

# **Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. AL 10/02 „Am Ehrsamer Weg“**

### **Vorbemerkung**

Um die seit gut zwei Jahrzehnten angedachte Ortserweiterung von Allendorf in einem bedarfsgerechten Umfang umzusetzen, wird das Baugebiet auf der Grundlage des Rahmenplans der Architekten BS+ aus Frankfurt planungsrechtlich über einen Bebauungsplan gesichert. Ziel des Planverfahrens war es, eine zeitgemäße und qualitätvolle Bebauung im Einfamilienhaussegment zu ermöglichen, die eine verkehrsminimierte Siedlungerschließung aufweist, die Lage zum Siedlungsrand von Allendorf berücksichtigt, vorhandene naturräumliche Bezüge aufnimmt und angemessen auf die im Plangebiet bestehenden Restriktionen durch vorhandene Leitungstrassen wie die durch das Plangebiet verlaufende Fernwassertrasse und einem Funkmast reagiert.

Das Gebiet liegt im Nordosten des Ortsteils Allendorf und schließt sich nord-nordöstlich an das bestehende Wohngebiet entlang der Straßen Ehrsamer Weg und Am Gallichten an. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 11,8 ha.

### **1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes AL 10/02 "Am Ehrsamer Weg" wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Die sich aus § 1a Abs. 3 BauGB ergebende Eingriffsregelung wurde ebenfalls berücksichtigt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen.

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurden eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen keine relevanten Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt verbleiben. Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

Das Plangebiet liegt im Naturraum "Marburg - Gießener Lahntal" und „Großenlindener Hügel-land“. Das Plangebiet liegt im Bereich der zentral gelegenen Kuppe auf einer Höhe von ca. 197 m über NN und fällt von dort in westlicher und östlicher Richtung leicht ab. Im Bereich des Bebauungsplans herrschen flach- bis mittelgründige Braunerden sowie Parabraunerden vor, die weder besonders wertvoll hinsichtlich Seltenheit, Entwicklungspotential oder Leistungsfähigkeit noch besonders empfindlich gegenüber Schadstoffeintrag sind. Oberflächengewässer ist nicht betroffen, das Grundwasser an dieser Stelle nicht gefährdet. Klimatisch betrachtet ist das Plangebiet zwar ein Kaltluftentstehungsraum, es fehlt aber ein entsprechender belasteter Wirkraum, so dass die geplante Wohnbebauung unter klimatischen Gesichtspunkten als unproblematisch einzustufen ist.

Die Flächen werden derzeit jeweils zur Hälfte als Grün- sowie Ackerland genutzt. Einige Wiesenflächen sind brachgefallen. Seltene Biotoptypen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Insbesondere unterliegt keiner der nachgewiesenen Biotoptypen dem gesetzlichen Schutz des § 30 BNatSchG bzw. des § 13 HAGBNatSchG. Es konnten 33 Vogelarten nachgewiesen werden, wovon 22 auch als Brutvögel auftraten. 13 Arten waren als Nahrungsgäste im Plangebiet. Bemerkenswert und im Hinblick auf die Planung bedeutsam waren vor allem die Vorkommen von Rebhuhn und Feldlerche als typische und wertgebende Vogelarten.

Durch die Siedlungsrandlage und die eher mäßige Güte des Landschaftsbildes weist die Landschaft ein mittleres Potential für Landschafts- und Naturerleben auf. Die städtebauliche Konzeption des geplanten Baugebietes nimmt die Erholungsfunktion durch umlaufende und vernetzende Wegebeziehungen zwischen dem neuen Siedlungskörper und der Landschaft sowie des zentralen Grünraums auf.

Die Eingriffsbilanz orientiert sich an der Hessischen Kompensationsverordnung und weist ein Defizit von etwa 750.000 Wertpunkten auf. Das Defizit soll größtenteils durch Extensivierung einer zur Zeit intensiv genutzten Grünlandfläche im FFH-Gebiet „Lahnaue zwischen Atzbach und Gießen“ ausgeglichen werden. Für die artenschutzrelevanten Maßnahmen für Rebhuhn und Feldlerche werden zwei Ackerrandstreifen von 5 m Breite und 206 bzw. 160 m Länge in der Lützelländener Feldgemarkung angelegt. Sie fungieren als Lebensraumsatz und erzeugen darüber hinaus noch 23.140 Wertpunkte nach der Kompensationsverordnung.

Entsprechend § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug der Bauleitplanung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wenn die oben beschriebenen Maßnahmen durchgeführt werden.

## **2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Öffentlichkeit wurde vom 02.04.2012 bis zum 04.05.2012 frühzeitig beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Anschreiben vom 03.04.2011 und Frist bis zum 04.05.2012. Die Offenlegung zum Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 04.12.2012 bis einschließlich 11.01.2013 durchgeführt.

Der Lahn-Dill-Kreis, Abt. ländlicher Raum hat gegen die Planung Bedenken erhoben, da landwirtschaftliche Flächen verloren gehen und zusätzlich landwirtschaftliche Flächen für Ausgleichsmaßnahmen extensiviert werden sollen. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Er hatte keine weiteren Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren, da die Flächeninanspruchnahme auf der städtebaulichen Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans und Masterplan der Stadt Gießen beruht. Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen durch die Anlage von Ackerrandstreifen betreffen nur rund 2.000 m<sup>2</sup>, die als Lebensraum für das Rebhuhn aus artenschutzrechtlichen Belangen unbedingt erforderlich sind. Die extensivierte Grünlandfläche bleibt – wenn auch unter Auflagen - der landwirtschaftlichen Nutzung weiterhin erhalten.

Den Bedenken des Regierungspräsidium Gießens, das Baugebiet sei nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wird entgegengehalten, dass die Gesamtkonzeption, wie sie der Flächennutzungsplan darstellt, nicht verändert wird. Im Rahmen des Entwicklungsspielraums wurde die Grünfläche nach Osten verlegt. In der Bilanz ist der Grünflächenanteil im Plangebiet mit 1 ha

annähernd so groß, wie die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche. Durch die konkrete Planung ergibt sich keine qualitative Verschlechterung. Der im Flächennutzungsplan dargestellte potentielle Suchraum für Ausgleichsflächen hat in der konkreten Prüfung ergeben, dass der Bereich keine Eignung als Ausgleichsflächen besitzt. Daher wurden andere Flächen als Ausgleichsflächen gewählt.

Die vom Ordnungsamt angeführten Bedenken hinsichtlich der Führung von Fuß- und Radwegen betreffen nicht die Ebene der Bauleitplanung. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in der Erschließungs- und Umsetzungsplanung.

Bedenken der Öffentlichkeit beziehen sich auf das generelle Erfordernis des Baugebietes, die Erschließung über den Ehrsamer Weg, Fragen zur Entwässerung sowie das Thema der Einfriedungen bzw. Bepflanzung der Grundstücke.

Weitere Einwendungen bezogen sich auf die Erreichbarkeit von ÖPNV-Haltestellen bzw. der Forderung des Verkehrsclub Deutschland mit der Umsetzung des Baugebietes zu warten, bis der Nahverkehrsplan fortgeschrieben ist. Der ADFC kritisiert die Radwegeführung insbesondere im Kreisverkehr. Dieser Punkt betrifft die konkrete Ausgestaltung im Rahmen der Erschließungs- und Umsetzungsplanung.

Weitergehende Details zur Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung können dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

### **3. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Die Durchführung der Planung dient dazu, die große Nachfrage nach Wohnbauland im Einfamilienhaussegment neben der von der Stadt Gießen betriebenen Innenentwicklung zu bedienen und die Eigenentwicklung des Ortsteils Allendorf in angemessener Weise zu unterstützen.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden keine Anregungen vorgetragen, die dem Vollzug der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden im Rahmen der städtebaulichen Konzeption geprüft, kamen aufgrund der gegebenen Ausgangssituation, aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullfallprognose) würde sich an der Landschaft voraussichtlich nichts ändern, die städtebauliche Zielkonzeption könnte aber auch nicht umgesetzt werden. Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine relevanten Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt. Auch von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden keine tragfähigen Varianten aufgezeigt.

Da die vorgetragenen Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen in der Sitzung am 16.05.2013 als Satzung beschlossen und ist seit seiner Bekanntmachung am 25.05.2013 rechtswirksam.

Gießen, den 28.05.2013