

## Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan Nr. Al 10/01 „Kleebachstraße“

### 1. Vorhaben

Das Plangebiet ist ca. 1,5 ha groß und liegt nördlich von Allendorf an der Kleebachstraße. 1992 wurde dort von der Stadt Gießen eine ca. 1 ha große Ackerfläche erworben, um gemäß des damals neu erarbeiteten Kleingartenentwicklungsplans eine Kleingartenanlage zu etablieren. Diese Fläche wird nun bauleitplanerisch für diesen Zweck vorbereitet. Durch den Bebauungsplan wird gleichzeitig die im geringen Umfang vorhandene Gartennutzung abgesichert. Es handelt sich um frühere Grabelandflächen, die von Allendorfer Bürgern bereits um 1940 (evtl. auch davor) genutzt wurden.

Im Bebauungsplan werden Eigentümergeärten (private Grünfläche), Dauerkleingärten (öffentliche Grünflächen), Spielplatz (öffentliche Grünfläche), Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Stellplätze, Fußwege) festgesetzt.

### 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet.

Die wertvollsten **Biotoptypen** im Gebiet sind eine Wiesenbrache im Süden, wobei diese sich aus faunistischer Sicht überraschend artenarm präsentiert, und die Wegesäume, in denen immerhin zwei gefährdete Heuschreckenarten gefunden wurden. Mit Turmfalke und Mäusebussard kommen zwei streng geschützte Vogelarten als Nahrungsgäste auf dem Acker vor. Insgesamt zeigt sich das Plangebiet relativ artenarm und nur von nicht oder wenig spezialisierten Tier- und Pflanzenarten besiedelt. Die im Gebiet vorkommende Parabraunerde sowie der daraus entstandene Abschwemmboden sind von Natur aus fruchtbare **Bodenarten**, die über einen hohen Wasserrückhalt und einen hohen Anteil pflanzenverfügbarer Bodenwassers verfügt, ohne dabei zu vernässen – optimal für Ackerbau, aber auch für Gartenbau. Hinsichtlich **Wasser, Klima und Luft** sowie **Kultur- und Sachgütern** sind im Gebiet keine besonderen Funktionen vorhanden. Das **Landschaftsbild** mit Acker, Wiesen und Streuobstbeständen bietet zumindest teilweise noch ein klassisches Bild mittelhessischer Bauernlandschaft, das allerdings von dem Tafelberg der stillgelegten Mülldeponie überprägt wird, der in ungefähr 200 m Entfernung mehr als 50 m aufragt. Eine weitere landschaftliche Störung geht durch die großen, nicht eingegrünt Lauben der bestehenden Eigentümergeärten aus.

Durch die Planung werden Ackerflächen und eine kleine Intensiv-Grünlandfläche für die Anlage von Kleingärten zur Verfügung gestellt. Sie stehen somit Goldammer, Mäusebussard und Turmfalke nicht mehr als Nahrungsflächen zur Verfügung. Außerdem ist von einer Beeinträchtigung der Säume auszugehen. Als Ausgleich wird auf 1.120 m<sup>2</sup> ein Streifen der Ackerfläche als extensives Grünland bzw. 10 m breiter Saum angelegt. Es werden ca. 500 m<sup>2</sup> Boden überbaut, weitere 500 m<sup>2</sup> für Wege, Terrassen etc. befestigt und 970 m<sup>2</sup> Erschließungswege, Stellplätze etc. wassergebunden/geschottert hergestellt. Die Kleingartenanlage soll durch randliche Eingrünung und Baumpflanzungen in die Landschaft integriert werden. Insgesamt ist festzustellen, dass durch die hohe Vorbelastung des Gebietes durch Intensivnutzungen die Planung zwar eine Veränderung, aber keine erhebliche

Verschlechterung des Plangebiets hinsichtlich der Funktion für Natur und Landschaft verursacht wird.

### **3. Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Öffentlichkeit wurde vom 28.09.2009 bis zum 09.10.2009 frühzeitig beteiligt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte vom 22.09.2009 bis zum 23.10.2009.

Die Offenlegung zum Entwurf nach § 3 (2) BauGB wurde vom 09.04.2010 bis einschließlich 11.05.2010 durchgeführt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

### **4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Stellen**

Im Rahmen der Offenlegung wurde von 8 Trägern öffentlicher Belange Anregungen und Hinweise vorgebracht. Folgendes konnte davon berücksichtigt werden (in Klammern jeweils der Einwender):

- Die Untere Wasserbehörde und die Untere Forstbehörde wurden beteiligt (Hinweis des REGIERUNGSPRÄSIDIUMS).
- Einige Formulierungen wurden konkretisiert, ohne inhaltlich verändert zu werden (BAUORDNUNGSAMT).
- Die Hinweise zum Wasserrecht wurden der am 1.3.2010 geänderten Rechtslage angepasst (UNTERE WASSERBEHÖRDE).
- Die Baugrenzen wurden nochmals überprüft, so dass jede Parzelle die Möglichkeit des Baus einer Gartenhütte hat, mussten aber nicht geändert werden (SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD).
- In der Begründung wurden Aussagen des Regionalplans ergänzt (LAHN-DILL-KREIS, ABT. LÄNDLICHER RAUM).
- Die Begründung wurde um eine Aussage zur ausreichenden Breite der Erschließung für den Brandschutz (AMT FÜR BRANDSCHUTZ)-ergänzt.

Folgende Anregungen wurden nach Abwägung nicht berücksichtigt:

- Ein Verbot von Chemietoiletten (UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE) ist städtebaulich nicht begründbar und damit auch nicht festsetzbar. Ein Hinweis, dass Chemietoiletten nicht in die benachbarten Gräben entsorgt werden dürfen, wurde aber in die Begründung aufgenommen.
- Auf den neuen Regionalplan kann in der Begründung noch nicht eingegangen werden, da dieser erst im Entwurf vorliegt (LAHN-DILL-KREIS, ABT. LÄNDLICHER RAUM)
- Eine Festsetzung, die Gartenanlage erst bei entsprechendem Bedarf anzulegen, ist nicht im Bebauungsplan zu verankern (LAHN-DILL-KREIS, ABT. LÄNDLICHER RAUM), ergibt sich aber aus der Praxis (Einsatz städtischer Mittel notwendig).
- Ein Ausschluss höherer Bäume und Hochstammobstbäume (STADT- UND KREISVERBAND FÜR KLEINGÄRTNER) erfolgt nicht, da die Anlage dadurch besser in die freie Landschaft integriert wird. Etwaige Nachbarschaftskonflikte sind ggf. durch Vereinsregeln (Schnittmaßnahmen) zu regeln.
- Ein Verbot von Radfahrten innerhalb der Anlage und des Einsatzes von Pestiziden (STADT- UND KREISVERBAND FÜR KLEINGÄRTNER) ist nicht städtebaulich relevant und daher nicht über den Bebauungsplan zu regeln. Dies kann aber eine Vereinsatzung leisten.

## **5. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten**

Das Gebiet hat sich in den vergangenen Jahrzehnten kaum verändert - bis auf die Tendenz zur Vermehrung und Vergrößerung der Hütten. Für die folgenden Jahre ist ohne Bebauungsplanung von einer Weiterführung der gärtnerischen und ackerbaulichen Nutzung auszugehen.

Die Fläche ist die einzige größere zusammenhängende Fläche der Stadt Gießen, auf der eine neue Kleingartenanlage realisiert werden kann. Darüber hinaus ist der Eingriff in Natur und Landschaft nicht erheblich. Eine bessere Planalternative existiert nicht.

Auch von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden wurden keine Varianten aufgezeigt.

Weitere Informationen enthält die Begründung mit integriertem Umweltbericht. Der Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen in der Sitzung vom 07.10.2010 als Satzung beschlossen und ist seit seiner Bekanntmachung am 09.10.2010 rechtswirksam.

Stadtplanungsamt Gießen, 09.10.2010