

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB und § 6a Abs. 1 BauGB

Bauleitplanung der Stadt Lollar, Kernstadt: Bebauungsplan Nr. 1.33 „Hinter der Holzmühle“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lollar hat am 01.02.2018 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.33 „Hinter der Holzmühle“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich in der Kernstadt beschlossen. Am 01.11.2018 wurde die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 1.33 „Hinter der Holzmühle“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO, um der Nachfrage nach Baugrundstücken in der Kernstadt auch künftig gerecht zu werden. Das Konzept verbindet Betreutes Wohnen/Tagespflege, das die Nähe zum Stützpunkt der AWO braucht und die Schaffung von Wohnbaugrundstücken, um die anhaltende Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern in Lollar zu bedienen. Gleichzeitig wird für die AWO eine neue Parkplatzfläche ausgewiesen. Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt. Es erfolgt ein Parallelverfahren im Sinne des § 8 Abs.3 BauGB.

Die Stadt Lollar hat in den letzten Jahren in der Kernstadt zahlreiche Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) sowie reguläre Bauleitplanverfahren aufgestellt und geändert, um vorhandene Baulücken zu schließen und eine Nachverdichtung im Bestand zu fördern. Hinzu kommen einzelne Baugrundstücke, die nach § 34 Baugesetzbuch als Innenbereich beurteilt werden konnten und somit eine Bebauung ermöglicht wurde (Bsp. Edeka-Neubau). Als Neubaugebiete wurden zuletzt der Bereich „Röderberg III“ in Salzböden und die „Lumdaniederung“ erster und zweiter Bauabschnitt sowie „Bei der Hohl“ über einen Bebauungsplan entwickelt, die mittlerweile realisiert und umgesetzt wurden bzw. gerade umgesetzt werden. Auch in der Kernstadt sind zahlreiche Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt worden oder befinden sich gerade in Aufstellung. Durch die Anzahl der Planungen wird deutlich, dass die Stadt Lollar in den letzten Jahren den Schwerpunkt auf die Innenentwicklung gelegt hat. Darüber hinaus besteht aber auch der Bedarf an neu auszuweisenden Bauplätzen, der zum einen durch den Regionalplan Mittelhessen 2010 (Vorranggebiete Siedlungsplanung) der Stadt zugestanden werden, zum anderen durch die stetige Nachfrage nach Bauplätzen durch Bürger generiert wird. Da das Plangebiet aus dem Regionalplan Mittelhessen und aus dem kommunalen Flächennutzungsplan als Baugebiet entwickelt und vorbereitet ist, besteht keine erhöhte Begründungspflicht für die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen, so dass auch von einer Alternativendiskussion zunächst abgesehen werden konnte. Die Flächen selbst sind für die Stadt Lollar verfügbar.

Im Hinblick auf den Eingriff in Natur und Landschaft hat die Stadt Lollar dennoch verschiedene Alternativen überprüft:

1. Südlich der Schule CBES ist im Flächennutzungsplan eine geplante Wohnbaufläche dargestellt (Schiffenweg), die jedoch aufgrund der mangelnden Erschließbarkeit und der immissionsschutzrechtlichen Problematik zur Bundesstraße B3 derzeit nicht zur Verfügung steht. Die Stadt hatte die Entwicklung dieser Fläche geprüft, hier sind jedoch noch einige Planungshürden zu überwinden, bevor eine Entwicklung dieses Bereiches planungsrechtlich angestrebt werden kann.

2. Im Flächennutzungsplan der Stadt Lollar (aus dem Jahre 2006) sind darüber hinaus keine weiteren

geplanten Wohnbauflächen für die Kernstadt dargestellt. Die hier vorliegende Fläche ist als Wohnbaufläche Bestand dargestellt, aber noch nicht realisiert.

3. Für die Kernstadt existieren kaum rechtskräftige Bebauungspläne für eine geplante Wohnbebauung.

4. Im Ortsteil Ruttershausen stellt der Flächennutzungsplan geplante Wohnbauflächen dar, die jedoch bisher nicht über Bebauungspläne entwickelt worden sind. Da sowohl Ruttershausen wie auch Odenhausen aktuell in das Dorferneuerungsprogramm aufgenommen wurden, ist die Ausweisung neuer Baugebiete für die nächste Zeit (bis Beendigung des DE-Programms) unzulässig.

Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und FNP-Änderungen 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 und 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. Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen wurden zusätzlich artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt.

Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im Umweltbericht dokumentiert. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan/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 und Hinweise wurden in Form einer Abwägung behandelt. Die Art und Weise, wie die Anregungen und Hinweise im Bebauungsplan/Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß § 3 und § 4 BauGB sowie § 4a BauGB dokumentiert und zu entnehmen. Diese Beschlussempfehlungen wurden in den gemeindlichen Gremien entsprechend vorgestellt, diskutiert und letztlich von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Die wesentlichen Anregungen, Bedenken und Hinweise im Rahmen der letzten Offenlage gemäß § 3 Abs.2 i.V.m. § 4 Abs.2 und § 4a BauGB können wie folgt zusammengefasst werden und werden zusätzlich in der Begründung bzw. der Plankarte des Bebauungsplan und der FNP-Änderung aufgeführt und behandelt:

HGON: Hinweis auf Flächenverbrauch: Verweis auf kontrolliertes Wachstum der Stadt mit Innen- und Außenentwicklung. Hinweis auf Streuobst: biotopschutzrechtliche Befreiung wurde durch die UNB erteilt, biotopschutzrechtlicher Ausgleich wird erbracht.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung für den ländlichen Raum: Hinweis auf Ausgleichsplanung auf landwirtschaftlichen Flächen: Ausgleichplanung findet teilweise auf landwirtschaftlichen Flächen und teilweise im Steinbruch Am Lollarkopf statt.

Kreisausschuss des LK Gießen, Fachdienst Wasser und Bodenschutz: Hinweise auf Versorgungssicherheit von Trink-, Brauch- und Löschwasser: Erschließungsplanung erfolgte parallel zum Bauleitplanverfahren, Versorgungssicherheit wird gewährleistet. Hinweis auf bodenschutzrechtliche Bestimmungen: Bodenschutz wurde im Umweltbericht untersucht und bewertet. Abwassertechnische Erschließung: Erschließungsplanung erfolgte parallel zum Bauleitplanverfahren. Hinweis auf angrenzenden Gewässer Lumda mit ihren Schutzdeichen: Lumda und deren Schutzdeiche werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Hinweis auf namenlosen Graben innerhalb des Geltungsbereichs: Abstimmung mit Oberer Wasserbehörde, Entwidmung des Grabens wurde beantragt, da es sich um einen funktionslosen Graben handelt.

NABU: Hinweis auf wegfallende Grünflächen und Gehölze: Darlegung von fehlenden Alternativen. Beanstandung der Bewertung der Nichtdurchführung der Planung: Überarbeitung des Umweltberichts. Hinweis auf die Möglichkeit Nisthilfen anzubringen: Hinweis in Begründung aufgenommen.

RP Gießen Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz: Hinweis auf namenlosen Graben innerhalb des Geltungsbereichs: Abstimmung mit Oberer Wasserbehörde, Entwidmung des Grabens wurde beantragt, da es sich um einen funktionslosen Graben handelt..

RP Gießen Altlasten: Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor. Hinweise zum vorsorgenden und nachsorgenden Bodenschutz: Bodenschutz wurde im Umweltbericht untersucht und bewertet.

Die konkreten Anregungen und Hinweise der Fachbehörden zu den verschiedenen Umweltbelangen sind im Rahmen der Abwägungen ausführlich erörtert und behandelt worden, es wird auf die Ausführungen in den Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan sowie in den Genehmigungs- und Verfahrensunterlagen der Flächennutzungsplanänderung verwiesen.