

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs.1 BauGB

Bauleitplanung der Stadt Allendorf (Lumda), Kernstadt

Bebauungsplan „Auf der Hege II“

1. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Allendorf (Lumda) hat am 10.05. und 02.08.2021 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Hege II“ in der Kernstadt Allendorf (Lumda) beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Dies ist erforderlich, um der bestehenden Nachfrage an Baugrundstücken in der Kernstadt künftig gerecht werden zu können. Das Plangebiet bietet sich aufgrund seiner räumlichen Lage an, die bestehenden angrenzenden Siedlungsstrukturen an dieser Stelle fortzuführen und somit die Entwicklung einer städtebaulich angemessenen Bebauung zum Ortsrand hin vorzubereiten. Sowohl der Regionalplan Mittelhessen wie auch der Flächennutzungsplan weisen diesen Bereich als künftige Wohnbaufläche aus. Das zuletzt ausgewiesene südlich angrenzende Baugebiet *Auf der Hege* ist mittlerweile komplett vermarktet und fast vollständig bebaut.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zuzuordnen. Aufgrund dessen erfolgt die Planung im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Neben der Ausweisung von Bauflächen für Ein-, Doppel und Mehrfamilienhäusern werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit in die Planung aufgenommen, um den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt zu kompensieren und auszugleichen.

Das Plangebiet wird über den „Hohlweg“ sowie über die geplanten zusätzlichen Erschließungsstraßen innerhalb des Gebietes erschlossen.

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Allendorf (Lumda) ist grundsätzlich weiter bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und somit einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Dies kann durch zahlreiche Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dokumentiert werden, die in den letzten Jahren durchgeführt wurden. Weitere Nachverdichtungen sind in Vorbereitung. Dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung steht jedoch auch eine entsprechend hohe Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken entgegen, der nur mit innerörtlichen

Nachverdichtungen insbesondere aufgrund des dort mittlerweile fehlenden Flächenpotenzials letztlich nicht entsprochen werden kann.

Mit der geplanten Baugebietsentwicklung soll zwar unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs ein neues Wohnquartier entwickelt werden, durch die Lage am bebauten Siedlungsrand und aufgrund der geplanten städtebaulichen Weiterentwicklung zu den angrenzenden Wohngebieten kann die Baugebietsentwicklung gesamträumlich als begründet und als Abrundung der Ortslage angesehen werden. Auch die Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen (Regionalplan und Flächennutzungsplan) sprechen hier für eine Siedlungsflächenentwicklung. Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange kann angemerkt werden, dass Flächen in Anspruch genommen werden, die bisher überwiegend durch landwirtschaftliche Ackerlandnutzung geprägt sind. Dieser Betroffenheit stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens jedoch unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber.

Innenbereichsbetrachtung als Alternativendiskussion

Laut § 1a des Baugesetzbuches gilt, dass im Sinne des Umweltschutzes und dem anhaltenden Flächenverbrauch sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen werden soll. Für bauliche Nutzungen sind zur Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich die Innenentwicklungspotenziale der Kommune zu betrachten und als Alternativen zu diskutieren. Dies ist auch für die besondere Begründungspflicht bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen beachtlich und muss ausgeführt werden (§ 1a Abs.2 Satz 2 BauGB).

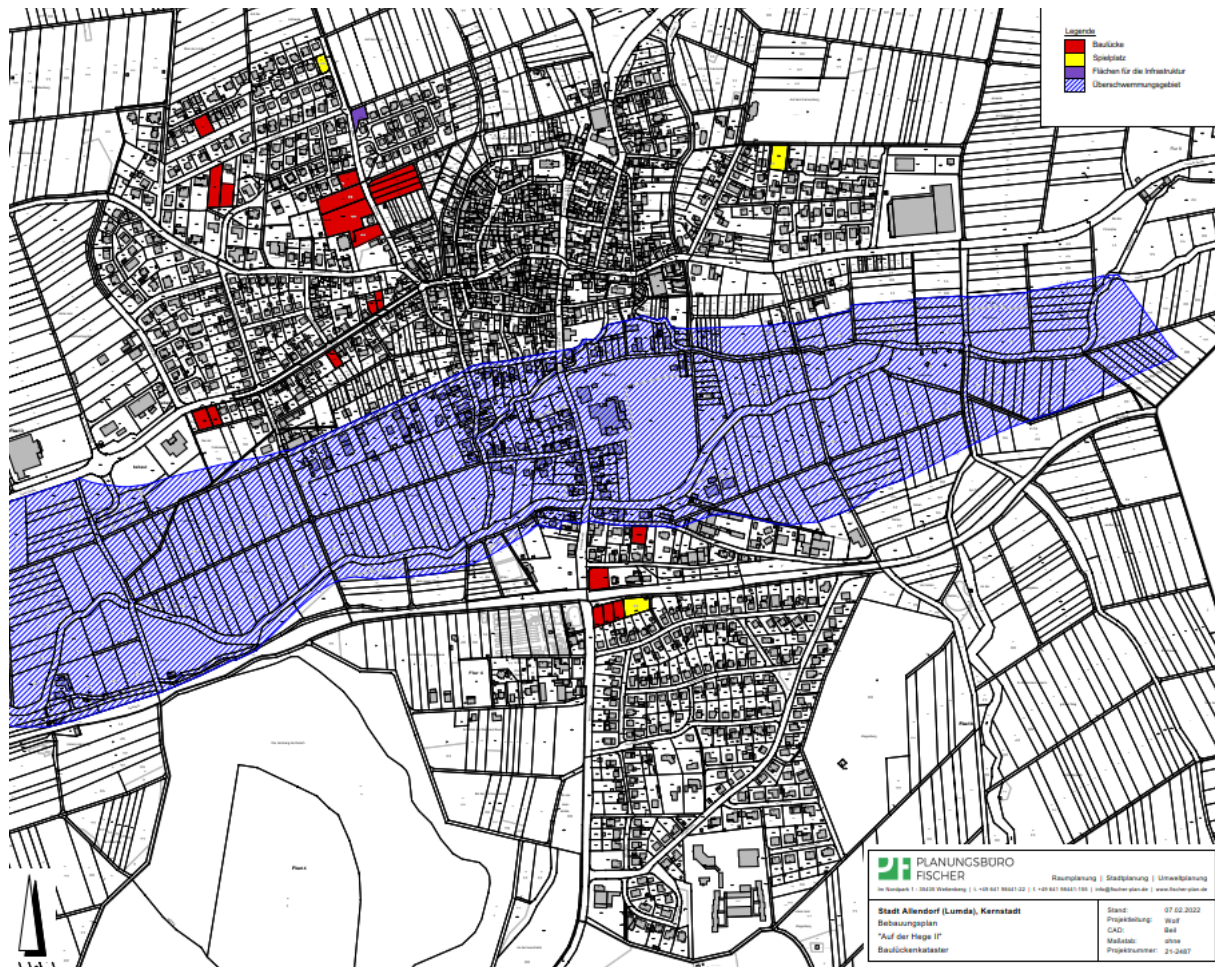
Die Möglichkeiten der Innenentwicklung, durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, bezieht vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen gemäß § 30 BauGB sowie im unbeplanten Innenbereichen gemäß § 34 BauGB ein.

Nachfolgend wurden eben diese Innenentwicklungspotenziale (Baulücken) in der Kernstadt kartiert. Als Vorgehensweise wird hierfür das Luftbild sowie das Kataster des Stadtteils analysiert. Die Baulücken sind in Abb. 13 verortet und gekennzeichnet. Für die Potenzialflächen, die in privaten Eigentumsflächen stehen, folgte im Februar 2022 die Prüfung der Aktivierbarkeit durch die kommunale Verwaltung. Hierfür wurden alle Eigentümer*innen per Brief angeschrieben und die Verkaufsbereitschaft abgefragt.

Insgesamt wurden 17 Baulücken in Allendorf (Lumda) angeschrieben. Mit dem Fristende zum 22.03.2022 hat die Stadt ein Rückmeldeformular erhalten für das Flurstück 490/2 in der Flur 2. Das besagte Flurstück gehört einer Erbengemeinschaft mit 6 Personen, wovon sich hierbei nur eine Person zurückgemeldet hat. Somit ist das besagte Rückmeldeformular auch hinfällig. Ansonsten gab es keinerlei Rückmeldungen.

In der Übersichtskarte werden Baulücken (rot), Spielplätze (gelb) und Flächen für die Infrastruktur (lila) markiert. Im Überschwemmungsgebiet werden keine Baulücken markiert, da die Bebauung gemäß § 78 WHG nicht zulässig ist. In rot sind in der Karte Baulücken markiert, die sich prinzipiell für eine Bebauung eignen. Sie sind sofort bzw. kurzfristig bebaubar und liegen an einer öffentlichen Straße zwischen anderen bebauten Grundstücken. Erschließungsanlagen sind vorhanden oder können ohne erheblichen Aufwand hergestellt werden. Geringfügig genutzte Grundstücke, die beispielsweise mit einer Gartenlaube Garage o.ä. bebaut sind, werden ebenfalls als Baulücke bezeichnet. Grundstücke, die durch Bauleitplanung oder Teilung eine sinnvolle Nachverdichtung erfahren könnten, werden ebenso berücksichtigt. Zudem muss die Grundstücksgröße mindestens 400 m² betragen. Die im Baulückenkataster dargestellten Baulücken werden lediglich als potenzielles Bauland ausgewiesen. Für alle Grundstücke gelten die aktuellen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Abb. 13: Baulückenkataster Stadt Allendorf (Lumda), Kernstadt 02/2022



Eigene Darstellung, ohne Maßstab

Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist gemäß § 2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs.6 Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung und wurde in den Verfahrensschritten des Bebauungsplanes beigelegt.

Für die Umweltprüfung wurden die in der Praxis bewährten Verfahren eingesetzt, so u.a. Geländebegleichung und Vegetationsaufnahmen. Diese ermöglichten eine Bewertung des Biotopbestandes und bildeten die Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffswirkungen. Aufgrund des Bestandes und der vorhandenen Biotopstrukturen wurden zusätzliche artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dokumentiert.

Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im Umweltbericht dokumentiert. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange).

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist Inhalt des nachfolgenden Kapitels.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die zu den Umweltbelangen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden in Form einer Abwägung behandelt. Die Art und Weise, wie die Anregungen und Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß § 3 und § 4 BauGB dokumentiert und zu entnehmen. Diese Beschlussempfehlungen wurden in den städtischen Gremien entsprechend vorgestellt, diskutiert und letztlich von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Die wesentlichen Anregungen, Bedenken und Hinweise zu den einzelnen Schutzgütern im Rahmen der Offenlage und deren Berücksichtigung können wie folgt zusammengefasst werden:

Schutzgüter

- **Boden und Wasser:** Hinweise zum Gewässerrandstreifen, zur Befestigung der landwirtschaftlichen Wege, zum Abwasser, Hinweise zur Entwässerung des Plangebietes und zu Oberflächenwasser, zum Vorsorgenden Bodenschutz, zur Erosionen und Starkregenereignissen, Hochwasserrückhaltung, zum Bodenschutz allgemein, Erforderlichkeit einer Alternativenprüfung und der Betrachtung des Innenbereiches, Hinweis auf zwei erloschene Bergwerksfelder, zur Erdwärmenutzung, 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 (Grundwasserschutz) und landwirtschaftliche Nutzfläche, Standorteignung und mögliche Ausgleichsmaßnahmen auf l.w. Nutzflächen (LK Gießen FD Wasser und Bodenschutz, Untere Naturschutzbehörde), RP Gießen Dez. Obere Landesplanungsbehörde, Grundwasserschutz und Oberirdische Gewässer, Altlasten, Bodenschutz, Dez. Bergaufsicht, Dez. Landwirtschaft, NABU, Zweckverband Lollar-Staufenberg, Öffentlichkeit).

Die Hinweise wurden bei der Planung (Plankarte und Begründung, Umweltbericht) berücksichtigt und/oder im Abwägungsprozess behandelt.

- **Klima und Luft:** Hinweise zur Erdwärmenutzung (als ungünstig eingestuft), (LK Gießen FD Wasser und Bodenschutz).

Die Hinweise wurden bei der Planung (Plankarte und Begründung, Umweltbericht) berücksichtigt und/oder im Abwägungsprozess behandelt.

- **Tiere und Pflanzen:** Hinweise zu den Kompensationsmaßnahmen/Ökokontomaßnahmen, zu den Ausgleichsmaßnahmen, zu den Grabenstrukturen, zur Ortsrandeingrünung und Streuobstwiese, , Verweise auf gesetzliche Regelungen und Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz (LK Gießen Naturschutzbehörde, FD Landwirtschaft (LDK), NABU).

Die Hinweise wurden bei der Planung (Plankarte und Begründung, Umweltbericht) berücksichtigt und/oder im Abwägungsprozess behandelt.

- **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**: Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- **Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**: Hinweise zum Vorsorgenden Bodenschutz, zu möglichen Erosionen, zum Bodenschutz allgemein, Hinweis auf zwei erloschene Bergwerksfelder, keine Hinweise auf Altlasten und Kampfmittel (RP Gießen Dez. Altlasten, Bodenschutz, RP Gießen, Dez. Bergaufsicht, RP Darmstadt KMRD).

Die Hinweise wurden bei der Planung (Plankarte und Begründung, Umweltbericht) berücksichtigt und/oder im Abwägungsprozess behandelt.

- **Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe**: Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- **Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**: Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

Sonstige technische Hinweise: Deutsche Telekom, Hessen Mobil, Kreisbauaufsicht, Brandschutz, ZMW.

Die Hinweise wurden bei der Planung (Plankarte und Begründung, Umweltbericht) berücksichtigt und/oder im Abwägungsprozess behandelt.

Die konkreten Anregungen und Hinweise der Fachbehörden zu den verschiedenen Umweltbelangen sind im Rahmen der Abwägungen ausführlich behandelt worden, es wird auf die Ausführungen in den Abwägungen verwiesen.

Wettenberg und Allendorf (Lumda), Juli 2022