

## **Bauleitplanung der Gemeinde Dornburg, Ortsteil Frickhofen Bebauungsplan „Friedenstraße“**

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dornburg hat in ihrer Sitzung am 19.02.2026 die Verfahrensumstellung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Friedenstraße“ vom beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf das Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern, um eine städtebaulich sinnvolle Nachfolgenutzung im Bereich des ehemaligen Sägewerks Bäröth planungsrechtlich vorzubereiten. Zur Ausweisung gelangt hierzu ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Des Weiteren ist eine externe Ausgleichsmaßnahme Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im 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 2. 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 Umweltberichts, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, ein Schallgutachten, ein Verkehrsgutachten, Untersuchungen zum Altstandort sowie die vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen und Informationen werden in der Zeit vom

**23.03.2026 - 30.04.2026 (einschließlich)**

der Internetseite der Gemeinde Dornburg [www.gemeinde-dornburg.de](http://www.gemeinde-dornburg.de) unter der Rubrik *Bauen & Wirtschaft/ Bebauungspläne im Verfahren* veröffentlicht. Die Unterlagen können auch über das zentrale Internetportal Bauleitplanung des Landes Hessen (<https://bauleitplanung.hessen.de>) eingesehen werden.

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.

Dienststunden:

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, Beschreibung der Themen Altstandorte, Bergbau, Kampfmittel, Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Bodenhaushalt, Formulierung eingriffsminimierender Maßnahmen.
- Wasser: Bewertung der Planung im Hinblick auf oberirdische Gewässer, einschließlich amtlich festgestellter Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete sowie den Eingriff in den Wasserhaushalt.
- Luft und Klima: Beschreibung und Bewertung des Plangebietes für die Kalt- und Frischluftbildung und Lokal- bzw. Kleinklima, Beschreibung Gefahrenpotential im Falle von Starkregenereignissen, 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 Darlegung der Ergebnisse aus der Artenschutzprüfung sowie Bewertung der potenziellen Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange.

- Natura 2000 Gebiete und sonstige Schutzgebiete: Benennung und Bewertung der Auswirkungen auf die nächstgelegenen Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet, Naturschutzgebiet).
- Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen.
- Biologische Vielfalt: Bestimmung der Begrifflichkeit und Bewertung der Bedeutung des Plangebietes für die biologische Vielfalt.
- Landschaftsbild: Beschreibung des Untersuchungsgebietes und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild.
- Mensch – Wohn- und Erholungsfunktion: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf Siedlungsbereiche und der Naherholungsfunktion.
- Kulturelles Erbe und Denkmalschutz: Beschreibung und Bewertung der Betroffenheit von Kultur- und sonstigen Sachgütern.
- 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

- Der Kreisausschuss Limburg-Weilburg, Fachdienst Infektions- und Gesundheitsschutz (16.12.2024): Ausführungen zur bestehenden Immissionsbelastung und Notwendigkeit durch geeignete Maßnahmen den Anforderungen an Gesunde Wohnverhältnisse gerecht zu werden.
- Der Kreisausschuss Limburg-Weilburg, Fachdienst Bauen und Naturschutz (13.01.2025): Hinweise und Ausführungen zu den Themen Geltungsbereich, biotopschutzrechtlich geschützte Baumreihe, Eingriffsregelung, Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz (CEF-Maßnahmen, Vogelschlag).
- Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg, Wasser-, Boden- und Immissionsschutz (07.02.2025): Ausführungen und Hinweise zu Starkregenereignissen und zur Entwässerung des Plangebietes.
- Regierungspräsidium Gießen (17.01.2025): Ausführungen zu den regionalplanerischen Belangen. Hinweise und Ausführungen zu den Themen Grundwasser, Wasserversorgung, oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, kommunales Abwasser, Gewässergüte, nachsorgender Bodenschutz (Altstandort) und vorsorgendem Bodenschutz, kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen, Immissionsschutz, Bergaufsicht, Landwirtschaft und Schutzgebiete nach § 23 und 26 BNatSchG.
- Öffentlichkeit: Bedenken und Ausführungen zu den Themen Veränderung Ortsbild und negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild, Straßenverkehr, Entwässerung, Starkregen, örtliche Infrastruktur (Kita, Schule), Immissionsschutz und Wohnqualität.

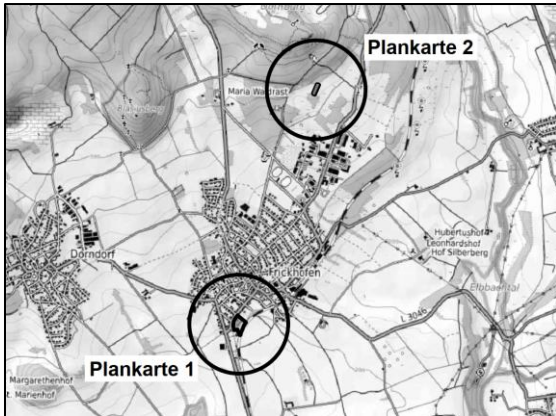
#### c) Weitere umweltrelevante Informationen:

- 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 (Vögel, Fledermäuse, Reptilien), für die eine umfassende Prüfung zu den Verbotstatbeständen und der Vermeidung von Beeinträchtigungen erfolgt.
- Verkehrsgutachten: Leistungsfähigkeitsbetrachtung für die maßgebend betroffenen Knotenpunkte und die geplante Gebietszufahrt, einschließlich Ermittlung des planinduzierten Verkehrsaufkommens, Verkehrserhebungen und Ermittlung der Dimensionierungsbelastung.
- Schallgutachten: Prüfung und Beurteilung der auf das Plangebiet durch den Verkehrslärm (Bahnanlagen, Friedenstraße) einwirkenden Immissionsbelastung.
- Untersuchungen zum Altstandort: Durchführung einer historischen Erkundung zur ehemaligen Nutzung sowie Durchführung orientierender Untersuchungen zu umweltrelevanten Verdachtsflächen sowie dem Gebäudebestand.

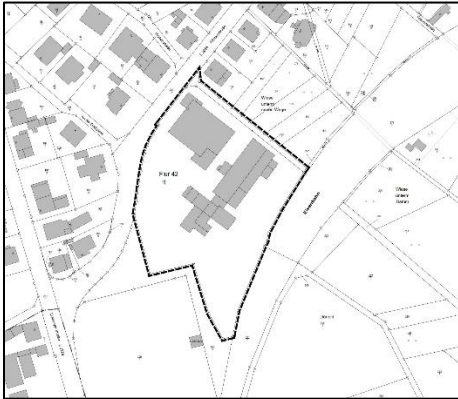
Gemäß § 4b BauGB wurde ein Planungsbüro mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Gemeindevorstand der Gemeinde Dornburg  
Höfner, Bürgermeister

## Übersichtskarte

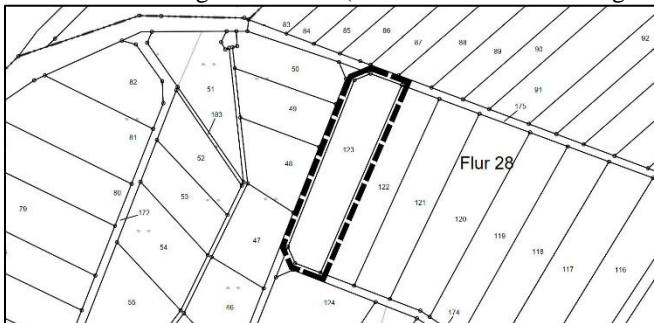


## Hier: Räumlicher Geltungsbereich (Plankarte 1)



genordet, ohne Maßstab

## Hier: Externe Ausgleichsfläche (Plankarte 2 – Gemarkung Frickhofen, Flur 28, Flurstück 123)



genordet, ohne Maßstab

Gemeindevorstand der Gemeinde Dornburg  
Höfner, Bürgermeister