

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans 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 Strukturerfassungen 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 polycyclischen 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 08.10.2021 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.

Die, in diesen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich nahezu ausschließlich auf die Planungsebene des Bebauungsplans sowie die folgende Umsetzungsebene.

Bezogen auf die Ebene der FNP-Änderung wurde in Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die grundsätzliche Rechtmäßigkeit der Bauleitplanung in Zweifel gezogen. Begründet wurde dies mit einer angeblich noch bestehenden Widmung als Straßenfläche.

Dieser Hinweis wurde im Rahmen der Abwägung zurückgewiesen und klargestellt, dass der Flächennutzungsplan, als sog. „vorbereitender Bauleitplan“, die Aufgabe hat, die beabsichtigte Art der Bodennutzung flächenhaft in den Grundzügen „darzustellen“. Aufgrund dieser Zielausrichtung und der damit zusammenhängenden vergleichsweise groben Maßstabsebene (1 : 5.000 oder 1 : 10.000) trifft der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Aussagen. Insofern fließen in diese Planungsebene auch keine flurstücksbezogenen Hintergrundinformationen, wie z.B. eine Widmung, ein. Desweiteren entfaltet der Flächennutzungsplan, aufgrund seiner Rechtsnatur als Verwaltungsprogramm keine unmittelbare eigentumsrechtliche Außenwirkung.

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.

In diesem Beteiligungsverfahren sind keine, über die im frühzeitigen Verfahren bereits vorgebrachten Hinweise und Anregungen, eingegangen.

### Zusammenfassung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher wurden keine substanziellen Hinweise bzw. Anregungen zu nicht abwägungsfähigen Sachverhalten vorgebracht.

Substanzielle Hinweise auf Rechtsverletzungen wurden ebenfalls nicht vorgebracht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Langgöns hat daher in ihrer Sitzung am 21.07.2022 nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, den Feststellungsbeschluss gem. § 6 BauGB zur Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan „Mischplatz“ gefasst.

Langgöns im Juli 2022