bestandshöhen als Hintergrundinformation eingeblendet und die künftigen Geländehöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) als „Geländeoberfläche“ gem. § 2 Abs. 6 Hess. Bauordnung (HBO) festgelegt.
- Die zulässigen Gebäudehöhen werden, gegliedert in drei Teilbereiche, in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Demnach sind in den mit „A“ und „B“ gekennzeichneten Bereichen absolute Gebäudehöhen zwischen 15 – 20 m (über künftigem Gelände) und im Teilbereich „C“ bis zu 33 m (im nördlichen Abschnitt) zulässig.