Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs.5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB

Bauleitplanung der Stadt Lauterbach, Stt. Allmenrod

Bebauungsplan Nr.1 „Am Knoblauchsacker" – 1.Änderung und Erweiterung sowie

Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich"

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

Die Stadt Lauterbach hat in den Jahren 1984-1985 den Bebauungsplan Nr. 1 „Am Knoblauchsacker" aufgestellt und ein Teil des Gebietes zur Rechtskraft gebracht (Bekanntmachung am 19.12.1985). Im Genehmigungsstempel des Regierungspräsidiums Gießen sind die südöstlichen drei Baugrundstücke von der Genehmigung ausgenommen worden. Laut Aussagen der Stadtverwaltung gab es für diese drei Baugrundstücke damals eine Infrastruktursperre, durch die die Umsetzung der Planung bauplanungsrechtlich nicht weiterverfolgt werden konnte. Die drei nordwestlichen Grundstücke sind zur Rechtskraft gebracht worden und auch tatsächlich in den Örtlichkeiten umgesetzt. Es stehen bereits vier Wohnhäuser im Plangebiet. Aufgrund der aktuellen Pläne der Infrastrukturleitungen im Bereich der Hauptstraße sind die Vorgaben der Infrastruktursperre mittlerweile überholt, so dass die Stadt das Bauleitplanverfahren auch für diesen südöstlichen Bereich abschließen möchte. Da sich die gesetzlichen Vorgaben für das Bauleitplanverfahren seitdem grundlegend geändert haben, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lauterbach die Neuaufstellung des Bebauungsplanes über ein qualifiziertes Verfahren in zwei Schritten beschlossen. Konkret liegen für diese Baugrundstücke auch Anfragen und Bauabsichten vor, so dass das Bauleitplanverfahren seitens der Stadt initiiert wurde.

Planziel der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO (anstelle eines Dorfgebietes). Neben der Sicherung der bestehenden Wohngebäude soll im Südosten des räumlichen Geltungsbereiches Bauplanungsrecht für die Errichtung von weiterer Wohnbebauung geschaffen werden. Die Planung und die textlichen Festsetzungen werden an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen und an das neue Planziel (Allgemeines Wohngebiet) angepasst. Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes, der im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB geändert wird.

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 nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher 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.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Durch die vorliegende Planung wird eine Arrondierung des Ortsrandes herbeigeführt. Dies war im Ursprungsbebauungsplan bereits mit vorgesehen, jedoch wurde ein Teilbereich nicht genehmigt (Infrastruktursperre). Gegenüber dem baulichen Bestand werden somit lediglich zwei Bauplätze neu vorbereitet. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Flächenneuinanspruchnahme wird an dieser Stelle von einer

städtebaulich sinnvollen Abrundung des Ortsrandes ausgegangen, die der Innenentwicklung demnach nicht entgegensteht.
Zudem wurde in der Begründung eine Alternativendiskussion durchgeführt, auf die hiermit verwiesen wird. Schlussfolgernd ist festzuhalten, dass lediglich eine Alternativfläche im Nordosten der Ortslage grundsätzlich zur Verfügung steht. Jedoch ist diese etwas abgesetzt von der im Zusammenhang bebauten Ortslage zu verorten. Demnach ist die Fläche gegenüber dem Plangebiet nicht als zu bevorzugende Alternative zu bewerten. Das vorliegende Plangebiet ist bereits durch angrenzende Wohnbebauung geprägt und voll erschlossen. Es wird durch das Plangebiet zur Arrondierung des Ortsrandes beigetragen und die vorhandene Straße durch eine beidseitige Bebauung vervollständigt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen aufgrund des o.g. Sachverhaltes nicht in Betracht.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist gemäß § 2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs.6 Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung und wurde in den Verfahrensschritten des Bebauungsplanes bzw. der FNP-Änderung beigefügt.

Für die Umweltprüfung wurden die in der Praxis bewährten Verfahren eingesetzt, so u.a. Geländebegehung und Vegetationsaufnahmen. Diese ermöglichten eine Bewertung des Biotopbestandes und bildeten die Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffswirkungen. Es liegen keine weiteren umweltbezogene Informationen / Fachgutachten vor.

Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im Umweltbericht dokumentiert. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und zur FNP-Änderung und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange).

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist Inhalt des nachfolgenden Kapitels.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die zu den Umweltbelangen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen, Hinweise und Bedenken wurden in Form einer Abwägung behandelt. Die Art und Weise, wie die Anregungen, Hinweise und Bedenken im Bebauungsplan/FNP-Änderung berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß § 3 und § 4 BauGB dokumentiert und zu entnehmen. Diese Beschlussempfehlungen wurden in den städtischen Gremien entsprechend vorgestellt, diskutiert und letztlich von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Die wesentlichen Anregungen, Bedenken und Hinweise im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs.2 i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB können wie folgt zusammengefasst werden:

Deutsche Telekom: Hinweise zu Telekommunikationslinien.
Kreisausschuss Bauaufsicht: Hinweise zur Festsetzung der Gebäudehöhe und zur Erweiterung des Baugebietes.
Kreisausschuss UNB/Naturschutz: Hinweise zum Ökokonto, zum Artenschutz und zum Bodenabstand der Einfriedungen. auf gesetzliche Vorgaben für Rodungen von Gehölzen.
Kreisausschuss Gesundheitsamt: Hinweise zum Trinkwasserschutzgebiet.
OsthessenNetz: Hinweise zu Erdgasleitungen.
OVAGNetz: Hinweise zu Kabelverläufen im Plangebiet.
Polizeipräsidium Osthessen: Hinweise zur Straßenraumgestaltung.
RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst: Es liegen keine Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet vor.
RP Gießen Altlasten: Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor und Hinweise bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten.
RP Gießen Grundwasserschutz: Hinweise zum Trinkwasserschutzgebiet.
RP Gießen Bodenschutz: Hinweise zum allg. nachsorgenden und vorsorgenden Bodenschutz für die nachfolgenden Planungsebenen (Stichwörter: Bodenschutz, Kompensation, Erosion, Vermeidung und Minderungsmaßnahmen.
RP Gießen Immissionsschutz: Hinweise auf die Gebietsausweisung und Windenergiestandorte im Umfeld der Ortslage.
RP Gießen Bergaufsicht: Hinweise zu einem erloschenen Bergwerksfeld.
RP Gießen Landwirtschaft: Hinweise zur Wertigkeit der lw. Nutzfläche.
RP Gießen Bauleitplanung: Hinweise zum Verfahren und zum Umweltbericht.

Die konkreten Anregungen und Hinweise der Fachbehörden zu den verschiedenen Umweltbelangen sind im Rahmen der Abwägungen ausführlich behandelt und in der Planung berücksichtigt oder im Abwägungsprozess behandelt worden. Es wird auf die Ausführungen in den Verfahrensunterlagen zum Bebauungspan und in den Genehmigungsunterlagen zur FNP-Änderung verwiesen.

Wettenberg und Lauterbach, Juni 2023