

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB und § 6a Abs. 1 BauGB**

**Stadt Allendorf (Lumda), Stt. Allendorf**

**Bebauungsplan Nr.11 „Am Bahnhof / Sauerwiesen“ – 2. Änderung und Erweiterung  
und Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Allendorf (Lumda) hat am 09.02.2015 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.11 „Am Bahnhof / Sauerwiesen“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich in der Kernstadt Allendorf beschlossen.

Die beiden im Gebiet ansässigen Handwerksfirmen benötigen aufgrund der guten Auftragslage Erweiterungsflächen, die aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen (Straße und Eisenbahntrasse sowie westlich und südöstlich angrenzend bestehender Bebauung und Nutzungen) und Topographie nur nördlich der bestehenden Betriebsgrundstücke eingerichtet werden können. Die Erschließung der Grundstücke soll über die bereits bestehenden Grundstücke und den östlich angrenzenden auszubauenden landwirtschaftlichen Weg erfolgen.

Der räumliche Geltungsbereich sollte nach Nordwesten um die Parzelle 636 erweitert werden, um im nördlichen Teil dieser Fläche im Bereich der Sauerwiesen naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die Ausgleichsflächen wurden jedoch größtenteils aus naturschutzfachlichen Gründen zum Entwurf hin wieder aus dem Geltungsbereich herausgenommen und durch Ökokonomaßnahmen der Stadt Allendorf (Lumda) ersetzt. Weiter südöstlich grenzt das Mischgebiet mit der laufenden Nr. 2 an. In diesem Bereich soll den ansässigen Gewerbebetrieben Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden.

Planziel der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist zum einen die Optimierung der Bebaubarkeit des Mischgebietes im Sinne § 6 BauNVO, um den Standort der ansässigen Gewerbebetriebe, Maurer Baudekoration GmbH und Straßenbau Diehl, zu sichern. Zum anderen soll Bauplanungsrecht für die Erweiterung dieser Betriebsgelände nach Norden geschaffen werden. Innerhalb des Mischgebietes sind weiterhin nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Aber auch Lagerflächen, Bürogebäude oder Betriebsleiterwohnungen sind grundsätzlich in diesem Bereich zulässig.

Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes, der die Fläche als gemischte Baufläche i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr.2 BauNVO und die Ausgleichsfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB darstellt. Hier ist die Umwidmung im nördlichen Bereich in eine gemischte Baufläche als Erweiterungsfläche für die gewerblichen Betriebe vorgesehen.

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

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

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und FNP-Änderungen 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 und der FNP-Änderung beigefügt.

Für die Umweltprüfung wurden die in der Praxis bewährten Verfahren eingesetzt, so u.a. Geländebegehung und Vegetationsaufnahmen. Diese ermöglichten eine Bewertung des Biotopbestandes und bildeten die Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffswirkungen. Aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzungen wurden keine artenschutzrechtlichen Untersuchungen durchgeführt.

Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im Umweltbericht dokumentiert. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan/FNP-Änderung 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 Hinweisen wurden in Form einer Abwägung behandelt. Die Art und Weise, wie die Anregungen und Hinweise im Bebauungsplan/Flächennutzungsplanänderung 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 zum Belang der Umwelt im Rahmen der letzten Offenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB i.V.m § 4 Abs.2 BauGB können wie folgt zusammengefasst und werden in der Begründung bzw. der Plankarte des Bebauungsplan und der FNP-Änderung aufgeführt und behandelt:

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB sind umweltrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von der Öffentlichkeit eingegangen. Wesentliche Themenblöcke (nach Schutzgütern sortiert) und Sachverhalte werden zusammenfassend aufgeführt:

### Schutzgüter

#### Boden und Wasser:

HLNUG: Hinweise zur Geologie, zum Baugrund, zu Grundwasserständen und Versickerung sowie allg. Hinweise zum Bodenschutz (Beachtung bei der Planung in Karte und Begründung/Umweltbericht).

Kreisausschuss LK Gießen, FD Wasser- und Bodenschutz: Hinweise zum Trinkwasserschutzgebiet, zur Grundwasserneubildung und zur Erdwärmennutzung, zum Abwasser, zum angrenzenden Über-

schwemmungsgebiet, zu den Gewässerparzellen und erforderlichen Abständen und zu Kompensationsmaßnahmen an Gewässern (Beachtung bei der Planung in Karte und Begründung/Umweltbericht).

NABU Landesverband: Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen nördlich des Plangebietes. (Beachtung bei der Planung in Karte und Begründung/Umweltbericht).

RP Gießen Grundwasserschutz: Hinweise zum Trinkwasserschutzgebiet. (Beachtung bei der Planung in Karte und Begründung).

RP Gießen Gewässer Hochwasserschutz: Hinweise zum angrenzenden Überschwemmungsgebiet, zu den Gewässerparzellen und erforderlichen Abständen und zu Kompensationsmaßnahmen an Gewässern. (Beachtung bei der Planung in Karte und Begründung).

RP Gießen Bodenschutz: Hinweise zu Altlasten (nicht vorhanden) und zum vorsorgenden Bodenschutz. (Beachtung bei der Planung in der Begründung/Umweltbericht).

RP Gießen Bergaufsicht: Hinweise zu Spuren ehemaligen Bergbaus (Beachtung bei der Planung in Karte und Begründung).

ZLS: Hinweise zum Trinkwasserschutzgebiet (Beachtung bei der Planung in Karte und Begründung).

#### Klima und Luft:

Keine Stellungnahmen zu diesem Themenblock.

#### Tiere und Pflanzen:

Kreisausschuss LK Gießen, FD Naturschutz: Hinweise zu der bisherigen Ausgleichsfläche und Maßnahmen (Beachtung bei der Planung in der Karte).

NABU Landesverband: Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen, zu den Biotopen und zu den vorkommenden Tierarten (Beachtung bei der Planung in Karte und Begründung/Umweltbericht).

RP Gießen Bauleitplanung: Hinweise zum Monitoring (Beachtung bei der Planung in der Begründung/Umweltbericht).

#### Biologische Vielfalt:

Kreisausschuss LK Gießen, FD Naturschutz: Hinweise zu der bisherigen Ausgleichsfläche und Maßnahmen (Beachtung bei der Planung in der Karte).

#### Landschaft:

Keine Stellungnahmen zu diesem Themenblock.

#### Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete:

Keine Stellungnahmen zu diesem Themenblock.

#### Mensch, Gesundheit und Bevölkerung:

RP Darmstadt Kampfmittelräumdienst: Keine Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet (Beachtung bei der Planung in der Begründung).

RP Gießen Altlasten: Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor (Beachtung bei der Planung in der Begründung).

RP Gießen Immissionsschutz: Es liegen Hinweise zu Richtfunkverbindungen im Plangebiet vor (Beachtung bei der Planung in der Begründung).

Kultur- und sonstige Sachgüter sowie

Untere Denkmalschutzbehörde: Allg. Hinweise zu Bodendenkmälern (Beachtung bei der Planung in der Begründung).

RP Darmstadt Kampfmittelräumdienst: Keine Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet (Beachtung bei der Planung in der Begründung).

RP Gießen Altlasten: Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor (Beachtung bei der Planung in der Begründung).

Die konkreten Anregungen und Hinweise der Fachbehörden zu den verschiedenen Umweltbelangen sind im Rahmen der Abwägungen ausführlich erörtert und behandelt worden, es wird auf die Ausführungen in den Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan (Auswertung der Stellungnahmen) sowie in den Genehmigungs- und Verfahrensunterlagen der Flächennutzungsplanänderung (Auswertung der Stellungnahmen) verwiesen.

Linden und Allendorf (Lumda), Juni 2018