



STV-Vorlage

Vorlagen-Nr.: STV-309/2021-2026
Aktenzeichen: FB 3 Sch./Bc.
Bearbeiter: Becker, Steffen

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt	15.04.2024
Stadtverordnetenversammlung	25.04.2024

Sichtvermerke	
Gez. Steffen Becker	
Gez. Daniel Schepp	Gez. Israel Be Josef, Erster Stadtrat

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 16 "Hausen-Ost Süd" mit gleichzeitiger 40. Änderung des Flächennutzungsplans im Stadtteil Hausen;
Veröffentlichung im Internet und Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt beschließt, der Stadtverordnetenversammlung zu empfehlen, nachfolgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Bebauungsplan Nr. 16 „Hausen-Ost Süd“ mit gleichzeitiger 40. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans in den Stadtteilen Hausen, Garbenteich, Watzenborn-Steinberg und Grüningen zur Veröffentlichung im Internet mit erneuter Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.
2. Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer von mindestens 30 Tagen im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung zu stellen.
3. Dieser Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.

Begründung:

Flächennutzungsplan und Bebauungsplan werden im 2-stufigen Regelverfahren aufgestellt. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB durchgeführt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte im Oktober 2007. 2009 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen aber nicht bekannt gemacht, da die Flächen nicht vollständig in Besitz der Stadt Pohlheim waren.

Nachdem die Eigentumsfragen abschließend geklärt werden konnten, ist das Verfahren 2021 wieder aufgenommen worden.

Dafür wurde der Bebauungsplan gegenüber der alten Fassung von 2009 vollständig überarbeitet und an die geänderten rechtlichen wie auch die sonstigen Rahmenbedingungen angepasst.

Wegen der hiermit verbundenen Ergänzung/Änderung von Flächenfestsetzungen ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich geworden. Für die beiden Bauleitpläne ist dann im Mai/Juni 2021 eine nochmalige frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung waren neben dem Bebauungsplan und der Flächennutzungsplanänderung der Umweltbericht mit Artenschutzprüfung, eine Verkehrsuntersuchung zum Anschluss der Bebauung an die L 3129 und eine schalltechnische Untersuchung.

Die hierzu vorgetragenen Stellungnahmen zu

- Realisierung der Bauflächen in Bauabschnitten und Anpassung der Flächenwidmung an die angrenzende Bebauung (RP Gießen, Obere Landesplanungsbehörde und Bauleitplanung);
- einer differenzierten Darstellung im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen des Zweckverbands Mittelhessische Wasserwerke, des Eigenbetriebs Wasserwerke Pohlheim und des Wasserverbands Kleebach;
- zur informellen Darstellung einer Innenaufteilung der geplanten Verkehrsflächen, Kreisverkehrsplatz, Fahrbahnen, Rechtsabbieger, Fuß-/ Radwege, Brückenbauwerk, Ergänzung eines Zugangs- und Zufahrtsverbots entlang der L 3129 (Hessen Mobil);
- Festsetzung des gesetzlichen Gewässerrandstreifens (Kreisausschuss Gießen, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz);
- Erweiterung des Geltungsbereichs um die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum artenschutzrechtlichen Ausgleich mit Festsetzung der Entwicklungsziele für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), Ausgleichsmaßnahmen und Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Kreisausschuss, Fachdienst Naturschutz)

sind vollständig in die Entwürfe der Bebauungspläne eingeflossen, die dann im August/September 2022 für die Zeit von vier Wochen öffentlich auslagen. Während der Auslegungsfrist wies das Regierungspräsidium Gießen darauf hin, dass die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nicht ins Internet eingestellt wurden. So erfolgte direkt – mit Bekanntmachung am 15. September 2022 eine zweite Auslegung in der Zeit vom 26. September bis 27. Oktober 2022 ausschließlich für die Öffentlichkeit.

Hier wiesen der Ortslandwirt von Hausen und der Vorstand der ev. Kirchengemeinde auf den Umstand hin, dass die zur Kompensation festgesetzten Flächen zum größten Teil im Besitz der Kirche sind, die sie wiederum an verschiedene Landwirte verpachtet hat.

Zum Ausgleich für das in der Planung bestehende Biotopwertdefizit ist daraufhin, ein dem Umweltbericht mit Artenschutzprüfung ergänzendes Kompensationskonzept zur vollständigen Bewältigung der Eingriffsregelung sowie Anpassung der artenschutzrechtlichen Sicherungsmaßnahmen erarbeitet worden, das zum 03. April 2024 zur Berücksichtigung und für die Einarbeitung in die Bauleitpläne vorlag.

Dementsprechend konnten die in den öffentlichen Auslegungen insbesondere vom Regierungspräsidium Gießen und der Unteren Naturschutzbehörde wie auch von der Landwirtschaft vorgetragenen Hinweise zu dem erforderlichen Ausgleich in vollem Umfang für die Planentwürfe berücksichtigt und in sie eingearbeitet werden.

Ebenso sind die weiteren Hinweise und Anregungen in Form der verfahrensbegleitenden planerischen Abwägung öffentlicher und privater Belange gegen- und untereinander i.S. § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt worden.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die abschließende Gesamtabwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung. Es liegen keine Gründe vor, die gesetzliche Auslegungsfrist von einem Monat, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen zu verlängern.

In der Sitzung wird Herr Hendrik Christophel von der Planungsgruppe Seifert anwesend sein.

Der Magistrat wird die Angelegenheit in seiner Sitzung am 11.04.2024 beraten und mündlich berichten.

Anlagen: 8