



Veröffentlichung Wochenzeitung  
Donnerstag, den 31.03.2022

Amtliche Bekanntmachung

**Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 für den Ortsteil Oberdieten – Erweiterung von Wohnbauflächen Auf dem Achenbach**

in Verbindung mit

**der öffentlichen Auslegung des Entwurfs einer 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gesamtgemeinde; Teilgeltungsbereich Gemarkung Oberdieten  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

In ihrer Sitzung am 18. Dezember 2018 hat die Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, einen Bebauungsplan für den Ortsteil Oberdieten aufzustellen. In ihrer Sitzung am 23. Februar 2021 hat die Gemeindevertretung beschlossen, den Gesamtlächennutzungsplan - Teilgeltungsbereich Gemarkung Oberdieten in einer 8. Änderung zu ändern. Ziel der Planungen ist die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen - Auf dem Achenbach.

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 08. Februar 2022 liegt der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, einschließlich Umweltbericht mit integriertem artenschutzrechtlichem und landschaftspflegerischem Fachbeitrag in der Fassung vom Januar 2022 parallel mit dem Entwurf einer 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gesamtgemeinde mit Begründung, einschließlich Umweltbericht mit integriertem artenschutzrechtlichem und landschaftspflegerischem Fachbeitrag in der Fassung vom Januar 2022 für eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom:

**vom 11. April 2022 bis 18. Mai 2022 (einschließlich)**

in der Gemeindeverwaltung, Bachstraße 4 - 14, 35236 Breidenbach, Abteilung Bauamt (Zimmer 6a) während der Dienststunden

Montag bis Mittwoch	08.30 - 12.00 Uhr 13.30 - 15.00 Uhr
Donnerstag	08.30 - 12.00 Uhr 13.30 - 18.00 Uhr
Freitag	08.30 - 12.00 Uhr

sowie nach Vereinbarung öffentlich aus. Jedermann hat während dieser Auslegungsfrist die Gelegenheit zur Information sowie zur Abgabe von Stellungnahmen entweder schriftlich oder zu Protokoll. Gleichzeitig ist eine Einsichtnahme der Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Breidenbach unter [www.breidenbach.de](http://www.breidenbach.de) aufzurufen.

Aus den Entwurfsunterlagen und eingegangenen Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung liegen umweltbezogene Informationen zu den Themenblöcken der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter vor.

Im Umweltbericht werden der Bestand, Planungsauswirkungen, Vermeidungsmöglichkeiten und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern dargestellt.

Bei der Prüfung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen ist festgestellt worden, es werden Lebensräume von anzutreffenden Pflanzen und Tieren verändert oder zerstört. Betroffen ist ein ca. 200 qm umfassender binsenreicher Nasswiesenbereich als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG. Auf 4.220 qm der Lebensraumtyp 6510 „Glatthafer- und Wiesenknopf-Silgenwiese“. Weiter der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling als Art des Anhangs II, FFH-RL. Die beschriebenen Schutzkategorien stellen besondere Anforderungen an Art und Größe der festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen. Die Artenschutzprüfung kommt hier zu dem Ergebnis, dass unter Einbeziehung von Vermeidungsmaßnahmen incl. der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen keine Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

#### Folgende Biotopentwicklungen und Monitoringmaßnahmen sind vorgesehen:

Optimierung von Fortpflanzungshabitaten des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling auf 4.041 m<sup>2</sup> und Entwicklung von Flachland-Mähwiesen als FFH-Lebensraumtyp mit ihren Säumen auf 2.277 m<sup>2</sup>

Die Umstellung der Wiesenmähd erfolgte bereits 2021. In der zweiten Vegetationsperiode nach Umsetzung, also im Spätsommer 2022, sind im Rahmen eines Monitorings der Bestand des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings und die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen zu erheben. Ergeben sich hieraus Erkenntnisse für eine Optimierung der Bewirtschaftungsfestsetzungen sind diese zukünftig umzusetzen.

Entwicklung von Quellfluren auf 4.078 m<sup>2</sup> und Gewässerentwicklung auf 1.940 qm

Die ausgewählten Ausgleichsflächen dienen als funktionaler Ausgleich i.S.d. Eingriffsregelung als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme und als Aufwertung einer geeigneten Entwicklungsfläche i.S.d. Umwelthaftungsrechtes. Dem Eingriff in den LRT 6510 auf 4.220 m<sup>2</sup> stehen somit multifunktionale Ausgleichsflächen in einer Größe von 6.318 m<sup>2</sup> gegenüber. Bei Beachtung und Umsetzung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie Umsetzung des Monitorings sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten. Für die weiter genannten Schutzgüter werden ebenfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert.

Von der Planung ist kein Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Wasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet betroffen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs 1. BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen eingegangen:

#### Dezernat Kommunales Abwasser, Gewässergüte beim Regierungspräsidium Gießen

Zur Ableitung des Niederschlagswassers (Trennsystem) in den „Achenbach“ ist ein Rückhaltevolumen von 51 cbm mit einem Drosselabfluss von 1,38 l/s vorzusehen. Bei einer Rückhaltung durch Retentionszisternen sind bei 6 Grundstücken jeweils eine Retentionszisterne mit einem Volumen von 9 m<sup>3</sup> und einem Drosselabfluss von 0,25 l/s vorzusehen.

- *Zum Ableiten des Niederschlagswassers wird im Bereich des Uferandstreifens des Grundstückes Flur 4 Flurstück 47/1 ein Rückhaltebecken zur geordneten Einleitung in den „Achenbach“ angelegt.*

## Fachdienst Naturschutz, Kreisausschuss Landkreis Marburg-Biedenkopf

Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden 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.

Auf dem Luftbild ist erkennbar, dass zahlreiche bereits ausgewiesene Bauplätze immer noch nicht bebaut sind. Wir weisen daher darauf hin, dass die Bebauung von freien Flächen im Innenbereich einer neuen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorzuziehen ist.

- *Zu dem Sachverhalt werden in der Begründung unter dem Abschnitt 1.6 „Innenentwicklung und Bodenschutz“ Angaben gemacht. Die aufgeführten freien Bauflächen im Innenbereich sind umfassend in Privateigentum. Bisher wird hierzu auf Freiwilligkeit gesetzt, wenn es darum geht, Flächen dem Grundstücksmarkt zuzuführen. Die Problematik der Baulücken ist kein ausgemachtes „Problem“ der Gemeinde Breidenbach. Hilfreich wären weiterführende Instrumente seitens der Gesetzgebung, um die privaten Bauflächen für den Markt generieren zu können. Die städtebaulichen Gebote, namentlich das Baugebot (§176 BauGB), haben in der kommunalen Praxis bisher keine nennenswerte Bedeutung erlangt. Eine spürbare Verbesserung des Baulandmarktes ist durch die Regelungen kaum zu erwarten, da sich vor allem städtebauliche Gebote vielfach nur mit kommunalen Finanzmitteln umsetzen lassen, die in diesem Umfang nicht zur Verfügung stehen.*
- *Es muss gestattet sein, die Entwicklungsräume, die im Flächennutzungsplan eingestellt sind, auch bauleitplanerisch zu entwickeln. Bisher sind die Umfänge von Neubauf Flächen so angesetzt, dass diese bedarfsorientiert ausgewiesen werden. Die Praxis zeigt, dass innerhalb kürzester Zeit die Flächen vermarktet sind. Diese Schritte sind für die Eigenentwicklung der jeweiligen Ortslagen notwendig.*

Im Rahmen der Bauleitplanung wird eine als Ausgleich festgesetzte Streuobstwiese in Anspruch genommen. Diese wird als mäßig intensiv bewirtschaftet eingestuft.

Für die Bewertung der Fläche ist in diesem Falle jedoch nicht der tatsächliche Zustand, sondern der geplante Zielzustand (extensiv genutzte Streuobstwiese 03.130) heranzuziehen. Geplant war hier die Pflanzung von 25 Hochstamm-Obstbäumen, eine extensive Wiesenutzung ohne Pestizide und Düngung und eine zweimalige Mahd oder Beweidung nach dem 15. Juni.

- *Der Hinweis wird beachtet und die Biotopwertbilanz in Kapitel 4. 4 des LBP angepasst*

Geplant ist, die Streuobstwiese auf dem Flurstück 25 entlang der L 3043 zu ergänzen. Hier wären entsprechende Festsetzungen zum Anpflanzen und zur fachgerechten Pflege von Hochstamm-Obstbäumen sowie Maßnahmen zur extensiven Pflege der Wiese notwendig.

- *Die Regelungen für das Anpflanzen und die fachgerechte Pflege von Hochstamm-Obstbäumen werden nachrichtlich aus dem Kompensationsflächenkataster übernommen und textlich festgesetzt. Die Regelungen für die extensive Wiesenpflege wurden auf Grund der artenschutzrechtlichen Gegebenheiten modifiziert. Das in Kapitel 5.7 des LBP erarbeitete Mahdregime wird textlich festgesetzt.*

Die vorhandenen Gehölzbestände im Planungsgebiet sind weitgehend zu erhalten. Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Gehölze und auch das Grünland bauzeitig gemäß der geltenden Normen (DIN 18620 und RAS-LP 4) zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

- *Die Vorgaben zur sachgerechten Bauausführung werden unter dem Abschnitt D) Empfehlungen, Hinweise übernommen.*

Während der gesamten Bauphase muss ein Befahrungsverbot für Baufahrzeuge und Baumaterial (z.B. Zwischenlagerung) durch eine feste Abzäunung auf den angrenzenden Ausgleichsflächen und naturschutzfachlich wertvollen Bereichen gewährleistet werden. Dies ist der Unteren Naturschutzbehörde bauzeitig durch eine entsprechende Dokumentation nachzuweisen.

- *Der Hinweis wird unter dem Abschnitt C) Textliche Festsetzungen aufgenommen*

Wir weisen darauf hin, dass alle nach dem LBP anzupflanzenden Bäume und andere Gehölze „standortheimisch und regionaler Herkunft“ sein sollen.

- *Eine entsprechende Formulierung findet sich bereits unter dem Abschnitt 3. Pflanzgebot – unter dem Abschnitt C) Textliche Festsetzungen*

Wie bereits in den Planunterlagen ausgeführt, ist im Rahmen der geplanten Gewässerentwicklung eine exakte Maßnahmenplanung erforderlich, die ggf. eine wasserrechtliche Genehmigungsplanung erfordert. Das Plangenehmigungsverfahren soll zeitgleich mit der Bauleitplanung eingeleitet werden, damit die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen mit Beginn der Erschließungsarbeiten umgesetzt werden kann. Eine Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden sollte im Vorfeld erfolgen, hierbei sind Natur- und Artenschutzrecht abzu prüfen.

- *Eine Genehmigungsplanung zur Gewässerentwicklung erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Zu diesem Zeitpunkt ist der Umfang der Flächenbedarfe der Kompensationsmaßnahme festgelegt.*

Mit der Planung geht eine Schädigung eines FFH-Lebensraumtyps 6510 Magere Flachland-Mähwiesen nach § 19 BNatSchG einher. Für den im Bebauungsplan vorbereiteten Flächenverlust ist ein funktionaler Ausgleich im Sinne einer Sanierung nach der Umwelthaftungsrichtlinie zu leisten ist. Hier wäre, neben dem eigentlichen Ausgleich durch den Flächenverlust, zusätzlich die Aufwertung einer geeigneten Entwicklungsfläche für den LRT 6510 oder auch die Neuanlage durch Mahdgutübertragung/Neueinsaat (mit geeignetem Regiosaatgut) auf entsprechenden Standorten auf gleicher Flächengröße die erforderliche Maßnahme. Die Flächenverfügbarkeit der Ausgleichsfläche ist nachzuweisen oder durch dingliche Sicherung zu gewährleisten.

Die Abarbeitung des § 19 BNatSchG erfolgt im Zulassungsverfahren im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch entsprechende Ausführungen in einem Umweltbericht. Für einen Lebensraumverlust ist ein funktionaler Ausgleich im Sinne einer Sanierung nach § 19 Abs. 4 BNatSchG zu prüfen und in die Planung aufzunehmen. Gemäß den Vorgaben der Umwelthaftungsrichtlinie zielt die Sanierung auf die Wiederherstellung des Ausgangszustandes oder einen gleichartigen Ausgleich ab (vergl. Landmann/RohmerUmweltR/Gellermann BNatSchG § 19 Rn. 27-32)

- *Die Hinweise werden in Kapitel 3.2 des LBP aufgenommen. Die ausgewählten Ausgleichsflächen dienen als funktionaler Ausgleich i.S.d. Eingriffsregelung, als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme und als Aufwertung einer geeigneten Entwicklungsfläche i.S.d. Umwelthaftungsrechtes. Dem Eingriff in den LRT 6510 auf 4.220 m<sup>2</sup> stehen somit multifunktionale Ausgleichsflächen in einer Größe von 6.438 m<sup>2</sup> gegenüber.*

- *Die genaue Maßnahmenplanung zur Erreichung des angestrebten Zustands eines LRT 6510 erfolgt im Jahr 2022 auf Grundlage einer Vegetationskartierung der Ausgleichsflächen. Ist hierfür die festgesetzte extensive Wiesennutzung nicht ausreichend, kann eine fachgerechte Mahdgutübertragung von der Eingriffsfläche (Spenderfläche) auf die Ausgleichsflächen nötig werden.*

Aus Artenschutzgründen und zum Schutz der freien Landschaft sind Festsetzungen zur Beleuchtung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten. Ferner sind Dunkelräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung und der freien Landschaft. (z.B. durch nächtliches Abschalten der Beleuchtung ab 22:30 Uhr).

Aktuelle Forschungsergebnisse rücken den nächtlichen Einsatz künstlichen Lichts als eine der Hauptursachen für den dramatischen Verlust der nacht- und dämmerungsaktiven Lebewesen in den Fokus und die Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes sieht explizit den Schutz von Tieren und Pflanzen vor Kunstlicht vor. Zudem ist Licht gem. § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG je nach Art, Ausmaß und Dauer als schädliche Umwelteinwirkung definiert. Dabei verfolgt die Zielbestimmung des Gesetzes sowohl den Schutz des Menschen als auch den von Tieren und Pflanzen, des Bodens, der Atmosphäre sowie von Kultur und Sachgütern.

Entsprechend unterliegen auch Betreiber nicht genehmigungspflichtiger Lichtanlagen gem. § 22 BImSchG einer Vermeidungs- und Minimierungspflicht, wenn die Lichtanlage gewerblichen Zwecken dient. Insbesondere mit Festsetzungen im Bauleitplanverfahren lässt sich die Entstehung von unnötigen Lichtimmissionen bereits im Vorfeld vermeiden und ein verantwortungsvoller Umgang mit Kunstlicht realisieren.

Ziel ist es, den übermäßigen Lichteinsatz nicht nur im Sinne des Artenschutzes und der Energie- und Ressourceneinsparung, sondern auch aus Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft und für den Erhalt des Orts- und Landschaftsbilds zu verhindern. Als schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des BImSchG ist der Einsatz von Kunstlicht gleichwertig zu anderen Immissionen wie Lärm und Bodenschutz abzuwägen.

Wir verweisen zu diesem Thema auch auf den Leitfaden des BfN zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung (BfN-Skripten 543, 2019).

- *Der Hinweis wird unter dem Abschnitt C) Textliche Festsetzungen aufgenommen. Die Straßenbeleuchtung wird systemgebunden erweitert. Zur Aufstellung kommen die in den Ortslagen verbauten Anlagen durch den Netzbetreiber. Die Leistung der Einzelleuchten beträgt 12,6 W; nachts erfolgt eine Leistungsreduzierung um 50%.*

Im Bebauungsplan werden Kontrollen zur Umsetzung der im B-Plan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz von Tieren, Pflanzen, Boden und Landschaft (v.a. Ausgleichsmaßnahmen nach Artenschutzrecht und Eingriffsregelung) vorgeschlagen. Diese sollten unbedingt im Bebauungsplan festgesetzt werden und konkret formuliert werden. Ein genaues Monitoring für die Vollzugs- und Erfolgskontrolle der Maßnahmen ist auszuarbeiten und ebenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Nur unter Einbeziehung aller Vermeidungsmaßnahmen incl. der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen und eines Monitorings / Risikomanagements werden keine Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG ausgelöst. Die Vermeidungsmaßnahmen sind daher zwingend zu beachten.

Die Maßnahmen nach Artenschutzrecht sind vorgreiflich durchzuführen, die Funktion der Maßnahme muss vor Baubeginn durch einen Fachgutachter sichergestellt und dokumentiert sein. Erst nach Freigabe des Baufeldes und Bestätigung der

Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen durch den Fachgutachter darf mit den Baumaßnahmen begonnen werden.

Die Blüten des Großen Wiesenknopfes sind Nahrungs- Schlaf- und Ruheplatz und dienen der Eiablage. Nach der Baufeldräumung muss die Grünlandfläche daher kurz und für den *Maculinea* unattraktiv gehalten werden, so dass eine erneute Besiedlung und Eiablage durch den Ameisenbläuling vermieden wird. Zusätzlich ist mit dem Eingriff abzuwarten, bis die Raupe sich vollständig im nächsten Sommer zu einem Schmetterling verwandelt hat und die Fläche verlassen hat.

- *Ein Monitoring und Risikomanagement wurde in Kapitel 5.8 des LBP ausgearbeitet. Folgende Punkte werden modifiziert und ergänzt:  
Da die Umstellung der Wiesenmahd bereits 2021 zum ersten Mal erfolgte, soll die Monitoring-Begehung bereits nach der zweiten Vegetationsperiode, also im Spätsommer 2022 erfolgen.  
In einer möglichen Phase zwischen der Freigabe des Baufeldes und Bestätigung der Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen durch den Fachgutachter und dem Baubeginn muss der Eingriffsbereich durch Mahd in der ersten Juliwoche eines Jahres für den *Maculinea* unattraktiv gehalten werden, so dass eine erneute Besiedlung und Eiablage durch den Ameisenbläuling vermieden wird.*

*Auf eine umfassende textliche Übernahme der betreffenden Passagen aus dem LBP wird verzichtet. Es erfolgt eine Ergänzung unter der Legende mit „Querverweise“ auf den LBP zu den betreffenden Abschnitten.*

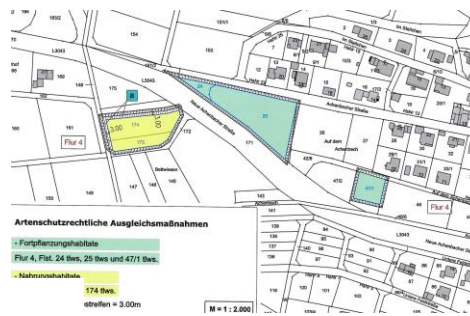
Die Baufeldräumung für die Erschließung des Baugebietes ist nur außerhalb der Fortpflanzungszeiten von Vogelarten und der Eier- und Raupenstadien des Dunklen Wiesenknopf- Ameisenbläulings zulässig. Zunächst sind daher die auf dem Grundstück vorhandenen Gehölzbereiche außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also zwischen Oktober und Februar zu roden. Im Vorfeld sind im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen, die einen vollständigen Lebenszyklus der Art sicherstellen, so dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population des Tagfalters nicht verschlechtert. Die Flächenverfügbarkeit der Maßnahme muss im Vorfeld sichergestellt sein und die Maßnahme muss funktionssicher sein, bevor mit dem geplanten Eingriff begonnen wird.

- *Dieses Vorgehen wurde bereits in den Kapiteln 5.6 und 5.7 des LBP erarbeitet.  
Der Inhalt wird unter dem Abschnitt C) Textliche Festsetzungen übernommen.*

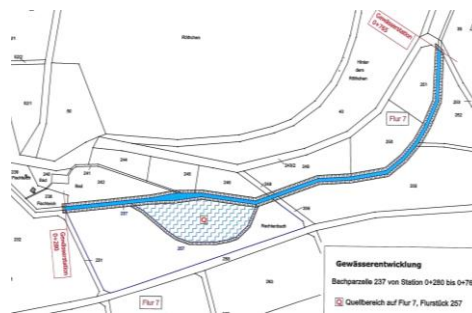
### Übersicht Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 6 – Erweiterung Wohnbauflächen Auf dem Achenbach für den Ortsteil Oberdieten



Übersicht Flächenplanung Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen  
Gemarkung Oberdieten Flur 4, Flurstück 24, 25 und 47/1, Flur 4, Flurstücke 173 und 174



Übersicht Ausgleichsflächen zur Kompensation des Eingriffs  
Gemarkung Oberdieten Flur 7, Flurstück 237 und 257



Übersicht 8. Änderung des Flächennutzungsplanes – Teilgeltungsbereich Ortsteil Oberdieten

