

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zum Bebauungsplan „Mischplatz“**

### **Ziel und Erforderlichkeit der Bauleitplanung**

Eine rd. 2.700 qm große Fläche am südöstlichen Siedlungseingang von Niederkleen, an der Butzbacher Straße gelegen soll, nach dem Willen der Gemeinde Langgöns, einer Bebauung zugeführt werden.

Die Fläche ist ein Relikt aus einer Flurstücksneuordnung, die aus dem früher anderen Verlauf der Ortszufahrt und Zufahrt zum heutigen Gewerbeareal Magna Park herrührte. Die Fläche war in jüngerer Vergangenheit als Mischplatz und für die Lagerung von Bauschutt sowie Baustoffen genutzt worden. Diese Nutzung ist zwischenzeitlich aufgegeben worden. Die Fläche stellt sich heute als ungenutzte, geschotterte Freifläche dar, die nach Süden durch einen Gehölzriegel zur landwirtschaftlichen Feldflur abgegrenzt ist.

Nach der Fertigstellung des östlich angrenzenden neuen Feuerwehrstützpunktes drängt sich die Fläche, bedingt durch die Ecklage zwischen der im Norden gegenüberliegenden Wohn-/Mischbebauung und dem östlich benachbarten Feuerwehrstandort sowie dem südlich begrenzenden Gehölzriegel, für eine bauliche Inanspruchnahme zu Siedlungszwecken auf.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Langgöns hat in ihrer Sitzung am 23.05.2019 gem. § 1 Abs. 3 BauGB ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung dieses Gebietes festgestellt und, darauf aufbauend, gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Mischplatz“ gefasst.

Als Planungsziel wurde eine Bebauung der Fläche mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistung und Handel formuliert. In der Folge davon wurde durch eine örtlichen Entwicklungsträger ein Bauungs- und Nutzungskonzept der Gemeinde vorgestellt und diskutiert, das den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entsprach.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mischplatz“ wurde daraufhin, dem Aufstellungsbeschluss folgend, der planungsrechtliche Rahmen zur Umsetzung dieses Bauungs- und Nutzungskonzept definiert.

Da die Fläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langgöns als „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt war, musste auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen, welche gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt wurde.

### **Berücksichtigung von Umweltbelangen**

Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung wurde gem. § 2a Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht erstellt, um mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zu überprüfen. Diese Überprüfung der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte mit Hilfe fachspezifischer Ausarbeitungen, so dass hinreichend genaue Aussagen bezüglich der Beeinträchtigungen getroffen werden konnten.

Zur fachlichen Klärung, ob gem. den Anforderungen des § 1a (3) BauGB der Umsetzung der Bauleitplanung keine absehbaren unausräumbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen, wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine „Erhebung und Folgenbeurteilung zur „Biologischen Vielfalt“ durchgeführt, die als Anlage der Umweltprüfung beigelegt ist.

Methodisch wurde in vier Begehungen von Juli bis August 2021 zu witterungsmäßig geeigneten Terminen vegetationskundlich orientierte Biotop- und Strukturfassungen durchgeführt. Es wurde auf geschützte Pflanzen und Tierarten aus einschlägigen Zielgruppen geachtet. Die Singvogelerfassung erfolgte auf der sehr übersichtlichen Fläche vor allem visuell.

Am Südrand der Hecke, der im Sommer 2021 kaum bewachsen war, wurden Mitte August ab der morgendlichen Erwärmung vor allem juvenile Zauneidechsen intensiv nachgesucht.

Da an der Hecke eine Einrichtung zur Fütterung von Rebhühnern installiert ist, wurde Mitte August 2022 in der Abend- sowie in der folgenden Morgendämmerung im engeren Heckenumfeld nach Rebhuhn-Verbänden Ausschau gehalten.

Da Gehölzzüge die Fläche gliedern und ein Höhlenbaum vorhanden ist, wurden Stammhöhlen endoskopierte und zum Ende der Wochenstubezeit im August wurde ein exemplarischer Horchboxeinsatz durchgeführt.

Bei allen Begehungen wurde auf schwärmende Großinsekten geachtet. Neben Tiersichtungen waren Tierreste, Hinterlassenschaften wie Verkotung, Verfärbungen (Betalkung), Bearbeitungsspuren, Nester, Spalten/ Höhlungen von Interesse, in der Hecke entsorgte Materialien wurden beobachtet und dann angehoben.

### Ergebnis Biotopschutz

Im Plangebiet wurden keine geschützten Biotope i.S. § 30 BNatSchG bzw. 13 HAGB-NatSchG festgestellt. Die Großbäume am Mischplatz ergeben keinen räumlichen Zusammenhang, der nach Landesrecht zu einer Einstufung als gesetzlich geschützte Allee führen würde.

Lebensraumtypen (LRT) und relevante Lebensstätten i.S. § 19 BNatSchG sind im Geltungsbereich selbst und in Kontaktbiotopen nicht vorhanden.

Die Gehölzreihe im Geltungsbereich sind naturschutzfachlich durch ihre Strukturierung wertvoll, allerdings fällt auch sie nicht unter den gesetzlichen Schutz.

### Gesetzlicher Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbote oder Anforderungen aus den NATURA 2000-Geboten stehen einer Umsetzung nicht entgegen, da die Gehölzreihe im Süden quantitativ erhalten und sogar ergänzt wird.

Der naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleich wird durch Einbeziehung der Minderungsmaßnahmen und einer Dachbegrünung sichergestellt.

### Die Umweltprüfung kommt zusammenfassend zu folgender Einschätzung:

*Die Erheblichkeit der Planung wird in Bezug auf Biologische Vielfalt und Boden mit Auswirkungen verbunden sein, der erforderliche Eingriffs-Ausgleich kann aber durch Begrünung der Freiflächen und Erhalt/ Verlagerung/ Ergänzung der Gehölzreihe hinreichend abgegolten werden.*

*Mögliche Schutzgutfolgen sind demnach durch Umsetzung der Maßnahmenempfehlungen zur Vermeidung und Minderung begrenzt und verbleibende Eingriffe können im Geltungsbereich abgeleitet werden.*

### Umwelt- und abfalltechnische Untersuchung (Fachgutachten)

Aufgrund der früheren Nutzung des Geländes zur temporären Lagerung von Baumaterial und zur Bereitstellung von Schwarzdeckenmaterial wurde bereits im Vorfeld der Bauleitplanung eine „Orientierende umwelt- und abfalltechnische Untersuchung“ beauftragt.

Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

*Auf dem Projektareal wurden bewertungsrelevante Konzentrationen an polycyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) im Feststoff festgestellt.*

*Von den Auffüllungen und Böden am Standort geht aus fachgutachterlicher Sicht keine Gefährdung der Wirkungspfade Boden-Mensch und/oder Boden-Grundwasser aus. Ausnahme bildet die oberflächennahe geringmächtige Auffüllung, die im Bereich der Sondierung RKS 1 angetroffen wurde. Dieser mit 0,2 m erkundete geringmächtige Auffüllungshorizont ist sensorisch stark auffällig und zeichnet sich mit 3.371 mg PAK/kg durch hohe Konzentrationen an Teerinhaltstoffen aus. Diese sind aufgrund ihrer PAK-Kongenerenverteilung vermutlich auf teerhaltige Schwarzdeckenreste zurückzuführen. Für dieses Material kann eine Grundwassergefährdung anhand der vorliegenden Feststoffdaten nicht ausgeschlossen werden. Dieser sensorisch deutlich belastete schwarzdeckenhaltige Horizont ist im Bereich der RKS 1 einzugrenzen, zu separieren und fachgerecht zu entsorgen/verwerten.*

*Auf Basis der vorliegenden Ergebnisse ist bei bodeneingreifenden Maßnahmen generell mit dem Anfall PAK-beaufschlagter Auffüllungen und Böden zu rechnen, die zu einer Einstufung LAGA Z 2 bis LAGA > Z 2 und damit zu erhöhten Kosten für Verwertung bzw. Entsorgung führen.*

## **Verfahrensablauf**

Im Zeitraum vom 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde auf eine mögliche Konfliktslage aufgrund einer noch bestehenden Widmung des Plangebietes als Straßenfläche hingewiesen. Dies wurde im weiteren Verfahrensablauf durch ein förmliches Entwidmungsverfahren aufgelöst. Von Seiten der dazu beteiligten Behörden wurden diesbezüglich keine Bedenken geäußert.

Darüber hinaus wurden Bedenken hinsichtlich der Größe und Dichte der geplanten Bebauung geäußert. Dem wurde in der Abwägung entgegengehalten, dass sich die geplante Bebauung sowohl in Bezug auf die geplante Nutzungsmischung als auch in Bezug auf die Dichte und Gebäudehöhe am örtlichen Rahmen orientiert. Der vorliegende Bebauungsplan orientiert sich außerdem weitgehend an den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplans für die gegenüberliegenden Bestandsbebauung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB äußerte die untere Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme, dass das am Südrand des Plangebietes vorhandene Relikt einer Gehölzhecke als „Biotoptopfragment“ eine Bedeutung als Lebensraum für Baumhöhlenbewohner und im Zusammenhang mit der Saumstruktur einen Erhaltungswert besitzt. In Folge dessen konnte durch den Projektierer im südlichen Anschluss noch ein Geländestreifen erworben und für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung dieser Gehölzreihe mit Saumstruktur in die Planung einbezogen werden. Die dadurch bedingte Reduzierung der als „Mischgebiet“ festgesetzten Fläche hatte eine geringfügige Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zur Folge.

Darüber hinaus wurden folgende Anpassungen der Planunterlagen vorgenommen:

- Erstellung eines vollständigen Umweltberichts inkl. Artenschutzbetrachtung,
- Festlegung der Dachform auf extensiv begrüntes Flachdach,

- Erläuterungen zur Erreichbarkeit des Plangebiets mit dem ÖPNV, dem Fahrrad sowie zu Fuß (Hessen Mobil),
- Anpassung des Hinweises zum Vorgehen beim Auffinden von Bodendenkmälern (Landesamt für Denkmalpflege),
- Aufnahme von Hinweisen des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen (Regierungspräsidium Darmstadt),
- Aufnahme von Hinweisen zum Umgang mit Bauabfällen (Regierungspräsidium Gießen),
- Aufnahme von Hinweisen zur Niederschlagswasserbehandlung (Wasserverband Kleebach).

Im Zeitraum vom 09.05.2022 bis einschließlich 10.06.2022 erfolgte die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Auf eine Verlängerung der Auslegung i.S. von § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB wurde verzichtet, da im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren kein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der Auslegungsdauer erfordert hätte, zutage getreten ist.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mehrere Hinweise für die nachfolgende Ausführungsebene (z.B. Löschwasserversorgung, bauliche Rahmenbedingungen zum Brandschutz, zum weiteren Umgang mit den Bodenbelastungen, zur Entwässerung) eingegangen, die in die Planunterlagen aufgenommen wurden.

Darüber hinaus sind keine, über die im frühzeitigen Verfahren bereits vorgetragene Hinweise und Anregungen, eingegangen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Langgöns hat daher in ihrer Sitzung am 30.03.2023 nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, den Bebauungsplan „Mischplatz“ gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Langgöns im März 2023