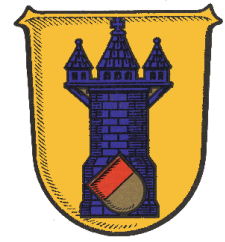


STADT HUNGEN



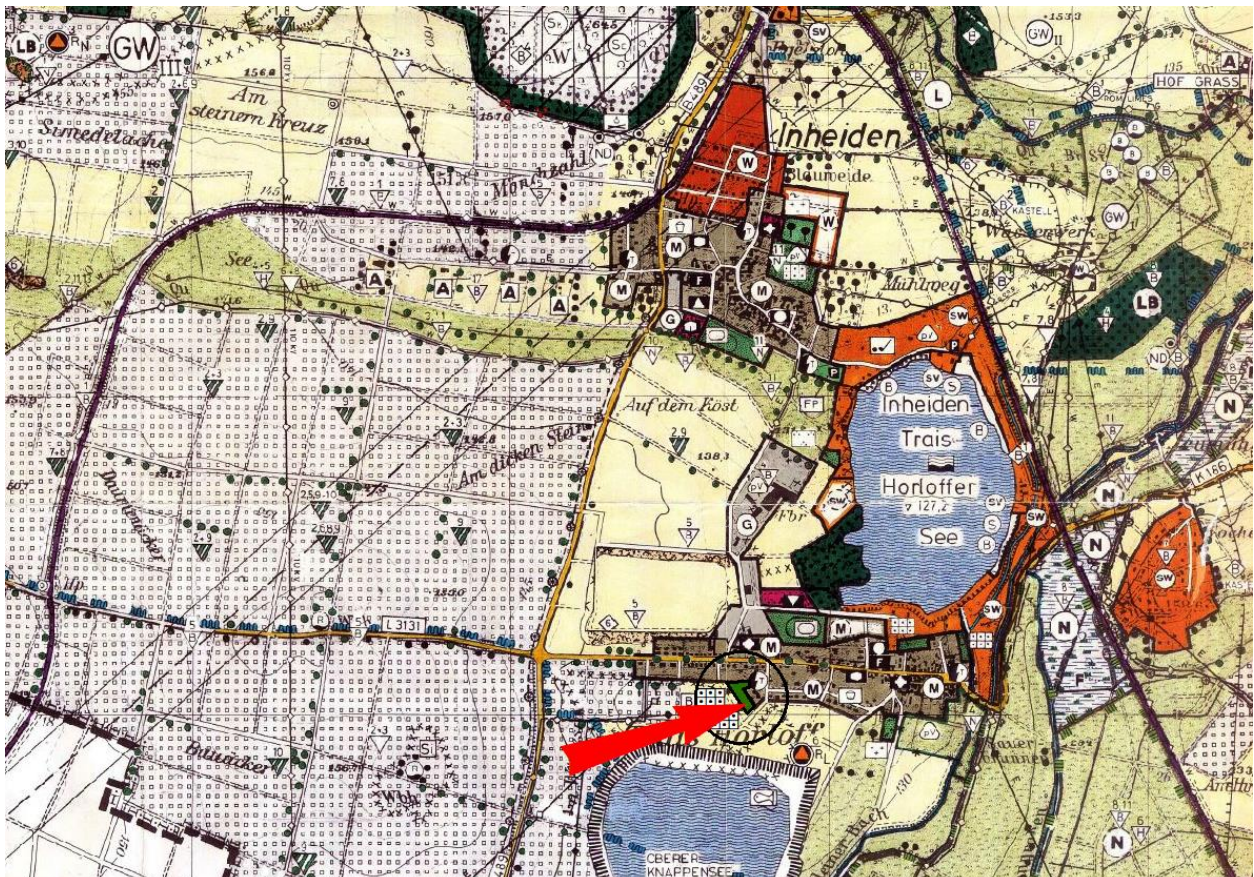
Zusammenfassende Erklärung

für die

**Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt
Hungen - Bereich „Am Totenweg“ im Stadtteil Trais-
Horloff**

sowie für die

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.13 „Am Toten-
weg“ im Stadtteil Trais-Horloff**



1. Grundlagen

Die zusammenfassende Erklärung ist seit 2004 ein verpflichtender Zusatz zum abgeschlossenen Verfahren für Flächennutzungspläne und im Regelverfahren aufgestellte Bebauungspläne, mit ihr soll vor allem der Umgang mit Umweltbelangen zusammenfassend dargestellt werden.

Sie ist nicht, wie man annehmen möchte, eine Erklärung der Abfolge und Ergebnisse des Verfahrens zum Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan. Sie ist vielmehr eine Darstellung zum Umgang mit Umweltbelangen und Beteiligungsergebnissen in diesen Verfahren.

Weiterhin ist die Zusammenfassende Erklärung nicht Teil der Planurkunden (Zeichnung, textliche Darstellungen bzw. textliche Festsetzungen). Sie ist auch nicht Teil des Planverfahrens - sondern nach Inkrafttreten des Planwerks anzufertigen. Sie ist beim Flächennutzungsplan nach § 6a Abs. 1 BauGB, beim Bebauungsplan nach § 10a Abs. 1 verpflichtend beizufügen. Sie muss folgende Angaben enthalten:

- Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden sowie
- die Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Das Bauleitplanverfahren wurde nach dem Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 03.11.2017 durchgeführt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 06.02.2020 beschlossen, in gleicher Sitzung wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.13 „Am Totenweg“ als Satzung beschlossen. Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte mit der Verfügung des Regierungspräsidiums Gießen vom 28.04.2020.

2. Anlass des Plans

Die Stadt Hungen hat in 2009 am Südrand des Stadtteils Trais-Horloff im Bereich zwischen dem Totenweg im Süden und der bebauten Ortslage im Norden, den Bebauungsplan Nr. 7.13 „Am Totenweg“ beschlossen. Städtebauliches Ziel dieses Bebauungsplanes war es, die brachliegenden Gärten des historisch gewachsenen Gartengebietes durch die Ausweisung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ bauleitplanerisch zu sichern und in diesem Zusammenhang eine geordnete Wegeerschließung für die Gärten sicherzustellen. Neben der Ausweisung von Freizeitgärten im Norden des Plangebietes wurde im Süden die Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Als Zweckbestimmung wurde auf einer Fläche von rd. 1.200 m² ein Parkplatz für ca. 30 Pkw sowie etwa 2 Busse festgesetzt. Der Parkplatz sollte neben den Freizeitgärtlern vorrangig der Besucherlenkung am „Oberen Knappensee“ dienen.

Aufgrund der weiterhin bestehenden Nachfrage für Freizeitgärten im Stadtteil Trais-Horloff und andererseits dem geringen Bedarf an Stellplatzmöglichkeiten für Besucher und Busse, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen beschlossen, den Parkplatz bis auf eine Parkzeile (Senkrechtaufstellung) im unmittelbaren Anschluss an den „Totenweg“ zurückzunehmen und diesen analog der nördlich angrenzenden Nutzung, als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ auszuweisen. Weiterhin soll am Westrand des Gebietes ein Fußweg ausgewiesen werden, welcher der fußläufigen Erschließung des Gebietes dienen soll.

3. Verfahrensablauf

Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden im Parallelverfahren aufgestellt. Das Aufstellungsverfahren erfolgte im zweistufigen Regelverfahren i.V.m. der Durchführung einer Umweltprüfung.

4. Umweltbelange

Das Änderungsgebiet hat eine Größe von etwa 1.200 m², es wird derzeit als Pferdekoppel genutzt. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch die Baugebietsausweisung nicht direkt betroffen. Das FFH-Gebiet 5519-304 mit der Bezeichnung „Horloffau zw. Hungen und Grund-Schwalheim“ liegt ca. 50 m südlich des Plangebietes.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass keine besonderen Auswirkungen auf die Schutzgüter (z. B. Mensch, Tiere, Pflanzen, Klima, Wasser) zu erwarten sind. Die maßgeblichen Auswirkungen beschränken sich auf die Versiegelung von bisher unversiegelten, landwirtschaftlich genutzten Flächen. Wertvolle Biotopstrukturen bzw. besonders hochwertige bzw. zwingend zu erhaltende Lebensräume wurden im Rahmen der Planungen berücksichtigt, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu prognostizieren sind.

Gegenüber dem Zulässigkeitsmaßstab des bestehenden Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild zu prognostizieren.

5. Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung umweltrelevanter Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 22.01.2019 bis einschl. 22.02.2019 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 22.08.2019 bis einschl. 27.09.2019.

Im Rahmen dieser Beteiligungsverfahren wurden keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit vorgebracht.

6. Behördenbeteiligung und Abwägung umweltrelevanter Belange

Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 19.01.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und mit Schreiben vom 08.08.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Im Rahmen dieser Beteiligungen wurden umweltrelevante Stellungnahmen zu folgenden Sachverhalten vorgebracht:

1. Landkreis Gießen - Der Kreisausschuss, Fachdienst: Naturschutz (Schreiben vom 29.01.2019):

Anregung:

Zur Beurteilung des Vorhabens wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gefordert.

Abwägung

Für das Änderungsgebiet wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Büro Planwerk aus 63667 Nidda erstellt.

Fazit:

Im vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur Nutzungsänderung einer derzeit als ruderaler Wiese ausgeprägten Fläche in eine Kleingartenanlage im Stadtteil Trais-Horloff wurde anhand einer Geländebegehung und Potenzialabschätzung ermittelt, welche artenschutzrechtlich relevanten Arten im Bereich des Vorhabens zu erwarten sind. In der Folge wurde geprüft, inwieweit durch das Vorhaben Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG, des Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie und der Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie ausgelöst werden können.

Aufgrund der Flächenausstattung ist nicht mit dem dauerhaften Vorkommen von planungsrelevanten Tierarten (Ausnahme: einzelne Bodenbrüter und Reptilien) zu rechnen. Stattdessen nutzen die vorkommenden Fledermausarten sowie ein Großteil der vorhandenen Brutvogelarten das Gebiet als Nahrungshabitat. Sonstige Säugetiere und Amphibien nutzen das Gebiet vermutlich zur Querung. Planungsrelevante Pflanzen- und Insektenarten wurden nicht aufgefunden. Da in der unmittelbaren Nähe ähnlich ausgestattete Habitate vorhanden sind, ist eine Umwidmung der Fläche als unproblematisch anzusehen. Durch die Nutzungsänderung findet eine Aufwertung der Fläche statt, sodass sie künftig ein attraktiveres Habitat für die genannten Arten darstellt.

Um einen Schutz der vorhandenen Tierarten zu gewährleisten, wurden zwei Vermeidungsmaßnahmen für diese Arten entwickelt:

- V1 – Verbot von Pestiziden
- V2 – Verwendung von kleintierdurchlässigen Einzäunungen

Die nähere Analyse zeigte, dass unter Berücksichtigung und Umsetzung der aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen das Vorhaben für alle Arten als verträglich einzustufen ist.

2. Regierungspräsidium Gießen - Dez. 41.4 / Bereich Altlasten und Bodenschutz (Schreiben vom 24.09.2019 und 06.01.2020):

Anregung

Aufgrund der historischen Nutzung des Geländes wurde in der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen vom 24.09.2019 angeregt, den Planungsraum über einen Fachgutachter in Form einer umfassenden „Historischen Erkundung für Trais-Horloff“ zu klären. Dem Schreiben wurde eine Plankarte beigefügt, in der das Betriebsgelände „Grube Friedrich – um 1900“ gekennzeichnet wurde.

Abwägung

Nach Überprüfung wird festgestellt, dass sich das Änderungsgebiet des Bebauungsplanes südlich der gekennzeichneten Grube Friedrich befindet und daher nicht oder nur in sehr geringen Umfang betroffen ist. Weiterhin wurde der Sachverhalt intensiv mit dem Unternehmen Uniper Kraftwerke GmbH abgestimmt. Seitens der Uniper Kraftwerke GmbH wird in einer Mail vom 28.11.2019 darauf hingewiesen, dass die Recherche zu möglichen Unterlagen hinsichtlich der Grube Friedrich, keine weiteren Erkenntnisse für das Bauleitplanverfahren erbracht haben, von daher wird davon ausgegangen, dass die ehem. Schachanlage nicht in die Verantwortlichkeit der Uniper bzw. die Betriebszeit der Rechtsvorgänger fällt.

Zur weiteren Klärung des Sachverhaltes liegt der Stadt Hungen eine geomagnetische Untersuchung des Plangebietes vor, welche im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 7.13 „Am Totenweg“ in 2008 durch das Büro Orpheus ausgeführt wurde. Im Rahmen dieser Untersuchung ergaben sich für den Planungsraum keine Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben oder Fundamentreste im Untergrund.

Nach dem vorliegenden Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass im Bereich des Plangebietes keine maßgebliche Belastung zu erwarten ist.

7. Sonstige Regelungen und Rechtskraft

Generell wird darauf hingewiesen, dass die vorgebrachten Anregungen und deren Abwägung nur stark verkürzt dargestellt wurden. Die ausführliche Fassung der Stellungnahmen und deren Abwägung ist durch die gemeindlichen Beschlüsse dokumentiert. Die Einwender, sowohl öffentliche als private, wurden jeweils über das Abwägungsergebnis schriftlich informiert.

Aus diesem Grund erfolgt ein genereller Verweis auf den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie auf die Begründung mit dem gesondert beigefügten Umweltbericht. In diesen Unterlagen ist die endgültige Fassung festgesetzt und ausführlich beschrieben.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplans und des Satzungsbeschlusses wurden die Planungen wirksam.

Der Magistrat der
Stadt Hungen

Hungen,

.....
R. Wengorsch
(Bürgermeister)