

# Stadt Pohlheim

## 40. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Hausen-Ost Süd“ im Stadtteil Hausen

### Begründung



---

Planstand: Entwurf April 2024  
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	Veranlassung, Ziele.....	1
2	Räumliche Lage des Geltungsbereichs .....	3
3	Übergeordnete Planungen .....	4
3.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 und der Plan-Entwurf 2022.....	4
3.2	Flächennutzungsplan .....	12
3.3	Städtebauliche und planerische Konzeption .....	13
4	Verfahren und Verfahrensstand .....	17
5	Inhalte der Planänderung .....	20

**Anlagen:** Verkehrsuntersuchung  
Immissionsprognose  
Umweltbericht  
Faunistisches Gutachten  
Artenschutzrechtliche Prüfung  
Kompensationskonzept zur vollständigen Bewältigung der Eingriffsregelung  
sowie Anpassung der artenschutzrechtlichen Sicherungsmaßnahmen

**Anlagen** unter [www.pohlheim.de](http://www.pohlheim.de) und [www.seifert-plan.com](http://www.seifert-plan.com)



## **1 Veranlassung, Ziele**

Pohlheim besitzt als zweitgrößte Kommune im Landkreis Gießen eine wichtige Funktion auch als Wohnstandort, weist aber seit geraumer Zeit einen erheblichen Nachfrageüberhang an Wohnbauland auf. Aktuell besteht kein Angebot an entsprechenden Flächen für bezahlbaren Wohnraum wie auch zur Eigentumsbildung.

Dies steht in seiner Gesamtheit in ausgeprägtem Gegensatz zur Lage des Plangebiets in einem Raum mit hoher Attraktivität für die Befriedigung der Grunddaseinsfunktionen Arbeiten, Wohnen, Gemeinschaftsleben und deren spezifischen Raumansprüche sowie der positiven Bevölkerungsentwicklung und der sehr guten infrastrukturellen Anbindung.

Frühzeitige Standortentscheidungen zu einer mit den wesentlichen Belangen abgestimmten Siedlungsentwicklung von Pohlheim konnten bislang noch nicht in dem erforderlichen Umfang umgesetzt werden. Die Ausfüllung der Beschlüsse parlamentarischer Gremien, dass Bauland nur dann auszuweisen ist, wenn jeweils alle Flächen des Gebiets in städtischem Besitz sind, ließ bereits eingeleitete Planungen für gut ein Jahrzehnt ruhen.

Diese Voraussetzungen für eine Umsetzung der Planvorstellungen sind für das vorliegende Gebiet inzwischen jedoch vollständig erfüllt. So können nunmehr seinerzeitige Überlegungen und Vorstellungen aktualisiert und eine beschlossene aber nicht rechtskräftig/-verbindlich gewordene Bauleitplanung neu aufgestellt und unter anderem auch an neue rechtliche Rahmenbedingungen angepasst werden.

Aus dieser Entwicklung abgeleitet ist das vorrangige städtebauliche Ziel, der stetigen Nachfrage nach Wohnraum in Pohlheim gerecht zu werden und den Wohnstandort zu stärken. Im Vorlauf sind dementsprechend zuerst mögliche Innenentwicklungspotenziale überprüft worden. Dabei hat sich gezeigt, dass Maßnahmen zur Innenentwicklung alleine nicht zur Bedarfsdeckung von Mieter- oder auch von Eigentümerhaushalten ausreichen, weswegen es der Ausweisung neuer Wohnbauflächen bedarf.

Dabei handelt es sich vorliegend auch nicht um ein singuläres Vorhaben, sondern um einen wesentlichen Teil des langfristigen Gesamtkonzeptes für die Entwicklung der Stadt mit der räumlichen Schwerpunktbildung in den nördlichen drei Stadtteilen Watzenborn-Steinberg, Garbenteich und Hausen.

Potenziell mögliche Siedlungsflächen sollen sukzessive entwickelt werden, die Verfügbarkeit von Flächen ist dringlich herzustellen. Dies wird belegt durch die fast tägliche Nachfrage nach Baugrundstücken und die aktuelle Zahl von rund 600 Bauinteressenten.

Die vorliegende Planung soll daher einen Beitrag dazu leisten, der bestehenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken durch ein ausreichendes Flächenangebot Rechnung zu tragen.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans mit gleichzeitiger Aufstellung des Bebauungsplans ist die bauplanungsrechtliche Vorbereitung für die Darstellung von für die Bebauung vorgesehenen Wohn- und Mischbauflächen.



Des Weiteren sind die infrastrukturellen Erschließungserfordernisse planungsrelevant und finden ihren Niederschlag in der Darstellung von Verkehrsflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Flächen für die Abwasserbeseitigung sowie der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die von der Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange sind einander gegenüberzustellen und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Bauleitplanung soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Damit soll sie auch einen Beitrag zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz wie auch der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen leisten. So kann eine zeitgemäße Stadtentwicklung gleichermaßen den Belangen des Klimaschutzes und der Lebensraumgestaltung dienen und damit die in § 1 Abs. 6 BauGB festgelegten Leitlinien und Belange des Städtebaus ausfüllen.

Für das Plangebiet sind dabei insbesondere maßgeblich:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse z.B. durch Einhaltung der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung, der baulichen Beschaffenheit von Gebäuden und nicht zuletzt auch der Nutzung von bebauten und von unbebauten Flächen,
- die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (besonders Familien mit mehreren Kindern), die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (Grundstückszuschnitte und Bodenordnung) und die Sicherung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen durch Schaffung unterschiedlicher Wohnungen und Wohngebäude entsprechend dem Bedarf (an die Bevölkerungs- wie auch die Haushaltsstruktur angepasste Entwicklung),

Weiterhin maßgeblich sind

- der Schutz des betroffenen Orts- und Landschaftsbildes vor Verunstaltung durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen (Höhe, überbaubare Flächen),
- die Belange des Umweltschutzes (Naturschutz und Landschaftspflege, Bodenschutz und Altlasten, Wasser, Luft, Klima, Tiere),
- die Nutzung erneuerbarer Energien und die effiziente Nutzung von Energie sowie
- die Belange des Klimaschutzes, der Landwirtschaft, des Verkehrs und des Hochwasserschutzes.

Aufgrund der gegenwärtigen landwirtschaftlichen Nutzung im planungsrechtlichen Außenbereich ist für die Umsetzung der Planung die Aufstellung eines Bebauungsplans und die teilweise Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Die Planziele gelten für den vorbereitenden und den verbindlichen Bauleitplan gleichermaßen.

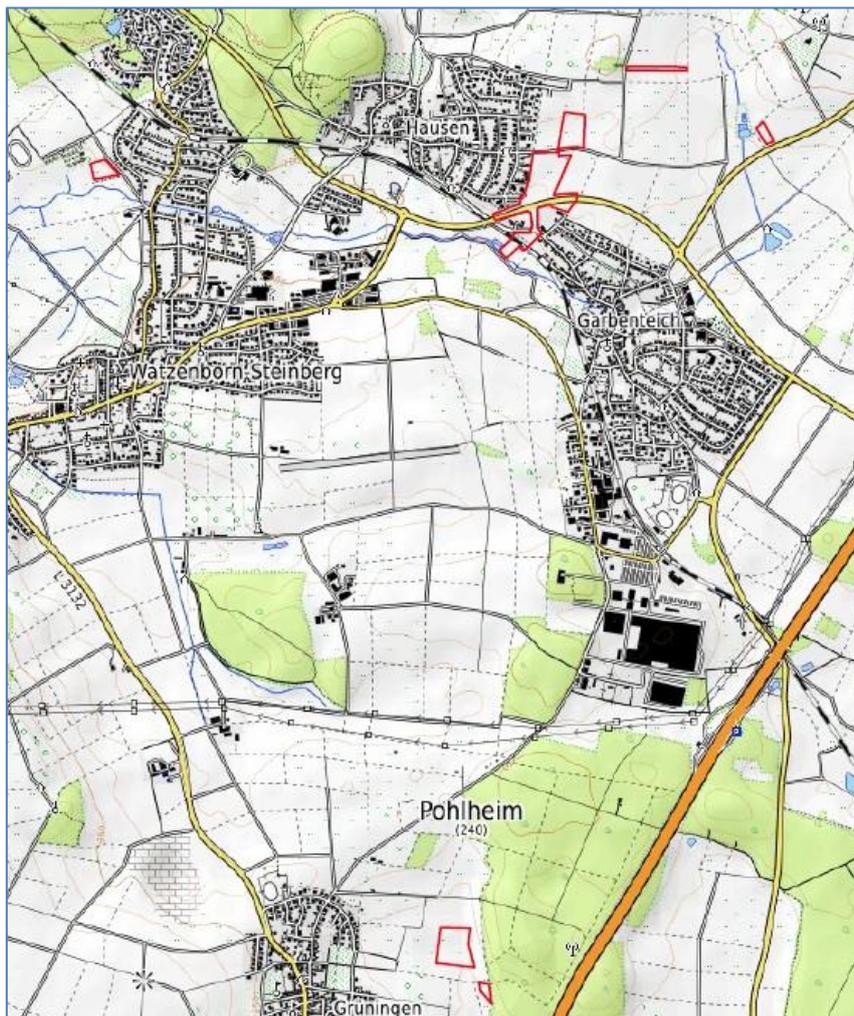


## 2 Räumliche Lage des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des vorliegenden Änderungsplans befindet sich im Südosten der Ortslage des Stadtteils Hausen und unterhalb der Landesstraße L 3129 teilweise auch auf Garbenteicher Gemarkung. Von der Änderung ausgenommen ist der nordöstliche Teil der Wohnbauflächen, da dieser Bereich bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pohlheim dargestellt ist.

Der Geltungsbereich wird durch die Regionalachse Gießen – Lich – Hungen im Zuge der L 3129 und durch die Bahntrasse mit Bahnanlagen der DB Netz AG, auf deren Strecke Gießen-Gelnhausen die Hessische Landesbahn derzeit den Personenverkehr durchführt, geteilt.

Der nördlich der L 3129 gelegene Plangebietsteil endet an der West-Ost verlaufenden Fortsetzung der Straße „Zur Lutherlinde“. In diesem Teil des Plangebiets wird die landwirtschaftliche Nutzung teilweise durch naturschutzrelevante Bereiche unterbrochen. In Ergänzung zu den bestehenden Verkehrsflächen setzt sich diese Flächenprägung nach Süden bis an den Lückebach fort.



Der Geltungsbereich der Planänderung inkl. der Flächen zur Kompensation und für CEF-Maßnahmen



Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich nördlich der L 3129 im Westen und Norden des Plangebiets die bestehende Ortsbebauung von Hausen, zwischen L 3129 und Bahnlinie im Osten die Ortslage von Garbenteich mit den Flächen für dort vorgesehene bauliche Erweiterungen.

Neben der Bebauung wird der Geltungsbereich im Osten von Flächen für landwirtschaftliche Nutzung umgeben und südlich der Bahn von dem Auenbereich des Lückebachs begrenzt.

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 und der Plan-Entwurf 2022



Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Regionalplan stellt den geplanten Geltungsbereich als *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft* dar, am östlichen Rand überlagert durch ein *VBG für besondere Klimafunktionen*. Im südlichen Teil ist kleinteilig ein *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand* (geplantes Dörfliches Wohngebiet) sowie ein *VRG für Landwirtschaft* und ein *VRG Regionaler Grünzug* ausgewiesen.

Damit werden das erforderliche Regenrückhalte- und das Regenüberlaufbecken in einem als *VRG für Landwirtschaft* und als *VRG Regionaler Grünzug* ausgewiesenen Bereich geplant.



In den *VRG für Landwirtschaft* hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen (vgl. Ziel 6.3-1 RPM 2010). In den *VRG Regionaler Grünzug* hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Die Funktionen des VRG dürfen durch die Landschaftsnutzung nicht beeinträchtigt werden (vgl. Ziel 6.1.2-1 RPM 2010).

Mit Blick auf die offene, naturnahe Gestaltung der Einrichtung von Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser wird die Vorrang-Funktion des Regionalen Grünzugs nicht beeinträchtigt werden. Ein Vorrang für die Landwirtschaft ist aufgrund der Flächennutzung bislang nicht erkennbar gewesen.



Flächennutzung zwischen Garbenteicher Straße und Lückebach

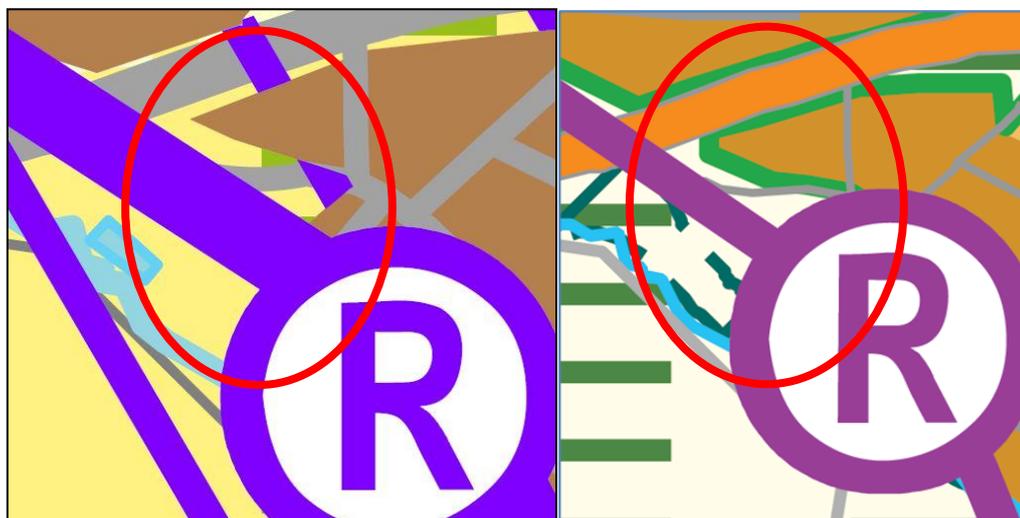
Den naturräumlichen Gegebenheiten trägt der Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans auch entsprechend Rechnung. Hier ist der landwirtschaftliche Vorrang nicht mehr enthalten, und südlich der Bahnlinie ist ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft ergänzt worden. Die Entwicklung und der Verbund naturraumtypischer Lebensräume und Landschaftsbestandteile soll in diesen Gebieten durch eine biotopangepasste Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege besonders gefördert werden.

Diesem Ziel dient die im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmenplanung entsprechend der Ausführungen im Umweltbericht und südlich der Bahn die Ausführungsplanung zur Anlage der Entwässerungseinrichtungen.



Auszug Maßnahmenblatt 16, Umweltbericht

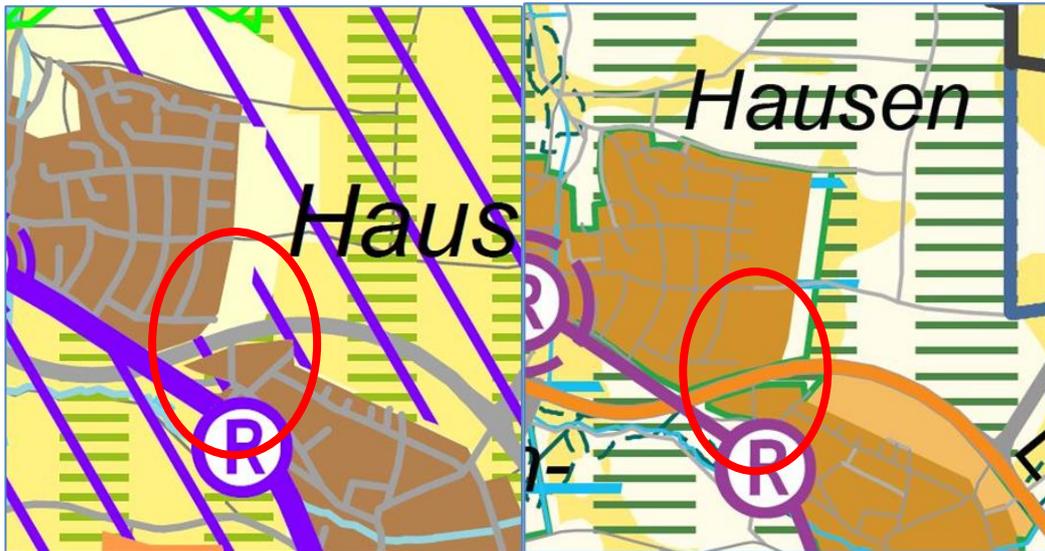
Im Rahmen des Verfahrens zur Fortschreibung des Regionalplans sind die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort bereits in den Entwurf eingeflossen:



RPM 2010 südlich L 3129

RPM-Entwurf 2022 südlich L 3129

Hinsichtlich der im Regionalplan Mittelhessen 2010 dargestellten Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft und für besondere Klimafunktionen ist auch die Darstellung nördlich der Landesstraße im Bereich des Vorranggebiets Siedlung Bestand bereits an die vorliegende städtebauliche Planung angepasst. Das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ist dabei in dem nunmehr an den östlichen Ortsrand von Hausen herangezogenen Vorranggebiet Regionaler Grünzug aufgegangen:



RPM 2010 nördlich L 3129

RPM-Entwurf 2022 nördlich L 3129

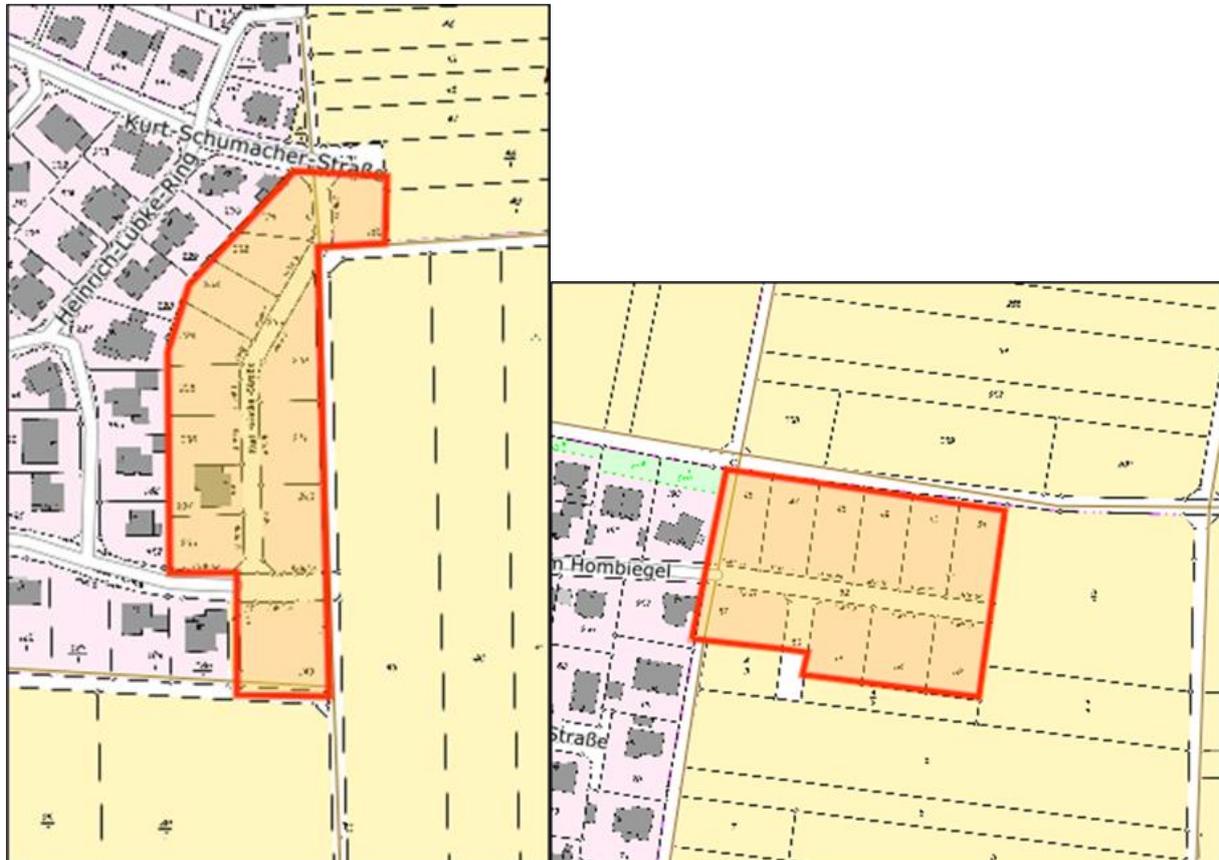
Die Siedlungsentwicklung der Kommunen soll schwerpunktmäßig in den Vorranggebieten Siedlung Bestand und in den Vorranggebieten Siedlung Planung stattfinden, die in der Regel nur am zentralen Ort dargestellt sind. Für das Grund-/Unterzentrum Pohlheim ist Watzenborn-Steinberg als zentraler Ort festgelegt.

Die Darstellung von Siedlungszuwachsflächen ist für Watzenborn-Steinberg und den Stadtteil Garbenteich erfolgt. In Hausen enthält der Regionalplan Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft mit einer Entwicklungsmöglichkeit bis zu 5 ha und im Regionalplan-Entwurf die Darstellung VRG Siedlung Bestand für den plangegenständlichen Teil. Entsprechend der kommunalen Entwicklungsvorstellungen erfolgt die Bereitstellung von Siedlungszuwachsflächen grundsätzlich in den Bereichen, die sich in städtischem Besitz befinden.

Gemäß Ziel 5.2-1 umfassen die in der Plankarte ausgewiesenen *VRG Siedlung Bestand und Planung* die bestehenden Siedlungen und die Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen etc. Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen ist der Bedarf jedoch vorrangig innerhalb der *VRG Siedlung Bestand* zu decken. Dafür sind gemäß Ziel 5.2-5 RPM 2010 zunächst die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen und den „unbeplanten Innenbereichen“ darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen.



Die letzten in der Stadt in 2018/2019 in Kraft getretenen Bebauungspläne



im Bereich Oberweg IV

und Hausen-Ost Nord

beinhalten in der Summe 23 Bauplätze, die innerhalb kürzester Zeit vollständig verkauft und bis zum Zeitpunkt der Planaufstellung bebaut worden sind. Hier bestehen mithin keinerlei Flächenreserven.

Neben dem in der Stadt vorhandenen, ungeheuren Nachfragedruck liegt dies in erster Linie in dem städtischen Bemühen, über vertragliche Klärung sicherzustellen, dass auf absehbare Zeit hin keine Baulücken durch z.B. Flächenbevorratung für nachfolgende Generationen entstehen.

Zwar sind in älteren Bebauungsplänen vereinzelt unbebaute Grundstücke enthalten, auf die wegen der Besitzverhältnisse aber keine Zugriffsmöglichkeit gegeben ist. Vergleichbar ist dieser Zustand mit Flächen innerhalb der unbeplanten Innenbereiche. Gerade im Zusammenhang mit größeren, zusammenhängenden rückwärtigen Grundstücksteilen scheitern Überlegungen zu städtebaulichen Verdichtungen in der Regel an nachbarlichen Belangen und nicht zuletzt auch an den Vorgaben z.B. der städtischen Stellplatzsatzung.



### *Innenentwicklung und Bodenschutz*

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird zudem in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

In Pohlheim werden seit mehreren Jahren und mit Beginn 2020 in besonderem Maße Grundstücke und ältere Gebäude in jedem baulichen und sonstigen Zustand von privat zu teilweise horrenden Preisen aufgekauft, freigemacht und neu bebaut.

Die Stadt selbst hat in diesem Umfeld praktisch keine Chance zur eigenen Mobilisierung von Baulücken, Brachflächen und Leerständen innerhalb der bebauten Ortslagen wie auch im Bereich älterer, rechtskräftiger Bebauungspläne mit teilweise nicht bebauten Grundstücken.

Deren Erfassung und dauerhafte Fortschreibung in Form eines Katasters erfolgte und erfolgt innerhalb des Zeitraums der Planaufstellung. In diesem Rahmen wird auch ermittelt, inwieweit bei den Eigentümern überhaupt Interesse und Bereitschaft an der Änderung eigentumsrechtlicher Verhältnisse vorhanden ist. Bislang hat die Stadt trotz aller eigenen Bemühungen keine weitere Handhabe zur Mobilisierung bestehender Baulücken, die für die Realisierung von Bauvorhaben verfügbar wären.

Die Nachfrage nach Bauland ist in jedem Fall für den Bereich der Stadt Pohlheim dauerhaft sehr hoch und kann über den für jedes potenzielle Baugebiet separat aufgelegten Bauplatzerwerbennachweis ermittelt werden:



Bauleitplanung der Stadt Pohlheim  
40. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans  
im Bereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Hausen-Ost Süd“

		<b>Fragebogen zum Erwerb eines Bauplatzes von der Stadt Pohlheim</b>		
<b>Datenschutzhinweise</b> Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei deren Verarbeitung durch die Stadt Pohlheim nach der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) finden sich auf der Internetseite der Stadt Pohlheim <a href="http://www.pohlheim.de">www.pohlheim.de</a> . Auf Wunsch betroffener Personen übersenden wir diese Information auch in Papierform.				
<b>Angaben zum Interessenten</b>				
Name, Vorname:		Geburtsdatum:		
Beruf:		Arbeitgeber:		
<b>Angaben zum Partner</b>				
Name, Vorname:		Geburtsdatum:		
Beruf:		Arbeitgeber:		
<b>Kinder</b>				
Anzahl:		Alter der Kinder:		
<b>Anschrift</b>				
PLZ:	Ort:	Straße:		
Telefon:	Fax:	E-Mail:		
<b>Weitere Fragen (bitte ankreuzen):</b>		<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	
Sind Sie bereits Hausbesitzer?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Wohnen Sie in einer Mietwohnung?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sind Sie bereits Eigentümer eines Baugrundstückes?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bewerbung für den Stadtteil bzw. das Baugebiet:				
		min	max	
gewünschte Grundstücksgröße	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>
Maximaler Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	<input type="text"/>	€/m <sup>2</sup>		
Datum	Unterschriften			
<b>Hinweis: Nur vollständig ausgefüllte Fragebögen können berücksichtigt werden!!</b> Bitte ausfüllen und senden an: Magistrat der Stadt Pohlheim Herrn Jürgen Triller, E-Mail <a href="mailto:jtriller@pohlheim.de">jtriller@pohlheim.de</a> oder Herrn Micha Reitz, E-Mail <a href="mailto:m.reitz@pohlheim.de">m.reitz@pohlheim.de</a> Ludwigstr. 31, 35415 Pohlheim Fax: 06403-806-888				

Muster für den städtischen Fragebogen zum Grundstückserwerb

Für das geplante Baugebiet Hausen-Ost Süd liegen derzeit knapp 600 dieser Bögen in der Stadt vor. Alle Bewerber werden hinsichtlich noch vorhandenen Interesses nochmals angeschrieben und bei positiver Rückmeldung in ein offizielles Bauplatzvergabeverfahren übernommen. Zur Verhinderung künftiger Baulücken beinhalten die Verträge mit den Käufern verbindliche Rückabwicklungsklauseln für den Fall, dass das jeweilige Grundstück nicht innerhalb eines bestimmten Zeitraums, in der Regel max. 5 Jahre, nicht bebaut ist.



### *Weitere Erfordernisse der Raumordnung*

Für Hausen als Stadtteil ohne *VRG Siedlung Planung* nach Regionalplan ist die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt und kann, falls in *den VRG Siedlung Bestand* keine Flächen mehr zur Verfügung stehen, am Rande der Ortslagen in *den VBG für Landwirtschaft* bedarfsorientiert, bis zu max. 5 ha realisiert werden (vgl. Ziel 5.2-4 RPM 2010).

Um somit eine bedarfsangepasste Entwicklung des Wohngebiets im Stadtteil Hausen zu sichern, ist eine gegenüber der Vereinbarung zwischen Regierungspräsidium und Stadt aus dem Jahr 2009 zu erneuernde Vereinbarung dahingehend zu schließen, dass erst wenn mindestens 75 % der Baugrundstücke im ersten Abschnitt verkauft wurden, in Abstimmung mit dem RP Gießen mit der Erschließung des zweiten Abschnitts begonnen werden kann.

Die bauliche Inanspruchnahme des Plangebiets erfolgt demnach in Form von zwei im Bebauungsplan dargestellten Bauabschnitten.

Der maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf beträgt im Zeitraum von 1.1.2018 bis 31.12.2035 lt. Berichtsvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen zur Neuauflistung des Regionalplans (Dokument Nr. 2021/117372 vom 29.1.2021) für die Stadt Pohlheim 43 ha bei einem Dichtewert von 23 Wohneinheiten je ha nach Landesentwicklungsplan.

Vorliegend handelt es sich um eine geplante Baufläche, innerhalb derer in der Summe bis zu ca. 200 Wohneinheiten und damit über 40 Wohneinheiten je ha realisiert werden können. Der landesplanerische Orientierungswert wird mit dieser Planung übertroffen.

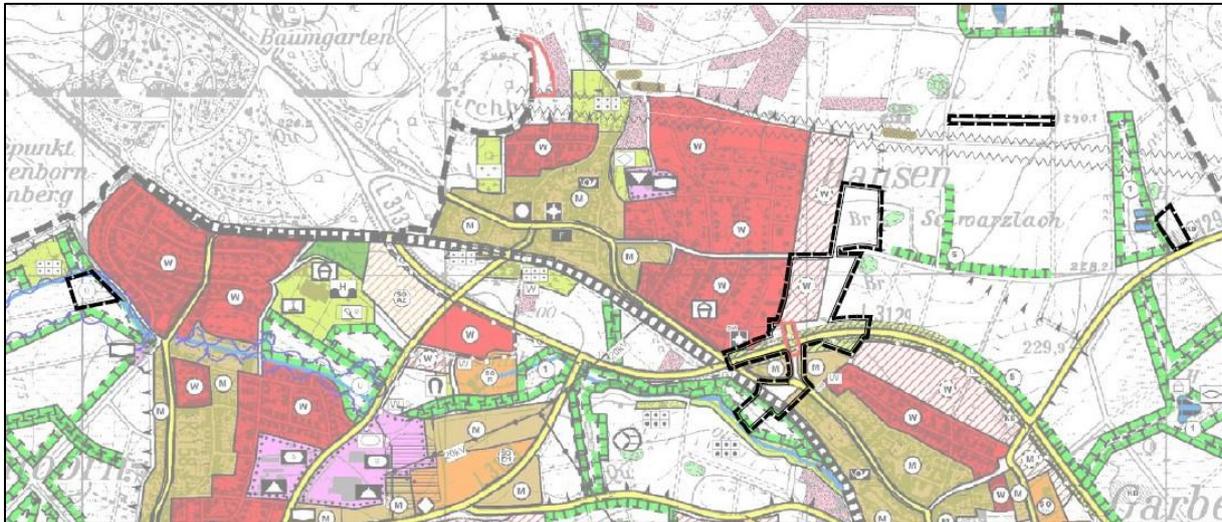
Insgesamt wird damit den verbindlichen Aussagen der Regional- und Landesplanung vorliegend Rechnung getragen. Auch splitterhafte Siedlungsentwicklungen und disperse Siedlungsstrukturen werden mit der Planung ausgeschlossen.

Mit den Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen 2010 wird auch für den nicht-zentralen Stadtteil Hausen auf Grundlage des erkennbaren Bedarfs eine Siedlungsentwicklung ermöglicht, die

- im Rahmen der Innenentwicklung nicht umzusetzen ist und
- bei der das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nicht durch Vorranggebietsausweisungen des Regionalplans überlagert wird und
- die über den Flächennutzungsplan ohne ausschließende Konkurrenz durch städtebauliche, verkehrliche, denkmal- und landschaftspflegerische, landwirtschaftliche sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange vorbereitet ist.



### 3.2 Flächennutzungsplan



Das Plangebiet mit Flächen zur Kompensation im nördlichen Bereich und mit Flächen für CEF-Maßnahmen

Die Fläche nördlich der L 3129 ist als Wohnbaufläche-Planung dargestellt. Die Anbindung des Plangebiets an diese die beiden Ortslagen umgehende Landesstraße in Form einer Kreisverkehrsanlage war vor rund 2 Jahrzehnten wegen noch nicht abgeschlossener Untersuchungen hierzu von der Genehmigung des Flächennutzungsplans ausgenommen worden (rot umrandet dargestellt).

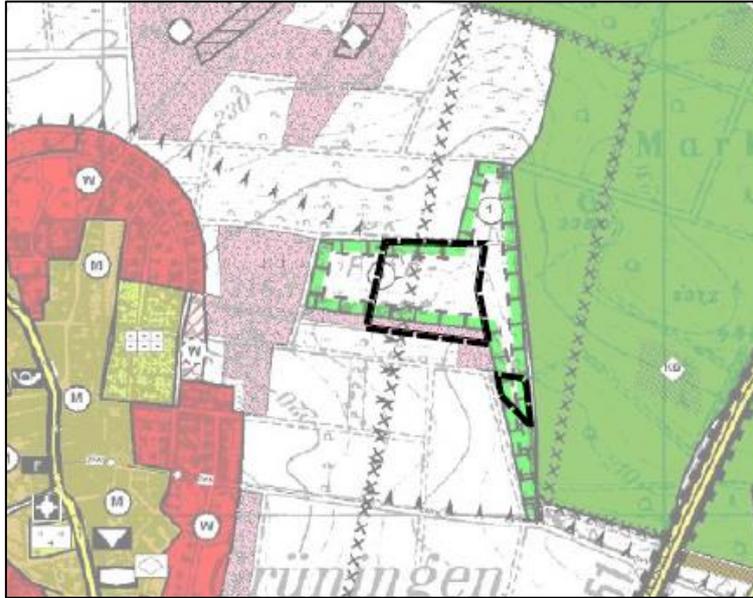
Der an die geplante Baufläche direkt angrenzende und als Fläche für die Landwirtschaft weiß dargestellte Bereich ist für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen

Der Bereich südlich der L 3129, worüber derzeit die Stadtteile Hausen und Garbenteich von der Landesstraße aus erreicht werden können, ist südlich der Garbenteicher Straße als Fläche für die Landwirtschaft ebenfalls weiß dargestellt.

Weiter nach Süden befindet sich zwischen Bahn und Lückeback eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem ursprünglichen Ziel der Anlage von „Flächen für den naturnahen Ausbau von Fließgewässern“.

Die weiteren natur- und artenschutzrechtlichen Flächenfestlegungen östlich Hausen, nördlich Garbenteich und westlich Wattenborn sind im wirksamen Flächennutzungsplan durchweg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche am Ortsrand von Wattenborn wird zudem von einem Überschwemmungsgebiet überlagert.

Zur vollständigen Bewältigung der Eingriffsregelung sind ergänzende Flächen zur Kompensation erforderlich geworden, die östlich von Grüningen auf bereits als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellten Flächen und mit aktualisierten Entwicklungszielen im Bebauungsplan auf einer separaten Plankarte 2 festgesetzt sind.



Flächen zur Kompensation im wirksamen Flächennutzungsplan östlich Grüningen

Aus den genannten Gründen und wegen der erforderlichen Flächenbereitstellung für Infrastruktur-Einrichtungen in den Bereichen Verkehr und Wasserwirtschaft sowie der geplanten, teilweisen Umwidmung von Wohnbau- und Mischbauflächen ist eine Änderung des Flächennutzungsplans vorzunehmen, die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt wird.

### 3.3 Städtebauliche und planerische Konzeption

Die Stadtentwicklung ist grundlegend orientiert an

- den naturräumlichen Gegebenheiten der Stadt Pohlheim,
- bauplanungsrechtlich verbindlichen Vorgaben und
- den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Das bereits in den 80er Jahren beschlossene Stadtentwicklungsgutachten ist dahingehend umgesetzt worden, dass für die drei südlichen Stadtteile Dorf-Güll, Grüningen und Holzheim die Eigenentwicklung und für die drei nördlichen Stadtteile Garbenteich, Hausen und Watzenborn-Steinberg das Ziel des Zusammenwachsens umgesetzt und auch weiterverfolgt wird.

Dieses städtebauliche Leitbild spiegelt sich in der Anordnung der Flächen zur Befriedigung der Grundbedürfnisse

- Wohnen
- Arbeiten
- Gemeinbedarf

im Norden von Pohlheim in geradezu idealtypischer Weise wider:



Städtebauliche Gesamtkonzeption für die drei nördlichen Stadtteile von Pohlheim

Um die bestehende zentrale Anordnung von Handel und Dienstleistung, Gesundheit, Betreuung, Bildung, Sicherheit, Gemeinbedarf im Bereich „Neue Mitte“ herum ist die Entwicklung von drei größeren Flächen für die Wohnnutzung in den Bereichen „Oberweg“ in Watzenborn-Steinberg, „Friedensstraße“ in Garbenteich und „Hausen-Ost“ mit Ergänzung um kleinere zentrale Flächen in den Bereichen „Waldeck“ und „Neumühle“ vorgesehen.

Die Flächen für die Standortsicherung und -entwicklung von Gewerbe und Industrie liegen randlich an der BAB A 5 östlich und südlich Garbenteich sowie beiderseits entlang der Gießener Straße nördlich Watzenborn-Steinberg.

Die Trennung aller Bereiche voneinander erfolgt durch lokal wirkungsvolle und regional bedeutende Grünzüge. Die Verkehrsinfrastruktur ist ohne zusätzliche Zerschneidungseffekte an den historischen Gegebenheiten orientiert.

Hieraus wird die planerische, städtebauliche Konzeption zur Bewältigung der anstehenden Entwicklungen ersichtlich

- bedarfsgerechte Erschließung von Neubauf lächen bei gleichzeitiger Prüfung der Möglichkeiten im Bestand zu Gunsten einer stabilen Bevölkerungsentwicklung,
- Stärkung des Standorts Pohlheim für Gewerbe und Arbeitsplätze, Handel und Dienstleistungen,
- Sicherung einer attraktiven Infrastruktur für Betreuung, Bildung und Gesundheit,
- Optimierung von Funktionsbeeinträchtigungen in Verkehrsbereichen und
- Entwicklung der Qualitäten des Pohlheimer Naturraumes.



Weitere Teile dieser planerischen Konzeption umzusetzen ist für den vorliegenden Bereich abhängig von der Ausdehnung und der Exposition des Plangebiets und seiner Anbindungsmöglichkeiten an verkehrliche und ver-/entsorgungstechnische Infrastruktureinrichtungen.

Eine der Voraussetzungen für die Realisierung des Gesamtgebiets ist darüber hinaus die Aufteilung in einzelne Bauabschnitte und deren sukzessive Entwicklung. Dabei ist die Aufnahme der Formensprache angrenzender Bebauung von Bedeutung.

Im Bebauungsplan sind die zum Wohnen vorgesehenen Bereiche nördlich der Straße „Zur Lutherlinde“ hinsichtlich des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung von Norden nach Süden aufsteigend jeweils an den Baubestand angepasst. Geplant ist hier eine Bebauung ausschließlich mit Einzel-/Doppel- und Reihenhäusern mit landschaftsbildverträglicher Ortsrandgestaltung.



Planausschnitt nördlich der „Lutherlinde“ Gebäudebestand am nordöstlichen Ortsrand von Hausen

Nach Süden werden die Einzelgrundstücke um eine – wiederum am westlich gelegenen Bestand orientierte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und nach Osten zur freien Landschaft hin in der Form der Baukörper abgestuft als Wohnbaufläche dargestellt.

In Ergänzung hierzu bestehen in dem folgenden Mischgebiet bis zur L 3129 hin neben einer Wohnbebauung Möglichkeiten zur Ansiedlung von infrastrukturellen Einrichtungen, Kleingewerbe und Handwerk.



Bauleitplanung der Stadt Pohlheim  
40. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans  
im Bereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Hausen-Ost Süd“



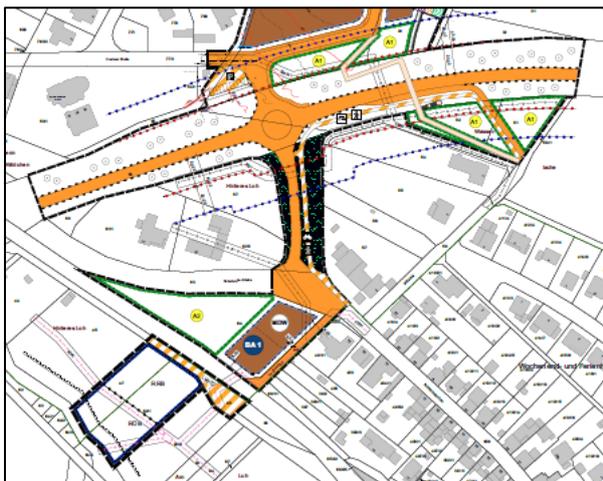
Planausschnitt südlich der „Lutherlinde“



Gebäudebestand am südöstlichen Ortsrand von Hausen

Im Zuge der Planung zur Anbindung des Baugebiets an die L 3129 ist die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes mit Anschluss an das regionale Verkehrsnetz ohne Beeinträchtigung der Ortslage vorgesehen. Die hierfür erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Die in die Planung aufgenommenen Bereiche südlich der Landesstraße resultieren daneben hauptsächlich aus infrastrukturellen sowie umwelt- und naturschutzrelevanten Erfordernissen und werden ergänzt um ein an die Ortslage von Garbenteich angepasstes, kleineres dörfliches Wohngebiet zur Baulückenschließung.



Planausschnitt südlich der L 3129



Blick nach Norden zur L 3129

Die Fläche zwischen der von der Hessischen Landesbahn betriebenen Bahnlinie RB 46 und dem Lückeback ist für die erforderliche Regenwasserbewirtschaftung festgesetzt.



Geplante Fläche für die Rückhaltung und die Versickerung von Niederschlagswasser

Insgesamt wird mit der Planung sehr großer Wert auf einen städtebaulich sinnvollen, siedlungsökologisch vertretbaren und an den Baubestand hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung angepassten Anschluss an die Ortslagen von Hausen im Osten und von Garbenteich im Südwesten sowie auch an die freie Feldflur mit fußläufigen Wegeverbindungen und der Einbindung in das Radwegenetz gelegt.

#### **4 Verfahren und Verfahrensstand**

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.



### Verfahrensablauf nach Aktualisierung des Bebauungsplans

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	15.8.2022 bis 16.9.2022
Zweite Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	26.9.2022 bis 27.10.2022
Veröffentlichung im Internet, dritte Beteiligung der Öffentlichkeit mit zweiter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB*	13.5.2024 bis 14.6.2024
Feststellungsbeschluss gem. § 6 BauGB	
Bekanntmachung der Genehmigung*	

\*Die Bekanntmachungen erfolgen in den „Pohlheimer Nachrichten“.

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.

Daraufhin und zum Ausgleich für das in der Planung bestehende Biotopwertdefizit ist ein den Umweltbericht mit Artenschutzprüfung ergänzendes Kompensationskonzept zur vollständigen Bewältigung der Eingriffsregelung sowie Anpassung der artenschutzrechtlichen Sicherungsmaßnahmen erarbeitet worden.

Dementsprechend konnten die in den öffentlichen Auslegungen insbesondere vom Regierungspräsidium Gießen und der Unteren Naturschutzbehörde vorgetragene 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 lagen keine Gründe vor, die gesetzliche Auslegungsfrist von einem Monat, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen zu verlängern.

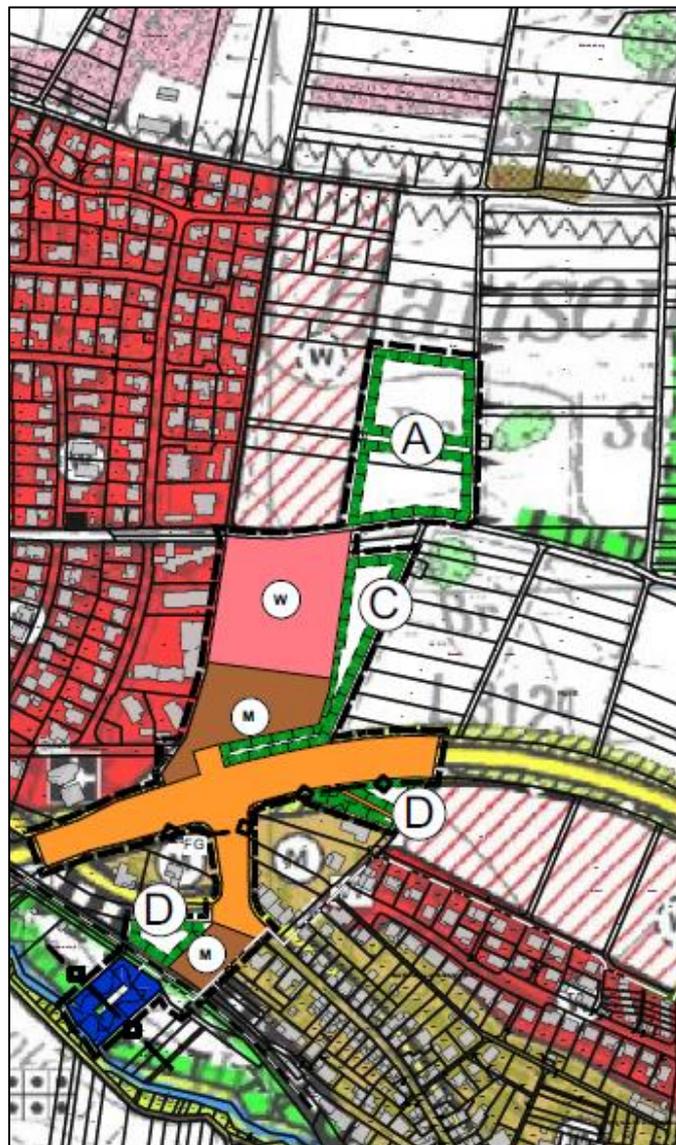


## 5 Inhalte der Planänderung

Gegenüber der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung (ausschließlich Wohnbauflächen) ist im Bereich der Bauflächen südlich der Straße „Zur Lutherlinde“ eine Aufteilung in Wohn- und Mischbauflächen vorgenommen worden.

Der nach Norden nördlich der Straße „Zur Lutherlinde“ angrenzende, im Bebauungsplan festgesetzte Wohngebietsteil bedarf keiner Änderung, da diese Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist.

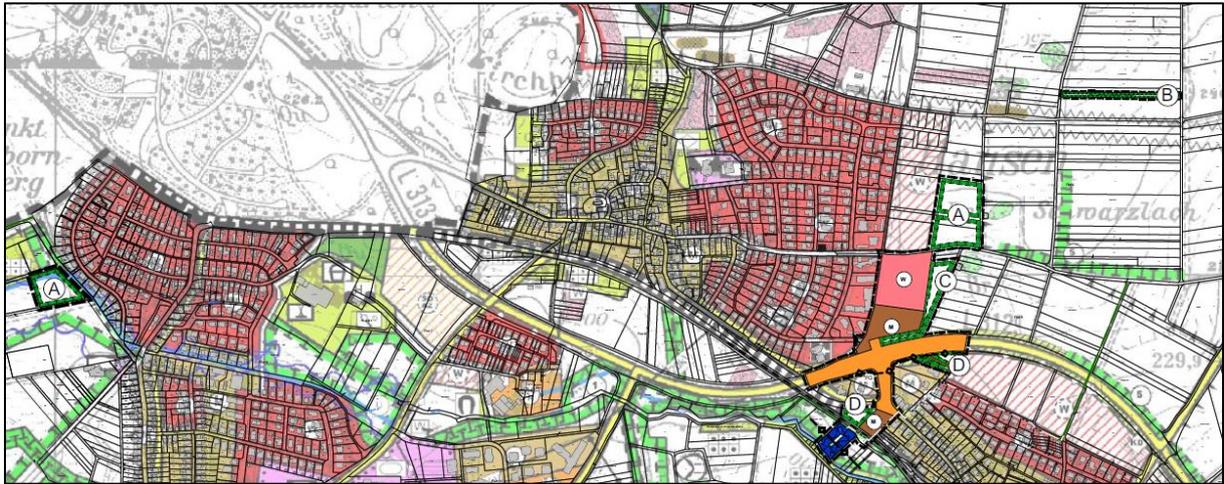
Ergänzungen der Plandarstellung sind erfolgt im Zusammenhang mit der Festsetzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses zwischen der Bahnlinie und dem Lückebach im äußersten Süden des Geltungsbereichs:



Geänderte Darstellungen in unmittelbarem Zusammenhang mit den Bauflächen



Die im Zusammenhang mit den nach Abschluss der Arbeiten zur Umweltprüfung und dem ergänzenden Kompensationskonzept zur vollständigen Bewältigung der Eingriffsregelung sowie Anpassung der artenschutzrechtlichen Sicherungsmaßnahmen festzusetzenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind östlich und südlich von Hausen (A bis D), westlich von Watzenborn (A) sowie östlich von Grüningen dargestellt.



Planausschnitte Flächennutzungsplan Entwurf 2024

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

Zur Anbindung der Bauflächen sind Verkehrsflächen dargestellt, die um Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung ergänzt werden.



Die Berücksichtigung umweltschützender Belange erfolgt durch die Darstellung der sogenannten T-Flächen mit den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zu eingriffsminimierenden Maßnahmen, CEF-Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen. Es wird darauf hingewiesen, dass der zum Bebauungsplan erstellte Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Fachbeitrag, faunistischem Gutachten und Artenschutzprüfung sowie das ergänzende Kompensationskonzept zur vollständigen Bewältigung der Eingriffsregelung sowie Anpassung der artenschutzrechtlichen Sicherungsmaßnahmen in vollem Umfang am Verfahren teilnehmen.

Weiterhin berücksichtigt sind 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 die Anlagen und Gutachten zum Bebauungsplan wird verwiesen**

- Verkehrsuntersuchung zum Anschluss der Bebauung an die L 3129 (Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Gießen, Oktober 2021)
- Schalltechnische Untersuchungen (Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen, Januar 2022)
- Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Planungsbeitrag (Planungsgemeinschaft Landschaft Ökologie Naturschutz, Pohlheim, Juni 2022)
- Faunistisches Gutachten und
- Artenschutzrechtliche Prüfung ASP (Büro für angewandte Faunistik und Monitoring, Fernwald, April 2022)
- Kompensationskonzept zur vollständigen Bewältigung der Eingriffsregelung sowie Anpassung der artenschutzrechtlichen Sicherungsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 16 „Hausen-Ost Süd“ im Stadtteil Hausen, Stadt Pohlheim (Regiokonzept März 2024)

Pohlheim und Linden, im April 2024