

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

### **Bauleitplanung der Stadt Lich, Stadtteil Eberstadt: Nr. 2.13 „An der Unterpforte - Teil II“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lich hat am 08.11.2017 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.2.13 „An der Unterpforte“ – Teil II in dem Stadtteil Eberstadt und die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen. Das Verfahren wurde im regulären Verfahren mit zwei Verfahrensschritten gemäß § 3 und § 4 BauGB und Umweltprüfung durchgeführt.

Im Westen des Stadtteils Eberstadt der Stadt Lich ist im Bereich des ehemaligen Sportplatzes Eberstadt sowie westlich darüber hinaus die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geplant, um der weiteren Nachfrage nach Baugrundstücken im Stadtteil Eberstadt künftig gerecht zu werden (Ausweisung für die Eigenentwicklung des Stadtteils). In Eberstadt wurde in den letzten Jahren kein Baugebiet mehr ausgewiesen, so dass das neue Baugebiet für den Eigenbedarf des Stadtteiles entwickelt werden soll. In der Ortslage gibt es kaum noch bebaubare Flächen (Baulücken) bzw. Leerstand, so dass sich der Siedlungsdruck auf die Neuausweisung von Wohngebieten konzentriert. Aufgrund hoher Bodenrichtwerte in der Kernstadt sowie der Maßgabe allen Bevölkerungsgruppen Wohneigentum zur Verfügung stellen zu können, wurde der Standort im Stadtteil Eberstadt gewählt und im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens an einen Vorhabenträger vergeben.

Für das Plangebiet gibt es noch keinen rechtskräftigen Bebauungsplan, sodass nun zur Schaffung von Bauplanungsrecht ein Bebauungsplan mit der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden soll. Für das Gebiet wurde in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Kolmer & Fischer die Erschließungsplanung (Verkehrsplanung / Infrastruktur) ausgearbeitet und mit den Örtlichkeiten abgeglichen. Auf Basis dieses Erschließungskonzeptes wurde dann die Flächenausweisung, die Grundstücksaufteilung, das Maß der baulichen Nutzung, die geplante Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes erarbeitet und bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde auch in Anlehnung an die bewegte Topographie (südliches Plangebiet) ausgerichtet. Durch das vorgelegte Erschließungskonzept wird gleichzeitig sonnenoptimiertes Bauen vorbereitet.

Die Stadt Lich hat in diesem Zusammenhang im Jahr 2010 ein Baulückenkataster erarbeitet und nur wenige Baulücken in Eberstadt festgestellt. Von diesen Baulücken sind keine im städtischen Besitz. Durch den fehlenden Zugriff auf die privaten Flächen (Grundstücke) konnte der Großteil der Baulücken seitens der Stadt nicht direkt mobilisiert werden, zumal ein Großteil dieser Baulücken derzeit als Garten genutzt wird und für die bestehende Wohnbebauung eine hohe Wohnumfeldqualität besitzen.

Bei Betrachtung der gesamten Ortslage von Eberstadt fällt auf, dass zum einen wenige Baulücken vorhanden sind und die Siedlungsstruktur in der Gesamtheit kompakt ist und in weiten Bereichen sich der Ortsrand klar von der Landschaft abgrenzt. Das bedeutet, dass die Übergänge zwischen Ortsrand und Landschaft deutlich erkennbar sind, lediglich im Norden und teilweise im Westen geht der Ortsrand von Hausgärten in Streuobstbestände über. Im Osten und Südosten wird der Stadtteil Eberstadt durch die Bundesstraße B 488 begrenzt und schränkt damit die Siedlungsentwicklung stark ein. Somit empfiehlt sich der Anschluss an den Siedlungsrand im Südwesten und Westen, da hier die Bebauung direkt an die Landschaft angrenzt und die Fläche bereits durch die ehemalige Sportplatznutzung eine „Vorbelastung“ darstellt. Mit der vorliegenden Bauleitplanung kann an dieser Stelle angeknüpft und

der Stadtteil weitergeführt werden. Zusätzlich sorgen die Eingrünungsmaßnahmen im westlichen Plangebiet für einen harmonischen Übergang vom künftigen Ortsrand in die freie Landschaft.

Größere innerörtliche Freiflächen sind nicht vorhanden, Bereiche, die sich im Luftbild erkennen lassen, stellen sich als Hausgärten dar oder befinden sich im Süden des Stadtteils innerhalb oder nahe von gewerblichen Ansiedlungen und stehen somit für eine städtebauliche Wohnbauentwicklung nicht zur Verfügung.

Im Fazit der oben genannten Ausführungen ist die Neuausweisung von Wohnbaugebieten zur Abdeckung des vorliegenden Bedarfs zwingend notwendig. Neben den übergeordneten raumordnerischen Vorgaben für eine künftige Siedlungsflächenentwicklung spielt auch die Verfügbarkeit der Grundstücke sowie die aktuelle Nutzung der Flächen eine maßgebliche Rolle. Mit der angestrebten Baugebietsfläche im Stadtteil Eberstadt, die laut Bodenvierer Hessen eine geringe bodenfunktionale Gesamtbewertung aufweist, ist der Eingriff in die örtliche Agrarstruktur als vertretbar zu beurteilen ist.

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 beigelegt.

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:

BUND und NABU (Schutzgut: Boden und Wasser, Schutzgut: Tiere und Pflanzen und Schutzgut: Landschaft): Hinweis auf sparsamen Umgang mit Grund und Boden, Hinweis auf Beeinträchtigungen auf Naturgüter und Schutzgegenstände des Bundesnaturschutzgesetzes, Hinweis auf Biotope und geschützte Lebensraumtypen, Hinweise auf die Eingriffsregelung, Hinweise auf das Landschaftsbild, Hinweise auf Artenschutzrechtliche Prüfung. Geltungsbereich wurde zum Entwurf deutlich reduziert und sensible Bereich dadurch geschont.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung für den ländlichen Raum (Schutzgut: Boden und Wasser): Hinweis auf Schonung landwirtschaftlicher Böden. Geltungsbereich wurde zum Entwurf deutlich reduziert und sensible Bereich dadurch geschont.

Kreisausschuss des Landkreis Gießen, Untere Naturschutzbehörde (Schutzgut: Tiere und Pflanzen): Hinweise auf Artenschutzrechtliche Prüfung und auf geschützte Lebensräume. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde zum Entwurf erstellt und den Unterlagen beigelegt, dieser ergab keine erheblichen Beeinträchtigungen.

RP Gießen, Grundwasser, Wasserversorgung (Schutzgut: Boden und Wasser): Hinweis auf Lage des Plangebiets im Heilquellenschutzgebiet. Hinweis auf Ge- und Verbote des Heilquellenschutzgebiets wurde in Planunterlagen aufgeführt.

RP Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz (Schutzgut: Boden und Wasser): Hinweise auf nachsorgenden und vorsorgenden Bodenschutz. Nach Erkenntnis des Dezernates liegen keine Altablagerungen und Altstandorte im Plangebiet. Umweltbericht behandelt den nachsorgenden und vorsorgenden Bodenschutz.

RP Gießen, Immissionsschutz II (Schutzgut: Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweise auf die Verkehrsbelastung und die Erforderlichkeit eines Schallimmissionsgutachtens. Schallgutachten wurde zum Entwurf erstellt und den Unterlagen beigelegt, dieses ergab keine erheblichen Beeinträchtigungen.

RP Gießen, Bergaufsicht (Schutzgut: Boden und Wasser): Hinweis auf Spuren ehemaligen Bergbaus. Hinweis wurde in Planunterlagen aufgeführt.

RP Gießen, Obere Naturschutzbehörde (Schutzgut: Natura-2000-Gebiete): Hinweise auf Nichtbetroffenheit von Natura-2000-Gebieten.

Umweltbeauftragter Stadt Lich (Schutzgut: Tiere und Pflanzen): Hinweis auf Ausgleich, Hinweis auf Anpflanzung von Obstbäumen und Hecken. Ausgleich wurde zum Entwurf geregelt. Die Festsetzungen zu Obstbäumen und Hecken wurden angepasst.

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.