



**Zusammenfassende Erklärung**

**gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

**„Südlich der Mainzer Straße“**

**Stadtteil Linter**



Lage des Plangebietes

ze9-sm-b-plan

**Zusammenfassende Erklärung**  
**gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**  
**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**„Südlich der Mainzer Straße“**  
**Stadtteil Linter**

**Inhalt:**

1. Ziel des Bebauungsplanes – Aufstellung
2. Verfahrensablauf
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

## 1. Ziel des Bebauungsplanes – Aufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14.12.2009 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Südlich der Mainzer Straße“, Stadtteil Linter, beschlossen.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die Errichtung von zwei Gebäuden am südwestlichen Ortsrand von Linter ermöglicht werden. Der Vorhabenträger, Herr Kubny, beabsichtigt auf dem Flurstück 22/1 die Errichtung eines Wohngebäudes und auf dem Flurstück 23/1 die Errichtung eines Gebäudes in einer Größe von ca. 400 m<sup>2</sup> mit je zwei Wohneinheiten, einer Büroeinheit sowie einer kleinen Werkstatt für Feinmechanik.

Die Bebauung dient der Erweiterung eines bereits vorhandenen Betriebes Werner Kubny Feinmechanik sowie Werner Kubny Geldzählmaschinen GmbH, der im Moment in beengten Räumlichkeiten untergebracht ist. Der Betrieb vertreibt, wartet und repariert Geldverarbeitungsmaschinen. Der bestehende Betrieb ist auf dem Nachbargrundstück Rudolf-Dietz-Straße 5 angesiedelt.

Weiterhin ist beabsichtigt, die Verwaltung des Betriebes von dem Standort Neuss nach Limburg zu verlegen. Die Betriebsverlagerung nach Limburg ist im öffentlichen Interesse, da zu den bestehenden 8 Arbeitsplätzen weitere Arbeitsplätze entstehen werden.

Weiterhin sollen zwei vorhandene Stallgebäude zu Wohn- und Lagerzwecken umgenutzt werden. Die vorhandene Bebauung wurde seinerzeit als Außenbereichsvorhaben gemäß § 35 BauGB genehmigt. Das eine Gebäude wurde lange Zeit als Pferdestall genutzt. Das zweite Gebäude wurde ebenfalls als Pferdestall genehmigt, diese Nutzung wurde jedoch nie verwirklicht. Beide Gebäude stehen derzeit leer.

## 2. Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Beschluss vom	Zeitraum
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	14.12.2009	04.01.2010 bis einschließlich 18.01.2010
Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)	14.12.2009	11.01.2010 bis einschließlich 29.01.2010
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	14.12.2009	19.02.2010 bis einschließlich 19.03.2010
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	04.10.2010	12.10 bis einschl. 12.11.2010

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

#### 3.1 Naturhaushalt

Der unbebaute Planbereich zur Ortslage / B 417 wird als intensive Mähwiese bewirtschaftet bei 3-4 Schnitten pro Jahr. Auf einer Teilfläche (Flurstück 22/1) finden sich Reste eines ehemaligen Streuobstbestandes. Nach altersbedingten Abgängen (Totholzbildung infolge Kronenbruchs und zunehmende Instabilität bis hin zum Zusammenbruch) sind lediglich zwei Apfel-Hochstämme sowie ein Viertelstamm, dessen morphologisches Ende sich allerdings auch abzeichnet, auf dem Flurstück verblieben. Ein weiterer solitärer Obstbaum-Hochstamm befindet sich ca. 60 m südlich auf dem Flurstück 25/1.

Die bestehenden alten Obstbäume können erhalten werden, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut **Biotope, Tiere und Pflanzen** – bei Umsetzung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen – voraussichtlich unerheblich sind.

Mit **Grund und Boden** soll gem. §1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Mit der Durchführung der geplanten Baumaßnahmen sind Eingriffswirkungen in den Boden verbunden. Eingriffserheblich ist vor allem die Versiegelung bzw. Teilversiegelung bislang offenen Bodens auf einer Gesamtfläche von 1.338 m<sup>2</sup>. Es ist ein Verlust an vegetationsfähigem Boden zu verzeichnen, der einhergeht mit einer Beeinträchtigung von Standort und Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Der Eingriff wirkt sich aus auf die Bodenflora und -fauna, den Bodenluft- und Wasserhaushalt und führt zu Veränderungen der Bodenstruktur. Der Verlust an belebtem Boden kann nicht ausgeglichen werden. Hier ist lediglich eine Minderung der Eingriffswirkungen durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen möglich. Nicht vermeidbare Oberflächenbefestigungen sollen teilversiegelt mit Ökopflaster befestigt werden. Der größtmögliche Teil des anfallenden Erdaushubes soll durch Geländemodellierungen auf dem Grundstück verbleiben, eine Deponiebelastung an anderer Stelle soll weitestgehend minimiert werden.

Für den Naturhaushalt haben die Hausgärten des Flurstückes 30/2 und die Mähwiesen der Flurstücke 22/1 und 23/1 eine Bedeutung als versickerungsfähige Fläche. Wegen der bereits vorhandenen Bebauung mit versiegelten Pflasterflächen im südwestlichen Teilbereich und wegen der an drei Seiten angrenzenden Siedlungsflächen mit der Bundesstraße 417 hat das Plangebiet nur noch eine untergeordnete Funktion für den Naturhaushalt. Hinsichtlich der Biotopwertigkeit stellt der Landschaftsplan im Plangebiet stark verarmte Flächen mit mäßig hoher lokaler Schutzwürdigkeit dar.

Die Planung hat auf die Schutzgüter **Klima und Luft** geringe Auswirkungen, da der Planungsraum durch den Siedlungsbestand, die tangierende Bundesstraße B 417 und den nahen Einzelhandelsmarkt sowie einen Pension - und Restaurationsbetrieb eine erhebliche Vorbelastung aufweist. Für das Schutzgut Klima und Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Landschaftsbild) und die Erholungswirkung grundsätzlich von Bedeutung. Von den durch die geplante Nutzung ausgehenden Wirkungen sind die nördlich angrenzenden Wohnhäuser am Ortsrand potentiell betroffen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich jedoch weder für die bereits dort anliegenden noch für die künf-

tig dort ansässigen Menschen eine Benachteiligung, die über bereits bestehende hinausgeht. Lärm- und Staubimmissionen ergeben sich bereits im Bestand durch die unmittelbar östlich passierende B 417 sowie die 1.200 m weiter nordöstlich verlaufende Bundesautobahn A3. Luftschadstoffe durch Heizanlagen sind vom Planungsgebiet nicht zu erwarten. Der Andienungsverkehr durch LKW und PKW wird - bedingt durch die untergeordnete Bedeutung der Büro – und Gewerbenutzung – nur temporär ansteigen und führt zu einer kurzzeitigen lokalen Erhöhung des Abgaseintrages.

Im Falle der Bebauung von bislang unbebauten Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus erhöhter verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund von Versiegelung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Nähe zum Ortsrand Linters und bildet einen Übergang zwischen dem Freilandklima und dem Klima der bebauten Ortslage.

Das **Landschaftsbild** wird durch die - durch den Bebauungsplan vorbereiteten - Baumaßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt. Die dem Ortsrand südlich vorgelagerten Grünstrukturen mit Streuobstbeständen binden das Plangebiet wirkungsvoll ein. Die Einsehbarkeit der späteren Bebauung wird nur aus wenigen Blickstandpunkten aus der angrenzenden Feldflur ermöglicht. Die im Planungsgebiet noch vorhandenen Obstbäume werden zur Durchgrünung des Baugebietes beitragen. Die geplanten Wohngebäude werden städtebaulich mit der vorhandenen Ortsrandbebauung und dem genehmigten Gebäudebestand in Planbereich 1B korrespondieren und sich gut in das Ortsbild einfügen. Es ist nicht zu erwarten, dass der Eindruck von isoliert in der Landschaft stehenden Baukörpern oder gar einer Splittersiedlung entstehen wird.

Die Planung hat auf das Schutzgut Landschaftsbild weniger erhebliche Auswirkungen, da der Planungsraum durch die bestehenden Siedlungsstrukturen bereits nachhaltig geprägt wird.

### **3.2 Artenschutz**

Mit dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen vom September 2009 wird sowohl von den Behörden als auch von Vorhabens- und Planungsträgern eine Anpassung ihrer Vorgehensweisen in der Planungs- und Zulassungspraxis gefordert. Immer dann, wenn es bei Vorhaben und Plänen begründete Hinweise gibt, dass nach europäischem Recht geschützte Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden können, ist ein artenschutzrechtlicher Beitrag erforderlich. Dieser beinhaltet auf jeden Fall die Prüfung der Verbotstatbestände und ggf. die Ausnahmeprüfung nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes. Die Verbote und Ausnahmen des besonderen Artenschutzes (§§ 42, 43 BNatSchG 2005 bzw. §§ 44, 45 BNatSchG 2010) stehen neben den sonstigen Handlungsfeldern des Naturschutzes.

Die artenschutzrechtliche Prüfung richtet sich grundsätzlich nach der Frage, ob Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) oder europäische Vogelarten von einem Vorhaben betroffen sind.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der nun vorliegt. Nach diesem Fachbeitrag ergeben sich für die Fledermäuse so-

wie einzelne Vogelarten Handlungsbedarf. Für die Fledermäuse liegen keine direkten Hinweise auf das Vorkommen vor, jedoch befinden sich innerhalb des Plangebietes einzelne Strukturen, die Quartierfunktionen für diese Artengruppe übernehmen könnten:

1. ein alter Halbstammobstbaum mit ausgehöhltem Stamm
2. ein Obstbaum mit einer Spechthöhle

Zur Minimierung der Eingriffswirksamkeit soll als vorlaufende CEF-Maßnahme im Vorfeld zu Rodungen Fledermauskästen aufgehängt werden. Weiterhin soll die Rodung der Höhlenbäume nur zwischen dem 01. Dezember und 28. Februar stattfinden.

Zur Minimierung der Eingriffswirksamkeit auf die potentiell betroffenen Arten der Avi-Fauna sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

1. Gehölzrodungen nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar.
2. Als Ersatz sind Neupflanzungen von Obstbäumen auf der Freifläche innerhalb des Plangebietes vorzunehmen.
3. Erhalt eines wertvollen Obstbaumes.
4. Streuobstneuanlage als Habitatersatz (bereits als Ersatzmaßnahme festgesetzt) sowie
5. Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter als vorlaufende CEF-Maßnahme (5 artenspezifische Nistkästen).

Mit diesem Maßnahmenkatalog ist die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich.

#### **4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gingen keine umweltbezogenen Stellungnahmen ein.

Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB gingen 8 abwägungsrelevante Stellungnahmen ein, die in die weitere Planung eingearbeitet wurden. Hier wurde insbesondere ein Hinweis auf ein noch zu erstellendes artenschutzrechtlichen Gutachten geäußert. Es wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbart, dass dieses Gutachten im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Stellungnahme vorgelegt wird.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gingen zwei relevante Stellungnahmen ein. Eine Stellungnahme des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg beinhaltete hauptsächlich das weitere Vorgehen hinsichtlich der verkehrlichen

Erschließung des Plangebietes. Eine Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde bezog sich hauptsächlich auf den noch abzuschließenden Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger.

## **5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht. Das Vorhaben dient der Erweiterung eines bestehenden Betriebes in Linter. Die räumlichen Gegebenheiten sind derzeit sehr beengt und ermöglichen keine Erweiterung des Gewerbestandortes. Gleichzeitig soll die Verwaltung des Betriebes, die derzeit in Neuss angesiedelt ist, nach Limburg verlegt werden, was weitere Arbeitsplätze in Limburg schafft.

Die Stadt Limburg hat den Unternehmen ein Grundstück auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Mainzer Straße angeboten, was seitens des Investors aufgrund logistischer Überlegungen jedoch nicht in Betracht gezogen wurde.

Eine Zusammenführung der beiden Betriebseinheiten in Linter komme bei Nichtdurchführung der Planung nur am Standort in Neuss in Betracht.

Limburg a. d. Lahn, den 08.04.2011

Der Magistrat  
der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn  
Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung  
Im Auftrag



(Dipl.-Ing. A. Bopp-Simon)  
Leiterin der Stabsstelle