

Stadt Pohlheim Stadtteil Watzenborn-Steinberg

Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 45 „Am schwarzen Morgen“



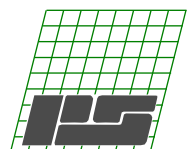
Begründung



Planstand: Feststellung Oktober 2023
Bearbeitung: Büro Hendrik Christophel

Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403 9503 0 F 06403 9503 30
email: hendrik.christophel@seifert-plan.com

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT





Inhaltsverzeichnis

Änderungsplan zum Flächennutzungsplan

1	Planerfordernis, Ziele, Rahmenbedingungen	1
2	Räumliche Lage des Geltungsbereichs	2
3	Übergeordnete Planungen	3
3.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 und der Plan-Entwurf 2020	3
3.2	Innenentwicklung und Bodenschutz	7
3.3	Flächennutzungsplan	9
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	10
3.5	Städtebauliche Konzeption	13
4	Verfahren und Verfahrensstand	15
5	Inhalte der Planänderung	16



1 Planerfordernis, Ziele, Rahmenbedingungen

Veranlassung für die Durchführung der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans mit gleichzeitiger Aufstellung eines Bebauungsplans ist der örtliche Bedarf an einer neuen Kindertagesstätte.

Grundsätzlich ist die Kinderbetreuung im Achten Sozialgesetzbuch (SGB VIII), dem sogenannten Kinder- und Jugendhilfegesetz (KJHG) geregelt. Das SGB VIII regelt im dritten Abschnitt „Förderung von Kindern in Tageseinrichtungen und in der Kindertagespflege“ (§§ 22-26) die Grundzüge der Kinderbetreuung in Deutschland.

Demnach definiert der Gesetzgeber Tageseinrichtungen als

„Einrichtungen, in denen sich Kinder für einen Teil des Tages oder ganztägig aufhalten und in Gruppen gefördert werden. Kindertagespflege wird von einer geeigneten Tagespflegeperson in ihrem Haushalt oder im Haushalt des Personensorgeberechtigten geleistet“.

Seit dem 1. August 2013 besteht lt. Kinderförderungsgesetz mit Stand vom 27.3.2018 ein Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz für alle Kinder vom vollendeten ersten bis zum vollendeten dritten Lebensjahr.

Mit der letzten Änderung durch Gesetz vom 25. Juni 2020 (GVBl I S. 436) – verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Zusammenführung und Änderung von Vorschriften der Kinder- und Jugendhilfe vom 18. Dezember 2006 (GVBl I S. 698) – beinhaltet das Hessische Kinder- und Jugendhilfegesetzbuch (HKJGB) in seinem zweiten Teil unter anderem die Gliederung der Tageseinrichtungen und die Rahmenbedingungen für deren Betrieb.

Nach § 26 hat die Tageseinrichtung demnach „einen eigenständigen Bildungs- und Erziehungsauftrag. Sie ergänzt und unterstützt die Erziehung des Kindes in der Familie und soll die Gesamtentwicklung des Kindes durch allgemeine und gezielte Bildungs- und Erziehungsangebote fördern. Ihre Aufgabe ist es insbesondere, durch differenzierte Bildungs- und Erziehungsarbeit die geistige, seelische und körperliche Entwicklung des Kindes anzuregen, seine Gemeinschaftsfähigkeit zu fördern und allen Kindern gleiche Entwicklungschancen zu geben. Zur Erfüllung dieser Aufgabe und zur Sicherung eines kontinuierlichen Bildungs- und Erziehungsprozesses sollen die pädagogischen Fachkräfte mit den Erziehungsberechtigten und den anderen an der Bildung und Erziehung beteiligten Institutionen und Tagespflegepersonen partnerschaftlich bei der Bildung, Erziehung und Betreuung der Kinder zusammenarbeiten (Bildungs- und Erziehungspartnerschaft)“.

Die pädagogische Grundlage für die Kindertageseinrichtungen und die Kindertagespflege ist der hessische Bildungs- und Erziehungsplan. Aus ihm leitet sich das Bild vom Kind und das Bildungsverständnis ab, welches den Kindertageseinrichtungen und der Kindertagespflege im Landkreis Gießen zugrunde liegt.

Die Stadt Pohlheim selbst trägt in eigener Verantwortung dafür Sorge, dass die vorgesehenen Kindertageseinrichtungen und Tagespflegestellen geschaffen und betrieben werden.



Für den Standort der Kindertagesstätte im Bereich „Am schwarzen Morgen“ ist das Erfordernis zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans mit Aufstellung eines Bebauungsplans gegeben. Das Plangebiet befindet sich in dem nördlichen Teilbereich des 1993 aufgestellten Bebauungsplans Nr. 21 „Im bösen Viertel“ für ein Kleingartengebiet, das nicht umgesetzt worden ist.

Der parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans vorgelegte Bebauungsplan Nr. 45 „Am schwarzen Morgen“ ersetzt mit seiner Rechtskraft innerhalb des Geltungsbereichs die für den Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Im bösen Viertel“ getroffenen Festsetzungen.

In der Bauleitplanung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die besonderen Bedürfnisse von Kindern sowie die Belange von
- Boden-, Natur- und Artenschutz, Wasser- und Klimaschutz,
- Immissionsschutz, Ver- und Entsorgung, Verkehr, Landwirtschaft.

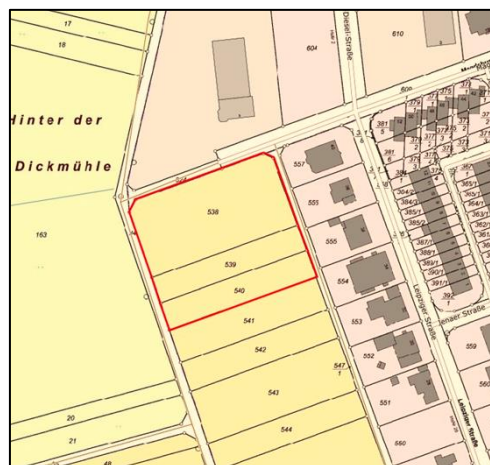
Die Ziele der vorliegenden Bauleitplanung lassen sich im Wesentlichen zusammenfassen in:

- kurzfristige Schaffung von Baurecht für eine Kindertagesstätte und
- eine den westlich und südlich angrenzenden Natur- und Biotopschutzflächen angepasste Ortsrandgestaltung mit deren ökologischer Aufwertung

Diese Planziele gelten für den vorbereitenden Flächennutzungsplan und den verbindlichen Bebauungsplan gleichermaßen.

2 Räumliche Lage des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils Watzenborn-Steinberg. Im Norden grenzt ein Gewerbegebiet an, im Osten Wohnbebauung. Südlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen und im Westen begrenzt das Naturschutzgebiet „Lückebachau“ den Geltungsbereich des Bebauungsplans, der durch die Flurstücke 538 bis 540 in Flur 4 der Gemarkung Watzenborn-Steinberg gebildet wird und eine Fläche von ca. 0,6 ha umfasst:



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans nordwestlich der Ortslage Watzenborn-Steinberg
(Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, ohne Maßstab)

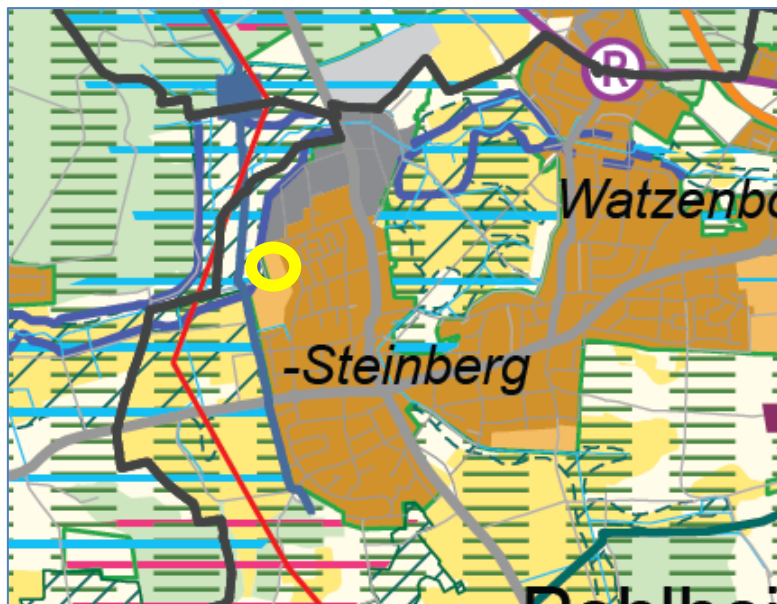


3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 und der Plan-Entwurf 2020



Der Planungsraum im Regionalplan Mittelhessen 2010



Der Planungsraum im Regionalplan-Entwurf 2022

In beiden Fassungen des Regionalplans ist der Geltungsbereich des Änderungsplans zum Flächennutzungsplans wie auch der des Bebauungsplans als Vorranggebiet (VRG) Siedlung Planung dargestellt. In den Vorranggebieten Siedlung Planung „hat die Siedlungsentwicklung Vorrang gegenüber anderen Nutzungsansprüchen und -funktionen“ (RPM 2010 Ziel 5.2-3).



In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen sollen Kalt- und Frischluftentstehung/-abfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Eine Auseinandersetzung mit den Klimabelangen erfolgt in der Umweltprüfung. Eine raumordnerische Relevanz kann aus der Darstellung im gültigen Regionalplan nicht abgeleitet werden. Bei der hierin von dem eigentlichen Vorbehaltsgebiet (violette Schrägschraffur) losgelösten Restfläche kann es sich nur um einen kleinstflächigen Darstellungsfehler handeln, auf Grundlage dessen keine funktionalen Hemmnisse für die Bauleitplanung abzuleiten sind:



Das Plangebiet im Regionalplan Mittelhessen 2010 (gelb umrandet, stark vergrößert)

Die Siedlungsentwicklung der Kommunen soll schwerpunktmäßig in den Vorranggebieten Siedlung Bestand und in den Vorranggebieten Siedlung Planung stattfinden, die in der Regel nur am zentralen Ort dargestellt sind. Für das Grund-/Unterzentrum Pohlheim ist Watzenborn-Steinberg als zentraler Ort festgelegt. Die Darstellung von Siedlungszuwachsflächen als VRG Siedlung Planung ist für die Stadtteile Watzenborn-Steinberg und Garbenteich erfolgt.

Gemäß Ziel 5.2-1 des Regionalplans umfassen die in der Plankarte ausgewiesenen VRG Siedlung Bestand und Planung die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen.

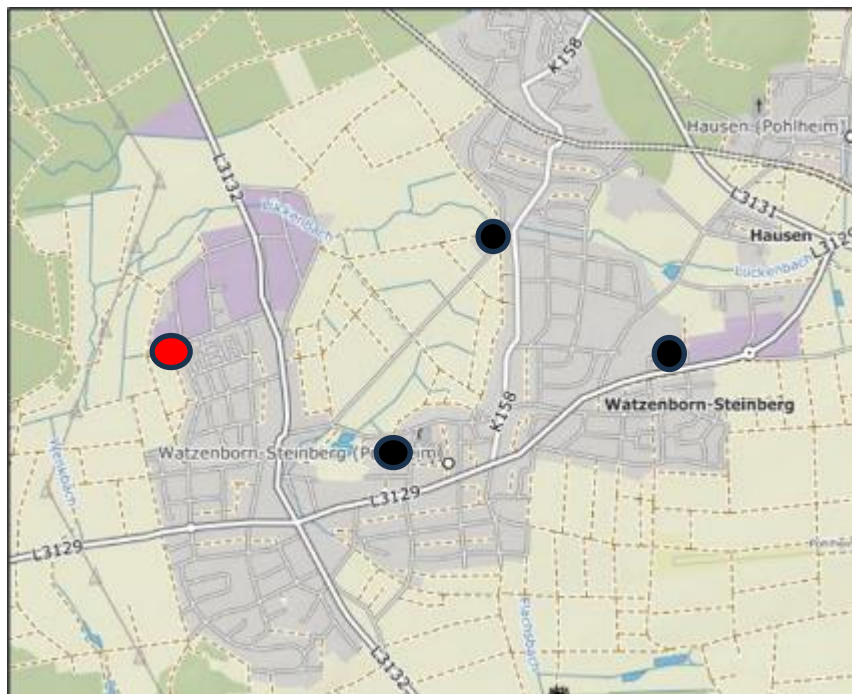
Gemäß Ziel 5.2-5 sind vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen Flächenreserven in Bebauungsplänen und in unbeplanten Innenbereichen hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit dahingehend zu überprüfen, ob sie für eine Nachverdichtung oder Umnutzung bereits bebauter Flächen geeignet sind.



Die nachfolgenden Erhebungen zu möglichen Nachverdichtungs- und Umnutzungspotenzialen sind auf den westlichen Bereich des Stadtteils Watzenborn-Steinberg bezogen, da über das Stadtgebiet verteilt kleinere Einheiten von Kindertageseinrichtungen bevorzugt werden und der bevölkerungsreiche, westliche Teil des Stadtteils über keine entsprechende Einrichtung verfügt.

Von der mit der Planung verbundenen Dezentralisierung werden in erster Linie die in Planung befindlichen Neubauflächen im Bereich Hausen-Ost/Garbenteich aber insbesondere auch der große Bestand an Wohnbauflächen im westlichen Bereich von Watzenborn-Steinberg profitieren, wodurch ergänzend auch weitere Belastungen der Ortsdurchfahrt im Zuge der L 3129 verringert und ein zusätzliches Gefährdungspotenzial für betroffene Kinder ausgeschlossen werden kann.

Der Bereich Oberweg als raumordnerisch weiter festgelegte Vorrangfläche für künftige Siedlungsentwicklungen befindet sich aktuell noch ganz am Anfang der Umsetzung übergeordneter Planung auf die kommunale Ebene und kann alleine aus dieser Sicht schon nicht mit dem dringlichen Bedarf an entsprechenden Kindertagesstätten in Übereinstimmung gebracht werden. Zudem besteht hier wie der folgenden Abbildung zu entnehmen momentan bereits eine Kindertageseinrichtung im Bereich Fortweg, der dem künftigen Baugebiet Oberweg gegenüberliegt:



Bestehende Kindertageseinrichtungen (schwarz) und der geplante Standort (rot)



Mögliche Nachverdichtungs- oder Umnutzungspotenziale in einer der geplanten Nutzung angemessenen Größenordnung sind für den westlichen Teil des Standorts Watzenborn-Steinberg aktuell an den zwei rot umrandeten Stellen zu identifizieren:



Die nördliche Fläche grenzt an das Plangebiet an (gelb umrandet) und befindet sich innerhalb des Gewerbegebiets „Gießener Straße“

Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz und steht für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung.

Die unmittelbar umgebende Nutzung ist mit dem angestrebten Planziel nicht vereinbar.

Bei der südlicher gelegenen Fläche handelt es sich um eine ehemals gewerblich genutzte, inzwischen brachgefallene Fläche, die sich ebenfalls in Privatbesitz befindet.

Eine Verfügbarkeit ist für die angestrebte Nutzung als Gemeinbedarfsfläche nicht gegeben und auch nicht absehbar.

Neben den nicht gegebenen Möglichkeiten für weitere Verdichtungen sind insbesondere die Anforderungen an den Standort und die Liegenschaft maßgeblich. Die Fläche des Plangebiets befindet sich in städtischem Besitz. Standortrelevante Anforderungen wie zum Beispiel

- kurze Wege, Wegesicherheit,
- an das Quartier angepasste Lage mit städtebaulicher Einfügung,
- verkehrliche Anbindung ohne weitere Belastung der Innerortslage,
- sichere Zugangsmöglichkeiten,
- naturnahe Gestaltung mit Möglichkeiten zur Naturraumerfahrung und -beobachtung

kann mit der vorliegenden Planung umfassend Rechnung getragen werden.



Weitergehende Betrachtungen zu möglichen Alternativflächen sind für den westlichen Teil des Stadtteils Watzenborn-Steinberg an den dortigen Ortsrändern erfolgt. Neben raumordnerisch begründeten Restriktionen stehen hier naturschutzrechtliche und -fachliche Gründe ebenso entgegen wie die zuvor dargelegten Anforderungen an den zeitgemäßen Standort einer Kindertagesstätte.

So ist es eine Herausforderung, die Kinder an einen verantwortungsvollen Umgang mit der Umwelt heranzuführen und im Rahmen der Umweltbildung das vorhandene Wissen an die Kinder weiterzugeben. Nur wer die Natur kennt, ist später in der Lage, umweltbewusst zu handeln.

Da Nachhaltigkeit heutzutage immer stärker an Relevanz gewinnt, ist es sinnvoll, schon frühzeitig bei Kindern ein Bewusstsein dafür zu schaffen. Hierfür ist die vorgenommene Standortwahl geradezu prädestiniert, denn am schnellsten lernen die Kinder, ein Bewusstsein für Natur und Umwelt durch Ausflüge ins Grüne zu entwickeln.

Nicht zuletzt aus diesen Gründen ist in 2021 über das Baulandmobilisierungsgesetz das Bundesbaugesetz u.a. dahingehend ergänzt worden, dass nunmehr auch Naturerfahrungsräume in den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB aufgenommen wurden.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind neben diesen Überlegungen von der Stadt Pohlheim vor der geplanten Inanspruchnahme neuer Flächen demzufolge auch umfangreiche Bemühungen vorgenommen worden, vorrangig Potenziale von Innenentwicklungen zu untersuchen und zu nutzen.

3.2 Innenentwicklung und Bodenschutz

Zusätzlich zu dem Vorrang der Innenentwicklung als Ziel der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB soll nach den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden.

In der Bodenschutzklausel wird bestimmt:

„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

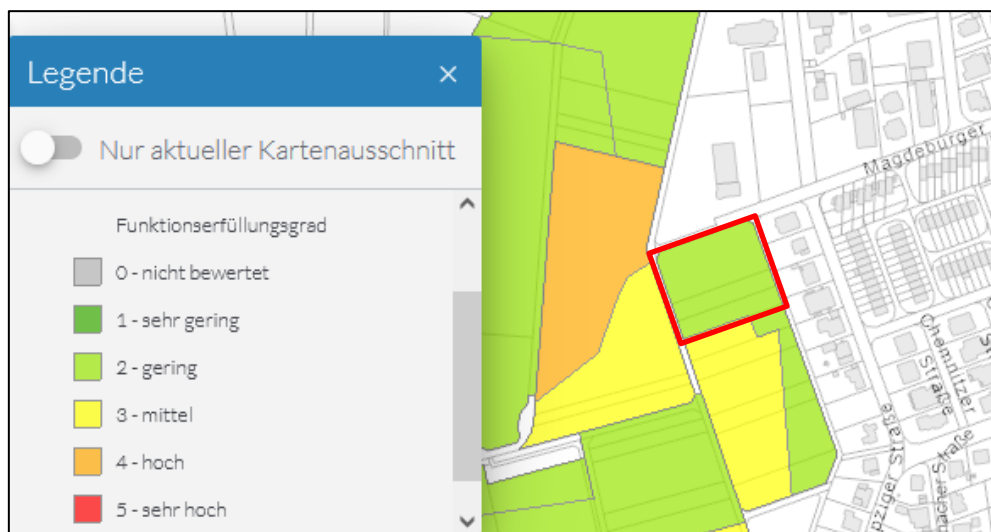
Im Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Belangen sind ergänzend hierzu die folgenden Merkmale planungsrelevant:

Innerhalb des Geltungsbereichs wird der Boden vornehmlich aus Ton gebildet, die Acker- und Grünlandzahl liegt zwischen 45 und 50 mit einem mittleren Ertragspotenzial:



Quelle: Bodenviewer Hessen

Hinsichtlich der Bewertung der Bodenfunktionen als einem Bestandteil der Belange des Bodenschutzes in der Planung liegt der Gesamtwert im Plangebiet bei gering:



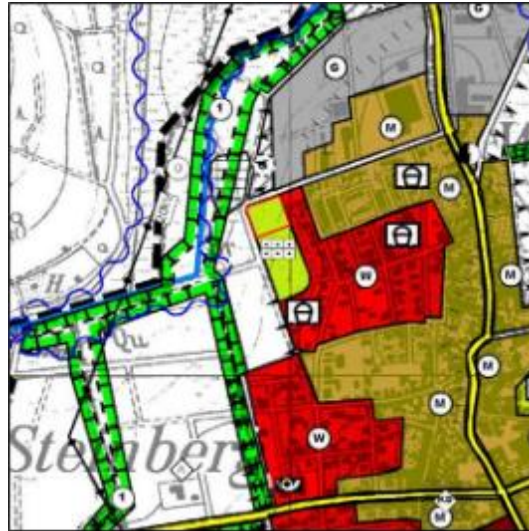
Quelle: Bodenviewer Hessen

Damit ist festzuhalten, dass das Plangebiet keine besonderen Bewertungsmerkmale aufweist, die im Widerspruch zu der Notwendigkeit der Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche stünden. In Bezug auf die Agrarstruktur ist ergänzend festzuhalten, dass die Flächen vollständig im Eigentum der Stadt sind. Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung wird nicht zu einer existenziellen Bedrohung der aktuellen Bewirtschafter führen.

Zusammenfassend erfolgt die vorliegende Planung in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Regionalplans und ist mit dessen Zielen vereinbar.



3.3 Flächennutzungsplan



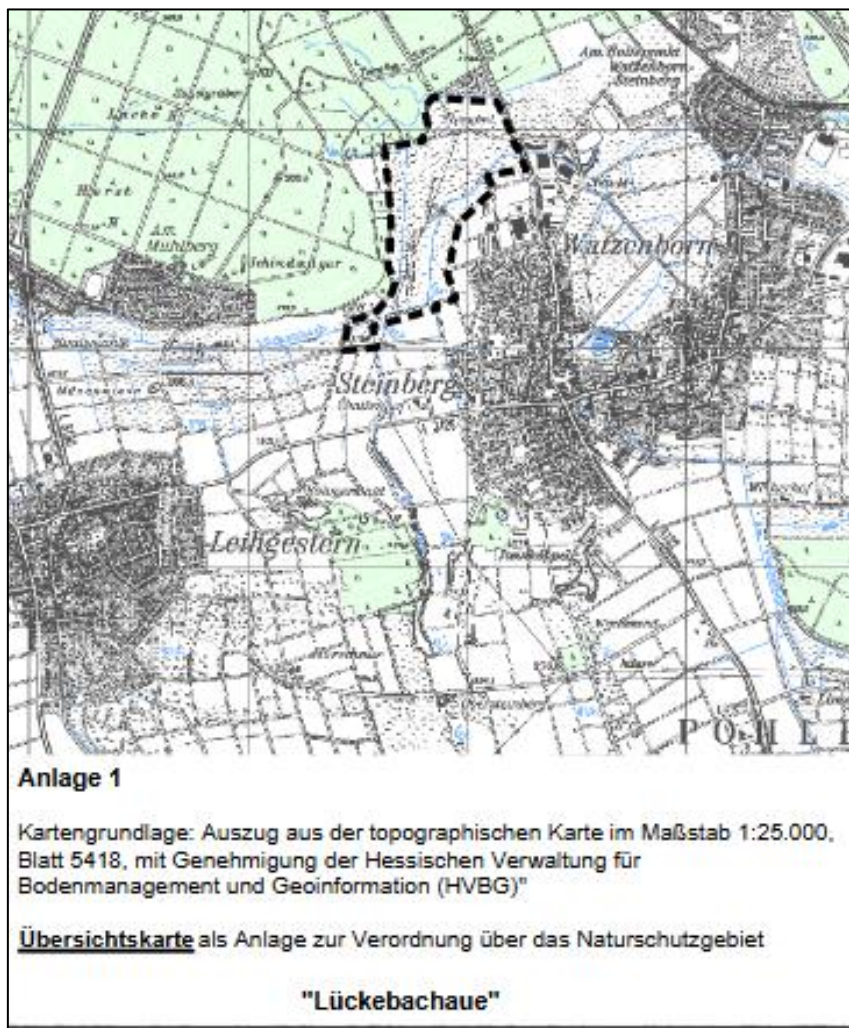
Das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ dargestellt, die für diesen Bereich seinerzeit als Planungsziel vorgesehen war. Tatsächlich befindet sich hier landwirtschaftliche Nutzfläche.

Aufgrund dieser Darstellung wird ein separates Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel der Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ erforderlich, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt wird.



Westlich angrenzend an das Plangebiet sind im wirksamen Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB „Flächen für den naturnahen Ausbau von Fließgewässern“ dargestellt. Das zwischenzeitlich im Jahr 2020 ausgewiesene Naturschutzgebiet „Lückbachaue“ (s. folgende Seite) wird entsprechend als informeller Hinweis in den Änderungsplan aufgenommen.

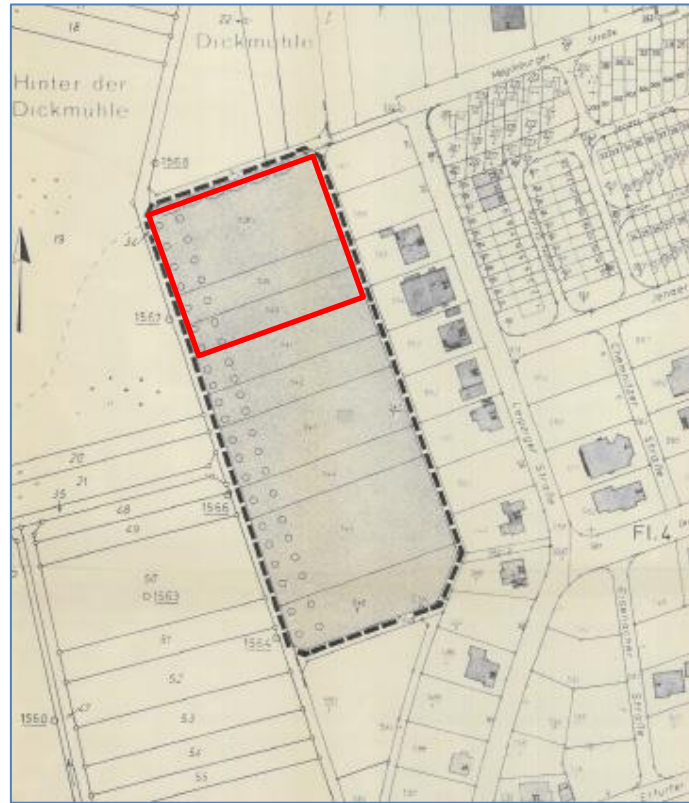


StAnz. 52/2020 S. 1397

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt mit den drei nördlichen Flurstücken innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 21 „Im bösen Viertel“, der 1993 in Kraft trat. In dem jetzt überplanten Teilgeltungsbereich sind eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ sowie Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Mit der Aufstellung des parallel zum Flächennutzungsplan vorgelegten Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB und einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB geschaffen werden.



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Im bösen Viertel“

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt, dass die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Im bösen Viertel“ durch den Bebauungsplan Nr. 45 „Am schwarzen Morgen“ ersetzt werden.

Noch vor der Zeit der Entstehung dieses Bebauungsplans Nr. 21 sind über den Flächennutzungsplan die Weichen für die gewerbliche und die Grünflächenentwicklung im Rahmen der gesamtstädtebaulichen Entwicklungsplanung gestellt worden.

So sind für den ganzen nordwestlichen Bereich des Stadtteils Watzenborn-Steinberg seinerzeit umfangreiche, bis an die Gemarkungsgrenzen von Gießen und Linden heranreichende gewerbliche Bauflächen, großzügige Sport- und Spielflächen sowie zahlreiche grünordnerische und naturschutzfachlich begründete Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt, in dem nachfolgend abgebildeten Bebauungsplan festgesetzt und bis zum heutigen Tag auch vollständig umgesetzt worden:

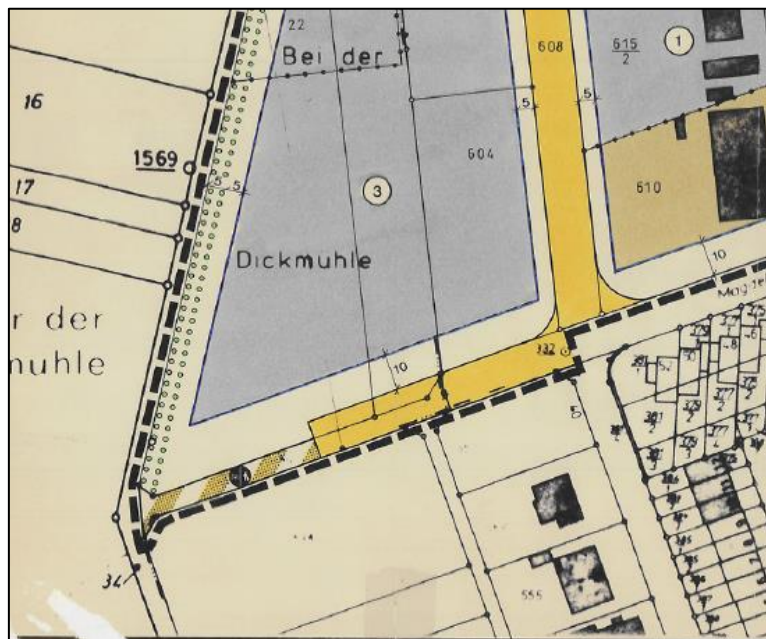


*Bauleitplanung der Stadt Pohlheim
Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans
im Bereich des Bebauungsplans Nr. 45 „Am schwarzen Morgen“, Stt. Wattenborn-Steinberg*



Der Bebauungsplan Nr. 5 b „Gießener Straße“ vom April 1988

Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten sind im Südwesten dieses Bebauungsplans durch dessen erste Änderung im Jahr 1997 rechtskräftig geworden. Die hier festgesetzten und ausgeführten Flächen für Anpflanzungen werden im Geltungsbereich des aktuell vorgelegten Bebauungsplans nun nach Süden entsprechend fortgesetzt.



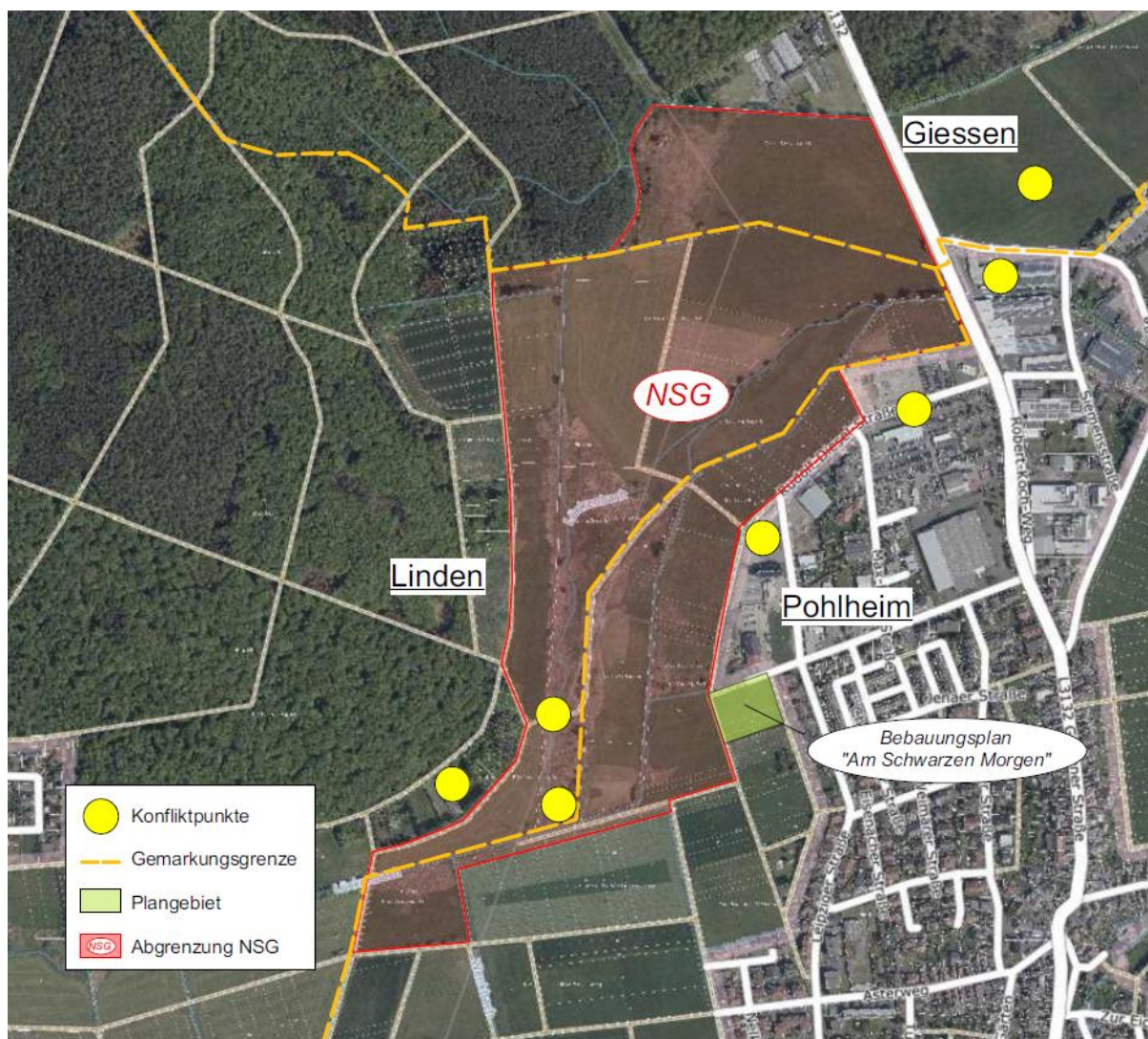
Bebauungsplan Nr. 5 b, 1. Änderung vom November 1997



3.5 Städtebauliche Konzeption

Der Ortsrand von Watzenborn-Steinberg grenzt an die Gemarkungen von Giessen und von Linden entsprechend der nachfolgenden Abbildung. Für den Bereich der hier interkommunal gelegenen Flächen der Lückebachaue wurden diese nach entsprechenden floristisch-faunistischen Gutachten zwischen 2013 und 2017 vom Regierungspräsidium Gießen im Jahr 2017 als Naturschutzgebiet einstweilig sichergestellt.

Dessen östlich-südöstliche Grenze verläuft unmittelbar entlang der gewerblichen Bebauung und direkt angrenzend an die nach Gießen führende, hoch belastete Landesstraße L 3132. Weiterhin festzuhalten sind die intensive Freizeitnutzung im Südwesten, die nach Regionalplan-Entwurf geplanten raumordnerischen Festlegungen von Industrie- und Gewerbeflächenzuwachs auf Gießener Gemarkung und nicht zuletzt auch die insbesondere mit Lichtverschmutzung verbundenen gewerblichen und kulturellen Nutzungen im Gewerbegebiet.

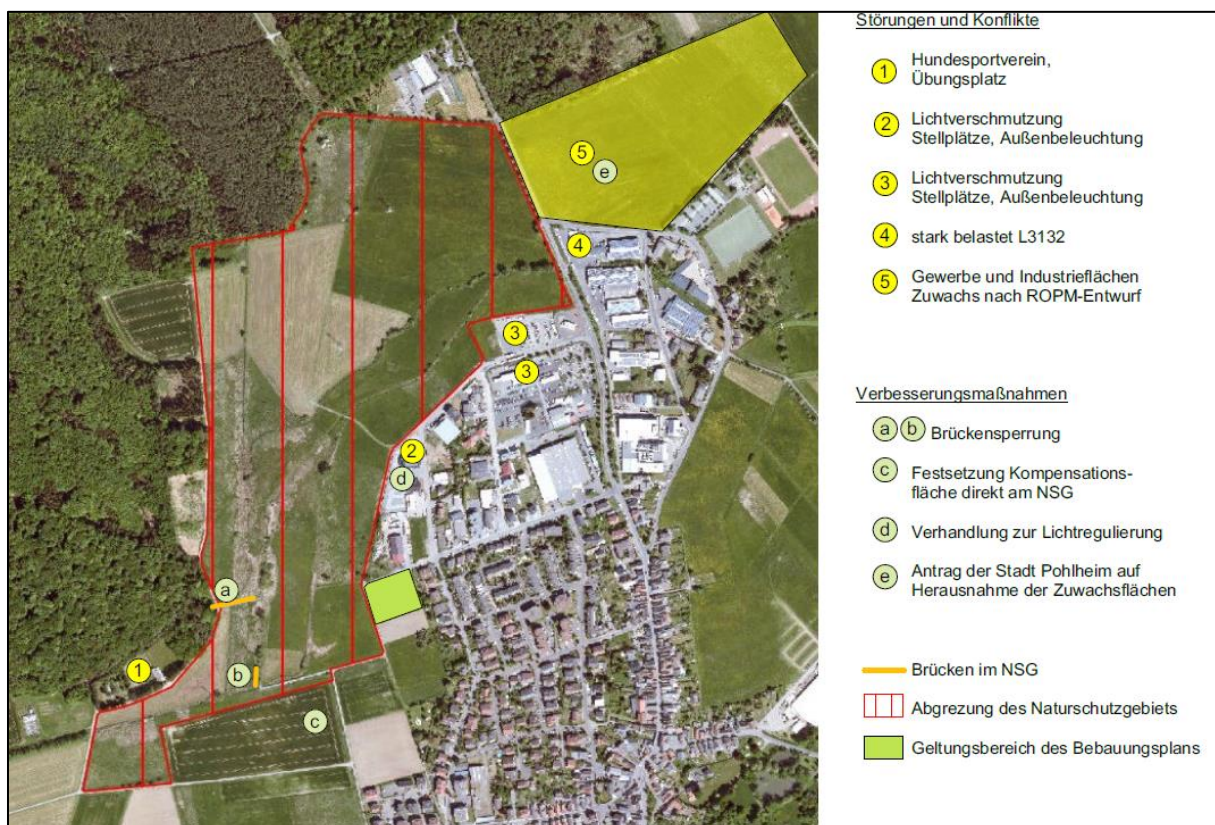


Bestandsübersicht nordwestlicher Ortsrand des Stadtteils Watzenborn-Steinberg



Der Zweck der seinerzeitigen Sicherstellung entspricht § 2 des Verordnungstextes, bekanntgemacht im Staatsanzeiger 52/2020: „...zu schützen, zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen zur Besucherlenkung, Pflege und Biotopgestaltung zu entwickeln...“.

Genau hier hat die Stadt Pohlheim mit vielfältigen Maßnahmen bislang schon zur Unterstützung dieser Ziele eingegriffen. Weitere Maßnahmen sind im Zusammenhang mit dem parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans vorgelegten Bebauungsplan nach dessen Festsetzungen und den im Umweltbericht zugrunde gelegten Empfehlungen in Abstimmung mit Naturschutzbehörden und -verbänden vorbereitet und werden im Zuge der Planaufstellung und der Rechtskraft des Bebauungsplans umgesetzt werden



Störungen und Konflikte sowie die im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehenen Maßnahmen

Die Festsetzung eines Naturschutzgebietes darf nicht dazu führen, dass die mit Störungen und Konflikten verbundenen, menschlichen Tätigkeiten systematisch ausgeschlossen werden, da der Mensch ein integraler Bestandteil der Natur ist und beide miteinander zusammenarbeiten müssen. In jedem Fall sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. An einer Verringerung der bestehenden Beeinträchtigungen ist auch die Stadt Pohlheim in hohem Maße interessiert und führt entsprechende Verhandlungen mit den Nutzern zu deren Mitwirkung.



Die in der Naturschutzgebietsverordnung genannten Verbote bedeuten nicht, dass alle wirtschaftlichen und sonstigen Tätigkeiten eingestellt werden müssen. Es sind spezifische Anpassungen oder Änderungen zum Schutz, zur Erhaltung und Entwicklung der Arten und ihrer Lebensräume erforderlich geworden, die unter selbstverständlicher Fortsetzung bestehender gewerblicher Tätigkeiten und sonstiger Nutzungen von der Stadt Pohlheim eingeleitet und durchgeführt worden sind. Zu weiteren Maßnahmen vgl. die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffenen Festsetzungen.

4 Verfahren und Verfahrensstand

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB. Zur Anwendung gelangt das zweistufige Regelverfahren mit Umweltbericht.

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	11.11.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses*	8.9.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	12.9.2022 bis 14.10.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	12.9.2022 bis 14.10.2022
Veröffentlichung im Internet, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB*	7.8.2023 bis 8.9.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	7.8.2023 bis 8.9.2023
Feststellungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB	
Bekanntmachung der Genehmigung*	

Die Bekanntmachungen erfolgen in den „Pohlheimer Nachrichten“.

Die Einleitung der Bauleitplanverfahren erfolgte mit der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in Abstimmung mit der städtischen Bauverwaltung im Zeitraum September/Oktober 2022.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger sind keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen worden. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange angeführte Anregungen und Hinweise sind in die Bauleitpläne und deren Begründung eingeflossen durch:



- Vertiefende Aussagen zu Innenentwicklungspotenzialen und zur Standortwahl,
- zum vorsorgenden Bodenschutz und umfassend
- zum Natur- und Artenschutz (Umweltbericht, Eingriffsregelung)

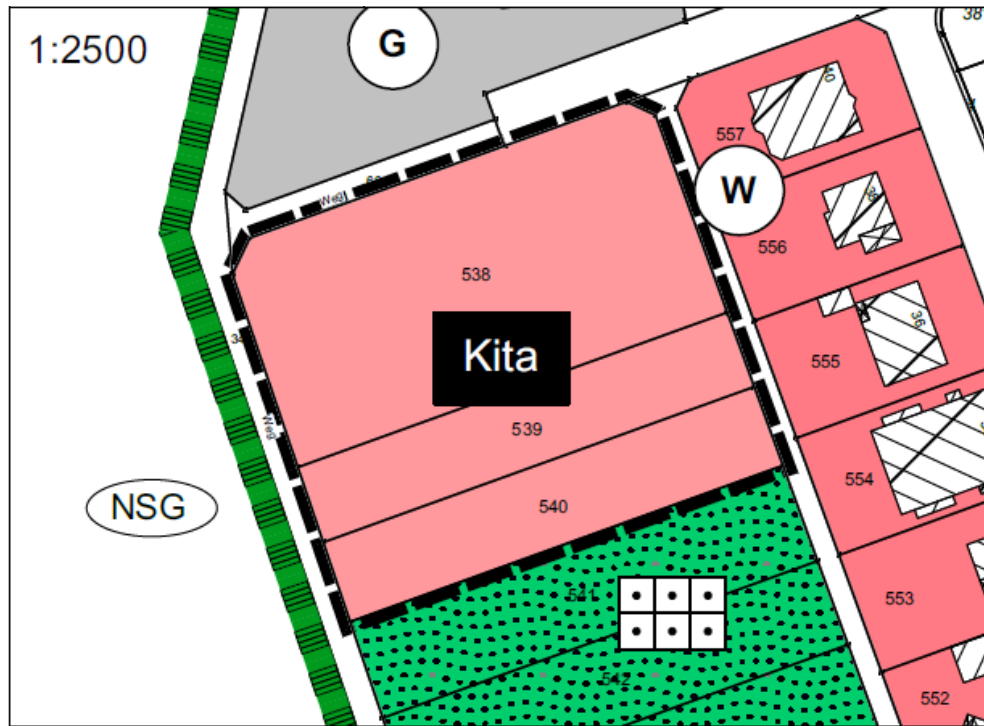
Die Planung wurde gegenüber dem Vorentwurf ergänzt um eine direkt an das NSG „Lückebachaue“ angrenzende Kompensationsfläche, die dem Plangebiet zugeordnet ist.

Im Rahmen der Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung sind ausschließlich Stellungnahmen vorgetragen worden, über die abgewogen werden konnte, ohne die Grundkonzeption der Planung zu verändern. Eine nachrichtliche Übernahme erfolgte im Bebauungsplan hinsichtlich überörtlicher Versorgungs- und Abwasserleitungen.

Es lagen keine Gründe vor, die gesetzliche Auslegungsfrist von einem Monat, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen zu verlängern.

5 Inhalte der Planänderung



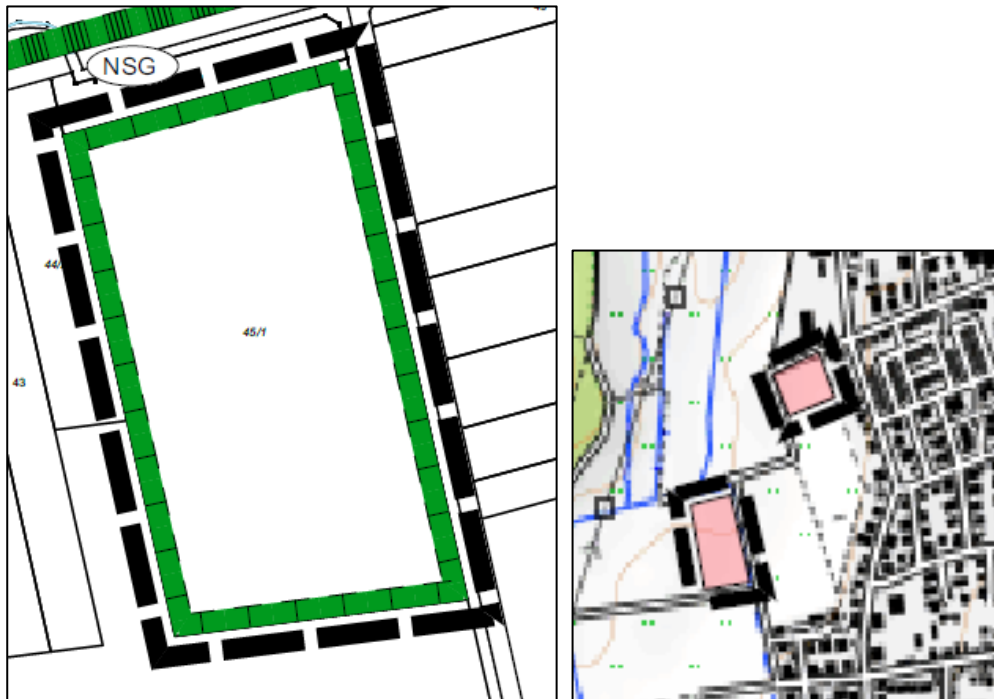


Die geänderte Plandarstellung

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan wird westlich der bestehenden Wohnbaufläche anstelle einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte dargestellt. Die das Plangebiet umgebenden sonstigen Darstellungen von Wohnbauflächen, Grünflächen und gewerblichen Bauflächen bedürfen keiner Änderungsplanung, da sie im wirksamen Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt sind. Auf das in 2020 festgesetzte Naturschutzgebiet „Lückebackaue“ wird im vorliegenden Änderungsplan informell hingewiesen.

Der Bebauungsplan beinhaltet die für die Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Zulässigkeitsvoraussetzungen und das an das Orts- und Landschaftsbild angepasste Maß der baulichen Nutzung sowie eine Orts- und Gestaltungssatzung.

Die Berücksichtigung umweltschützender Belange erfolgt auf Grundlage der Ergebnisse der bisher durchgeführten Bauleitplanverfahren durch die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB:



Darstellung der direkt an das NSG südlich angrenzenden Kompensationsfläche

Es wird darauf hingewiesen, dass der zum Bebauungsplan erstellte Umweltbericht in vollem Umfang am Verfahren teilnimmt.

In der Bauleitplanung sind weiterhin berücksichtigt die Belange des Immissions- und des Klimaschutzes sowie der Versorgungswirtschaft, der Wasserwirtschaft, des vor- und des nachsorgenden Bodenschutzes sowie des Bergbaus und des Denkmalschutzes. Sie sind auf Ebene des Bebauungsplans mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen versehen.

Auf den Umweltbericht als Teil B zum Bebauungsplan wird verwiesen

Pohlheim und Linden, im Oktober 2023