

Bauleitplanung der Stadt Pohlheim, Stadtteil Garbenteich 35. FNP-Änderung im Bereich „Garbenteich Ost“,

Vorbemerkung

Die Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung war erforderlich, weil in der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 26.11.2020 bis einschließlich 28.12.2020 die umweltbezogenen Stellungnahmen inhaltlich zwar in der ortsüblichen Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung beschrieben waren und auch in Papierform während des gesamten Zeitraums zur Einsichtnahme im Rathaus der Stadt Pohlheim auslagen, jedoch nicht zusätzlich in das Internet eingestellt waren.

Bilanz des durchgeführten Verfahrens gem.: § 3 (2) BauGB vom 05.07.2021 bis einschließlich 13.08.2021

Verfahrensübersicht	Anzahl
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.06.2021	
Eingegangene Stellungnahmen:	
Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	7
davon:	
– ohne Hinweise und/oder Anregungen – keine Abwägung erforderlich	–
– mit Hinweisen und/oder Anregungen – zur Abwägung vorliegen	7

Zur Abwägung vorliegende Hinweise und Anregungen

Privatpersonen:		Stellungnahme:
1.	Privatstellungnahme 1	11.08.2021
2.	Privatstellungnahme 2	12.08.2021
3.	Privatstellungnahme 3	13.08.2021
4.	Privatstellungnahme 4	30.07.2021
5.	Privatstellungnahme 5	13.08.2021
6.	Privatstellungnahme 6	12.08.2021
zu korrigierender Abwägungsbeschluss:		
7.	Privatstellungnahme 7	28.12.2020

Träger öffentlicher Belange – ohne formale Beteiligung:		Stellungnahme:
1.	BUND Frankfurt/M. und NABU Hessen Wetzlar	29.07.2021
2.	Kreisausschuss Gießen, FD Naturschutz	06.08.2021
3.	Kreisausschuss Gießen, FD Naturschutz – per E-Mail	01.09.2021

Vorbemerkung

Die nachträgliche Vorlage der Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen von BUND und Unterer Naturschutzbehörde liegt darin begründet, dass entgegen einer ersten diesbezüglich erfolgten Abstimmung mit dem Dezernat 31 des Regierungspräsidiums Gießen vom 17.08.2021, mit Anruf vom 01.09.2021 durch das o.g. Dezernat die Auffassung mitgeteilt wurde, dass diese Stellungnahmen, obwohl keine Wiederholung der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erforderlich war, doch in die Abwägung eingestellt werden sollten. Insofern bestand für die Stadtverwaltung keine Möglichkeit mehr, diese Abwägungs- und Beschlussvorschläge fristgerecht in das Informationssystem einzustellen.

Zusammenfassung

Der weitaus überwiegende Teil der in den Stellungnahmen vorgetragenen Hinweise, Anregungen oder Bedenken wurde bereits in den vorangegangenen Öffentlichkeitsbeteiligungen vorgetragen und war demnach auch bereits Gegenstand der dazu erfolgten Abwägungs- und Beschlussfassung.

Es wurden keine Hinweise bzw. Anregungen zu nicht abwägungsfähigen Sachverhalten vorgebracht.

Substanzielle Hinweise auf Rechtsverletzungen wurden ebenfalls nicht vorgebracht.

Ein Abwägungsbeschluss zu einer Stellungnahme vom Dezember 2020 muss an die mit dem Regierungspräsidium Gießen abgestimmte Vorgehensweise zur Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung inhaltlich angepasst werden.

Beschlussvorschläge

1. Abwägungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pohlheim beschließt die Abwägungen in der vorliegenden Form. Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen eingegangen.

Die in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 04.02.2021 zu den vorangegangenen Verfahrensschritten im Übrigen erfolgten Abwägungsbeschlüsse werden bestätigt.

2. Feststellungsbeschluss

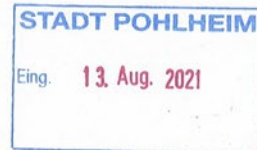
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pohlheim beschließt die 35. FNP Änderung im Bereich „Garbenteich Ost“ in der vorliegenden Form gem. § 6 BauGB.

Die Begründung wird gebilligt.

Weitere Vorgehensweise:

- Einreichen der FNP-Änderung zur Genehmigung durch das Regierungspräsidium Gießen
- Nach erteilter Genehmigung: Inkraftsetzen der FNP-Änderung durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung.
- Einstellung der Planunterlagen in das Internet.

Betr.: Einwand gegen den Bebauungsplan Nr. 23 „Garbenteich-Ost“ und die 35. Flächennutzungsplan-Änderung zum Bebauungsplan Nr. 23 „Garbenteich-Ost“ im Stadtteil Garbenteich - anlässlich der 2. Offenlage.



Sehr geehrter Herr Bürgermeister Ruck,
sehr geehrte Damen und Herren des Magistrates,
sehr geehrte Stadtverordnete,
sehr geehrte Damen und Herren des Planungsbüros Groß und Hausmann

Hiermit gebe ich fristgerecht eine Stellungnahme ab gegen den Bebauungsplan Nr. 23 „Garbenteich-Ost“ im Stadtteil Garbenteich und die 35. Flächennutzungsplan-Änderung zum Bebauungsplan Nr. 23 „Garbenteich-Ost“ im Stadtteil Garbenteich.

Die vorgelegte Planung wird von mir aus den unten genannten Gründen grundsätzlich abgelehnt.
Da meine Einwände zur ersten und zweiten Offenlage nicht beziehungsweise nur in unzureichender Form berücksichtigt wurden, und weil die grundlegenden Probleme und schädlichen Auswirkungen des Groß-Projektes weiterhin bestehen bleiben, reiche ich meine Einwände zur zweiten Offenlegung in angepasster Form erneut ein.

Mit der Aufforderung zur Stellungnahme zu den angesprochenen Kritikpunkten und zur Beantwortung der aufgeworfenen Fragen begründe ich meinen Einwand wie folgt:

Bauleitplanung der Stadt Pohlheim

35. FNP-Änderung im Bereich „Garbenteich Ost“, Stadtteil Garbenteich

Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (2) BauGB

vom 05.07.2021 bis einschließlich 13.08.2021

Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung

Stellungnahme: Privatstellungnahme 1,
vom: 11.08.2021

Änderungen/Bemerkungen

Vorbemerkung:

Die nebenstehende Stellungnahme vom 11.08.2021 (eingegangen am 13.08.2021) ist nahezu identisch mit der Stellungnahme, die zur Öffentlichkeitsbeteiligung vom 26.11.2020 bis einschließlich 28.12.2020 eingegangen war.

Lediglich die mit den **Buchstaben A – D** gekennzeichneten Textpassagen sind **neu** hinzugekommen. Die Beschlussvorschläge mit den **Ziffern 1 – 40** waren bereits Gegenstand der Beratung und Beschlussfassung (Stadtverordnetensitzung vom 04.02.2021)

WIRTSCHAFTLICHE UND RECHTLICHE ASPEKTE

Begründet wird die Notwendigkeit der Planung Garbenteich-Ost u. a. damit, dass heimische Firmen wegen fehlender Gewerbeflächen abwandern könnten. Die Erfahrungen z.B. in Lützellinden und Lich zeigen, **dass heimische Firmen bei der Entwicklung großer Gewerbegebiete durch Investoren nicht zum Zuge kommen**, weil die Zuschnitte zu groß sind und Investoren Großkunden bevorzugen. Daher ist die Entwicklung der Flächen am „Gebrannten Triesch“ der jetzigen vorzuziehen.

In der Begründung heißt es: „Bereich südlich des ALTERNATE Geländes: dieser Bereich wurde gem. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.06.1990 aus der Darstellung als „gewerbliche Baufläche“ im FNP herausgenommen“.

Eine Aktivierung dieses Geländes ist nach Aussagen der Planungsbehörden leicht möglich!

In der Begründung ist von einer „**voraussichtlich hohen Anzahl wohnortnaher Arbeitsplätze**“ die Rede. **Das ist reine Spekulation** und nur unter der Prämisse zutreffend, dass Firmen nicht ihre Angestellten vom alten Firmensitz mitbringen - und Anwohner bei der Arbeitsplatzvergabe bevorzugen. Davon ist nicht auszugehen, sondern von einer entsprechenden Zahl an Pendlern, die die hohe **Verkehrsbelastung des Ortes noch erhöhen**.

Gewerbesteuer-Einnahmen sind immer gut, müssen aber in Relation zu den Belastungen gesehen werden. Fakt ist: Die Stadt Pohlheim ist finanziell nicht dazu gezwungen, ihren Bürgern diese Lasten aufzubürden und solche Umweltschäden anzurichten. Außerdem **zeigen Erfahrungen** aus ähnlichen Projekten der Region, **dass die Gewerbesteuern in neuen Gewerbegebieten oft sehr viel geringer ausfallen als zuvor bei der Planung geschätzt**. (Bsp. Lützellinden, Gew.gebiet Rechtenbacher Hohl 91 500 € im Jahr 2019, bei Gew.steuereinnahmen der Stadt in Höhe von fast 50 Mio., auch die versprochenen hochwertigen Arbeitsplätze hat es dort nicht im angestrebten Umfang gegeben.)

In der Begründung zu Garbenteich-Ost heißt es: „Innerhalb des Stadtgebiets sowie in der Region sind keine Alternativflächen in der erforderlichen Größenordnung mit entsprechender Infrastruktur vorhanden.“ Die „erforderliche Größenordnung“ wird nicht näher ausgeführt. **Die vorliegende Planung geht deutlich über das normale Maß in der Region hinaus und ist daher als unzumutbar abzulehnen. Flächen in üblicher Größenordnung zur weiteren Gewerbeentwicklung stehen in ortsferner Lage am „Gebrannten Triesch“ (zwischen ehem. Fa. VOKO und A5) ausreichend zur Verfügung (ca. 15 ha); diese sind alternativ nach Bedarf zu entwickeln.**

Stellungnahme: **Privatstellungnahme 1,**
vom: 11.08.2021

Änderungen/Bemerkungen

zu 1: Die Hinweise werden zurückgewiesen.

Die Stadt Pohlheim verfügt aktuell über keine freien Gewerbeflächen. Von den, im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten größeren Gewerbeflächen sind die Bereiche: „Klausenköpfel“ und „Gebrannter Triesch“ bereits durch Biotopschutz, straßenrechtliche Restriktionen, ungünstige Flächenzuschnitte, Restriktionen durch bestehende Versorgungstrassen und eine landwirtschaftliche Aussiedlerhofstelle in ihren Entwicklungsmöglichkeiten stark beschnitten, so dass lediglich der Bereich „Garbenteich Ost“ für eine strategische Gewerbeflächenentwicklung in Frage kommt.

Die Größe der aktuell geplanten Gewerbe-/Industrieflächen mit rd. 18 ha erscheint, in Anbetracht der o.g. Interessenlage zur kurzfristigen Inanspruchnahme und aus der Prognose des Entwicklers aus dem regionalen Angebots- und Nachfragesituation gerechtfertigt.

Im Hinblick auf das, u.a. aus Gründen des vorsorgenden Immissions-schutzes geplante Mischgebiet ist ebenfalls festzustellen, dass aktuell keine größeren Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung stehen und demgegenüber eine hohe Nachfrage zu verzeichnen ist, so dass die geplante Größe von rd. 3,6 ha der kurz- bis mittelfristigen örtlichen Bedarfslage entspricht.

Die Stadt Pohlheim betrachtet die planerische Umsetzung dieser aktuell einzigen noch verfügbaren Gewerbeflächenreserve auch als eine Zukunftsinvestition, die u.a. auch der Sicherung der städtischen Infrastruktur und der Entwicklung von zukunftsträchtigen Arbeitsplätzen vor Ort dient.

zu A: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Gebiet wurde, wie richtigerweise erwähnt, durch Beschluss der Stadt aus dem FNP herausgenommen. Damit wurde zum Ausdruck gebracht, dass eine Nutzung der Fläche zu gewerblichen Zwecken nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt entspricht.

Die Fläche ist zudem durch die das Gebiet zu großen Teilen überspannende Hochspannungsleitung in seiner Nutzbarkeit stark eingeschränkt.

zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf die Aktivierung bzw. Vermarktung von Flächen in Nachbargemeinden, hat die Stadt Pohlheim keinen Einfluss.

Ebenso sollten zuerst ehem. Industrieflächen der Region z.B. in Gießen (Gailsches Gelände) in Anspruch genommen werden, statt auf der grünen Wiese zu bauen, nur weil es billiger ist; ebendies fordert die Zielsetzung des Landes zur Reduzierung des Flächenverbrauches.

In der Begründung zu Garbenteich-Ost wird unter „**Bedarf und Nachfrage**“ nur **Bezug auf die Situation der Revikon GmbH** genommen. Es gibt in Gießen (z.B. nahe Erdkauter Weg) erhebliche Potenziale an alten Industrieflächen, die zu nutzen sind. Nur befinden sich diese nicht im Besitz der Revikon. Es kann aber nicht im Interesse der Pohlheimer sein, die Bedürfnisse der Revikon oder anderer Investoren zu befriedigen. **Die in der Begründung getroffene Aussage, dass „die Konversion von großen Altflächen abgeschlossen“ sei, ist falsch.**

Die bestehenden Nachfragen an die Revikon sind zu konkretisieren. **Zur Zeit ist - wie schon beim Outlet - unbekannt, was sich konkret dort ansiedeln soll. Ohne diese Informationen können die Stadtverordneten aber unmöglich über das Pro und Contra des Vorhabens befinden.**

Daniel Beitlich, Geschäftsführer der Revikon, hatte angekündigt „belastbare Aussagen zu den geplanten Ansiedlungen“ erst nach Schaffung des Planungsrechts treffen zu wollen. Das ist bisher nicht geschehen.

B

Der Investor und der Magistrat werden aufgefordert, alle Anfragen und geplanten Ansiedlungen vor einer Zusage zu nennen und in der StaVo zu diskutieren.

Die Entwicklung von Gewerbeflächen durch Investoren bedeutet erhebliche Einnahmen-Verluste für die Kommune; denn diese gehen an den Investor. **Die Stadt muss ihre Gewerbeflächen selbst vermarkten.** So sind kleine Zuschnitte möglich, die Kontrolle über die Ansiedlungen bleibt bei der Stadt, und durch den deutlich höheren Gewinn pro Fläche sind keine übergroßen Ausweisungen notwendig.

3

Stellungnahme: Privatstellungnahme 1,
vom: 11.08.2021

Änderungen/Bemerkungen

zu B: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bislang existiert noch kein Planungsrecht. Insofern bleibt es dass zum jetzigen Zeitpunkt, ohne rechtskräftigen Bebauungsplan, noch kein Interessent eine verbindliche Zusage über eine Standortentscheidung öffentlich bekannt geben will, ist absolut nachvollziehbar.

zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es obliegt den Gremien der Stadt Pohlheim, welchen Weg sie bei einer Gebieterschließung gehen. Bei der ausgewiesenen Fläche ist die Stadt Pohlheim der Meinung, dass eine Gebieterschließung durch einen Vorhabenträger vorteilhafter für die Stadt ist. Das gesamte Risiko der Erschließung trägt in diesem Fall der Vorhabenträger, damit werden negative finanzielle Effekte wie Verluste beim letzten Gewerbegebiet „Gebrannter Triesch“ für die Stadt ausgeschlossen. Die positiven Effekte wie neue Arbeitsplätze und Gewerbesteuererinnahmen kommen voll der Stadt zu Gute. Vorgaben der Stadt Pohlheim werden über den Bebauungsplan gemacht, besondere Vorgaben der Stadt Pohlheim, die über die Festsetzungen im Bebauungsplan hinausgehen werden im städtebaulichen Vertrag zum Vorteil der Stadt Pohlheim geregelt.

VERKEHR/LÄRM/EMISSIONEN/LANDSCHAFT

In der Begründung zum B-Plan heißt es: „Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um ... **Flächen zwischen drei stark befahrenen Verkehrsstrassen** ... und somit um verkehrstechnisch bereits stark vorbelastete Flächen in unmittelbarem Siedlungsanschluss.“ **Ein weiteres Ansteigen der Verkehrsbelastung ist für die Anwohner daher nicht zumutbar.** Um ihrer Vorsorgepflicht für die eigenen Bürger nachzukommen, muss die Stadt Pohlheim vielmehr dafür sorgen, dass diese Belastung sinkt!

Weiterhin ist von „**verkehrstechnisch gut erschlossenem Gebiet**“ die Rede. **Diese Grundannahme ist falsch!** Denn es gibt weder direkten Zugang zur Autobahn, noch öffentliche Verkehrsmittel in einem Umfang, wie sie etwa im Oberzentrum Gießen zur Verfügung stehen.

Ein Ausweg aus dieser Situation wäre einzig ein **Autobahnanschluss direkt am Planungsgebiet**. Bevor dieser nicht erreicht werden kann, ist die vorliegende Planung abzulehnen. Denn der Verkehr müsste im Fall einer Umsetzung über die AS Fernwald und die L3129 sowie L3131 fließen. Diese belasten die Orte Garbenteich und Dorf-Güll schon jetzt ähnlich stark wie die A5.

Die dargestellte **Geländestaffelung** Misch-, Gewerbe- und Industriegebiet (Industrie 40 % der Fläche!) führt dazu, dass die Industrieflächen am höchsten Punkt des Geländes zu liegen kommen (Abstand zum Wohngebiet 250 m, 10 m höher als der Ortsrand). Daher wird die – so vorgeschriebene – Staffelung nicht zu einer Reduzierung der Emissionen in den Ort hinein führen.

Das Gelände ist deshalb für diese Planung als ungeeignet anzusehen.

Welche **Bauhöhen** sind konkret in Bezug auf die derzeitige Geländeoberfläche möglich? **Hierzu ist eine für den Laien ersichtliche Darstellung vorzulegen.**

Die Verkehrsuntersuchung stellt lediglich die planerische Möglichkeit des Projektes dar – also ob die vorhandenen Straßen den zu erwartenden Verkehr aufnehmen können. **Die weiter steigenden Belastungen der Anwohner vor allem in Garbenteich und Dorf-Güll bleiben völlig unberücksichtigt.**

Außerdem ist die Verkehrsuntersuchung nach Ansiedlung eines Logistikers, der am Standort Garbenteich weiter wachsen will, mittlerweile überholt.

Die Verkehrsuntersuchung ist neu zu erstellen.

Die Angaben zum Schallschutz (Lärmbelastung) im **Immissionsgutachten** erfolgen nur auf Grundlage formeller Berechnungen. Sie **haben mit der tatsächlichen Belastung der Anwohner nichts zu tun!** Beispielsweise wurden als maßgebliche Immissionsorte Obergeschosse an vier Wohngebäuden im Admonter Ring angegeben. Explizit auch das Wohnhaus Admonter Ring 55. Die

Stellungnahme: **Privatstellungnahme 1,**
vom: 11.08.2021

Änderungen/Bemerkungen

zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet liegt im Südosten von Garbenteich zwischen der Wohnsiedlungslage und der Bundesautobahn A5, die südlich des Plangebietes verläuft. Im Norden wird das Gebiet von der Landesstraße 3358 (Licher Straße) und im Westen von der Landesstraße 3131 in Richtung Dorf-Güll tangiert.

Über die im Nordwesten auf die L 3358 treffende L 3129 kann die A 5 über die Anschlussstelle Fernwald ohne Durchquerung von Ortsdurchfahrten auf kurzer Distanz erreicht werden.

Ein Plangebiet, dass unmittelbar an einer Landesstraße liegt mit einem Autobahnanschluss in weniger als 4 Km Entfernung, der über die freie Strecke von Landes- und Bundesstraßen erreicht werden kann, ist als künftiges Gewerbegebiet verkehrstechnisch gut angebunden.

zu 5: Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Die Bebauungskonzeption, auf der die Höhenfestsetzungen basieren, werden in Kapitel „Geländehöhen und Höhe baulicher Anlagen“ in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich beschrieben.

Demnach werden die Gebäudehöhen entlang der sichtexponierten Flanken des Mischgebietes sowie entlang der L 3358 auf max. 13,5 m begrenzt. Im Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes erfolgt dies durch die Festsetzung der Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhen null, da das Gelände nach Süden stark abfällt. Dadurch können im Süden höhere Gebäude realisiert werden, die jedoch in Richtung der Ortslage durch die davor liegende Gewerbe- und Mischbebauung optisch kaum in Erscheinung treten wird.

Es wird dazu auf die in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltene Abbildung zu einer möglichen Bebauung verwiesen.

zu 6: Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Der Anschluss des Plangebietes wurde so gewählt, dass die Siedlungslage von Garbenteich nicht berührt ist. Nach Aussage des Verkehrsgutachters werden sich die Hauptverkehrsströme in Richtung der Autobahnanschlussstelle Fernwald und ein geringerer Teil in Richtung Lich bewegen. Die Straße nach Dorf Güll wird nicht nennenswert zusätzlich belastet.

Insofern ist die Aussage bzgl. des Logistikers nicht relevant.

zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Immissionsgutachten wurde auf Grundlage der hierfür geltenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften erstellt. Bei derartigen Aufgabenstellungen sind vor Ort Messungen nicht vorgesehen.

In die Berechnungen fließen u.a. auch topographische Angaben mit ein, so dass auch präzise Aussagen zum Lärm in Obergeschossen getroffen werden können.

mir gut bekannten Bewohner und Eigentümer des Hauses wurden allerdings nie diesbezüglich kontaktiert. Eine **Inaugenscheinnahme vor Ort oder gar Messungen im Obergeschoss hat es nicht gegeben.**

Die tatsächlichen Belastungen der Anwohner in Dorf-Güll und Garbenteich sind durch Vor-Ort-Termine im Beisein der Betroffenen zu ermitteln und abzuwägen.

DER WOHNORT GARBENTEICH

Pohlheim und vor allem Garbenteich hat kein Beschäftigungsproblem, sondern leidet unter einer sich **verschlechternden Lebensqualität**; etliche junge Familien haben den Ort deshalb in den letzten Jahren verlassen und sind in Gemeinden der Umgebung gezogen.

Gründe sind neben der Verkehrslärm-Belastung auch Probleme bei der **Bevölkerungsstruktur**, die sich durch die Ansiedlung des Großbordells „FFK world“ sehr negativ entwickelt hat.

Die Ansiedlung eines überdimensionierten Gewerbe-/Industriegebietes wird die Situation noch verschärfen. **Die Gewerbe- und Industrieflächen werden nach der Umsetzung des vom Investors vorgestellten zweiten Bauabschnittes größer sein als der Wohnort – nach jetziger Planung etwa gleichgroß.** Das stellt keine gesunde Struktur dar. Ein solches Missverhältnis ist keinem Ort im weiteren Umkreis festzustellen (**falls doch sind Beispiele zu benennen**). Hier ist die Kommune gefordert, Konzepte zu entwickeln, welche die skizzierten Probleme des Wohnortes lösen. **Was ist diesbezüglich konkret geplant?**

Mit wie vielen Neubürgern ist durch das Mischgebiet zu rechnen und welche Auswirkungen wird das auf den dörflichen Charakter des Ortes und das Zusammenleben haben? (Gutachten!)

Beim **Verhältnis von Ein- zu Auspendlern** wird seitens der Befürworter widersprüchlich argumentiert: Wenn es um neue Gewerbeansiedlungen geht, wird von deutlich mehr Auspendlern gesprochen, geht es darum, Pohlheim als Mittelzentrum zu etablieren, vom Gegenteil. Daher kann dieses Argument nicht herangezogen werden.

**Stellungnahme: Privatstellungnahme 1,
vom: 11.08.2021**

Änderungen/Bemerkungen

zu 8: Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Die Aussage bzgl. der verschlechternden Lebensqualität wird nicht näher belegt und entzieht sich somit einer sachgerechten Abwägung.

zu 9: Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Im Rahmen der Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde wurde eine Rücknahme von Gewerbeflächen, die südwestlich an das Plangebiet angrenzen vereinbart und im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans planerisch umgesetzt.

Ein zweiter Bauabschnitt in ähnlicher Größe ist daher nicht mehr möglich.

zu 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Mischgebiet sind gekennzeichnet durch ein Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen. Das Verhältnis sollte etwa bei 50 : 50 liegen. Insofern können zum jetzigen Zeitpunkt noch keine belastbaren Zahlen zu Neubürgern getätigt werden.

Die Aussagen zu Ein- und Auspendlern sind aus dem Zusammenhang gerissen und unterliegen auch nicht der Steuerung durch diesen Bebauungsplan.

Die zulässigen **Gebäudehöhen und -größen werden**, auch bei „geringem Abtrag der exponierten Lage“, **das Ortsbild beherrschen** und auch die Erscheinung der Landschaft stark beeinträchtigen. Dem dörflichen Charakter des Wohnortes Garbenteich widerspricht dies eklatant.

11

Die **Erholungswirkung der Landwirtschaftsflächen direkt am Ortsrand** wird im Umweltbericht infrage gestellt. Das ist angesichts der starken Frequentierung des Gebietes eine **Missachtung der Realität und der Belange der Bürger**.

12

Unter „2.3.8.1 Lärm / Geräuschemissionen“ heißt es im **Umweltbericht**: „Die künftige Bebauung wird für das allgemeine Wohngebiet eine deutliche Abschirmung der Geräusch- und Feinstaubimmissionen, die von der Autobahn ausgehen, zur Folge haben.“

13

Das ist zumindest bezüglich des Lärms **fachlich eindeutig falsch**.

In der einschlägigen Literatur kann man nachlesen, dass nur durchgehende Lärmschutzwände direkt an der Quelle eine abschirmende Wirkung haben. Außerdem liegen die Hauptquellen für den Lärm der A5 südlich und nördlich der geplanten Bebauung.

Zusätzlich wird behauptet, die potenzielle Neubelastung werde von den bestehenden Belastungen deutlich überlagert – ohne die möglichen Firmenansiedlungen zu kennen. Solche Aussagen können nur als fahrlässig bezeichnet werden. Außerdem bedeutet eine Überlagerung auch eine Aufsummierung.

(Ebenso wird behauptet: „Relevante Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind nicht zu erwarten.“ Diesen Feststellung soll der Autor des Berichtes den Anwohnern einmal ins Gesicht sagen!)

Solche unbelegten und fehlerhaften Aussagen lassen an der grundsätzlichen Aussagekraft (und Zielen) des gesamten Umweltberichts Zweifel aufkommen.

Forderung: Es ist ein neuer, fehlerfreier und ergebnisoffener Umweltbericht (Umweltgutachten) in Auftrag zu geben!

Stellungnahme: **Privatstellungnahme 1,**
vom: 11.08.2021

Änderungen/Bemerkungen

zu 11: **Die Hinweise werden zurückgewiesen.**
Siehe zu 5.

zu 12: **Die Hinweise werden zurückgewiesen.**
Im vorliegenden Fall wurde versucht, die fußläufige Verbindungsachse aufzunehmen und auch künftig für die Naherholung nutzbar zu lassen. Entlang des Weges wird ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken mit Biotopstrukturen angelegt. Die in südlicher Richtung dieser Fußwegeachse befindlichen Flächen werden, im Zuge der Flächennutzungsplanänderung, aus dem Gewerbeflächenkonzept genommen und über die geplante Darstellung als „Flächen für die Landwirtschaft“ langfristig der Landbewirtschaftung gesichert.

zu 13: **Die Hinweise werden zurückgewiesen.**
Diese Schlussfolgerung trifft nur bei einer einreihigen Bebauung zu. Im vorliegenden Fall liegt zwischen Autobahn und Wohnsiedlungslage eine rd. 400 m tiefe Zone, die bebaut werden kann. Selbst wenn kein durchgängiger Riegel entlang der Autobahn gebaut wird (was im übrigen zulässig wäre), so wird sich durch versetzte Baukörper in der Tiefe ein ähnlicher Effekt einstellen.

Die Aussage zum Schutzgut Mensch ist aus dem Umweltbericht. Sie ist sachlich nachvollziehbar, da auf Grundlage der Plankonzeption und der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen davon auszugehen ist, dass die anspruchsvollen schalltechnischen Orientierungswerte, die für ein reines Wohngebiet (Admonter Ring) gelten, eingehalten werden können.

Das Ortsbild wird durch die Bebauung nicht beeinflusst. Die Gehölze entlang der östlichen Besiedlung des Admonter Ringes sind so hoch wie die geplanten Gebäude, so dass diese zunächst nur von den Landstraßen und aus Richtung des Sportplatzes einzusehen sind. Der Bereich des Sportplatzes sowie die südlich und westlich angrenzenden Gewerbeflächen sind schon heute wesentliches, prägendes Merkmal des Stadtteils.

Die diesbezüglich im Umweltbericht enthaltene Aussage ist im übrigen von keiner der beteiligten Fachbehörden kritisiert worden.

LANDWIRTSCHAFT

In der Begründung zum B-Plan heißt es: „Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um **landwirtschaftliche Flächen** überwiegend mittlerem Ertragspotential.“ Dies wird in keinen Bezug gesetzt und stimmt nur im Vergleich mit den sehr guten Böden in der benachbarten Wetterau. Dennoch stellen diese Flächen einen wichtigen Beitrag zur regionalen Nahrungsmittelerzeugung dar. Im weltweiten Maßstab betrachtet sind sie als Hohertragsstandorte zu bezeichnen.

Die Funktion der Landwirtschaft zur Sicherung der Nahrungsmittelversorgung findet im Umweltbericht keine Berücksichtigung. Auch hier zeigen sich die Schwächen dieses Teils der Offenlegung (s. 3 bzw. 4 Absätze weiter oben).

Im Sinne eines verantwortlichen Handelns dürfen solche Flächen der **Nahrungsmittelerzeugung** nicht entzogen werden, denn die Ackerflächen schwinden – auch durch den Klimawandel – weltweit. Langfristig betrachtet werden solche Flächen immer wertvoller und damit auch wirtschaftlicher. Nicht umsonst kauft China weltweit Ackerflächen auf. Deutschland läuft Gefahr, sich hier in eine gefährliche Abhängigkeit zu begeben.

Die landwirtschaftlichen Betriebe in Garbenteich verlieren einen großen Teil ihrer Acker-Flächen und **sind dadurch in ihrer Existenz gefährdet**. Das sind echte, bestehende **Arbeitsplätze** vor Ort, niemand pendelt zu oder aus. An diesen Arbeitsplätzen hängen weitere: Laut Bundeslandwirtschaftsministerium sind rund 10 Prozent aller Erwerbstätigen in der Landwirtschaft und den ihr vor- und nachgelagerten Bereichen tätig. Diese werden durch den Verlust der Äcker gefährdet. **Die Zahl der zu erwartenden Arbeitsplätze in „Garbenteich Ost“ ist dazu ins Verhältnis zu setzen!** (Wie viele Erwerbstätige hat Garbenteich/Pohlheim? 10 % davon sind wie viele? Werden mehr Arbeitsplätze als diese entstehen?)

Solche **Landverluste sind nicht mehr zeitgemäß**, denn es zeigt sich neben den spürbaren Klimaveränderungen, dass der **regionalen Versorgung gerade mit Grundnahrungsmitteln** hohe Priorität beizumessen ist (Stichwort Corona-Krise).

Außerdem ist die Umwandlung von Äckern in bebaute Flächen - wie im Abschnitt „Umwelt“ ausgeführt - klimaschädlich.

Stellungnahme: **Privatstellaungnahme 1,**
vom: 11.08.2021

Änderungen/Bemerkungen

14

zu 14: **Der Hinweis wird zurückgewiesen.**

Die Belange der Landwirtschaft, des Boden- und Klimaschutzes, wurden, den gesetzlichen Vorgaben entsprechend, in der Umweltprüfung abgearbeitet.

Der Bereich ist Bestandteil des regionalplanerischen Gewerbeflächenkonzeptes und auch bereits seit vielen Jahren im Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Dieses regionale Gewerbeflächenkonzept dient der Schwerpunktbildung und Konzentration, u.a. auch mit dem Ziel Räume zu vernetzen, die – u.a. aus klimatischen Gründen von Bebauung freizuhalten sind.

15

zu 15: **Der Hinweis wird zurückgewiesen.**

Durch die Entwicklung des Plangebietes werden keine Landwirte in ihrer Existenz gefährdet. Im Zuge der Gespräche mit den betroffenen Landwirten wurde u.a. auch der Bedarf an Ersatzwirtschaftsflächen thematisiert.

UMWELT

Das geplante Gewerbegebiet stellt einen wichtigen Lebensraum in der Region für geschützte Arten dar – z.B. für **Feldlerchen und Rebhühner**. Die vorgesehenen „Ausgleichsmaßnahmen“ auf einigen Randflächen des Gebietes können den Lebensraumverlust nicht kompensieren. Auch „Lerchenfenster“ sind nicht geeignet, den Lebensraumverlust auch nur annähernd auszugleichen, denn die Vögel brauchen eine bestimmte Reviergröße.

(s. Ralf Joest, 2018: Wie wirksam sind Vertragsnaturschutzmaßnahmen für Feldvögel? Untersuchungen an Feldlerchenfenstern, extensivierten Getreideäckern und Ackerbrachen in der Hellwegbörde (NRW). Vogelwelt 138: 109 – 121.)

Neben den dort brütenden Vögeln nutzen anderen Arten die Fläche zur Nahrungssuche (Bussard, Milan, Storch, ...), sodass der Verlust der Äcker in seiner schädlichen Wirkung über das eigentliche Plan-Gebiet hinausreicht.

Wie soll das Ziel des Erhaltes von Artenvielfalt verfolgt werden, wenn großflächig die dazu benötigten Lebensräume vernichtet werden?

Die genannten „Kompensationsmaßnahmen“ können die Schäden in vielen Bereichen nicht ausgleichen (Lerchen, Rebhühner u.a.); das wird im Umweltbericht auch so festgestellt. Es soll ein weiterer Ausgleich in Form von finanzieller Abgeltung (über 100 000 € Ersatzgeld) und durch eine Belastung des Pohlheimer Öko-Punkte-Kontos erfolgen. So könne eine „Voll-Kompensation des Defizits“ nachgewiesen werden. So blieben keine „Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt sowie die Schutzgüter des Umweltrechts“. **Das sind reine theoretische Luftbuchungen, die eine eigentlich nicht hinnehmbare Vernichtung von Ackerland und Lebensräumen mit dem Deckmantel eines Ausgleichs kaschieren sollen.**

Eine zu geringe Berücksichtigung findet der **Wasserhaushalt**. Die letzten Jahre und die **jüngsten Flut-Ereignisse in Rheinland-Pfalz und NRW mit vielen Toten sowie die Hitzewellen mit Feuersbrünsten in Südeuropa, Kanada und der Türkei** zeigen, dass immer häufiger mit Überschwemmungen und Dürren zu rechnen ist (s. z.B. „Wassernotstand“, Gießener Anzeiger 11.08.2020). Die geplanten Flächenversiegelungen werden die Situation weiter verschärfen. Auch das geplante Regenrückhaltebecken wird nicht verhindern, dass **weniger Grundwasserneubildung auf der Fläche erfolgt und dadurch mehr Wasser vor allem bei zunehmend zu erwartenden Starkregenereignissen oberflächlich abfließt**. Äcker haben das höchste Grundwasserneubildungs-Potenzial (größer als Grünland oder Wald). Das entstehende Minus ist zu ermitteln und zu bewerten und die nötige **Aufnahmekapazität der Kanalisation bei Starkregen** von über 100 mm am Tag (wie es in Pohlheim schon vorgekommen ist) nachzuweisen.

16

17

18

C

19

Stellungnahme: Privatsternungnahme 1,
vom: 11.08.2021

Änderungen/Bemerkungen

zu 16: Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Die CEF-Maßnahmen dürfen nicht aus dem Kontext genommen und als singuläre Maßnahmen betrachtet werden. Sie erfüllen ihre Funktion im Zusammenhang mit den benachbarten Flächen und deren Biotopausgestaltung. Die CEF- Maßnahme stellt zusammen mit den bestehenden und zu entwickelnden Biotopen eine Vernetzungsstruktur dar, die über die CEF-Fläche hinaus gemeinsam mit ihr ihre Wirkung entfalten. Daher sind die Flächen ausreichen dimensioniert.

zu 17: Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Für Störche ist das Vorhabengebiet ein ungeeignetes Habitat. Bussard und Rotmilan haben sehr große Jagdreviere, so dass das Vorhabengebiet ca. 2 – 3 % ihres Territoriums ausmacht. Das Vorhaben gefährdet den Bestand dieser Arten nicht.

zu 18: Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Der Rückgriff auf bereits durchgeführte Biotopverbesserungen ist ein anerkanntes Verfahren und hat anerkannter Maßen dazu geführt, dass in Hessen ein Netz von hochwertigen Biotopstrukturen entstanden ist.

zu C: Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.

Die Dimensionierung der Entwässerungsanlagen wurde, in Abstimmung mit den zuständigen Behörden, unter Berücksichtigung deutlich höherer Sicherheitsauflagen geplant, als dies noch vor wenigen Jahren üblich war. Darüber hinaus verläuft der Überlauf des über 2 ha großen Regenrückhaltebereichs topographiebedingt in südlicher Richtung, also nicht in Richtung der Siedlungslage, so dass eine Überschwemmung der Siedlungslage von Garbenteich – auch bei einem Starkregenereignis – ausgeschlossen werden kann.

zu 19: Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Die Herleitung erfolgt auf der Basis der vom, Land Hessen bereitgestellten Bodendaten. Das Niederschlagswasser verdunstet derzeit überwiegend oder wird über Drainagen in den Petersgraben geleitet. Durch die Einrichtung eines RRBs mit einer entsprechenden Drosselung der Einleitung in den Petersgraben ermöglicht eine kontrollierte Ableitung über einen längeren Zeitraum in den Petersgraben, wodurch der Petersgraben über einen längeren Zeitraum Wasser führt.

Im Umweltbericht wird die Grundwasserneubildung im Plangebiet als gering bezeichnet. Die Herleitung geschieht allerdings nur auf Grundlage von Schätzungen, außerdem spielt hier die enorme Größe der Fläche eine Rolle. Auch stellt sich die Frage, wo denn das Niederschlagswasser bleibt. Aufgrund der fehlenden größeren Abflüsse (nur der relativ kleine und oft trockene Petersgraben liegt im Gebiet) ist von einer nicht unbedeutenden Versickerung auszugehen. **Die Grundwasserneubildung im Gebiet ist neu zu bewerten!** Auch ist eine Regelung zu treffen, wer bei durch die großflächige Versiegelung verursachten Überflutungen die betroffenen Bürger entschädigt.

C

Ausgleichsflächen sollen laut erster Offenlage im Landkreis Marburg Biedenkopf geschaffen werden, solche Maßnahmen außerhalb Pohlheims sind grundsätzlich abzulehnen. Welche konkreten **Ausgleichsmaßnahmen sind für die ortsansässigen Bürger**, die die Lasten zu tragen haben, vorgesehen? (Hiermit sind keine Maßnahmen gemeint, welche die zusätzlichen Belastungen abmildern, sondern echte Verbesserungen zum heutigen Status Quo.)

20

Das drängende Thema Klimaschutz findet in den Planungen keine den heutigen Anforderungen gerecht werdende Berücksichtigung.

Zum Klimaschutz wird lediglich ausgeführt, dass dieser auf kommunaler Ebene keinen Vorrang vor anderen Belangen habe. Aber gerade hier entscheidet sich, ob eine „Klimawende“ gelingen kann!

21

Die genannten Maßnahmen wie Durchgrünung oder Fassadengestaltung können die klima- und umweltschädlichen Auswirkungen der Planung nicht ansatzweise kompensieren.

Der Ackerbau im Plangebiet fixiert CO₂ ebenso wie die landwirtschaftlichen Böden an sich. Auf den künftig bebauten Flächen wird einerseits keine CO₂-Fixierung mehr stattfinden, andererseits werden bei den zum Bau notwendigen Bodenbewegungen **große Mengen CO₂ freigesetzt. Diese sind zu beziffern und zur Diskussion zu stellen.**

Weitere Fragen:

Wie kann Deutschland glaubwürdig andere Staaten zum Umweltschutz anhalten, wenn hierzulande weiterhin ungebremst naturnahe Flächen versiegelt werden? (Der Verlust von Ackerflächen bei uns verursacht direkt die Inanspruchnahme von Urwaldflächen in Brasilien und anderswo.)

22

Warum werden nicht die noch zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen in Garbenteich (am „Gebrannten Triesch“, ca. 15 Hektar!) nach Bedarf entwickelt? (Investor Beitlich spricht davon, dass Garbenteich-Ost „vor allem aufgrund

23

Stellungnahme: Privatsternungnahme 1,
vom: 11.08.2021

Änderungen/Bemerkungen

zu 20: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Alle Ausgleichsmaßnahmen werden im Umfeld von Garbenteich umgesetzt

zu 21: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Belange Klimaschutz und Klimaanpassung wurden, entsprechend der rechtlichen Vorgaben, im Rahmen der Umweltprüfung bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich festgelegt. Diese wurden auch in einem eigenen Kapitel dazu in der Begründung thematisiert. Hierauf wird verwiesen.

Maßnahmen wie Durchgrünung und Fassadenbegrünung haben gerade in Siedlungsflächen eine erhebliche Bedeutung für das lokale Mikroklima. Sie können die direkte Einwirkung der Sonne auf Gebäudewandflächen reduzieren und tragen durch Evaporation deutlich zur Abkühlung bei. Ackerbau bindet in gewissen Mengen CO₂, aber bei Getreide nur in der Zeit, in der die Pflanzen grün sind. Darüber hinaus emittieren Ackerflächen in erheblichem Maße auch klimaschädliche Gase. Während die Treibhausgase z.B. beim Wald in den vergangenen Jahren abgenommen haben, steigen sie bei Ackerflächen weiter an (vgl. https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/384/bilder/dateien/2_tab_emi-senken-lulucf_2020.pdf)

zu 22: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In der BRD und der EU wird ein Nahrungsmittelüberschuss produziert, was sich auch aus den Zahlen der weggeworfenen Lebensmittelmen gen ableiten lässt. Die Eingriffe in den brasilianischen Urwald gehen in erster Linie auf die Tierhaltung und die Produktion von Energiepflanzen zurück.

zu 23: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Von den, im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten größeren Gewerbeflächen sind die Bereiche: „Klausenköpfel“ und „Gebrannter Triesch“ bereits durch Biotopschutz, straßenrechtliche Restriktionen, ungünstige Flächenzuschnitte, Restriktionen durch bestehende Versorgungstrassen und eine landwirtschaftliche Aussiedlerhofstelle in ihren Entwicklungsmöglichkeiten stark beschnitten, so dass lediglich der Bereich „Garbenteich Ost“ für eine strategische Gewerbeflächenentwicklung in Frage kommt.

seiner Größe eine Premiumfläche ist“. Seit wann ist Größe ein Kriterium für Qualität?)

Warum werden die in Gießen vorhandenen Industrie-Brachen (z.B. ehem. Gailsches Gelände) nicht als Alternativen in der Region angeführt? **24**

In den veröffentlichten Unterlagen heißt es, dass eine „erhebliche Anzahl neuer, wohnortnaher Arbeitsplätze entsteht“. Bedeutet das, dass Bewerber aus der Umgegend bevorzugt eingestellt werden? **25**

Wie kann man einen zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr als „minimal und mittel“ einschätzen, wenn man noch gar nicht weiß, welche Arten von Firmen sich dort ansiedeln werden? **26**

Gleiches gilt für maximale Gebäudegrößen. Warum werden mit einer BMZ von 10 (GI) bzw. 8 (GE) derart große und hohe Gebäudekomplexe ermöglicht? **27**

Welche Gebäudegrößen, -höhen und Geschossflächen sind im Mischgebiet vorgesehen bzw. möglich (für Laien verständliche Darstellung)? **28**

Die Flächen wurden vor über 20 Jahren als Gewerbegebiet geplant. Warum wird nicht auf die heutigen Entwicklungen in Sachen Klimaschutz, Artenvielfalt und Landversieglung eingegangen? **29**

Die Flächen für Industrie liegen auf dem höchsten Punkt des Gebietes, wie sieht es hier mit dem Immissionsschutz aus (die Topografie ist bei den Immissionsberechnungen nicht berücksichtigt)? **30**

In der Begründung wird von Flächen direkt am Ort zwischen drei stark befahrenen Straßen, die verkehrstechnisch bereits stark vorbelastet sind gesprochen. Warum will man diese Belastungen für die Bürger noch erhöhen, anstatt diese zu reduzieren? **31**

Bestehen konkrete Angebote des RMV, die Erreichbarkeit des Gebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu verbessern? **32**

Warum wird den Bürgern (die sich in einem Bürgerentscheid mehrheitlich gegen die Planungen in Garbenteich-Ost ausgesprochen haben) nicht die Möglichkeit gegeben, über dieses für Pohlheim wichtige und umstrittene Projekt abzustimmen? **33**

Weitere Forderungen/Anmerkungen:

Stellungnahme: Privatsternungnahme 1,
vom: 11.08.2021

Änderungen/Bemerkungen

zu 24: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Stadt Pohlheim ist nicht befugt über Flächen in Nachbargemeinden zu befinden.

zu 25: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Nein.

zu 26: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Da im Vertragsweg verkehrssensitive Nutzung (Großlogistik) für das Gebiet ausgeschlossen werden, erscheint es gerechtfertigt, vom Mittel-Szenario auszugehen.

zu 27: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Baumassenzahl sagt nichts über die Gebäudehöhen aus.

zu 28: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Im Mischgebiet wird die Gebäudehöhe auf 13,5 m über dem anstehenden Gelände begrenzt, welches durch Geländehöhen festgesetzt wird.

zu 29: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Das Plangebiet ist Bestandteil des regionalplanerischen Gewerbeflächenkonzeptes und auch bereits seit vielen Jahren im Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Dieses regionale Gewerbeflächenkonzept dient der Schwerpunktbildung und Konzentration, u.a. auch mit dem Ziel Räume zu vernetzen, die – u.a. aus klimatischen, ökologischen oder aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes, oder als „Vorranggebiete für die Landwirtschaft“ von Bebauung freizuhalten sind.
Die genannten Naturaspekte wurden umfassend in der Umweltprüfung abgehandelt.

zu 30: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Topographiedaten sind in die Immissionsberechnungen eingeflossen.

zu 31: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Verkehrsreduzierung auf klassifizierten Straßen liegt nicht in der kommunalen Planungsbefugnis. Nach gutachterlicher Einschätzung wird es in Folge des Gewerbegebietes zu keiner nennenswerten Zusatzbelastung von Ortsdurchfahrten kommen.

zu 32: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Im Plangebiet ist die Anlage von Bushaltestellen vorgesehen. Die Abstimmungen mit dem RMV dazu erfolgen im Zuge der weiteren Erschließungsplanung.

zu 33: Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt, den Vorgaben des Baugesetzbuches entsprechend, innerhalb der förmlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren.

In der Begründung ist von einem „**Entwicklungsgebot**“ für diese Fläche die Rede. **Das ist falsch**, wie auch die Entwicklung in Lützellinden am praktischen Beispiel zeigt. **Dieser Sachverhalt ist klarzustellen!**

34

Die deutliche **Abwahl von Bürgermeister Schöffmann**, der diese Planungen vorangetrieben hat, ist ein deutliches Signal, dass die Bürgerschaft das Projekt ablehnt. Auch bei der Kommunalwahl haben die Pohlheimer dies zum Ausdruck gebracht.

D

Die besser an die Pohlheimer Verhältnisse angepasste **Fläche am „Gebrannten Triesch“** ist alternativ zum geplanten Groß-Gewerbe-Industrie-Gebiet Garbenteich-Ost bedarfsgerecht zu **entwickeln**.

35

Sowohl die Ausführungen des Planungsbüros Groß und Hausmann als auch die des Umweltberichtes lassen eine ergebnisoffene Darstellung vermissen. Sie dienen nur dazu, das Projekt zu legitimieren.

36

Es sind ergebnisoffene Gutachten vorzulegen!

Schlussbemerkung:

Dem in der Begründung angeführten öffentlichen Interesse stehen andere öffentliche Belange wie Verringerung der Flächenversiegelung, Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Immission durch Lärm und Schadstoffe, Erhalt landwirtschaftlicher Flächen zur Nahrungsmittelversorgung, Förderung der Artenvielfalt und des Klimaschutzes entgegen.

37

Das in der Begründung unter 4.4.2 Immissionsschutz auf S. 19 zitierte Verschlechterungsverbot kann nicht erfüllt werden.

38

Die aktuelle Planung „Garbenteich-Ost“ kann man unter Berücksichtigung aller hier genannten Einwände, Fakten und Fragen nur als **Raubbau** bezeichnen, und sie ist daher abzulehnen.

39

Wie soll der Eindruck entkräftet werden, dass Klimaschutz, Artenvielfalt, Lebensqualität der Anwohner, regionale Versorgung und die Reduzierung von Offenlandverbrauch nur solange in Sonntagsreden eine Rolle spielen, bis sie wirtschaftlichen Interessen zuwiderlaufen?

40

Stellungnahme: **Privatstellungnahme 1,**
vom: 11.08.2021

Änderungen/Bemerkungen

zu 34: **Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.**
Das „Entwicklungsgebot“ (§ 8 Abs. 2 BauGB) schreibt vor, dass Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln sind.

zu D: **Der Hinweis wird zurückgewiesen.**
Die Aufstellung der Bauleitplanung erfolgt, weil die hierfür zuständigen Gremien der Stadt Pohlheim mit dem Aufstellungsbeschluss die Erforderlichkeit der Planung zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung festgestellt haben.

zu 35: **Der Hinweis wird zurückgewiesen.**
Siehe zu 23.

zu 36: **Der Hinweis wird zurückgewiesen.**
Die Planung kann nicht ergebnisoffen betrieben werden. Dies widerspricht den rechtlichen Grundlagen. Die Gemeinde hat Bauleitplanung (zielgerichtet) zu betreiben, sobald sie es für städtebaulich erforderlich hält.

zu 37: **Der Hinweis wird zurückgewiesen.**
Die Aussage spiegelt eine private Interessenlage wieder. Die öffentliche wurde durch den Aufstellungsbeschluss für die Bauleitplanung dokumentiert.
Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu 29 verwiesen.

zu 38: **Der Hinweis wird zurückgewiesen.**
Das Immissionsgutachten belegt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für das angrenzende reine Wohngebiet (Admonter Ring) durch die vorliegende Plankonzeption eingehalten werden können.

zu 39: **Der Hinweis wird zurückgewiesen.**
Siehe zu 29.

zu 40: **Der Hinweis wird zurückgewiesen.**
Siehe zu 1.



Pohlheim, 12.08.2021

Magistrat der
Stadt Pohlheim
Ludwigstraße 31
35415 Pohlheim



Offenlage Bebauungsplan Nr.23 „Garbenteich Ost“

Hiermit legen wir fristgerecht einen Einwand gegen den Bebauungsplan **Bebauungsplan Nr. 23 „Garbenteich-Ost“ im Stadtteil Garbenteich** und die **Flächennutzungsplan-Änderung zum Bebauungsplan Nr. 23 „Garbenteich-Ost“ im Stadtteil Garbenteich** ein.

Unsere Einwände begründen wir im Hinblick auf folgende grundlegende Sachverhalte, in Ergänzung zu den Punkten, wie bereits bei unseren früheren Einwänden genannt hatten, die jedoch größtenteils nur allgemein beantwortet worden waren.

- Wie schon in unserem früheren Einwand dargelegt, ist die Umwandlung von landwirtschaftlicher Produktionsfläche bzw. Wiese in Gewerbefläche bzw. deren Versiegelung nicht mehr zeitgemäß: die Fläche wird seit vielen Jahren zu einem erheblichen Teil zur Nahrungsmittelproduktion verwendet, welche bei Umsetzung des Bebauungsplans zum Erliegen kommt. Es sei beispielsweise darauf hingewiesen, dass die Preise für Nahrungsmittel in den letzten ca. zwei Jahren immens gestiegen sind, sodass ich das Herausnehmen von prinzipiell hochwertiger landwirtschaftlicher Anbaufläche grundsätzlich verbietet. Zudem verstärkt jeder Quadratmeter vernichteter landwirtschaftlicher Fläche die Preise für landwirtschaftliche Flächen sowie auch die Pacht. Allein dieser Punkt führt maßgeblich dazu, dass zahlreiche bäuerliche Betriebe aufgeben müssen, und auch die Fläche Garbenteich-Ost trägt zum weiteren Preisanstieg in Hessen und Gesamtdeutschland bei, was sicherlich nicht wünschenswert ist.
- Das Gebiet ist ein wichtiges Naherholungsgebiet für zahlreiche Garbenteicher Bürger, die dieses Areal gerne zur Regeneration (Spaziergänge) nutzen, gerade auch für Spaziergänge mit Kindern. Dieser Trend hat sich durch die Covid-19-Pandemie noch verstärkt und hat sich gefestigt. Eine Erschließung würde die Nutzbarkeit des Gebietes in dieser Hinsicht erheblich verringern.
- Auf die Anwohner kommt eine erhebliche Zusatzbelastung durch Lärm und PKW/LKW-Verkehr zu, sowohl in der Nutzungs- als auch insbesondere in der sicherlich beträchtlichen Erschließungs- und Bauphase. Insbesondere das Mischgebiet mit bis zu 14 m hohen Gebäuden ist problematisch, da Schall-Reflektion direkt ins Wohngebiet entstehen kann und es somit zu einer neuen Lärmbelastung für den Bereich Admonter Ring

1

2

3

Bauleitplanung der Stadt Pohlheim

35. FNP-Änderung im Bereich „Garbenteich Ost“, Stadtteil Garbenteich

Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (2) BauGB

vom 05.07.2021 bis einschließlich 13.08.2021

Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung

Stellungnahme: **Privatstellungnahme 2,**
vom: 12.08.2021

Änderungen/Bemerkungen

zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Grundsatzentscheidung zur Eignung und Flächenwidmung für gewerbliche Zwecke bereits auf den übergeordneten Planungsebenen getroffen wurde. Der Bereich ist Bestandteil des regionalplanerischen Gewerbeflächenkonzeptes und auch bereits seit vielen Jahren im Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Von Seiten des Projektentwicklers wurde nachvollziehbar ein Bedarf und eine rege Nachfrage nach Gewerbe- und Mischbauflächen dargelegt und mit der oberen Landesplanungsbehörde abgestimmt.

Die Stadt Pohlheim betrachtet die planerische Umsetzung dieser aktuell einzigen noch verfügbaren Gewerbeflächenreserve auch als eine Zukunftsinvestition, die u.a. auch der Sicherung der städtischen Infrastruktur und der Entwicklung von zukunftsträglichen Arbeitsplätzen vor Ort dient.

zu 2: Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.

Naherholung und die o.g. Zielausrichtung sind nur schwer in Einklang zu bringen. Im vorliegenden Fall wurde versucht, die fußläufige Verbindungssachse aufzunehmen und auch künftig für die Naherholung nutzbar zu lassen. Entlang des Weges wird ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken mit Biotopstrukturen angelegt. Die in südlicher Richtung dieser Fußwegeachse befindlichen Flächen werden, im Zuge der Flächennutzungsplanänderung, aus dem Gewerbeflächenkonzept genommen und über die geplante Darstellung als „Flächen für die Landwirtschaft“ langfristig der Landbewirtschaftung gesichert.

zu 3: Die Hinweise werden zurückgewiesen.

Zur Bauleitplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung beauftragt. Die Ziel- und Quellverkehre des Gewerbegebiets Garbenteich-Ost werden sich verstärkt in und aus Richtung der Autobahn A5 und Gießen entwickeln. Da die genauen Nutzungen des Gebiets mit ihren zu erwartenden Quellen und Zielen noch nicht festliegen, wurde ein Aufteilungsverhältnis von 80 % in Richtung A5 / Gießen und 20 % in Richtung Lich angenommen. Über die im Nordwesten auf die L 3358 treffende L 3129 kann die A 5, über die Anschlussstelle Fernwald ohne Durchquerung von Ortsdurchfahrten, auf kurzer Distanz erreicht werden.

Darüber hinaus wurde im vorliegenden Immissionsgutachten auch der Aspekt des Straßenverkehrslärms betrachtet und die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 ermittelt.

Die, im Mischgebiet, dass in Gegenlage zum Wohngebiet Admonter Ring geplant ist, zu erwartende vergleichsweise kleinteilige Bebauung wird dazu führen, dass keine einheitlichen Reflexionen in Richtung

(+angrenzendes Wohngebiet) kommt. Diesem Aspekt wird in der vorliegenden Planung leider immer noch nicht Rechnung getragen.

- Hinsichtlich der Lärm- und Verkehrsbelastung wird in der Gesamtplanung zudem nicht berücksichtigt, dass de facto Garbenteich in Form des ehemaligen „Voko“-Geländes in den letzten ca. fünf Jahren von Jahr zu Jahr mehr Logistik-Ansiedlungen erfahren hat. Will heißen: auch ohne die Erschließung von „Garbenteich Ost“ sind die Befürchtungen der BI wahr geworden, dass Garbenteich zunehmen durch LKW-Logistik belastet wird. Weitere Ansiedlungen von Logistik-Unternehmen im „Voko-Bereich“ sind realistisch. In einem „Worst-Case“-Szenario kommt es somit für die Anwohner im Admonter Ring zu einer massiven Erhöhung des (LKW)Verkehrs auf der L3131 bzw. auf der Straße nach Lich infolge des additiven Aufkommens mehrerer Gewerbestandorte im Osten-Südosten von Garbenteich. Wir fordern eine Gesamtplanung für den Verkehr in diesem Bereich unter Berücksichtigung der bereits manifestierten bzw. geplanten Ansiedlung von Gewerbe bzw. Logistikern im Bereich des „Voko“-Geländes.

- Der Lebensraum von geschützten und ökologisch besonderen Arten wie der Feldlerche und Rebhühner ist bislang falsch bzw. ungenügend berücksichtigt. Beispielsweise wird die Zahl an Lerchenpaaren viel zu niedrig angenommen, wie von sachkundigen Experten des NABU glaubhaft dargelegt. Die Zahl an Lerchenpaaren war im Jahr 2019 mit deutlich über 20 Paaren viel höher als hier angenommen. Ausgleichsmaßnahmen auf Randflächen des Gebietes und „Lerchenfenster“ sind unzureichend, u.a. weil Lerchen eine bestimmte Reviergröße beanspruchen, und der geplante Bereich (Gelände neben der Straße Richtung Lich) für Lerchen insofern ungeeignet ist, als Lerchen die Nähe zu den Bäumen meiden. Dadurch ist dieses Gelände viel zu klein und ungeeignet für die ansässigen Lerchen. Es ist weiterhin vorgesehen, dass die Rebhühner den Bereich des vorgesehenen Regenwasserrückhaltebeckens nutzen sollen. Dies ist vollkommen unrealistisch, weil Rebhühner trockene Habitate nutzen, keine Feuchtzonen.

- Wir bemängeln noch immer, dass kein innovatives Konzept zur Minimierung des Energiebedarfs im Hinblick auf den Klimaschutz entwickelt bzw. vorgestellt wurde: idealerweise soll der Energiebedarf aller Gebäude und Anlagen in Form von Prozesswärme und Strom komplett durch erneuerbare Energie gedeckt werden. Es ist unverständlich, wieso immer noch keine „Zero-Emission“-Strategie verfolgt wird, so wie es in anderen Kommunen mittlerweile bei solchen Projekten erfolgreich umgesetzt wurde.

- Die Planung für die Querung der L 3131 für Fußgänger/Radfahrer ist nicht konkretisiert, sondern nur vage beschrieben: „Als Verbindung zur Siedlungslage von Garbenteich wird die bestehende Fußwegeachse zur Dorf-Güller-Straße inkl. einer verkehrssicheren Querung der L 3131 planerisch einbezogen.“ In Anbetracht einer Planung für ein Mischgebiet mit Wohngebietscharakter fordern wir eine detaillierte Darlegung der Ausgestaltung dieser Querung und auch der Finanzierung: wenn mehrere Familien mit Kindern dort wohnhaft werden sollen und somit mehrfach am Tag die L 3131 überqueren (zum Spielplatz, zur KiTa, zum Arbeitsplatz, etc.), muss entweder eine Ampelanlage oder besser eine hochwertige Unterführung (behindertengerecht!) in die Planung integriert werden. Dies ist im vorliegenden Planentwurf nicht beschrieben, ist jedoch aus Sicherheitsgründen für eine derartige Ausweitung des Ortsgebietes auf die andere Seite einer Landstraße hinaus zwingend erforderlich. Insofern ist die Planung mangelhaft und muss konkretisiert werden. Zudem muss analog zu den Kompensationsflächen dargelegt werden, wer die – bei einer Ampelanlage bzw. Unterführung erheblichen – Kosten übernimmt.

Stellungnahme: Privatstellungnahme 2, vom: 12.08.2021

Änderungen/Bemerkungen

Admonter Ring entsteht, sondern eher diffusen Charakter hat. Diese eher geringfügig zu vermutenden Effekte werden vorauss. durch die Abschirmeffekte der Neubebauung von Lärm aus den dahinter liegenden Gewerbe- / Industrieflächen sowie der Autobahn kompensiert. Darüber hinaus ist durch die bestehende Festsetzung des Wohngebietes Admonter Ring als „reines Wohngebiet“ (WR) ein hoher Immissionschutzstandard gegenüber dem geplanten Misch- und Gewerbegebiet gewährleistet.

zu 4: Die Hinweise werden zurückgewiesen.

Die Stadt Pohlheim hat keinen Einfluss auf Mieter im VOKO Areal. Es handelt sich um ein rechtskräftiges Gewerbegebiet. Vorhaben (also auch Mieterwechsel, Neuansiedlungen) sind gem. § 30 BauGB zulässig, sofern sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen. Die L 3131 ist eine Landesstraße, die eine übergeordnete Verbindungsfunktion erfüllt. Die vorliegenden Verkehrszahlen aus der Verkehrsmengenkarte lassen keine Rückschlüsse auf eine Überlastung zu.

Nach Aussage der Verkehrsuntersuchung wird die L 3131 in Folge der vorliegenden Gebietsplanung keine nennenswerte Zusatzbelastung erfahren.

zu 5: Die Hinweise werden zurückgewiesen.

Wird ein optimales Flächenmanagement betrieben, welches extensiv genutzte Streifen von 10 bis 12 m Breite und Brachstreifen und Fruchtfolge von Sommer- und Wintergetreide und Luzerne vorsieht, können Lebensraumsprüche bis auf 0,5 ha reduziert werden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass Feldlerchen Hochspannungsmasten bis auf eine Entfernung von 100 m, Einzelbäume bis 50 m und Gehölzgruppen bis 160 m als Nistplätze meiden (vgl. OELKE (1968), DREESMANN (1995) und ALTEMÜLLER & REICH (1997)). Überträgt man diese Daten auf das Vorhabengebiet, wobei die Gehölzreihe an der Landstraße nur als Einzelbäume gerechnet werden, ist die Siedlungsfläche für die Feldlerche 10 ha groß. Bei einer „normalen“ Reviergröße von 1 ha sind Annahmen von 20 Brutpaaren und mehr nicht zu verifizieren. Bei den Begehungen wurden deutlich weniger Brutpaare registriert.

Die Ausgleichsmaßnahmen wurden gezielt außerhalb der intensiv genutzten Freizeitwege gesucht, um den Stördruck durch nicht angelegte Hunde gering halten zu können.

Es ist richtig, dass Rebhühner überwiegend trockene Biotope bevorzugen, wenn gleich sie natürlich auch die Möglichkeit einer Tränke nutzen. Wie aus dem B-Plan zu entnehmen, werden daher die Außenseiten der Böschungen des RRBs lang ausgezogen und bilden flache Böschungen mit Exposition zur Morgen- und Mittagssonne.

zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Belange Klimaschutz und Klimaanpassung wurden, entsprechend der rechtlichen Vorgaben, im Rahmen der Umweltprüfung bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich festgelegt. Diese wurden auch in einem eigenen Kapitel dazu in der Begründung thematisiert. Hierauf wird verwiesen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien wurde im Bebauungsplan durch die anteilige Nutzung von Dachflächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie berücksichtigt. Weitere Objektbezogene Maßnahmen werden durch die auf der Ausführungsebene zu berücksichtigenden Gesetze und Verordnungen (z.B. GEG – „Gesetz zur Einsparung

- Lichtverschmutzung: Die vorgesehenen Einschränkungen bezüglich Beleuchtung sind aus unserer Sicht nicht ausreichend. Wir fordern zusätzlich explizit den Verzicht auf licht-basierte, nächtliche Eigenwerbung.

Wir fordern:

Der Städtebauliche Vertrag ist notwendig, um die Interessen der Anwohner bzw. Pohlheim nachhaltig zu wahren bzw. zu schützen. Dieser Vertrag soll mind. folgende wesentlichen Punkte umfassen:

- Die max. Bauhöhe soll 10 m betragen.
- Der Vertrag muss sicherstellen, dass Abweichungen vom Bebauungsplan nur mit Zustimmung des Magistrates der Stadt Pohlheim möglich sind.
- Alle Zusagen des Investors sollen schriftlich fixiert und in einen solchen Vertrag integriert werden. Insbesondere soll eine verbindliche Zusage aufgenommen werden, dass kein Logistik-Unternehmen einen größeren Standort mit LKW-Verkehr etabliert.
- Gebäudeteile und Aktivitäten mit starker Lautstärkeentwicklung müssen in Richtung Autobahn zeigen.
- Viele Anwohner leiden unter der Lärmbelastung durch die A5. Um die Gesamtbelastung für die Anwohner zu minimieren, sollen Lärmschutzmaßnahmen direkt an der A5 (Lärmschutzwand) installiert werden. Die Kosten soll notfalls der/die Investor/en tragen.
- Ein Gesamtkonzept für den Verkehr im Bereich „Garbenteich Ost“ sowie „VOKO“-Gelände, um die Lärmbelastung für das Wohngebiet und Dorf-Güll zu minimieren bzw. reduzieren.
- Das Gelände muss energetisch und ökologisch nach dem derzeit höchstmöglichen Standard errichtet und betrieben werden. Idealerweise sollen thermische und elektrische Energie komplett aus erneuerbaren Energien bezogen werden, Stichwort „Zero Emission“.

Mit freundlichen Grüßen



Stellungnahme: Privatstellungnahme 2,
vom: 12.08.2021

Änderungen/Bemerkungen

von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“) geregelt.

Zu 7: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.

Das Mischgebiet wird keinen Wohngebietscharakter erhalten, da zwischen Stadt und Projektierern vertraglich geregelt wurde, dass keine reine Wohnbebauung, sondern ausschließlich Nutzungskombinationen aus Wohnen und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen dort angesiedelt werden.

Das Plangebiet soll fuß- und radläufig mit dem Wohnsiedlungsbereich von Garbenteich vernetzt werden. Die Festlegung der konkreten Ausgestaltung der, auf Kosten der Projektierer, zu errichtenden Querung liegt jedoch nicht in der alleinigen Entscheidungsbefugnis durch die Stadt und ist daher im Zuge der weiteren Planung mit dem zuständigen Straßenbaulasträger (Hessen Mobil) abzustimmen. Von Seiten der Stadt wird jedoch eine verkehrssichere und behindertengerechte Form der Querung angestrebt.

Zu 8: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.

Eine rechtssichere Festsetzung der Gebietsbeleuchtung ist mangels bodenrechtlicher Relevanz nicht möglich. Es finden sich jedoch Hinweise zur Verwendung energiesparender Leuchtmittel sowie zur Minderung der Lichtverschmutzung in den Planunterlagen.

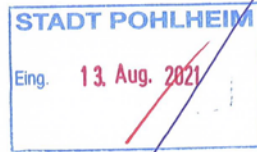
Zu 9: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.

- An der festgesetzten Konzeption zu den zulässigen Gebäudehöhen wird festgehalten, weil sie auf die angrenzende Bebauung und die Topographie angepasst ist.
- Abweichungen vom Bebauungsplan sind generell nur mit Zustimmung der Kommune möglich.
- Folgende Nutzungen wurden im Vertragsweg ausgeschlossen: Großlogistik, Autohof, Schüttgutlagerung soweit nicht nur von untergeordneter Bedeutung, Spielhallen und Vergnügungsstätten
- Die Orientierung lärmrelevanter Anlagenteile in Richtung Autobahn ergibt sich aus den festgesetzten Lärmemissionskontingenten, eine Regelung im Vertragsweg ist nicht möglich.
- Der Lärmschutz wird sich im Zuge der Bebauung des Gebietes ergeben. Ein durchgängiger baulicher Lärmschutz ist auf Grundlage des Immissionsgutachtens nicht erforderlich und daher auch nicht zumutbar.
- Die Nutzung erneuerbarer Energien wurde im Bebauungsplan durch die anteilige Nutzung von Dachflächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie berücksichtigt. Weitere Objektbezogene Maßnahmen werden durch die auf der Ausführungsebene zu berücksichtigende Gesetze und Verordnungen (z.B. GEG – „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“) geregelt.



Magistrat der
Stadt Pohlheim
Ludwigstraße 31

35415 Pohlheim



Pohlheim, den 13.08.2021

Offenlage Bebauungsplan Nr.23 „Garbenteich Ost“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit möchte ich, im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB, mein Recht wahrnehmen und folgende Einwände gegen den Bebauungsplan, den FNP und / oder das geplante Projekt fristgerecht einbringen:

Niederschlags- und Abwasser:

Nach den Erkenntnissen der vergangenen Wochen ist der Wunsch, ein solches Projekt weiter zu verfolgen, nur weiteres negieren der Warnungen, die bereits seit Jahrzehnten im Raum stehen. 1

Die Versiegelung von landwirtschaftlich wertvollen Nutzflächen ist mit den Leitlinien einer nachhaltigen Siedlungspolitik nicht vereinbar. Bereits der Gesetzgeber hat darauf hingewiesen, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden muss sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen sein (BauGB §1a). Somit ist die unter 1.4.1. getroffene Aussage, dass man ja diese Versiegelung dadurch minimiert, dass man mit einer GFZ von 0,8 nur 80% der Fläche zubetoniert, geradezu grotesk.

Für Pohlheim existieren derzeit keine Fließpfadkarten, die der Verwaltung die Möglichkeiten an die Hand geben, die Bürger adäquat vor Hochwasserereignissen zu schützen.

Immerhin reden wir bei 313.000m² Fläche, die zu 80% versiegelt wird, von über 25.000 Kubikmetern Niederschlagswasser die bei einem Starkregenereignis mit 100l/m² zusätzlich auf die Kanalisation zukommen würden (Bei den Überflutungen in NRW war dieser fiktive Wert innerhalb von 48h um das 15-fache überschritten worden).

Eine derart dichte Bebauung auf einer solch großen Fläche zu erlauben, ist eine direkte Bedrohung für das Wohneigentum, aber auch für Leib und Leben der Anwohner in Garbenteich. Als politisch Verantwortlicher kann man so etwas niemals zustimmen.

Selbst die Eigenbetriebe Wasserwerke der Stadt Pohlheim weisen auf fehlende Planungsgrundlagen hin und die Tatsache, dass mit dem Baugebiet „Hinter der

**Bauleitplanung der Stadt
Pohlheim**

35. FNP-Änderung im Bereich „Garbenteich Ost“, Stadtteil Garbenteich

Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (2) BauGB

vom 05.07.2021 bis einschließlich 13.08.2021

Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung

**Stellungnahme: Privatstellungnahme 3,
vom: 13.08.2021**

Änderungen/Bemerkungen

zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Grundsatzentscheidung zur Eignung und Flächenwidmung für gewerbliche Zwecke bereits auf den übergeordneten Planungsebenen getroffen wurde. Der Bereich ist Bestandteil des regionalplanerischen Gewerbeflächenkonzeptes und auch bereits seit vielen Jahren im Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt

Die Belange Klimaschutz, Flächenversiegelung und Biodiversität werden im System der räumlichen Planung umgesetzt durch eine Schwerpunktbildung von Siedlungs- und Gewerbeflächen, aufbauend auf dem „zentrale Orte System“ und Räumen, die unterschiedlichsten Freiraumfunktionen (Natur-/Landschaftsschutz, Klimaschutz, landwirtschaftliche Produktion, Grundwasserschutz, Freizeit und Erholung, etc.) vorbehalten sind.

Die Festsetzung hoher Ausnutzungskennziffern in den Baugebieten wird von den Bodenschutzbehörden regelmäßig gefordert, damit der Flächenbedarf in den Baugebieten möglichst optimal befriedigt werden kann und damit die weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen reduziert wird.

Die Dimensionierung der Entwässerungsanlagen wurde, in Abstimmung mit den zuständigen Behörden, unter Berücksichtigung deutlich höherer Sicherheitsauflagen geplant, als dies noch vor wenigen Jahren üblich war. Darüber hinaus verläuft der Überlauf des über 2 ha großen Regenrückhaltebereichs topographiebedingt in südlicher Richtung, also nicht in Richtung der Siedlungslage, so dass eine Überschwemmung der Siedlungslage von Garbenteich – auch bei einem Starkregenereignis – ausgeschlossen werden kann.

Friedensstraße“ weitere 50.000m² Nutzflächen versiegelt werden sollen, verbessert die Zukunftsaussichten auch nicht.
Ein weiterer Punkt in diesem Zusammenhang ist die Frage, ob da nicht durch die Hintertür unüberschaubare Kosten durch kommende grundlegende Sanierungen der Straßen, Ausbau der Kanalisation und Erweiterung der Kläranlagen auf die Stadt zukommen, dem gegenüber in den nächsten 10 Jahren aber sicher keine zusätzlichen Einnahmen aus dem Gewerbegebiet stehen werden.
Auch unter einem anderen Aspekt ist die sinnfreie Versiegelung als äußerst kritisch zu betrachten: Wenn das andere Wetterextrem zuschlägt - Dürre und Hitze, wie in den Sommern 2019 & 2020 - arbeiten diese Flächen einer Aufheizung der Ortschaften entgegen. Auf diesen Effekt kann man, im Zeitalter des menschengemachten Klimawandels nicht ruhigen Gewissens verzichten.

Verkehrsproblematik:

Noch immer zeigt sich, dass sich die Planer der Gesamtverantwortung entziehen. Sie betrachten lediglich die Auswirkungen, die die beplante Fläche direkt betreffen. Das zeigt sich am besten daran, dass die verkehrstechnischen Auswirkungen dieses Großprojektes für den Ortsteil Dorf-Güll immer noch nicht in die Betrachtung einfließen. Der Aussage des Investors, mal bei Google anzurufen und bei denen eine Änderung der Routenplanung zu veranlassen, spricht Bände. Vielleicht sollte man sich für eine Sperrung der Ortsdurchfahrt für LKW stark machen. Aber das wäre ja zu greifbar.
Auch der gestiegene Verkehr auf der L3131 u.a. durch den Paketdienstleister Pacer One (und dessen kommende Expansion) auf dem ehemaligen VOKO-Gelände bleibt genauso unberücksichtigt wie die mangelnde / nicht vorhandene Anbindung an den ÖPNV.

Art der Bebauung:

Die im Bebauungsplan angegebenen Maßnahmen zum Thema „nachhaltiges Bauen“ sind bestenfalls als Kosmetik oder Greenwashing zu bezeichnen. Die Dachflächen, bei denen Photovoltaik vorgeschrieben wird, sind mit 15% im Gewerbe- und im Industriegebiet und 30% im Mischgebiet geradezu lächerlich gering. Man fragt sich beim Lesen der Begründung ernsthaft, ob die Planer denn mitbekommen haben, was in den letzten Jahrzehnten in der Welt so vor sich geht und wie man denn vielleicht etwas dagegen unternehmen könnte.

Gänzlich vermisste ich auch ein Konzept über die Nahwärme-Versorgung, was sich ja bei einem geplanten Rechenzentrum anbieten würde.

Immerhin wurden Einwendungen zum Thema „Lichtverschmutzung“ und „Werbung“ aus den vorangegangenen Runden der Bürgerbeteiligung berücksichtigt. Auch wenn das die Gesamtproblematik dieses Vorhabens nicht wirklich lindert.

Artenschutz:

Bei einer Begehung mit Mitgliedern des NABU wurde deutlich, dass es bei den von Landschaftsplanung KPS UG ermittelten Zahlen (z.B. der Feldlerche) eine erhebliche Diskrepanz zum tatsächlichen Bestand gibt. Dies wiederum nährt natürlich den Zweifel an der Objektivität des Verfassers, der in seinem Bericht ja auch vorwiegen damit beschäftigt ist, dazulegen, wie minderwertig das Gebiet insgesamt doch sei.

Mit dem niedrigen Ansatz der verschiedenen Artenpopulationen gehen natürlich auch sehr geringe / viel zu niedrige CEF-Maßnahmen einher, welche teilweise artenspezifisch auch noch ungeeignet sind.

Stellungnahme: Privatstellungnahme 3,
vom: 13.08.2021

Änderungen/Bemerkungen

2

zu 2: Die Hinweise werden zurückgewiesen.

Zur sachgerechten Berücksichtigung verkehrlicher Belange wurde bereits im Vorfeld der Bauleitplanung eine Verkehrsuntersuchung beauftragt, deren Ergebnisse in die Erschließungsplanung eingeflossen sind und dazu geführt haben, dass die L 3131 frei von Baugebietszu- und -ausfahrten und die Nutzbarkeit für Naherholungssuchende durch die Festsetzung der bestehenden Fußwegeachse auch künftig bestehen bleibt.

Nach Aussage der Verkehrsuntersuchung wird die L 3131 in Folge der vorliegenden Gebietsplanung keine nennenswerte Zusatzbelastung erfahren.

Die Stadt Pohlheim hat keinen Einfluss auf Mieter im VOKO Areal. Es handelt sich um ein rechtskräftiges Gewerbegebiet. Vorhaben (also auch Mieterwechsel, Neuansiedlungen) sind gem. § 30 BauGB zulässig, sofern sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen.

Die L 3131 ist eine Landesstraße, die eine übergeordnete Verbindungsfunktion erfüllt. Die vorliegenden Verkehrszahlen aus der Verkehrsmengenkarte lassen keine Rückschlüsse auf eine Überlastung zu.

3

zu 3: Die Hinweise wie folgt berücksichtigt.

Eine Begründung aller Dachflächen ist in Gewerbe-/Industriegebieten i.d.R. nicht umsetzbar, da dies insbesondere bei großflächigen Hallenbauten aufgrund der statisch bedingten Mehraufwendungen wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Darüber hinaus werden Teile der Dachflächen auch zur Unterbringungen von Belichtungs-, Belüftungs-/Klimaanlagen benötigt. Weitere Teile der der Dachflächen sollen zudem für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zur Verfügung stehen.

Die im vorliegenden Fall getroffenen Festsetzungen berücksichtigen die o.g. Punkte. Ergänzend dazu wurden Festsetzungen zur Fassadenbegrünung getroffen, die dazu führen, dass große Teile der künftigen Fassadenflächen zu begrünen sind.

Durch Gesetze und Verordnungen zur Energieeinsparung sowie zur anteiligen Nutzung regenerativer Energien (z.B. GEG – „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden.“) ist der Wärmedämmstandard sowie die Verpflichtung zur anteiligen Nutzung regenerativer Energien auf der Ausführungsebene verbindlich geregelt. Moderne Gebäude unterstützen den Klimaschutz. Dies hat auch dazu geführt, dass sich Nahwärmeversorgungen häufig nicht mehr wirtschaftlich darstellen sind. Die Regelung dieser Aspekte über Gesetze/Verordnungen ist sinnvoller, da diese durch fortlaufende Novellierungen an den Stand der Technik angepasst werden, während ein Bebauungsplan kein „Verfallsdatum“ besitzt und nicht fortlaufend an neue Standards angepasst wird.

4

Warum ein „Mesophiler Buchenwald“ entstehen soll, indem man aus einem bestehenden Mischwald Robinien und Fichten entfernt (außer um dadurch Ökopunkte zu generieren), ist nicht näher erläutert. Die Tatsache, ein bestehendes Ökosystem zu zerstören, um ein anderes darin zu etablieren, ist doch eher widersinnig. Auch wie die spärlichen Maßnahmen denn dann umgesetzt werden sollen, bleibt der Fantasie des Lesers überlassen.

Fehlende Stellungnahmen:

In den bereitgestellten Unterlagen vermisste ich die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gießen, des Klimarates und die der Klimaschutzmanagerin der Stadt Pohlheim

Fazit:

Mit den hohen Klimaschutzzielen, die sich Pohlheim selbst gesetzt hat, war die Durchführung eines solchen Projekte von Anfang an nicht vereinbar. Dieses Projekt, mit dem Wissen von heute, nach der Flutkatastrophe in NRW & Rheinland-Pfalz und der Veröffentlichung des aktuellen IPCC-Berichtes, trotzdem durchführen zu wollen, ist schierer Wahnsinn und das Verschließen der Augen vor der bereits angekommenen, düsteren Wirklichkeit.

Ist das wirklich alles, was wir für unsere Kinder und Enkel tun können?

Den Fokus nur auf Gewinn, Profit und Umsatz legen?

Natürlich glaube ich nicht, dass fundierte wissenschaftliche Erkenntnisse und gesunder Menschenverstand gegen geballte Finanzkraft eine Chance haben. Aber wäre es nicht an der Zeit, einen Neuanfang zu wagen? Wenn nicht jetzt, wann denn sonst?

Eine Vision wäre es, das Projekt in der jetzigen Form zu stoppen und an gleicher Stelle - wenn überhaupt - ein einzigartiges, innovatives, komplett nachhaltiges und regeneratives Leuchtturm-Projekt zu etablieren, wodurch Pohlheim und auch Revikon überregionalen Vorbildcharakter erlangen könnten.



5

6

7

**Stellungnahme: Privatstellungnahme 3,
vom: 13.08.2021**

Änderungen/Bemerkungen

zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Flächen wurden im Zusammenhang mit den verschiedenen Planungsansätzen der letzten ca. 20 Jahren begangen und verschiedene Kartierungsreihen angelegt.

Um dem Vorwurf einer nicht objektiven Bestandserfassung vorzubeugen wurde ein externer Faunist hinzugezogen.

Die vom BUND/NABU vorgetragenen Angaben zum Feldlerchenvorkommen konnten, auch unter Einbeziehung von älteren Kartierungen aus verschiedenen Planungsanlässen der letzten 20 Jahren, nicht bestätigt werden. Es wurden regelmäßig deutlich weniger Brutpaare registriert.

Wieso ein Bereich mit sehr großen Schlägen Intensiväcker ein herausragendes Ökosystem (Intensivdüngung, Einsatz von Herbiziden und Bioziden) sein soll erschließt sich nicht.

zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Maßnahme ist kein eigenständiger Planungsinhalt der vorliegenden Bauleitplanung. Es handelt sich um eine städtische Maßnahme auf einer städtischen Fläche. Lediglich die daraus zu bilanzierenden Aufwertungsgewinne werden zum Ausgleich des Bebauungsplans herangezogen. Insofern wird die Maßnahme selbst auch in den Planungsunterlagen nicht näher beschrieben.

Der Buchenforst soll in eine Naturwaldparzelle umgewandelt werden, um die Biodiversität zu erhöhen.

Aktuell kommt es bereits zu einer Naturverjüngung durch Buchen, diese Entwicklung soll gefördert werden. Dabei ist es sinnvoll, vorhandene Überhälter, gleich welcher Art, zu erhalten.

Die Fichten sind bereits weitgehend abgestorben und können erhalten werden, wenn dies durch das zuständige Forstamt als sinnvoll erachtet wird.

Lediglich Robinien sollen entfernt werden. Diese werden vom Bundesumweltamt als unerwünschte aggressive Neophyten bewertet.

zu 6: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.

Die Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde zu den einzelnen Verfahrensbestandteilen waren in den bereitgestellten Unterlagen enthalten.

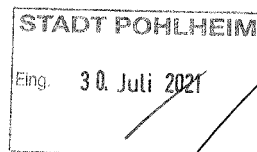
Vom Klimabeirat und der Klimamanagerin sind keine Stellungnahmen eingegangen.

zu 7: Die Hinweise werden zurückgewiesen.

Es wird auf die Ausführungen zu 1 und zu 3 verwiesen.

Magistrat der
Stadt Pohlheim
Ludwigstraße 31

35415 Pohlheim



Pohlheim, den 30.07.2021

Offenlage Bebauungsplan Nr. 23 „Garbenteich-Ost“ mit 35. Änderung des Flächennutzungsplans

Sehr geehrte Damen und Herren.

Gegen den seit dem 05.07.2021 offengelegten **Bebauungsplan Nr. 23 „Garbenteich-Ost“** im Stadtteil Garbenteich und die **Flächennutzungsplan-Änderung zum Bebauungsplan Nr. 23 „Garbenteich-Ost“** im Stadtteil Garbenteich möchte ich folgende Fragen bzw. Einwände fristgerecht vorbringen:

Fragen:

Teil A Begründung gem. § 2a BauGB

1. Grundlagen und Erforderlichkeit

1.1 Lage, Planungsanlass und Kurzbeschreibung der Planung

Das Gebiet wurde „vor über 20 Jahren entwickelt“, zu einer Zeit, als von Klimaschutz und Landversieglung noch keine Rede war. Warum wird nicht auf die heutige, zeitgemäße Entwicklung eingegangen? –

Woher kommt die Annahme, dass eine „erhebliche Anzahl neuer, wohnortnaher Arbeitsplätze entstehen“, ist das Gebiet bereits vermarktet? Liegt eine zukünftige Nutzung bereits fest? –

1.2 Bedarf, Nachfrage und Standortalternativen

1.2.1 Überörtliche Situation

Warum werden hier keine Gebiete wie ehem. Gailsche Fabrik angeführt? –

Neuentwicklungen in der Region sind mit der erneuten Ausweisung des Gewerbegebietes Pfaffenpfad mittlerweile gegeben. Somit gibt es keine Stagnation in diesem Bereich. A

Dieser Satz ist unverständlich und bedarf einer Erklärung:

„....gerade in Anbetracht der momentanen Situation, in der sich ohnehin anhängige und überfällige gewerbliche Transformationen „pandemiebedingt“ sogar noch beschleunigen (z.B. Entwicklung des Einzelhandels).“ B

Bauleitplanung der Stadt Pohlheim

35. FNP-Änderung im Bereich „Garbenteich Ost“, Stadtteil Garbenteich

Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (2) BauGB

vom 05.07.2021 bis einschließlich 13.08.2021

Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung

Stellungnahme: **Privatstellungnahme 4,**
vom: 30.07.2021

Änderungen/Bemerkungen

Vorbemerkung:

Die nebenstehende Stellungnahme vom 30.07.2021 ist in weiten Teilen deckungsgleich mit der Stellungnahme vom 22.12.2020, die zur Öffentlichkeitsbeteiligung vom 26.11.2020 bis einschließlich 28.12.2020 eingegangen war.

Die mit „–“ gekennzeichneten Textpassagen bzw. Anregungen / Hinweise waren bereits Gegenstand der Abwägung aus der Stellungnahme zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren und müssen daher nicht erneut abgewogen werden.

Lediglich die mit den **Buchstaben A – T** gekennzeichneten Textpassagen sind **neu** hinzugekommen. Die Beschlussvorschläge mit den **Ziffern 1 – 26** waren bereits Gegenstand der Beratung und Beschlussfassung (Stadtverordnetenversammlung vom 04.02.2021)

zu A: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu B: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die in den vergangenen Jahren zu beobachtende Entwicklung im Einzelhandel durch Reduzierung der Ladenfläche und Ausbau des Onlinehandels, hat sich in Folge der Coronapandemie beschleunigt. Gute Firmen sind solche, die langfristig hochwertige Arbeitsplätze Wertschöpfung in die Standortgemeinde bringen.

Wie wird der Begriff „gute Firmen“ definiert und von wem?

Pandemiebedingt sollte hier auch das Thema Homeoffice beachtet werden und Arbeitsplätze zunehmend in den Homeoffice-Bereich verlagert werden.

1.2.2 Kommunale Situation Pohlheim

Die Lage im Bereich Klausenköpfel und das Aussiedlergehöft im gebrannten Triesch waren schon zur Ausweisung als Gewerbegebiet bekannt bzw. vorhanden. Warum wurden diese Flächen dann als Gewerbegebiet ausgewiesen?

Da die Fläche im gebrannten Triesch durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung aus dem FNP herausgenommen wurde, kann sie wieder durch einen neuen Beschluss aufgenommen werden?

Für das Baugebiet „Hinter der Friedensstraße“ liegt noch kein Bebauungsplan vor, auch eine Parzellierung ist noch nicht erfolgt. Wie können dann 100 Bewerbungen für diese Bauplätze vorliegen?

In Grüningen und Holzheim wurden Gewerbeflächen aufgrund der fehlenden Nachfrage nicht entwickelt. Warum geht man davon aus, dass es diese Nachfrage für das Gewerbegebiet Garbenteich Ost gibt?

1.2.3 Prognose Mikrostandort: Marktresonanz auf Entwicklung

Es liegen bis Juli 2021 (Beginn 3. Quartal) noch keine belastbaren Aussagen vor.

Die aufgeführten Interessenten sind an einer Ansiedlung in 2021/2022 interessiert, aufgrund öffentlicher Belange ist dieses Zeitfenster nicht mehr realisierbar. Werden die Interessenten auch zu einem späteren Zeitpunkt sich dort ansiedeln?

1.4. Bodenschutz in der Bauleitplanung

1.4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Kann die Stadt Pohlheim als Kommune diese Überplanung fachlich bewerten?

Dieser Satz fehlt in der erneuten Offenlage:

„Es handelt sich somit um verkehrstechnisch bereits stark vorbelastete Flächen in unmittelbarem Siedlungsanschluss.“

Welche Begründung gibt es dafür?

3. Verfahren

3.1 Verfahrensschritte

Aus der Aufstellung geht nicht hervor, dass bereits im Dezember 2020 eine Offenlegung stattfand. Ebenso fehlt die Begründung für die erneute Offenlegung im Juli 2021.

4. Planerische Rahmenbedingungen

4.4 Berücksichtigung fachplanerischer Rahmenbedingungen

4.4.2 Immissionsschutz

Dieser Satz ist unvollständig und bedarf einer Erklärung:

„...der in diesem Bereich durch einen rechtskräftigen als „reines Wohngebiet“ (WR) ausgewiesen ist.“

Sind die in der Tabelle angegebenen Werte unter L_{me} tags/nachts dB(A) aktuelle Werte oder Prognosen?

Stellungnahme: Privatsternungnahme 4,
vom: 30.07.2021

Im gewerblich, überwiegend durch Produktion, gekennzeichneten Bereich, spielt Homeoffice nur eine untergeordnete Rolle.

zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Weil seinerzeit der verbleibende noch unbebaute Teil noch genügend Potenzial zur gewerblichen Entwicklung bot.

zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Wenn eine städtebauliche Erforderlichkeit hierzu festgestellt wird, wäre dies möglich.

zu C: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist in Pohlheim sehr hoch. Dies führt dazu, dass Bewerbungen bereits eingehen, sobald bekannt wird, dass die Absicht zur Entwicklung eines Baugebietes besteht.

zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Weil die Stadt Pohlheim aktuell über kein qualifiziertes Gewerbeflächenangebot mehr verfügt um auf eingehende Nachfragen zu reagieren und von Seiten der Projektentwickler mehrere Interessenten an der Fläche mitgeteilt wurden.

zu D: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Davon ist auszugehen.

zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Pohlheim ist die Planaufstellerin und Herrin des Verfahrens.

zu E: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Passus wurde nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren aus den Entwurfsunterlagen gestrichen.

zu F: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hintergrund für die Erforderlichkeit einer Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der ortsüblichen Bekanntmachung dargelegt.

zu G: Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Der Satz ist nicht unvollständig.

zu H: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich um die berechneten Emissionskontingente.

Änderungen/Bemerkungen

Die dort angegebenen Werte sind teils deutlich höher als die Orientierungswerte der DIN 18005.

4.4.6 Ver- und Entsorgung

Laut Aussage des Eigenbetriebs Wasserwerke Pohlheim liegt noch keine Klärung der Abwassersituation vor.

5

Wie ist der zeitliche Rahmen für die in diesem Absatz genannten Planungen und Bewertungen? Es besteht nach wie vor Unklarheit, ob an das bestehende Abwassernetz Garbenteich angeschlossen werden kann.

5. Festsetzungen

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.2 Baumassenzahl (BMZ) / Bauweise

Bei einer BMZ von 10 (GI) können hier aufgrund der Grundstücksgröße und der Grundfläche sehr große Höhen entstehen. Warum wird keine max. Höhe der Gebäude festgelegt?

—

Warum wird für die Länge eines Gebäudekomplexes keine Maximalmass festgelegt?

—

5.5 Baugestaltung

Wie soll ein 20 Meter hohes Gebäude landschaftsgerecht eingebunden werden?

6

5.5.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Hier werden Schottergärten ausgeschlossen, in 6.1 Grünordnungskonzept unter Punkt Baugebietsbegrenzung wird die Anlage von Schottergärten jedoch nur „nahezu“ ausgeschlossen.

J

Welche Aussage ist korrekt?

8. Hinweise aus den Beteiligungsverfahren für die Ausführungsebene

Wer kommt für evtl. anfallende Kosten aus dem Beteiligungsverfahren (z.B. Gutachten, Kampfmittelräumdienst etc.) auf?

K

Wer ist für die Einhaltung der Vorgaben der verschiedenen Beteiligten verantwortlich und wird eine Kontrolle auf Einhaltung durchgeführt?

L

Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des Gewerbegebiets Garbenteich-Ost an die Landstraße L 3358

—

1. Aufgabenstellung

Wie ist eine Bewertung des Verkehrsaufkommens möglich, wenn „noch keine detaillierte Nutzung“ vorliegt?

Abbildung 1: Die Abgrenzung des Plangebietes ist nicht korrekt dargestellt (Zuführung Regenrückhalt)

2. Verkehrsaufkommen des geplanten Gewerbegebiets Garbenteich-Ost

Die Angaben über die Bruttobaulandflächen GE und GI sind nicht korrekt. In der Flächenbilanz sind für GE 6,4 ha und GI 12,1 ha angegeben.

„Da es im vorliegenden Fall auszuschließen ist, dass ein hoch verdichtetes Gewerbegebiet mit stark verkehrsanziehenden Betrieben entstehen wird, beschränken sich die Berechnungen der zu

**Stellungnahme: Privatst Stellungnahme 4,
vom: 30.07.2021**

Änderungen/Bemerkungen

zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Planungen und Abstimmungen sind bereits weit vorangeschritten. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann durch Anschluss an das örtliche Kanalnetz abgeleitet werden.

zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein derart hohes Gebäude wäre nur im südlichen Teil des Industriegebietes denkbar. Dieser Bereich liegt ca. 10 m tiefer, als der nördliche Teil. Durch die in Richtung der Siedlungslage vorgelagerte Bebauung würde dieses Gebäude jedoch aufgrund der topographischen Verhältnisse weitgehend verdeckt.

zu J: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 2.2 sind Schottergärten verbindlich ausgeschlossen.

zu K: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Projektierer hat sich der Stadt gegenüber zur Übernahme dieser Kosten verpflichtet.

zu L: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Dies hängt im Einzelfall davon ab, um was es sich handelt. Genehmigungsrelevante Punkte werden durch die genehmigende Behörde (z.B. Kreisbauamt) geprüft.

erwartenden Ziel- und Quellverkehrsstärken des Gewerbegebiet Garbenteich-Ost auf die Szenarien „minimal“ und „mittel“.

Welche Angabe liegt dieser Aussage zugrunde?

Im Teil A Begründung 1.4.1 wird folgende Aussage getroffen:

„Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich jedoch um landwirtschaftliche Flächen überwiegend mittlerem Ertragspotential zwischen drei stark befahrenen Verkehrsstrassen.

Wie wird die bereits bestehende Belastung in den Szenarien abgebildet?

3.3 Dimensionierungs- / Prognoseverkehrsstärken 2035

Warum werden hier nur die Szenarien „minimal“ und „mittel“ abgebildet, wenn „die genauen Nutzungen des Gebietes mit ihren zu erwartenden Quellen und Zielen noch nicht fest liegen“?

5. Gestaltungsmöglichkeiten des Anschlussknotenpunkts des Gewerbegebiets Garbenteich-Ost an die L3358

„Im vorliegenden Fall des Gewerbegebiets Garbenteich-Ost liegen die künftigen Nutzungen der drei Gebiete MI, GE und GI noch nicht fest. Deshalb lassen sich – wie die Darlegungen im Abschnitt 2 zeigen – die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsstärken des geplanten Gewerbegebiets Garbenteich-Ost nur in einer sehr großen Spanne angeben. Selbst die einschlägige Literatur, die den durchgeführten Berechnungen zugrunde liegen, liefern keine verbindlichen Werte.“

Bedeutet dies, dass erst eine genaue Aussage getroffen werden kann, wenn das Gewerbegebiet voll erschlossen ist?

Immissionsberechnung Nr. 4648a

3.2 Vorgehensweise und Emissionskontingente

Wo ist die grundsätzliche Anordnung für die Betriebsgebäude im Westen und die Betriebshöfe im Osten der Grundstücke festgeschrieben, um die um 5dB verminderten Emissionskontingente einzuhalten?

M

3.3. Ermittelte Immissionsrichtwertanteile

Abbildung 2: Was bedeutet die Berechnungshöhe 5,0 m?

N

4. Schallausbreitungsrechnung Straßenverkehr

Die Belastung durch den Großlogistiker Parcel-One, der sich auf dem ehem. VOKO-Gelände niedergelassen hat, ist nicht berücksichtigt.

O

4.3 Emissionsansatz

Warum hat sich der Ansatz Zunahme jährlich fast verdoppelt (Berechnung Dez. 2020 0,3%, Berechnung Juli 2021 0,5%) War die Berechnung 4648 somit falsch?

P

4.6 Schalldämm-Maß der Fassade

Warum weichen die Werte (z.B 28 dB auf 31 dB) von den Werten der Berechnung 4643 ab?

5. Berechnungsdaten

**Stellungnahme: Privatst Stellungnahme 4,
vom: 30.07.2021**

Änderungen/Bemerkungen

zu M: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine derartige Festsetzung existiert nicht. Die Verminderung der Emissionskontingente dient dem Schutz der Bewohner des Admonter Ringes und war erforderlich, weil das Wohngebiet am Admonter Ring durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan als „reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt ist und daher, gegenüber der Ursprungsfassung des Gutachtens, ein höheres Schutzniveau in der Immissionsberechnung berücksichtigt werden musste.

zu N: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Berechnungshöhe 5 m über Gelände ist an den Immissionsorten, also an den für die Immissionsberechnung festgelegten schutzbedürftigen Punkten, gem. der einschlägigen Richtlinie, festgelegt.

zu O: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Schallemissionen des Straßenverkehrs sind auf Grundlage aktueller Daten (Verkehrsstärke, Lkw-Anteil, Geschwindigkeit, Steigung/Gefälle, Straßenoberfläche) im Gutachten berücksichtigt.

zu P: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In der ersten Fassung des Immissionsgutachtens war die Wohnbebauung des Admonter Ringes noch als „allgemeines Wohngebiet“ bewertet worden. Da das Gebiet jedoch als „reines Wohngebiet“ durch Bebauungsplan ausgewiesen ist, war eine Neuberechnung erforderlich, um dieses hohe Schutzniveau auch in den Festsetzungen zum Immissionschutz gewährleisten zu können.

Die Daten weichen von der Immissionsberechnung 4648 ab. Mit welcher Begründung und sind die Daten aus der Berechnung 4648 falsch?

In den Tabellen sind Spalten mit der Bezeichnung Abend aufgeführt, aber nicht beziffert. Gibt es keine Werte?

Umweltbericht zum Entwurf Einschließlich Grünordnungsplan und Artenschutzprüfung

1.2 Darstellung der einschlägigen Fachgesetze

Kann durch eine Ausgleichszahlung das Vorhaben genehmigungsfähig werden? 7

2.3.1.4 Umweltschutzfachliche Bewertung

Der Flächenverlust von landwirtschaftlichen Flächen mit guter ackerbaulichen Eignung ist mit hoch bewertet. Warum wird dieses Gebiet trotzdem bebaut? 8

2.3.3.2 Beschreibung

Warum wurde das Immissionsgutachten, welches jetzt vorliegt, im Umweltbericht nicht berücksichtigt? 9

2.3.8.1 Lärm / Geräuschemissionen

Wie kann das Ausmaß bestimmt werden, wenn noch keine endgültige Nutzung vorliegt? 10

3.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen gem. Kap. 3.1 bis 3.5

Was sind geeignete Maßnahmen?

6.2 Schutzgut Wasser

Heißt das im Umkehrschluss, dass sämtliche landwirtschaftlichen Flächen versiegelt werden sollten, damit keine Nitratanreicherung mehr stattfindet? 11

7. Herleitung der Kompensationsmaßnahmen / Maßnahmenübersicht

Wann werden diese Maßnahmen vertraglich geregelt und umgesetzt? 12

Anlage 2

In der Anlage 2 (Offenlage Dezember 2020) wird ein Ersatzgeld von 104 561,45 Euro ausgewiesen. Wird dieser Betrag als Ausgleich für das Kompensationsdefizit gezahlt oder werden bzw. wurden Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt? 13

Ergänzung: In der Anlage 2 Stand 01.2021 wird ein Ersatzgeld von 37 712,50 Euro ausgewiesen. Wie kommt es zu dieser Verringerung des Betrages. Warum wurden die Positionen 01.300 und 01.116 hinzugefügt? Warum sind die Summen Pos. 01.300 vorher und 01.116 nachher gleich, wenn von dieser Fläche unter 01.300 4652 qm erhalten bleiben? Q

Stellungnahme: Privatststellungnahme 4,
vom: 30.07.2021

Änderungen/Bemerkungen

zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nein. Die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens hat mit dieser Ausgleichszahlung nichts zu tun.

zu 8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Weil im vorliegenden Fall durch die übergeordneten Planungsebenen bereits als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Regionalplan) bzw. „gewerbliche Bauflächen“ (Flächennutzungsplan) ausgewiesen ist.

zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Schallimmissionen werden in Kap. 2.3.8.1 des Umweltberichts abgehandelt.

zu 10: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Basis für die Bewertung der Schallimmissionen ist das Schallgutachten. Darin wird die Beurteilung anhand der festgesetzten Baugebietstypen vorgenommen.

zu 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Naturgemäß erfolgt eine Nitratdüngung nur auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. Diese kann nur durch eine geänderte Düngepolitik reduziert werden.

zu 12: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zum Satzungsbeschluss sollen auch die Verträge stehen.

zu 13: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Betrag wird als Ausgleich für das Kompensationsdefizit gezahlt. Hinter diesen Punkten stehen aber auch realisierte bzw. in Realisierung befindliche naturschutzfachliche Maßnahmen.

zu Q: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.

Die Höhe des Ersatzgeldes hatte sich verringert, weil in Abstimmung mit den Fachbehörden und der Kommune, als Ergebnis der Offenlagen weitere Ersatzmaßnahmen in das Ausgleichskonzept aufgenommen wurden. Ein verbleibendes Defizit wird durch den Erwerb von Biotopwertpunkten abgegolten, also Maßnahmen die bereits durch die Kommune umgesetzt worden sind.

Die Positionen 01.300 und 01.116 wurden hinzugefügt, weil die Ersatzmaßnahmen zusätzlich aufgenommen worden ist. Dadurch hat sich auch das Defizit verringert.

Vielen Dank für den Hinweis. Hier ist unbemerkt die Flächengröße aus Zeile 15 in die Zeile 14 gerutscht. In Zeile 14 Spalte J muss es richtigerweise heißen: 0,00 m². Hieraus resultiert eine Änderung in der Höhe des fälligen Ersatzgeldes. Die Plankonzeption selbst ist hiervon nicht berührt.

Einwände:

Teil A Begründung gem. § 2a BauGB

1. Grundlagen und Erforderlichkeit

1.1 Lage, Planungsanlass und Kurzbeschreibung der Planung

In Bezug auf Umwelt- und Klimaschutz muss die vor 20 Jahren geplante Entwicklung dieses Gebietes überdacht bzw. beendet werden. —

Da die detaillierte Nutzung des Gebietes nicht festliegt, ist die Aussage bzgl. neuer, wohnortnaher Arbeitsplätze rein spekulativ. Alleine der Zusatz „voraus,“ begründet diese Annahme. —

1.2 Bedarf, Nachfrage und Standortalternativen

1.2.1 Überörtliche Situation

1.2.2 Kommunale Situation Pohlheim

Bei den entwickelten Gebieten der Revikon handelt es sich um bereits erschlossene und versiegelte Flächen.

Die Lage im Bereich Klausenköpfel und das Aussiedlergehöft im gebrannten Triesch waren schon zur Ausweisung als Gewerbegebiet bekannt bzw. vorhanden. Die Flächen wurden trotzdem als Gewerbegebiet ausgewiesen

Da die Fläche im gebrannten Triesch durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung aus dem FNP herausgenommen wurden, daher könnten die Flächen jederzeit wieder durch einen Beschluss aufgenommen werden.

In Grüningen und Holzheim wurden Gewerbeflächen nicht entwickelt aufgrund der fehlenden Nachfrage. Daher ist die Annahme, dass es diese Nachfrage für das Gewerbegebiet Garbenteich Ost gibt rein spekulativ 3

1.2.3 Prognose Mikrostandort: Marktresonanz auf Entwicklung

Hier werden schon Branchen benannt, die angeblich ihr Interesse bekundet habe. Auch diese Angaben sind nicht belegt. Eine belastbare Aussage wird auf später verschoben. 14

Die aufgeführten Einschränkungen für die Gewerbeflächen Klausenköpfel und Gebrannter Triesch gab es bereits bei Aufstellung dieser Flächen. Es zeigt sich, dass mit der Auswahl von Flächen, wie jetzt bei Garbenteich Ost, ohne Rücksicht auf Bestand, Umwelt und Klima vorgegangen wird. 15

1.4. Bodenschutz in der Bauleitplanung

Durch die Abwägungsdirektive wird der Bodenschutz umgangen. 16

1.4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperre

Diese Flächen dienen nach wie vor der regionalen Nahrungsmittelversorgung. Landverluste dieser Art sind absolut nicht mehr zeitgemäß. Der regionalen Versorgung mit Grundnahrungsmitteln muss, auch bedingt durch den spürbaren Klimawandel, höchste Priorität entgegengebracht werden. —

4. Planerischer Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan Mittelhessen

Stellungnahme: Privatstellungnahme 4,
vom: 30.07.2021

Änderungen/Bemerkungen

zu 14: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Nachvollziehbarer Weise möchte vor Rechtskraft des Bebauungsplans kein Interessent öffentlich bekannt gemacht werden.

zu 15: Der Hinweis wird zurückgewiesen.
In der aktuellen Planung werden alle relevanten Naturbelange im Rahmen der Umweltprüfung ordnungsmäßig ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

zu 16: Der Hinweis wird zurückgewiesen.
Wenn mit „Abwägungsdirektive“ das Weg-Wägen gemeint sein sollte, dann ist dieser Vorwurf zurückzuweisen. Der Belang des Bodenschutzes ist intensiv bearbeitet und sachgerecht in die Abwägung eingestellt worden.

Zur Umsetzung der Leitvorstellung sollen im Ordnungsraum zusammenhängende Flächen in ihrer Funktion, auch für die Landwirtschaft, verbessert werden. Dem wird hier entgegen gehandelt.	17
4.4 Berücksichtigung fachplanerischer Rahmenbedingungen	
4.4.2 Verkehrsanbindung	
Da eine genauere Nutzung der ausgewiesenen Flächen noch nicht festliegt, sind die zugrunde gelegten Werte der umfangreichen Verkehrsuntersuchungen rein spekulativ und nicht aussagekräftig.	–
5. Festsetzungen	
5.2 Maß der baulichen Nutzung	
5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) + 5.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)	
Im bereits vorhandenen Mischgebiet Grüninger Weg sind die Grundflächen- und Geschossflächenzahlen deutlich niedriger festgesetzt (GRZ 0,4 / GFZ 0,8). Daher sind diese geplanten Zahlen zu reduzieren.	–
5.2.2 Baumassenzahl (BMZ) / Bauweise	
Da sich das Industriegebiet (GI) auf dem topographisch höchsten Punkt des Gebietes befindet, ist die maximale Bauhöhe auf 8 m festzulegen. Ebenfalls sind die maximalen Gebäude-Abmessungen zu fixieren.	–
5.2.4 Geländehöhen und Höhe der baulichen Anlagen	
Das Plangebiet liegt ca. 10 m (238 m NHN) über der Ortslage von Garbenteich. Durch die Festlegung der Gebäudehöhe GI auf 258 m NHN entstehen Gebäude mit einer Höhe von 20 Metern. Rechnet man die 10 Meter Höhenunterschied zum Ort hinzu, ergibt sich eine Ansichtshöhe von ca. 30 Meter. Dies ist abzulehnen.	18
5.4 Verkehrserschließung	
5.4.3 ÖPNV	
Der Bahnhof Garbenteich befindet sich ca. 2 km vom Gebiet entfernt. Die Haltestelle „Vor dem hohen Stein“ liegt direkt an der stark frequentierten Straße nach Lich und ist nicht als vollwertiger Haltepunkt ausgebaut. Eine Haltestelle wird nur perspektivisch geplant.	–
5.5 Baugestaltung	
Ein 20 Meter hohes Gebäude lässt sich nicht landschaftsgerecht einbinden sondern stellt eine grobe Verunstaltung dar.	19
6.2 Klimaschutz und Klimaanpassung	
Die Umnutzung von 30 Hektar landwirtschaftlicher Fläche in ein Gewerbe- und Industriegebiet lässt sich in keinsten Weise mit Klimaschutz und Klimaanpassung vereinbaren. Da nutzen auch Dachbegrünungen und ein Verbot von Schottergärten nichts.	20
<u>Immissionsberechnung Nr. 4648a</u>	
Der Großlogistiker Parcel-One hat sich im Gewerbegebiet Garbenteich (frühere VOKO-Immobilie) auf 12 000 qm mit der Option auf Erweiterung niedergelassen. Diese zusätzlichen Belastungen haben keine Berücksichtigung in der vorliegenden Immissionsberechnung gefunden.	21

Stellungnahme: Privatsternnahme 4, vom: 30.07.2021	Änderungen/Bemerkungen
<u>zu 17:</u> Der Hinweis wird zurückgewiesen. Das Plangebiet ist Bestandteil des regionalplanerischen Gewerbeflächenkonzeptes und auch bereits seit vielen Jahren im Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Dieses regionale Gewerbeflächenkonzept dient der Schwerpunktbildung und Konzentration, u.a. auch mit dem Ziel Räume zu vernetzen, die – u.a. aus klimatischen, ökologischen oder aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes, oder als „Vorranggebiete für die Landwirtschaft“ von Bebauung freizuhalten sind.	
<u>zu 18:</u> Der Hinweis wird zurückgewiesen. Derart hohe Gebäude könnten nur im südlichen Teil des Industriegebietes entstehen. Dieser Bereich liegt ca. 10 m tiefer, als der nördliche Teil. Durch die in Richtung der Siedlungslage vorgelagerte Bebauung würde dieses Gebäude jedoch aufgrund der topographischen Verhältnisse weitgehend verdeckt.	
<u>zu 19:</u> Der Hinweis wird zurückgewiesen. siehe zu 18	
<u>zu 20:</u> Der Hinweis wird zurückgewiesen. Das Plangebiet ist Bestandteil des regionalplanerischen Gewerbeflächenkonzeptes und auch bereits seit vielen Jahren im Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Dieses regionale Gewerbeflächenkonzept dient der Schwerpunktbildung und Konzentration, u.a. auch mit dem Ziel Räume zu vernetzen, die – u.a. aus klimatischen, ökologischen oder aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes, oder als „Vorranggebiete für die Landwirtschaft“ von Bebauung freizuhalten sind.	
<u>zu 21:</u> Der Hinweis wird zurückgewiesen. Im vorliegenden Immissionsgutachten wurde auch der Aspekt des Straßenverkehrslärms betrachtet und die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 ermittelt. Nach Aussage der Verkehrsuntersuchung wird die L 3131 keine nennenswerte Zusatzbelastung durch das Gewerbegebiet erfahren. Insofern besteht keine Veranlassung für ein neues Immissionsgutach-	

	Stellungnahme: Privatstellungnahme 4, vom: 30.07.2021	Änderungen/Bemerkungen
<u>Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des Gewerbegebiets Garbenteich-Ost an die Landstraße L 3358</u> Der Großlogistiker Parcel-One hat sich im Gewerbegebiet Garbenteich (frühere VOKO-Immobilie) auf 12 000 qm mit der Option auf Erweiterung niedergelassen. Diese zusätzlichen Verkehrsbelastungen haben keine Berücksichtigung in der vorliegenden Verkehrsuntersuchung gefunden. Auch die bereits bestehende Verkehrsbelastung sowie die punktuell starke Belastung für den Ortsteil Dorf-Güll (Durchgangsverkehr) finden keine Berücksichtigung. 6. Anbindung des Gewerbegebiets an das öffentliche Fußgänger-/Radwegenetz sowie an den ÖPNV Die Anbindung des Gewerbegebietes ist mangelhaft. Hier ein Beispiel der Anbindung anhand der aktuellen Fahrplansituation: Der Bahnhof in Garbenteich ist ca. 2 km vom Gewerbegebiet entfernt. Da hier explizit auf die Erreichbarkeit des Bahnhofs Garbenteich in Verbindung mit der Busanbindung der Bushaltestellen Sportplatz sowie Dorf-Güller-Straße hingewiesen wird: Beispiele von / nach Gießen: Abfahrt Bahnhof Gießen Zug: 07:01 Uhr Ankunft Bahnhof Garbenteich: 07:11 Uhr Fußweg Ankunft Schiffenberger Straße Bus: 07:17 Uhr Abfahrt Schiffenberger Straße Bus: 06:50 Uhr bzw. 08:14 Uhr Abfahrt Sportplatz Bus: 16:35 Uhr Ankunft Schiffenberger Straße Bus: 16:39 Uhr Fußweg Ankunft Bahnhof Garbenteich: 16:45 Uhr Abfahrt Bahnhof Garbenteich nach Gießen Zug: 16:36 Uhr bzw. 17:36 Uhr Anlagen 1 bis 3 Die Spannen zwischen der minimalen und der maximalen Annahme des Verkehrs sind erheblich und daher nicht vorhersehbar und somit rein spekulativ.	ten. 21 — —	
<u>Umweltbericht zum Entwurf Einschließlich Grünordnungsplan und Artenschutzprüfung</u> 1.1.3 Planungsvorgaben und Informationen Die Anbindung an die L3358 liegt gem. Verkehrsgutachten noch nicht fest. 1.2 Darstellung der einschlägigen Fachgesetze Das Vorhaben widerspricht dem BauGB Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz § 1a Absatz 2. 2.3.1.4 Umweltschutzfachliche Bewertung Entgegen der politischen Meinung werden die landwirtschaftlichen Flächen mit guter ackerbaulichen Eignung bewertet.	22 23 zu 22: Der Hinweis wird zurückgewiesen. zu 23: Der Hinweis wird zurückgewiesen.	

2.3.2.4 Natur- und umweltschutzfachliche Bewertung	
Eine solch große Flächenversiegelung ist nicht mehr zeitgemäß und ist eine Nichtwahrnehmung des Klimawandels.	24
2.3.4.4 Naturschutzfachliche Bewertung	
Hier sollten die Niederschlagsmengen beachtet werden, die im Zuge des Klimawandels immer ergiebiger werden.	R
2.3.8.1 Lärm / Geräuschemissionen	
Die Belastungen, die von dem Industriegebiet ausgehen, können noch nicht benannt werden, da eine endgültige Nutzung dieses Gebiets noch nicht festliegt.	25
3.4 Umweltbezogen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt Die Umsetzung des Vorhabens generiert keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung.	
Wenn ein Gebiet von 31 Hektar von der landwirtschaftlichen Nutzung zu Industrieflächen umgewandelt wird, hat es Auswirkungen auf den Menschen. Flächen werden versiegelt und sind nicht mehr für die Landwirtschaft nutzbar, Flora und Fauna gehen verloren, es gibt keine Nahrung mehr für Insekten, Regen kann nicht mehr versickern. Das komplette Ökosystem auf diesen 31 Hektar wird vernichtet. Mit dem Wissen des Klimawandels und den damit verbundenen Folgen (Extremwetter) ist die Versiegelung solcher Flächen fahrlässig und hat selbstverständlich Auswirkungen auf den Menschen.	S
4.1 Vermeidungsmaßnahmen V2	
Dieser Abschnitt widerspricht sich, da hier Vorschriften unter gewissen Voraussetzungen ausgehebelt werden	26
9. Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)	
Die Stadt Pohlheim hat starkes Interesse, diese Flächen vermarkten zu lassen. Eine Überwachung von natur- und umweltschutzfachlichen Beeinträchtigungen kann zu einem Interessenkonflikt führen.	
<u>Weitere Einwände: Die Umsetzung des Vorhabens generiert keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung.</u>	
- Das Thema Klimaschutz wird nicht erwähnt. Insbesondere sollte die Entwicklung zunehmender Unwettergefahren und Hochwasser beachtet werden. Durch die im Gewerbe- und Industriegebiet entstehenden, großen Flächenversiegelungen wird Garbenteich der Gefahr einer Überschwemmung nach Starkregen ausgesetzt. - Wir haben die Befürchtung, dass dieses Gewerbegebiet so endet, wie die allseits bekannte „Langsdorfer Höhe“ in Lich und ein sog. „Monsterbau“ entsteht. - Es erklärt sich uns nicht, was dem Investor die Gewissheit in Zeiten der Corona-Krise und dem weiterhin sich auf dem Vormarsch befindlichen Thema „Homeoffice“ gibt, das sich in diesem Gebiet überhaupt kleinere und mittlere Unternehmen ansiedeln	T —

Stellungnahme: Privatsternnahme 4, vom: 30.07.2021	Änderungen/Bemerkungen
<u>zu 24:</u> Der Hinweis wird zurückgewiesen. Die planerisch vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der Planung angemessen kompensiert. <u>zu R:</u> Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet. Die Dimensionierung der Entwässerungsanlagen wurde, in Abstimmung mit den zuständigen Behörden, unter Berücksichtigung deutlich höherer Sicherheitsauflagen geplant, als dies noch vor wenigen Jahren üblich war, so dass eine Überschwemmung der Siedlungslage von Garbenteich – auch bei einem Starkregenereignis – ausgeschlossen werden kann. <u>zu 25:</u> Der Hinweis wird zurückgewiesen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Immissionsgutachten erstellt, in dem die Lärmauswirkungen dargelegt und Maßnahmen zum Immissionsschutz definiert wurden, die in entsprechende Festsetzungen mündeten. <u>zu S:</u> Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt. zur Abwägung siehe zu 20 <u>zu 26:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht möglich, da der Einwand nicht näher erläutert wurde. <u>zu T:</u> Die Hinweise werden zurückgewiesen. Die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung sind in den Planungsunterlagen thematisiert und auch in die Entwurfsausgestaltung eingeflossen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird in ein über 2 ha großes, naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken geleitet. Die Dimensionierung der Entwässerungsanlagen wurde, in Abstimmung mit den zuständigen Behörden, unter Berücksichtigung deutlich höherer Sicherheitsauflagen geplant, als dies noch vor wenigen Jahren üblich war, so dass eine Überschwemmung der Siedlungslage von Garbenteich – auch bei einem Starkregenereignis – ausgeschlossen werden kann.	

werden. Es käme dann doch zu einem Szenario, was den Licher Bürgern mit der „Langsdorfer Höhe“ widerfahren ist.

Pohlheim, den 30.07.2021



Stellungnahme: Privatstellungnahme 4,
vom: 30.07.2021

Änderungen/Bemerkungen



Magistrat der Stadt Pohlheim
35415 Pohlheim

Pohlheim, 13.08.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit mache ich von meinem Recht nach § 3 des Baugesetzbuches Gebrauch und nehme Stellung zum geplanten Gewerbegebiet Garbenteich-Ost, 3. Offenlegung.

Zu Kompensationsmaßnahmen:

Als eine der Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten Eingriffe wurde die Umwandlung eines Waldstücks in einen mesophilen Buchenwald genannt.

Ich vermute, dass es sich bei dieser Ausgleichsmaßnahme um das Waldstück der Gemeinde Pohlheim handelt, das sich östlich des geplanten Gebietes an der BAB A5 befindet und Eigentum der Stadt Pohlheim ist.

Dieses Waldstück besteht zu einem Teil aus Mischwald mit mindestens zehn unterschiedlichen Baumarten, an denen die Buche nur einen geringen Anteil hat.

Eine Entnahme anderer Baumarten, um einen mesophilen Buchenwald herbeizuführen, ist meiner Meinung nach fachlich nicht zu vertreten.

Die weiteren vorkommenden Baumarten (Eiche, Kiefer, Robinie, Bergahorn, Aspe) kommen mit den tonigen Böden, der mäßigen Wasserversorgung auf diesem Standort und den geringeren Niederschlägen infolge des Klimawandels besser zurecht als die Baumart Buche.

Eine zu starke Auflichtung und Besonnung der vorhandenen Buchen würde zu Ihrer Schwächung und eventuell Absterben führen, was die verstärkt auftretende Buchenkomplexkrankheit nach den letzten drei Trockenjahren zeigt. Gerade bei älteren Buchen wird in Hessen die Empfehlung für das Dichthalten der Waldbestände ausgesprochen, was sowohl die Waldränder als auch den gesamten Bestand betrifft.

Um in diesem Waldstück einen mesophilen Buchenwald herbeizuführen (Lebensraumtyp 9130 nach FFH-Richtlinie) müsste der Anteil der Buche mindestens 40 % betragen. Dafür müsste der überwiegende Teil des Waldstücks abgeholzt und neu aufgeforstet werden mit Buche. Die Buche verjüngt sich normalerweise von selbst unter dem Schirm des alten Buchenbestandes.

Die auf einer Teilfläche noch vorhandenen abgestorbenen Fichten könnten stehen bleiben und dienen als Totholz den darauf angewiesenen Arten (Spechte, Insekten, Pilze etc.). An diesen Stellen hat sich bereits z.T. flächig Naturverjüngung eingestellt.

Es wäre höchst kontraproduktiv, diese Maßnahmen in einem Mischwald durchzuführen, der durch die Vielfalt der Baumarten auf weitere Klimaveränderungen

Bauleitplanung der Stadt Pohlheim

35. FNP-Änderung im Bereich „Garbenteich Ost“, Stadtteil Garbenteich

Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (2) BauGB

vom 05.07.2021 bis einschließlich 13.08.2021

Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung

Stellungnahme: **Privatstellungnahme 5,**
vom: 13.08.2021

Änderungen/Bemerkungen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Maßnahme ist kein eigenständiger Planungsinhalt der vorliegenden Bauleitplanung. Es handelt sich um eine städtische Maßnahme auf einer städtischen Fläche. Lediglich die daraus zu bilanzierenden Aufwertungsgewinne werden zum Ausgleich des Bebauungsplans herangezogen. Insofern wird die Maßnahme selbst auch in den Planungsunterlagen nicht näher beschrieben.

Die Ausführungen entsprechen der Zielsetzung der Maßnahmen.

Der Buchenforst soll in eine Naturwaldparzelle umgewandelt werden, um die Biodiversität zu erhöhen.

Aktuell kommt es bereits zu einer Naturverjüngung durch Buchen, diese Entwicklung soll gefördert werden. Dabei ist es sinnvoll, vorhandene Überhälter, gleich welcher Art, zu erhalten.

Die Fichten sind bereits weitgehend abgestorben und können erhalten werden, wenn dies durch das zuständige Forstamt als sinnvoll erachtet wird.

Lediglich Robinien sollen entfernt werden. Diese werden vom Bundesumweltamt als unerwünschte aggressive Neophyten bewertet.

Der Wald bleibt demnach erhalten und kann auch zukünftig seine bisherige abschirmende Wirkung zur BAB A5 und darüber hinaus auch die weiteren genannten Funktionen (Boden-, Klima-, Lärmschutz, Wasserschutz, Luftreinigung, Erholungswirkung, Holzproduktion) weiter erfüllen.

gen, d.h. weitere Trockenperioden besser und flexibler reagieren kann aufgrund seiner Biodiversität.

Ein weiteres Teilstück des Wäldchens besteht aus Eichen und Linden mit Ahorn, die für diesen eher tonigen, trockenen Standort mit eher geringen Niederschlägen bestens geeignet sind.

Dieser Waldstreifen mit dem zuvor beschriebenen Waldstück bildet außerdem einen bestehenden Lärm- und Klimaschutz der vorbeiführenden BAB A 5, der in jedem Fall weiter bestehen sollte.

Zusammenfassend halte ich die Überführung dieses beschriebenen Waldbestands in einen mesophilen Buchenwald für schädlich und nicht im Sinne der Hess. Kompensationsverordnung.

Das bestehende Waldstück gilt es zu erhalten und zu pflegen, damit der bestehende Wald seine vielfältigen Funktionen (Boden-, Klima-, Lärmschutz, Wasserschutz und Luftreinigung, Erholungswirkung, Holzproduktion) weiter erfüllen kann zum Wohl der dort lebenden Arten und der Gemeinde Pohlheim.

Mit freundlichen Grüßen



Stellungnahme: Privatstellungnahme 5,
vom: 13.08.2021

Änderungen/Bemerkungen

--



12.08.2021

Stellungnahme zur 3. Offenlage Gewerbegebiet Garbenteich-Ost

1 BUND und NABU gehen in ihren Stellungnahmen vom 22.12.20 davon aus, dass die CEF-Maßnahmen für die gefährdeten Vögel Feldlerche, Bluthänfling und Rebhuhn nicht ausreichend sind. Zum einen sind die geplanten Lerchenfenster in der Zahl zu wenig und in der Fläche zu gering geplant. Zum anderen macht der BUND/NABU in seiner Stellungnahme darauf aufmerksam, dass die Maßnahmenfläche für den Ausgleich des Verlustes der Rebhuhnhabitate und der Bluthänflinghabitate zu klein, in falscher Lage und falsch ausgestaltet sind und somit keinen wirksamen Ausgleich darstellen.

Der BUND/NABU stellt fest, dass das Vorhaben somit aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht zulässig sei.

Wir machen in diesem Zusammenhang auch nochmals auf die Biodiversitätskonvention aufmerksam, in der sich Staaten (u.a. auch die BRD) sich völkerrechtlich verpflichtet haben, Artensterben zu stoppen.

Nach dieser vernichtenden Stellungnahme der Naturschutzverbände sind Änderungen in der Ausgestaltung und Anzahl der Ausgleichsflächen notwendig. Lt. Begründung sollen 14 Lerchenfenster als Ausgleich ausreichen.

Der NABU hat der Unteren Naturschutzbehörde mittlerweile mitgeteilt, dass in dem überplanten Gebiet wesentlich mehr Lerchenhabitate zu finden sind, als der Umweltgutachter sie meint begutachtet zu haben. Der NABU weist deswegen auf die Notwendigkeit wesentlich umfangreicherer Ausgleichsmaßnahmen hin. Dieser Forderung schließen wir uns an und weisen darauf hin, dass der Investor die eindeutigen gesetzlich vorgeschriebenen CEF-Maßnahmen vollumfänglich erfüllen muss.

2 In der Ausgleichsbilanz der Kompensationsverordnung ist aufgeführt, dass aus 29.493 qm Mischwald ein Mesophiler Buchenwald entstehen soll, in dem die Baumarten Fichte und Robinie daraus entfernt werden ?! Näheres ist zu dieser Ausgleichsmaßnahme nicht erläutert.

Aus dem städtebaulichen Vertrag kann eventuell geschlossen werden, um welches Flurstück es sich handelt. Wenn es das im städtebaulichen Vertrag aufgeführte Flurstück sein sollte, dann wachsen dort u.a. Linden und Ahorn und auch wenige einzelne (!) Buchen.

Unsere Frage: Sind Hessen Forst und die Untere Naturschutzbehörde in diese Planung mit einbezogen worden? Welcher Mischwald ist konkret gemeint? Wo befindet sich dieser? Warum wurde in den offen gelegten Unterlagen diese Maßnahme nicht detaillierter beschrieben?

Bauleitplanung der Stadt
Pohlheim

35. FNP-Änderung im Bereich „Garbenteich Ost“, Stadtteil Garbenteich

Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (2) BauGB

vom 05.07.2021 bis einschließlich 13.08.2021

Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung

Stellungnahme: Privatstellungnahme 6,
vom: 12.08.2021

Änderungen/Bemerkungen

zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Festlegungen zur Entwicklung von Ausgleichsmaßnahmen folgt anerkannten Grundsätzen und entsprechen dem Stand des Wissens. Es liegt in der Natur der Sache, wenn es in Details Abweichungen in den Auffassungen gibt.

Die vom BUND/NABU vorgetragenen Angaben zum Feldlerchenvorkommen konnten, auch unter Einbeziehung von älteren Kartierungen aus verschiedenen Planungsanlässen der letzten 20 Jahren, nicht bestätigt werden. Es wurden regelmäßig deutlich weniger Brutpaare registriert.

zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Maßnahme ist kein eigenständiger Planungsinhalt der vorliegenden Bauleitplanung. Es handelt sich um eine städtische Maßnahme auf einer städtischen Fläche. Lediglich die daraus zu bilanzierenden Aufwertungsgewinne werden zum Ausgleich des Bebauungsplans herangezogen. Insofern wird die Maßnahme selbst auch in den Planungsunterlagen nicht näher beschrieben.

Bei der Forstparzelle handelt es sich um das Flurstück in der Gemarkung Garbenteich Flur 4 Nr. 44/1. Im Zentrum der Fläche stockt eine Gruppe älterer Buchen. Diese Buchen sollen gefördert werden. Es ist unbestritten, dass in der Fläche weitere Laubbaumarten wachsen. Bei den Planungen sind Hessen-Forst und die UNB hinzugezogen worden. Die Planungen zur Stärkung eines mesophilen Buchenwaldes auf diesem Flurstück sind nicht neu und nicht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan entwickelt worden. Es ist erstaunlich, dass impliziert wird, dass die Umwandlung einer Forstfläche in einen mesophilen Bu-

© 2006 The Authors

© 2006 The Authors

© 2006 The Authors

© 2006 The Authors

Stellungnahme: Privatstellungnahme 6, vom: 12.08.2021	Änderungen/Bemerkungen
chenwald mit „Zerstörung“ einhergehen soll. Dies entspricht nicht der forstlichen Praxis. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen erhöhen auf den Flächen die Biodiversität im Vergleich mit dem Ist-Zustand erheblich. <u>zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Die Belange Klimaschutz, Flächenversiegelung und Biodiversität werden im System der räumlichen Planung umgesetzt durch eine Schwerpunktbildung von Siedlungs- und Gewerbeflächen, aufbauend auf dem „zentrale Orte System“ und Räumen, die unterschiedlichsten Freiraumfunktionen (Natur-/Landschaftsschutz, Klimaschutz, landwirtschaftliche Produktion, Grundwasserschutz, Freizeit und Erholung, etc.) vorbehalten sind. Das Plangebiet ist Bestandteil des regionalplanerischen Gewerbeflächenkonzeptes und auch bereits seit vielen Jahren im Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Grundlage dieser Festlegung auf übergeordneter Ebene war auch eine Bewertung der Fläche hinsichtlich der Nutzungseignung und ggf. entgegenstehender Belange. Die Grundsatzentscheidung zur Eignung und Flächenwidmung für gewerbliche Zwecke ist demnach bereits auf den übergeordneten Planungsebenen getroffen wurde. In den Planungsunterlagen wurde darüber hinaus für örtliche Ebene festgestellt, dass die Stadt Pohlheim aktuell über keine freien Gewerbeflächen verfügt. Die Stadt betrachtet die planerische Umsetzung dieser aktuell einzigen noch verfügbaren Gewerbeflächenreserve auch als eine Zukunftsinvestition, die der u.a. auch der Sicherung der städtischen Infrastruktur und der Entwicklung von zukunftsträglichen Arbeitsplätzen vor Ort dient.	

28.12.2020

Bauleitplanung der Stadt Pohlheim

35. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Garbenteich Ost“

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Absatz 2 Baugesetzbuch

Fristende 28.12.2020 einachließich

Ich mache Gebrauch eine erneute Stellungnahme zum o. g. Bauleitplanverfahren abzugeben:

Das Verkehrsgutachten wurde gegenüber dem Planstand Mai 2020 leider nicht weitergeführt.

Auch wurde uns, den Bürgerinnen und Bürgern, nicht die Möglichkeit gegeben, uns über die Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zu den abgegebenen Stellungnahmen zu informieren.

1. „Wir bitten die Planunterlagen entsprechend um eine Alternativenprüfung, die sich auf das Gemeindegebiet bezieht usw.“

Der Darlegung von Alternativen im Gemeindegebiet wurde entsprochen, wennngleich eine Durchfahrt z. B. durch das Gewerbegebiet am Grüninger Weg (Bereich ehemaliger Schlecker) gerade nicht den Eindruck erweckt, dass in Garbenteich ein Bedarf an (hochwertigen) Gewerbeflächen besteht. Ungenutzte und z. T. heruntergekommene Flächen sprechen eine andere Sprache.

2. Der Bitte um Darstellung unterschiedlicher Entwicklungsoptionen (z.B. Zonierung, Erschließung, Art der baulichen Nutzung) und deren jeweiligen Vor- und Nachteilen im Plangebiet wurde nicht entsprochen.

Die Bedenken zur Ausweisung eines Industriegebietes halte ich ebenfalls weiterhin aufrecht. In der Begründung wurde nur sehr eingeschränkt darauf eingegangen.

3. Der Punkt „äußere Erschließung“: Das Verkehrsgutachten ist nach eigenen Aussagen vorläufig und bezieht sich zunächst nur auf die Gestaltung eines (einzigen) Anschlusses an die Landesstraße. Auswirkungen auf die übergeordnete Verkehrsinfrastruktur und das Verkehrsnetz sowie der Havariefall sind nicht beleuchtet. - Diese Bedenken halte ich weiterhin aufrecht.

4. Der Punkt „innere Erschließung“ – hier wurde ebenfalls meiner Bitte um Konkretisierung nicht entsprochen. Ich halte die Bedenken weiterhin aufrecht.

5. Schalltechnische Untersuchung: Die Kontigentierung ist für mich nicht nachvollziehbar.

6. Bekanntmachung der Offenlage:

Bei der heutigen Einsichtnahme wurde deutlich, dass die Unterlagen, die für die Bürgerinnen und Bürger online standen mit denen in der Offenlage nicht übereinstimmen. Leider waren keine Stellungnahmen online einsehbar. Weder die von den Behörden noch die von den Bürgern. Die Stellungnahmen von uns Bürgern waren weder online, noch in der Offenlage einsehbar. Die Inhalte der Stellungnahmen hätten uns Bürgerinnen und Bürger sehr interessiert, da auch hieraus Informationen hervorgehen, die es uns ermöglicht hätten, eine bessere Einschätzung treffen zu können.

Die eingereichten Stellungnahmen wären wahrscheinlich anders ausgefallen.

Müsste unter diesen Umständen die Offenlage nicht wiederholt werden?

Bitte senden Sie mir die Abwägungsergebnisse zu.

Bauleitplanung der Stadt Pohlheim

35. FNP-Änderung im Bereich „Garbenteich Ost“, Stadtteil Garbenteich

Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (2) BauGB

vom 05.07.2021 bis einschließlich 13.08.2021

Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung

Stellungnahme: Privatstellungnahme 7,
vom: 28.12.2020

Änderungen/Bemerkungen

Vorbemerkung:

Die nebenstehende Stellungnahme vom 28.12.2020 ist im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 26.11.2020 bis einschließlich 28.12.2020 eingegangen.

Hierzu muss der, mit dem **Buchstaben A** gekennzeichnete Abwägungsbeschluss neu gefasst werden, da es inhaltlich um den Auslöser der Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung geht und der dazu gefasste Abwägungsbeschluss an die – in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen – vereinbarte Verfahrensweise angepasst werden muss.

Die Beschlussvorschläge mit den **Ziffern 1 – 5** waren bereits Gegenstand der Beratung und Beschlussfassung (Stadtverordnetensitzung vom 04.02.2021) und bleiben unverändert

zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nach Aussge der Projektierer liegen mehrere Anfragen nach Gewerbeflächen vor.

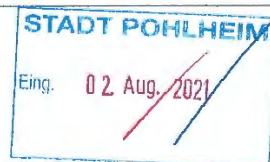
zu 2: Die Hinweise wurden berücksichtigt.

Die innere Erschließung und Gebietsgliederung wurde, basierend auf dem immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatz gegliedert. Das entlang der Autobahn vorgesehene Industriegebiet ist dabei unverzichtbarer Teil dieser Konzeption, da es, aufgrund der geringen Empfindlichkeiten dazu in der Lage ist, bei späterer Bebauung auch einen spürbaren Anteil zur Minderung der Verkehrslärmimmissionen von der Autobahn zu leisten. Darüber hinaus werden Industriegebiete von Gewerbetreibenden stark nachgefragt. Besonders störintensive Nutzungen werden im Vertragsweg ausgeschlossen (Großlogistik, Autohof, Schüttgutlagerung soweit nicht nur von untergeordneter Bedeutung, Spielhallen und Vergnügungsstätten).

Die zusätzlich, auf Grundlage der Empfehlungen eines beauftragten Immissionsgutachtens festgesetzten Emissionskontingente, gewährleisten die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für das im Admonter Ring festgesetzte reine Wohngebiet.

Stellungnahme: Privatstellungnahme 7, vom: 28.12.2020	Änderungen/Bemerkungen
Die Erschließung wurde als Stichstraße über einen neuen Anschluss an die L 3358 geplant, da, gem. Einschätzung aus der beauftragten Verkehrsuntersuchung, der überwiegende Teil des Verkehrs in Richtung A 5, über die im Nordwesten auf die L 3358 treffende L 3129 zur Anschlussstelle Fernwald fahren wird. Nur ein untergeordneter Anteil wird, nach gutachterlicher Einschätzung, in Richtung Lich fahren. <u>zu 3:</u> Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet. Die Verkehrsuntersuchung belegt die Sinnhaftigkeit der Zufahrt an der L 3358, da der größte Teil der zu erwartenden Verkehre in Richtung der A 5 Anschlussstelle Fernwald und ein untergeordneter Teil in Richtung Lich fahren wird. Insofern macht ein Anschluss an die L 3131 keinen Sinn. Die Verkehrsuntersuchung zeigt ebenfalls auf, dass die geplanten Anbindung, auch bei unterschiedlichen Szenarien, dazu in der Lage sein wird die Verkehre störungsfrei abzuwickeln. Die Inhalte der Untersuchung sowie das im Bebauungsplan festgesetzte Erschließungssystem wurde von keiner der beteiligten Fachbehörden zu Verkehr und Gefahrenabwehr (Stichwort: „Havariefall“) kritisiert. <u>zu 5:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sollen geräuschemittierende Industrie- oder Gewerbegebiete in der Nähe von Wohngebieten ausgewiesen werden, ist es nicht immer möglich, ausreichende Schutzabstände einzuhalten. Dann besteht die Möglichkeit, über Einschränkungen der Schallemissionen der Industrie- oder Gewerbegebiete eine Verträglichkeit herzustellen. Das Verfahren der Emissionskontingentierung wird in der DIN 45691 beschrieben. Durch ihre Anwendung soll festgelegt werden, welches Recht auf Lärmemission mit einer definierten Fläche im Plangebiet verbunden ist. <u>zu A:</u> Der Hinweis wird berücksichtigt. Die umweltbezogenen Stellungnahmen waren inhaltlich in der ortsüblichen Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung beschrieben und lagen in Papierform auch während des gesamten Zeitraums der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 26.11.2020 bis einschließlich 28.12.2020 zur Einsichtnahme im Rathaus der Stadt Pohlheim aus. Die nicht erfolgte Einstellung der umweltbezogenen Stellungnahmen in das Internet stellt jedoch, nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Gießen einen beachtlichen Verfahrensfehler dar. Aufgrund dieses formalen Fehlers wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung vom 05.07.2021 bis einschließlich 13.08.2021 wiederholt.	

Stadtverwaltung Pohlheim
Ludwigstraße 31 und 33
und Kirchstr. 2
35415 Pohlheim



29. Juli 2021

**Bauleitplanung der Stadt Pohlheim, Stadtteil Garbenteich
Bebauungsplan Nr. 23 „Garbenteich Ost“ und 35. Änderung des
Flächennutzungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 23 „Garbenteich Ost“;
Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2)
BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die nachfolgende Stellungnahme zu der oben genannten Bauleitplanung ergeht im Auftrag der im Briefkopf genannten Landesverbände von BUND Hessen e.V. und Naturschutzbund Deutschland e.V.

Die Naturschutzverbände haben zu der Flächen-Ausweisung erhebliche Bedenken zu dem vorliegenden Bebauungsplan, die wir bereits in unserer Stellungnahme vom 22.12.2020 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 BauGB vorgetragen haben.

Die nun vorgelegte Planung hat diese Einwände in keiner Weise berücksichtigt. Es finden sich keine entscheidenden neuen Unterlagen, die den von uns vorgetragenen Defiziten Rechnung tragen.

Anhand von eigenen Erhebungen (Dr. Achim Zedler, NABU Hessen) durch mehrfache Begehungen im Frühjahr 2021 konnten auf der zu bebauenden Fläche, neben dem Vorkommen des Rebhuhnes, insgesamt 28 Brutreviere (BR) der Feldlerche festgestellt werden. Dies verdeutlicht noch einmal den Wert der Fläche für die Art, welche zunehmend durch den Rückgang geeigneter Habitats bedroht ist.

Im Vergleich dazu wurden im Rahmen des Umweltberichtes „nur“ sieben BR der Art im Eingriffsbereich festgestellt. Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 22.12.2020 ausgeführt sind diese Erhebungen mangels ausreichender Angaben nicht nachvollziehbar und müssen als defizitär betrachtet werden. Die Diskrepanz zwischen den Erfassungen verstärkt diese Einschätzung.

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 22.12.2020 dargelegt, reicht der im Umweltbericht vorgeschlagene Ausgleich im Umfang von 4 ha nicht aus, um den Verlust von sieben Brutrevieren der Art gemäß den Anforderungen nach LANUV (2019) auszugleichen. Es liegt auf der Hand, dass somit erst recht nicht der Verlust von 28 BR über die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden kann.

Im Rahmen der eigenen Erhebungen wurde auf der vorgesehenen Fläche CEF 1 lediglich ein BR der Art festgestellt. Dies veranschaulicht, dass die Fläche für die Art nicht geeignet ist. Zurück zu führen ist dies vermutlich auf Störwirkungen der A 5 sowie der Vertikalstrukturen der angrenzenden geschlossenen Waldfläche. Auf das Meideverhalten der Art auf solche Störreize sowie die Nichteignung der im Umweltbericht vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen sind wir bereits in unserer Stellungnahme vom 22.12.2020 ausführlich eingegangen.

1

2

3

**Bauleitplanung der Stadt
Pohlheim**

**35. FNP-Änderung im Bereich „Garbenteich Ost“, Stadtteil Garbenteich
Abwägung der durchgeführten Verfahren:**

§ 3 (2) BauGB

vom 05.07.2021 bis einschließlich 13.08.2021

Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung

**Stellungnahme: BUND Frankfurt/M. und NABU Hessen, Wetzlar,
vom: 29.07.2021**

Änderungen/Bemerkungen

zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die genannte Stellungnahme war bereits Gegenstand der Abwägung. Das Abwägungsergebnis wurde dem BUND und dem NABU übermittelt.

zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die artenschutzfachlich erfolgten Erhebungen sind im Umweltbericht, unter Angabe der Erhebungsdaten und der Methodik dokumentiert.

Demgegenüber sind die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen diesbezüglich nicht näher dokumentiert und entziehen sich daher einer fachlichen Bewertung.

zu 3: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.

Im Zuge der Abwägung der UNB Stellungnahme aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde auf eine entsprechende Anregung, die Anzahl der Lerchenfenster von ursprünglich 7 auf 14 erhöht.

Hierzu wurde von Seiten der UNB in ihrer jüngsten Stellungnahme vom 06.08.2021 keine Anregungen oder Bedenken mehr geäußert. Insofern geht die Stadt davon aus, dass dieser Belang nun ausreichend berücksichtigt ist.

Wir halten zusammenfassend sämtliche der in o.g. Vorverfahren angeführten Kritikpunkte aufrecht und halten daher diese Planung für nicht genehmigungsfähig.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Achim Zedler
NABU Kreisverband Gießen e.V.
Am Lindenberg 1
35463 Fernwald



Im Auftrag des BUND Landesverband Hessen e.V.
Jonas Zimmermann
Crednerstr. 38
35392 Gießen
jzimmermann@bund-giessen.de

Eine Kopie dieses Schreibens ergeht ebenfalls an die zuständige Naturschutzbehörde.



An den
Magistrat der Stadt Pohlheim
Ludwigstr. 31
35415 Pohlheim



**Bebauungsplan Nr. 23 „Garbenteich Ost“ Stadt Pohlheim, Stadtteil
Garbenteich, Verfahren gem. § 3 (2) BauGB und zugehörige
Flächennutzungsplanänderung, erneute Offenlage**

wir nehmen zu dem oben genannten Bebauungsplan nebst zugehöriger Flächennutzungsplan-Änderung Stellung gemäß den Kapiteln 1, 3, 4 und 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des ersten, vierten und fünften Teils des Hessischen Ausführungsgesetzes zum BNatSchG (HAGBNatSchG), jeweils entsprechend unserer Zuständigkeit.

Mit einer erneuten Offenlage, bei der die Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt wurden, obwohl die Antragsunterlagen entscheiden verändert wurden, verstößt die Stadt Pohlheim gegen die Pflicht die Träger öffentlicher Belange zu informieren nach § 3(2) BauGB.

Die in der 3. Offenlage vorgelegte Bilanzierung enthält Flächen außerhalb des Geltungsbereichs. Außerdem sind zahlreiche Flächen im Vergleich zur Bilanzierung aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4(2) BauGB verändert, was aus dem Umweltbericht und den Karten nicht ersichtlich und damit nicht nachvollziehbar ist. Der Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs kann in der Form nicht zugestimmt werden.

Die Maßnahme der Waldumwandlung von Mischwald in mesophilen Buchenwald ist nicht mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Sie ist als Ausgleich für den Verlust von Offenland nicht geeignet und die Konzeption ist in keiner Plankarte oder im UWB enthalten. Außerdem ist sie in absehbarer Zeit auf der Fläche nicht umsetzbar. Das Ziel mesophiler Buchenwald ist in dem derzeitigen Bestand in einem absehbaren Zeitraum

2



Im weiteren Verlauf wird durch die Stadt eine Pflegekonzeption erarbeitet und mit der UNB abstimmen. Sollte sich im Zuge des Monitorings herausstellen, dass das Entwicklungsziel nicht erreichbar sein sollte,

nicht erreichbar. Die Robinie ist mit starker Stockausschlagfähigkeit und Verbreitung über Wurzelausläufer eine sehr schwer zu bekämpfende hoch invasive Art. Eine Maßnahmenplanung zur Bekämpfung, die mehrere Jahre in Anspruch nehmen wird, liegt uns nicht vor.

Den Einwänden unserer Stellungnahme vom 18.12.2021 wurde nicht wie im Abwägungsergebnis zugesichert nachgekommen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen nicht enthalten und auch im UWB nur teilweise beschrieben. Eine Karte dazu wurde uns nach wie vor auch auf wiederholte Nachfrage nicht wie zugesichert nachgereicht.

Wir äußern wiederholt erhebliche Bedenken gegenüber den nicht abwägbaren Belangen des Artenschutzes. Die eingereichten Unterlagen erläutern auch nach der Ergänzung der Erfassungszeiten und Termine nicht nachvollziehbar, dass die artenschutzrechtlichen Erfassungen hinreichend durchgeführt wurden. Die Erfassungstiefe wird daher von uns als nicht ausreichend eingestuft.

Der artenschutzrechtliche Ausgleich für den geplanten Bebauungsplan ist unzureichend, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen:

- Der geplante Ausgleich für das Rebhuhn im Regenrückhaltebecken weist keine optimale Habitategnung auf. Außerdem liegt uns von dieser Maßnahme keine Plankarte vor anhand derer die Maßnahme abschließend bewertet werden kann.
- Die geplanten Ausgleichsflächen im Regenrückhaltebecken liegen in unmittelbarer Nähe zu Siedlung und geplantem Gewerbegebiet. Hier ist von Randeffekten auszugehen, die die Funktion beeinträchtigen.
- Alle geplanten artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans differenziert aufzunehmen. Eine Karte der Ausgleichsplanung mit klar definierten Maßnahmen und Zielbiotopen ist nachzureichen.

Der weitere geplante Ausgleich ist in den Unterlagen nach wie vor nicht dargestellt. Es ist lediglich die Rede davon, dass Ökopunkte der Stadt Pohlheim genutzt werden. Auch bei der Nutzung von Ökokontofflächen sind diese zu benennen.

Für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind nach wie vor vollkommen unrealistische Zielbiotope angesetzt, die innerhalb eines absehbaren Zeitraums nicht erreichbar sind. Die Bilanzierung enthält in der Ausgleichsbilanz immer noch mehrere Flächen mit Biototypen, die nach der hessischen Kompensationsverordnung 2018 nur für die Bewertung vorhandener Bestände herangezogen werden können und nicht („B“) bzw. nur unter bestimmten Voraussetzungen („(B)“) für die Bewertung von Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden dürfen. Demzufolge ist der Ausgleich nicht hinreichend und nicht realistisch. Außerdem ist er in großen Teilen nicht mit der

...3

**Stellungnahme: Kreisausschuss Gießen – FD Naturschutz,
vom: 06.08.2021**

Änderungen/Bemerkungen

so kann das in diesem Zuge ermittelte Biotopwertdefizit auf anderem Weg ausgeglichen werden.

zu 4: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:

Bereits in der Abwägung zur genannten Stellungnahme wurde klargestellt, dass ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen nicht in den Festsetzungen des s Bebauungsplans enthalten ist, weil die Sicherung entweder über den städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger oder in Eigenverantwortung der Stadt Pohlheim auf städtischen Flächen erfolgt. Dies entspricht geltendem Recht, da, gem. § 1a Abs. 3 BauGB „anstelle von Darstellungen und Festsetzungen auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 („Städtebaulicher Vertrag“) oder sonstige Maßnahmen zum Ausgleich (→ also ohne Festsetzung und ohne vertragliche Vereinbarung) auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden können.“

Die Ausgleichskonzeption wurde, wie bereits im o.g. Verfahren gefordert, zeichnerisch und textlich aufbereitet und der UNB per E-Mail (10.06.2021) übermittelt.

zu 5: Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Dazu wird auf die nachfolgend zitierte, bereits erfolgte Abwägung zur Stellungnahme der UNB vom 18.12.2020 verwiesen, die der UNB übermittelt wurde:

Die Erfassungstermine sind im Umweltbericht in der Tabelle auf Seite 54 dargestellt. Ergänzt werden die Zahl der untersuchten Tage und die jeweiligen Tageszeiten:

*Avifauna, Brutvögel: Februar bis Juli 2018 an insgesamt 9 Tagen in der Zeit von 6.30 bis 21.00 Uhr
Avifauna, Rast- und Zugvögel: September bis Oktober 2019 an insgesamt 3 Tagen in der Zeit von 17.00 bis 20.00 Uhr
Fledermäuse: März bis Oktober 2018 an insgesamt 5 Tagen in der Zeit von 21.00 bis 24.00 Uhr
Reptilien: April bis September 2018 an insgesamt 8 Tagen in der Zeit von 6.30 bis 12.00 Uhr
Amphibien: Februar bis August 2018 an insgesamt 5 Tagen in der Zeit von 8.00 bis 16.00 Uhr
Schmetterlinge: Mai bis September 2018 an insgesamt 6 Tagen in der Zeit von 6.30 bis 19.00 Uhr
Feldhamster: April und Mai sowie Juli bis September 2018 an insgesamt 4 Tagen in der Zeit von 10.00 bis 19.00 Uhr
Haselmaus: März bis Oktober 2018 an insgesamt 6 Tagen in der Zeit von 10.00 bis 19.00 Uhr
Libellen: Mai bis September 2018 an insgesamt 4 Tagen in der Zeit von 10.00 bis 19.00 Uhr
Heuschrecken: April bis September 2018 an insgesamt 6 Tagen in der Zeit von 6.30 bis 19.00 Uhr*

Weitere Untersuchungen zu Vögeln und Fledermäusen fanden im Jahr 2020 an insgesamt 11 Tagen zwischen Februar und Juli statt. In der Tabelle zu den Erfassungsterminen auf Seite 55 sind auch der Tag, der Tageszeitabschnitt sowie die Grunddaten zum Wetter aufgelistet. Die Methodik der Erfassung wird im Umweltbericht auf den Seiten 55 bis 57 beschrieben.

Diese Ausführungen werden in der Stellungnahme nicht gewürdigt. Der pauschale Hinweis, dass die Erfassungstiefe nicht ausreichend beurteilt werden können, muss daher zurückgewiesen werden.

zu 6: Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Dazu wird auf die nachfolgend zitierte, bereits erfolgte Abwägung zur Stellungnahme der UNB vom 18.12.2020 verwiesen, die der UNB übermittelt wurde:

Die CEF-Maßnahme 2 kann nicht als singuläres Habitat für diese Art

Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es sind statt der zugesicherten Nachbesserungen noch weitere unrealistische Zielbiotope, Flächen und Maßnahmen in die Bilanzierung aufgenommen worden, denen wir nicht zustimmen.

Eine Nachbesserung in dem von uns genannten Umfang erfordert eine erneute Offenlage inklusive Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Auf dem jetzigen Stand der Planung sehen wir die von uns zu wahrenen Belange als nicht hinreichend abgearbeitet.

10

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

K. Meujen

Kristin Meujen

...4

**Stellungnahme: Kreisausschuss Gießen – FD Naturschutz,
vom: 06.08.2021**

Änderungen/Bemerkungen

angesehen werden. Die Fläche stellt eine Ergänzung zu den Biotopen und den Biotopentwicklungsmaßnahmen im Bereich des ehemaligen Hundsportplatzes dar. Zur Vermeidung von Fehlinterpretationen wird dies im Umweltbericht nochmals klargestellt.

In Summe beträgt die Fläche, die auch für die Entwicklung des Rebhuhnbestandes vorgehalten wird, vielmehr 2,1 ha. Dabei handelt es sich um nahrungsreiche Rückzugsbiotope, die sich am Südrand der Vorhabenfläche in Ost-West-Richtung am Rand einer Agrarfläche entlangziehen. Dies ermöglicht den Tieren einen optimale Transfer zwischen Ackerflächen und Rückzugsräumen.

Vielfach können Rebhühner beobachtet werden, wenn sie unmittelbar am Wegesrand aufgescheucht werden, da großflächige Ackerschläge keine geeigneten Lebensräume bieten. Die Ist-Situation in Bezug auf die Randeffekte ändern sich nicht. Evtl. wird die Anzahl der Spaziergänger und damit die Anzahl der freilaufenden Hunde und somit die Störungen verringert. Beobachtungen in bestehenden Gewerbegebieten bestärken eher die Vermutung, dass sich die Wildtiere an den Rhythmus der Nutzungen der Gewerbeflächen anpassen und hier auch geschützte Rückzugsräume erobern.

Es fehlten und fehlen vorwiegend geeignete Lebensräume für Brut und Küken-Aufzucht. Das Projekt in Linden und Hüttenberg „Feld-Flur-Projekt Gießen Süd“ zeigt, dass eine Blühfläche mit einem ca. drei bis sechs Meter breiten Schwarzbrachestreifen außen herum, die Biotopqualität steigert. Die Blühfläche bietet neben Nahrung auch Versteck- und Brutmöglichkeiten und hat insbesondere im Winter eine wichtige Schutzfunktion. Die Schwarzbrache wird während der Fortpflanzungsphase von April bis August möglichst von Bewuchs freigehalten. Insbesondere für die Küken ist die Schwarzbrache sehr wertvoll, da sie sich hier gut bewegen und ihr Gefieder trocknen können.

Die Anlage einer Schwarzbrache am Ostrand des geplanten RRBs wird in das Entwicklungskonzept der CEF-Fläche 2 aufgenommen. Der Bebauungsplan beinhaltet hier bisher nur allgemein gehaltenen Festsetzungen, die eine Konkretisierung im Rahmen der Detailplanung als Grundlage für die wasserrechtliche Genehmigung zulässt. Diese wird auch mit der UNB abgestimmt.

zu 7: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:

Die Ausgleichskonzeption wurde bereits zeichnerisch und textlich aufbereitet und der UNB per E-Mail (10.06.2021) übermittelt.

Eine textliche Festsetzung ist, unter Verweis auf den oben zitierten § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Die Umsetzung der Maßnahmen wird vorliegend über den städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

zu 8: Die Hinweise wurden berücksichtigt.

Die Ausgleichskonzeption wurde bereits zeichnerisch und textlich aufbereitet und der UNB per E-Mail (10.06.2021) übermittelt. Die Karte beinhaltete auch die städtischen Ökokontoflächen.

zu 9: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:

Entsprechend der ähnlich lautenden Anregung aus der Stellungnahme der UNB vom 18.12.2020 erfolgte im Rahmen der dazu erfolgten Abwägung eine Anpassung der Ausgleichsbilanz. Der zusätzliche Biotopbedarfsbedarf ist über das Ökokonto der Stadt Pohlheim gedeckt.

Es sind keine zusätzlichen Flächen in die Planung einbezogen worden.

VII-360/301/14.02/21-0571
06.08.2021

Stellungnahme: Kreisausschuss Gießen – FD Naturschutz,
vom: 06.08.2021

Änderungen/Bemerkungen

VII-360/301/14.02/21-0571
Gießen, den 06.08.2021
Meu/Hab

Verteiler:

Im Hause
Fachdienst 71
- Bauaufsicht -
Bauleitplanung

zur Kenntnis

Naturschutzbeirat des
Landkreises Gießen
1. Vorsitzenden Herrn
Dr. Achim Zedler
Am Lindenberg 1
35463 Fernwald-Steinbach

Lahn-Dill-Kreis
Der Kreisausschuss
Amt für ländlichen Raum
Karl-Kellner Ring 51
35576 Wetzlar

Landschaftsplanung KPS UG
Bergstr. 60
35418 Buseck
Geschäftsführer Carsten Hollbach

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 23
35096 Weimar (Lahn)

An das
Regierungspräsidium Gießen
Abteilung Bauwesen
Postfach 10 08 51
35338 Gießen

zu 10: **Der Hinweis wird zurückgewiesen.**

Die Entwurfsunterlagen wurden, gegenüber der bereits im Februar 2021 beschlossenen Version, nicht verändert.

Die geringfügigen Änderungen gegenüber der Entwurfsversion, die im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB im November / Dezember 2020 öffentlich auslag, sind im Rahmen der Abwägung der dazu eingegangenen Stellungnahmen erfolgt und in der Abwägung dokumentiert.

Von: **Habenicht, Katharina** katharina.habenicht@lkgi.de
 Betreff: Bebauungsplan Nr. 23 "Garbenteich-Ost" im Stadtteil Garbenteich
 Datum: 1. September 2021 um 16:57
 An: Andreas Ruck buergermeister@pohlheim.de
 Kopie: s.becker@pohlheim.de, Helm, Wolfgang Wolfgang.Helm@lkgi.de, Meujen, Kristin kristin.meujen@lkgi.de, stehn-nix@gmx.de, info@grosshausmann.de, karin.wagner@rpgi.hessen.de

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Ruck,

vielen Dank für Ihre Eingangsbestätigung zu der Stellungnahme unserer Behörde. Wir sehen diesbezüglich jedoch noch Klärungsbedarf.

Wir senden Ihnen unser Schreiben vorab per Email zu, das Original geht Ihnen gesondert auf dem Postweg zu.

Das Vorgehen der Stadt Pohlheim in Bezug auf die Bauleitplanung für das oben genannte Gebiet erscheint uns sehr unkonventionell. Da wir nicht darüber in Kenntnis sind, um welchen durch das RP festgestellten Formfehler es sich handelt, können wir nicht wissen aus welchem Grund heraus eine 3. Offenlage erfolgte. Fraglich erscheint uns jedoch, dass eine 3. Offenlage ohne jegliche Beteiligung Dritter einen Formfehler heilen kann.

Unabhängig davon haben wir festgestellt, dass entgegen Ihrer Darstellung die offengelegten Unterlagen deutlich von den Unterlagen abweichen, die wir zur 2. Offenlage im Dezember 2020 zur Stellungnahme vorliegen hatten. Dies wurde in Bezug auf die durch uns zu wahren Belange jedoch nicht abgestimmt.

Wir sehen die durch die Untere Naturschutzbehörde zu wahren Belange als nicht hinreichend abgearbeitet.

Folgende Änderungen in den Planunterlagen sind aufgefallen:

- In der Begründung heißt es, dass im Umweltbericht die gesamte Ausgleichsplanung beschrieben sei. Dies wurde uns im Abwägungsbeschluss auch zugesichert. Leider ist das jedoch nicht passiert.
- Die Feldlerchenfenster sind in der Begründung angepasst, im Umweltbericht hingegen nicht.

Zudem enthalten die Unterlagen der 3. Offenlage nun eine neue Wald-Umwandlungsmaßnahme, die nicht mit uns abgestimmt wurde.

- In der Bilanzierung wurden für diese Maßnahme nun über 2,9 ha Mischwald aufgeführt, die bisher lediglich in der Biotopkartierung enthalten waren. Dieser Biotoptyp soll auf der gesamten Fläche zu mesophilem Buchenwald umgewandelt werden. Dabei handelt es sich um einen FFH-Lebensraumtyp, der mit dem Zusatz (B) in der KV vermerkt ist. Das bedeutet, dass dieser Biotoptyp nur unter bestimmten Bedingungen für die Ausgleichsplanung verwendet werden kann und in der Regel einen Bestand beschreibt. Diese Maßnahme ist ansonsten im Umweltbericht nicht beschrieben. Die Fläche wurde auch nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Des Weiteren müsste aufgeführt werden wie die Umsetzung geplant ist, da die Umwandlung eines Mischwaldes mit Buche, Fichte und der hoch invasiven Robinie, wie er beschrieben wird, zu einem mesophilen Buchenwald nur mit erheblichem Aufwand und jährlicher Pflege über einen Zeitraum von vielen Jahren möglich sein dürfte.

- Es ist uns darüber hinaus nicht ersichtlich wie die Maßnahme außerhalb des

Bauleitplanung der Stadt Pohlheim

35. FNP-Änderung im Bereich „Garbenteich Ost“, Stadtteil Garbenteich

Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (2) BauGB

vom 05.07.2021 bis einschließlich 13.08.2021

Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung

Stellungnahme: Kreisausschuss Gießen – FD Naturschutz,
E-Mail vom: 01.09.2021

Änderungen/Bemerkungen

zu 1: Die Hinweise werden zurückgewiesen.

Die Erforderlichkeit zur Wiederholung der Offenlegung beruhte allein auf einem Fehler, der bei der Bereitsstellung der Unterlagen im Internet erfolgt ist. Die im November – Dezember 2020 erfolgte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist von diesem Fehler nicht betroffen. Insofern musste, gem. erfolgter Abstimmung mit dem Dezernat 31 des Regierungspräsidiums Gießen auch lediglich die von diesem Fehler betroffene Öffentlichkeitsbeteiligung wiederholt werden. Die Vorgehensweise ist insofern korrekt.

zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Entwurfsunterlagen wurden, gegenüber der bereits im Februar 2021 beschlossenen Version, nicht verändert. Die geringfügigen Änderungen gegenüber der Entwurfsversion, die im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB im November / Dezember 2020 öffentlich auslag, sind im Rahmen der Abwägung der dazu eingegangenen Stellungnahmen erfolgt und in der Abwägung dokumentiert. Das Abwägungsergebnis wurde der UNB übermittelt. Eine vorherige Abstimmung ist rechtlich nicht geboten.

zu 3: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:

Die Ausgleichskonzeption wurde, wie im Abwägungsbeschluss formuliert, zeichnerisch und textlich aufbereitet und der UNB per E-Mail (10.06.2021) übermittelt.

zu 4: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Im Zuge der Abwägung der UNB Stellungnahme aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde auf eine entsprechende Anregung, die Anzahl der Lerchenfenster von ursprünglich 7 auf 14 erhöht. Die dazu im Kapitel 7 des Umweltberichts enthaltene Aussage wird an die Beschlussfassung angepasst. Die Sicherung der Umsetzung erfolgt über den städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger.

zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Maßnahme ist kein eigenständiger Planungsinhalt der vorliegen-

Es ist eine darüber hinaus nicht erkennbar, wie die Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geregelt werden soll.

- In der Bilanzierung der letzten Offenlage haben sich fast alle Flächengrößen der Biotoptypen nach dem Eingriff deutlich verändert. Es wurde nicht erläutert wie oder warum es zu dieser Änderung gekommen ist. Es wurde auch nicht mit der UNB abgestimmt. 7
- Abschließend ist festzustellen, dass auch nach wiederholter Forderung von uns und obwohl es im Abwägungsbeschluss zugesichert wurde keine Nacharbeit über die Ausgleichsplanungen in Form einer Karte vorgelegt wurde. 8

Im Interesse der Stadt Pohlheim weisen wir Sie daher ausdrücklich darauf hin, dass wir hier die Gefahr erheblicher Abwägungsfehler im Bauleitplanverfahren sehen. 9

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Katharina Habenicht
Fachdienstleiterin

Landkreis Gießen
Der Kreisausschuss
Fachdienst 72 – Naturschutz
Gebäude B Büro B202
Riversplatz 1 - 9
35394 Gießen

Tel.: (0641) 9390-1575
Mobil: +49 15165587902
Fax.: (0641) 9390-1508

Katharina.Habenicht@lkgi.de
<http://www.lkgi.de>

 Bitte prüfen Sie, ob diese E-Mail wirklich ausgedruckt werden muss.

Zum Schutz unserer IT-Netzwerke nehmen wir keine alten Office-Dokumente mehr entgegen. Dies betrifft folgende Dateiformate: doc, docm, xls, xlsx, ppt, pptm und pub. PDF-Dokumente sowie Office-Dokumente im neuen Dateiformat können Sie uns wie gewohnt weiterhin zusenden. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage (<https://www.lkgi.de/kontakt>).

**Stellungnahme: Kreisausschuss Gießen – FD Naturschutz,
E-Mail vom: 01.09.2021**

Änderungen/Bemerkungen

den Bauleitplanung. Es handelt sich um eine städtische Maßnahme auf einer städtischen Fläche, die im übrigen bereits in den früheren . Lediglich die daraus zu bilanzierenden Aufwertungsgewinne werden zum Ausgleich des Bebauungsplans herangezogen. Insofern wird die Maßnahme selbst auch in den Planungsunterlagen nicht näher beschrieben.

Im weiteren Verlauf wird durch die Stadt eine Pflegekonzeption erarbeitet und mit der UNB abgestimmt. Sollte sich im Zuge des Monitorings herausstellen, dass das Entwicklungsziel nicht erreichbar sein sollte, so kann das in diesem Zuge ermittelte Biotopwertdefizit auf anderem Weg ausgeglichen werden.

zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Umsetzung der Maßnahme wurde im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

zu 7: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:

Entsprechend der ähnlich lautenden Anregung aus der Stellungnahme der UNB vom 18.12.2020 erfolgte im Rahmen der dazu erfolgten Abwägung eine Anpassung der Ausgleichsbilanz. Der zusätzliche Biotop-punktebedarf ist über das Ökokonto der Stadt Pohlheim gedeckt. Es sind keine zusätzlichen Flächen in die Planung einbezogen worden.

zu 8: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:

Die Ausgleichskonzeption wurde, wie im Abwägungsbeschluss formuliert, zeichnerisch und textlich aufbereitet und der UNB per E-Mail (10.06.2021) übermittelt.

zu 9: Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Die Abwägung zu den in den Verfahren nach § 4 Abs.1 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde waren bereits Gegenstand der Prüfung im erfolgten Genehmigungsverfahren zur FNP-Änderung. Von Seiten der Genehmigungsbehörde wurden dazu keine Beanstandungen geäußert.