

Bauleitplanung der Stadt Allendorf (Lumda), Stadtteil Allendorf (Lumda)

Bebauungsplan „Auf der Hege II

Erneute Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB

Aufgrund eines formellen Fehlers muss die Bekanntmachung vom 22.04.2022 wiederholt werden. Der Auslegungszeitraum verschiebt sich entsprechend, die bisher abgegebenen Stellungnahmen behalten ihre Gültigkeit und werden bei der Abwägung und Beschlussfassung berücksichtigt.

(1) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Allendorf (Lumda) hat am 22.11.2021 gemäß § 3 Abs.2 BauGB die Offenlage des Bebauungsplanes „Auf der Hege II“ im Stadtteil Allendorf (Lumda) beschlossen.

(2) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen und umfasst folgende Flurstücke 63-70, 241tlw., 243tlw., 248/2tlw., 268 und 334, jeweils Flur 2 in der Gemarkung Allendorf (Lumda). Die bereits von der Fachbehörde anerkannten und nun der Planung zugeordneten Ökokontomaßnahmen werden nur textlich in den Festsetzungen aufgeführt. Lage der Flächen und Maßnahmen werden nur im Umweltbericht beschrieben.

(3) Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Ausweisung eines Allg. Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO erfolgen, um der Nachfrage nach Baugrundstücken in der Kernstadt auch künftig gerecht zu werden. Die Flächen werden über die Verlängerung des Hohlweges sowie zusätzlicher Erschließungsstraßen innerhalb des Gebietes erschlossen. Neben der Ausweisung von Bauflächen wurden zum Entwurf Ökokontomaßnahmen mit in die Planung aufgenommen, um den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt zu kompensieren und auszugleichen. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt.

(4) Die Aufstellung des o.g. Bauleitplanverfahrens erfordert eine Umweltprüfung i.S. des § 2 Abs.4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB in die Begründung des Bebauungsplanes bzw. der FNP-Änderung zu integrieren. Die Unterrichtung nach § 3 Abs.1 BauGB erfolgte gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) und diente im Hinblick auf die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, die jetzt im Umweltbericht dokumentiert und öffentlich ausgelegt werden.

Der Umweltbericht umfasst neben einem einleitenden Kapitel zu den Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes, der Einordnung des Plangebietes und den in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der **umweltrelevanten Schutzgüter und Informationen** umfasst in § 1 Abs.6 Nr.7a-j BauGB:

- **Boden und Wasser**: Charakterisierung von Bodentypen und Bodeneigenschaften, Bodenfunktionsbewertung, Hinweise zur Betroffenheit von oberirdischen Gewässern und Nichtbetroffenheit der Lage außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes und außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt.
- **Klima und Luft**: Auswirkungen des Plangebietes für die Kalt- und Frischluftbildung sowie das Lokal- bzw. Kleinklima.

- Tiere und Pflanzen: Bestandsbeschreibung der Biotop- und Nutzungstypen, Eingriffsbewertung, Beschreibung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs außerhalb des Plangebietes, artenschutzfachliche Bewertung entsprechend der Ergebnisse der Geländekartierung und Prognose, Verweise auf gesetzliche Regelungen zum Artenschutz.
- Biologische Vielfalt: Feststellung keiner nachteiligen Wirkungen des Plangebietes für die biologische Vielfalt.
- Landschaft: Aufgrund der bestehenden Vorbelastung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild.
- Natura-2000-Gebiete: Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten ist nicht gegeben, Auswirkungen auf die Schutzziele der nächstgelegenen Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.
- Sonstige Schutzgebiete: Die direkte Betroffenheit von sonstigen Schutzgebieten ist nicht gegeben.
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Keine zusätzlichen negativen Auswirkungen des Plangebietes auf die angrenzenden Wohnhäuser und Nutzungen. Keine Erholungsfunktion des Plangebietes.
- Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe: Hinweis auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern und Einzelkulturdenkmälern.
- Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität: Beeinträchtigungen der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität im Zuge der Planung ist nicht zu erwarten.

Ferner umfasst der 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.

Als weitere **umweltbezogene Informationen** liegen vor:

1. Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Bezug auf die Tiergruppen der Vögel (Avifauna) und Reptilien (PlanÖ März 2022). Schmetterlinge, Fledermäuse, Amphibien, Käfer, Libellen und sonstige Säugetiere wurden nach Überprüfung der vorhandenen Habitatstrukturen als keine potentiell betroffenen artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen beurteilt. Der Fachbeitrag ist Teil des Umweltberichtes.

Im Rahmen des bisherigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB sind **umweltrelevante Stellungnahmen** von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit eingegangen. Wesentliche Sachverhalte und Verfasser der Stellungnahmen werden zusammenfassend aufgeführt:

- Boden und Wasser: Hinweise zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Hinweise zur Entwässerung des Plangebietes und zu Oberflächenwasser, zum Vorsorgenden Bodenschutz, zur Erosionen, Hochwasserrückhaltung, Charakterisierung von Bodentypen und Bodeneigenschaften, Bodenfunktionsbewertung, zum Bodenschutz allgemein, Erforderlichkeit einer Alternativenprüfung und der Betrachtung des Innenbereiches, Hinweis auf zwei erloschene Bergwerksfelder, Betroffenheit oberirdischer Gewässer und erforderliche Abstände, der Lage innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes und außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt und landwirtschaftliche Nutzfläche, Standorteignung und mögliche Ausgleichsmaßnahmen auf lw. Nutzflächen (LK Gießen FD Wasser und Bodenschutz, FD Landwirtschaft (LDK), RP Gießen Dez. Obere Landesplanungsbehörde, Grundwasserschutz und Oberirdische Gewässer, Altlasten, Bodenschutz, Dez. Bergaufsicht, Dez. Landwirtschaft, NABU, Zweckverband Lollar-Staufenberg, Öffentlichkeit).

- Klima und Luft: Hinweise zur Erdwärmenutzung (als ungünstig eingestuft), Auswirkungen des Plangebietes für die Kalt- und Frischluftbildung sowie für das Lokal- bzw. Kleinklima, (RP Gießen Dez. Obere Landesplanungsbehörde und Bodenschutz, Öffentlichkeit).
- Tiere und Pflanzen: Hinweise zu den Kompensationsmaßnahmen, zur Ausgleichsfläche innerhalb des Gebietes, zu den Grabenstrukturen und zur Ortsrandeingrünung, Erforderlichkeit einer Alternativenprüfung, zum Umweltbericht allgemein, artenschutzfachliche Bewertung, Verweise auf gesetzliche Regelungen zum Artenschutz (LK Gießen Naturschutzbehörde, FD Landwirtschaft (LDK), RP Gießen Dez. Landwirtschaft, Landesjagdverband Hessen e.V., NABU, Öffentlichkeit).
- Biologische Vielfalt: Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.
- Landschaft: Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.
- Natura-2000-Gebiete: Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.
- Sonstige Schutzgebiete: Hinweise auf das angrenzende Natur- und Landschaftsschutzgebiete (RP Gießen Dez. Obere Naturschutzbehörde).
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Hinweise zum Immissionsschutz, Vorsorgenden Bodenschutz, zu möglichen Erosionen, zum Bodenschutz allgemein, Hinweise auf die Entsorgung von Bauabfällen, Hinweis auf zwei erloschene Bergwerksfelder, keine Hinweise auf Altlasten und Kampfmittel (Hessen Mobil, RP Gießen Dez. Altlasten, Bodenschutz, RP Gießen, Dez. Bergaufsicht, RP Darmstadt Öffentlichkeit).
- Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe: Hinweis auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmäler (Landesamt für Denkmalpflege).
- Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität: Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

Allgemeine Hinweise der Deutschen Telekom AG, Hessen Mobil, LK Gießen Brandschutz, LK Gießen Verkehr, Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen, Mittelhessen Netz GmbH, RP Gießen verschiedene Dezernate.

Die umweltrelevanten Stellungnahmen werden zusammen mit der Umweltprüfung (Umweltbericht), in der die Aspekte der Kompensation und Regelungen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG behandelt sind, sowie dem Gutachten zum Thema Artenschutz öffentlich ausgelegt.

(5) Gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit - Entwurfsoffenlage) liegt der Planentwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung, Umweltbericht und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu jedermanns Einsicht öffentlich in der Zeit vom

20.05.2022 - 24.06.2022 einschl.

im Rathaus Allendorf (Lumda), Bauamt, Zimmer 2, Bahnhofstraße 14, 35469 Allendorf (Lumda) während der Dienststunden der Verwaltung sowie nach Vereinbarung öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Anregungen und Hinweise zur Planung vorgebracht werden, wobei im öffentlichen Interesse auf die Notwendigkeit der vorherigen telefonischen Vereinbarung hingewiesen wird. Die Einsichtnahme ist für jedermann zu den üblichen Dienstzeiten möglich. Da die Räume der Verwaltung aufgrund der Präventionsmaßnahmen zur Reduzierung des Risikos der weiteren schnellen Ausbreitung des sog. Corona-Virus nur nach Klingeln am Eingang des Rathauses betreten werden können und danach die Personenabstände nach § 1 Abs. 2 der Dritten Verordnung zur Bekämpfung des Corona-Virus unter mehr als zwei Personen, die nicht zu den Angehörigen des eigenen Hausstandes zählen, einzuhalten sind, kann es zu Wartezeiten bei der Einsichtnahme kommen. Jedermann hat in dieser Auslegungsfrist die Gelegenheit zur Information sowie zur Äußerung von Anregungen und Hinweisen (z.B. schriftlich, zu Protokoll, per Fax oder per Email). Die Stellungnahmen können auch per E-Mail (fischer@fischer-plan.de) beim Planungsbüro abgegeben werden.

(6) Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB werden die Planunterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt und können auf der Homepage der Stadt (www.allendorf-lda.de) unter der Rubrik Aktuelles / Amtliche Bekanntmachungen eingesehen und heruntergeladen werden. Das Aufsuchen der Stadtverwaltung und das Einsehen der Unterlagen dort kann somit vermieden werden. Es kann daher auch eine Stellungnahme per Email abgegeben werden (siehe oben). Die Unterlagen können auch über das zentrale Internetportal des Landes Hessen (www.bauleitplanung.hessen.de) eingesehen und heruntergeladen werden.

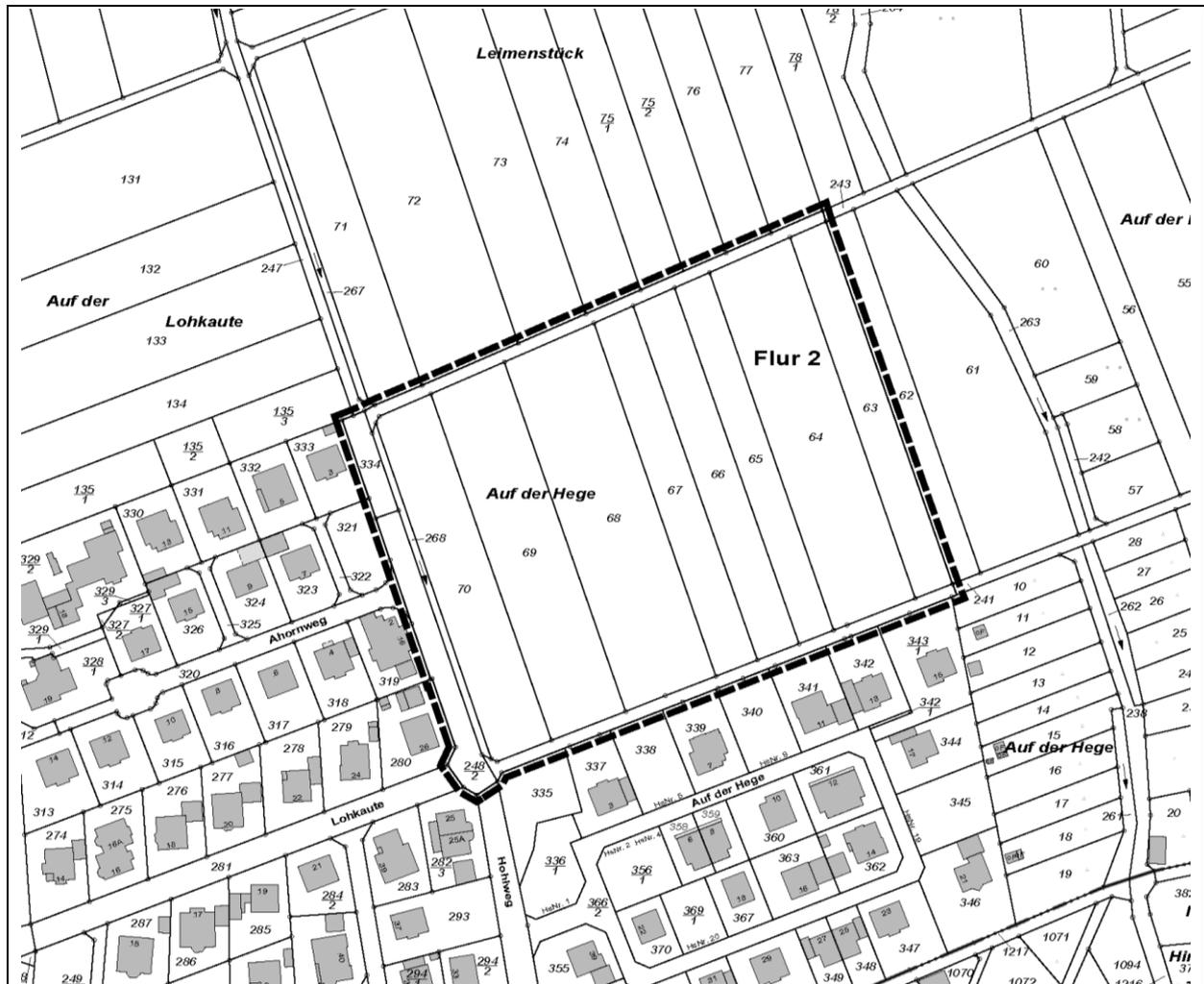
(7) Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 und § 4a Abs.6 BauGB wird für das Bebauungsplanverfahren darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

(8) Gemäß § 4b BauGB haben die Stadt Allendorf (Lumda) und der Vorhabenträger (Projektentwicklungsgesellschaft Allendorf-Hege II bR) das Planungsbüro Fischer aus 35435 Wettenberg mit der Durchführung des Verfahrens nach BauGB beauftragt.

Bauleitplanung der Stadt Allendorf (Lumda), Stadtteil Allendorf (Lumda)

Bebauungsplan „Auf der Hege II

Übersichtskarte



genordet, ohne Maßstab