

Bauleitplanung der Stadt Haiger

Bebauungsplan „Hinter der Heeg, 2. Abschnitt“, Gemarkung Allendorf

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Festgelegte Ziele des Umweltschutzes für den Planbereich

Die Flächen sind im Regionalplan als Vorranggebiet Siedlung Planung und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, teilweise als Bestand und teilweise als Planung, dargestellt.

Von der Planung sind keine Wasser- bzw. Landschaftsschutzgebiete betroffen.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von FFH- beziehungsweise Natura 2000-Gebieten.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Als Grundlage für die Bauleitplanung wurde ein Umweltbericht, ein Fachgutachten Schutzgut Boden sowie ein floristisches Gutachten „Biotoptypenkartierung, eine faunistisch-floristische Planungsraumanalyse, Kartierungen mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag erstellt.

Bei den Flächen des Geltungsbereiches handelt es sich um eine mäßig intensiv genutzte Frischwiese mit Magerkeitszeigern und Kennarten der Glatthaferwiesen sowie um eine Einsaatfläche mit Klee und Gras.

Im UG sind keine gesetzlich geschützten Lebensräume oder lt. BArtSchV geschützten und/oder gefährdeten Pflanzenarten noch Lebensraumtypen Arten des Anh. I der FFH-Richtlinie nachgewiesen worden.

Für die Aufnahme der Vögel wurden im Jahr 2023 insgesamt 6 Begehungen im Zeitraum vom 14.04. bis 05.08.2023 vorgenommen und eine flächendeckende Revierkartierung in Anlehnung an die Methodenstandards von SÜDBECK et al. (2005) durchgeführt.

Es konnten keine Brutvögel nachgewiesen werden. Als Nahrungsgäste wurden lediglich Rauchschwalben (*Hirundo rustica*) und Mäusebussard (*Buteo buteo*) beobachtet.

Während der 6 Begehungen wurden neben den Vögeln auch Tagfalter aufgenommen.

Die vier Tagfalterarten wurden mit jeweils wenigen Individuen beobachtet. Es handelt sich bei diesen Arten um in Hessen weit verbreitete und noch vergleichsweise häufige Arten, die nicht auf Extensivgrünland angewiesen sind, aber in zu intensiv genutzten Wiesen mit zu häufiger Mahd und flächendeckend starker Dominanz der Obergräser fehlen. Hierzu zählen auch der Kleine Heufalter (*Coenonympha pamphilus*) und die Goldene Acht (*Colias hyale*), die lt. BArtSchV in Deutschland besonders geschützt sind.

Der Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) wurde nicht angetroffen.

Auch wurde eine Immissionsprognose erstellt, da nördlich des Geltungsbereiches die Autobahn A45 verläuft. In schutzbedürftigen Räumen, die in Richtung Norden angeordnet sind, sind Schalldämmmaße erforderlich, damit es zu keinen Grenzwertüberschreitungen kommt.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach der Hessischen Kompensationsverordnung wurde erstellt. Der Eingriff in den Boden wurde in Biotopwertpunkte umgerechnet. Der Ausgleich des Eingriffes erfolgt durch Entnahme von Biotopwertpunkten aus dem Ökopunktekonto der Stadt Haiger.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Von der Öffentlichkeit wurden in den Verfahren nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Anregungen der Behörden in den Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB wurden durch den Magistrat der Stadt Haiger vor den Verfahrensschritten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB abgewogen, in die Planung eingearbeitet und das Ergebnis mitgeteilt.

Die im Rahmen des Verfahrensschrittes gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen wurden durch die Stadtverordnetenversammlung abgewogen und in der gleichen Sitzung der Satzungsbeschluss gefasst.

Gründe für die Wahl des Planes unter Berücksichtigung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die regelmäßigen Nachfragen nach Bauland verdeutlichen den Bedarf. Auch gibt es eine Bewerberliste mit 33 Interessenten, davon 10 aus Allendorf sowie 11 aus anderen Haigerer Stadtteilen, in denen auf absehbare Zeit keine neuen Baugebiete entwickelt werden können. Einige der auswärtigen Bewerber wollen nach Haiger umziehen, da sie in Haiger arbeiten. Der gemäß Regionalplan zulässige Siedlungsflächenzuwachs für Gesamt-Haiger ist auf Flächen in der Gemarkung Haiger und Allendorf dargestellt. Der Geltungsbereich liegt innerhalb dieser Zuwachsflächen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde geprüft, ob im Innenbereich Baulflächen zur Verfügung stehen. In Allendorf gibt es noch insgesamt 48 Baulücken, die allerdings alle in privater Hand sind.

Die Eigentümer der Baulücken werden regelmäßig von der Stadtverwaltung angeschrieben, zuletzt am 06.03.2024. Diese Nachfrage bezüglich der Bebauung bzw. des Verkaufes brachte folgendes Ergebnis:

- 1 Grundstück wird evtl. an einen Nachbarn verkauft.
- 1 Grundstück wurde verkauft. Der neue Eigentümer plant die Bebauung
- Die Eigentümer von 13 Grundstücke wollen weder verkaufen noch bebauen
- Die Eigentümer von 7 Grundstücken planen mittelfristig die Bebauung
- Für 25 Grundstücke gab es keine Rückmeldung.

Der örtliche Bedarf von Allendorf kann daher durch die Baulücken nicht gedeckt werden.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan teilweise als vorhandene sowie teilweise als geplante Wohnbaufläche dargestellt, s. folgende Abbildung.

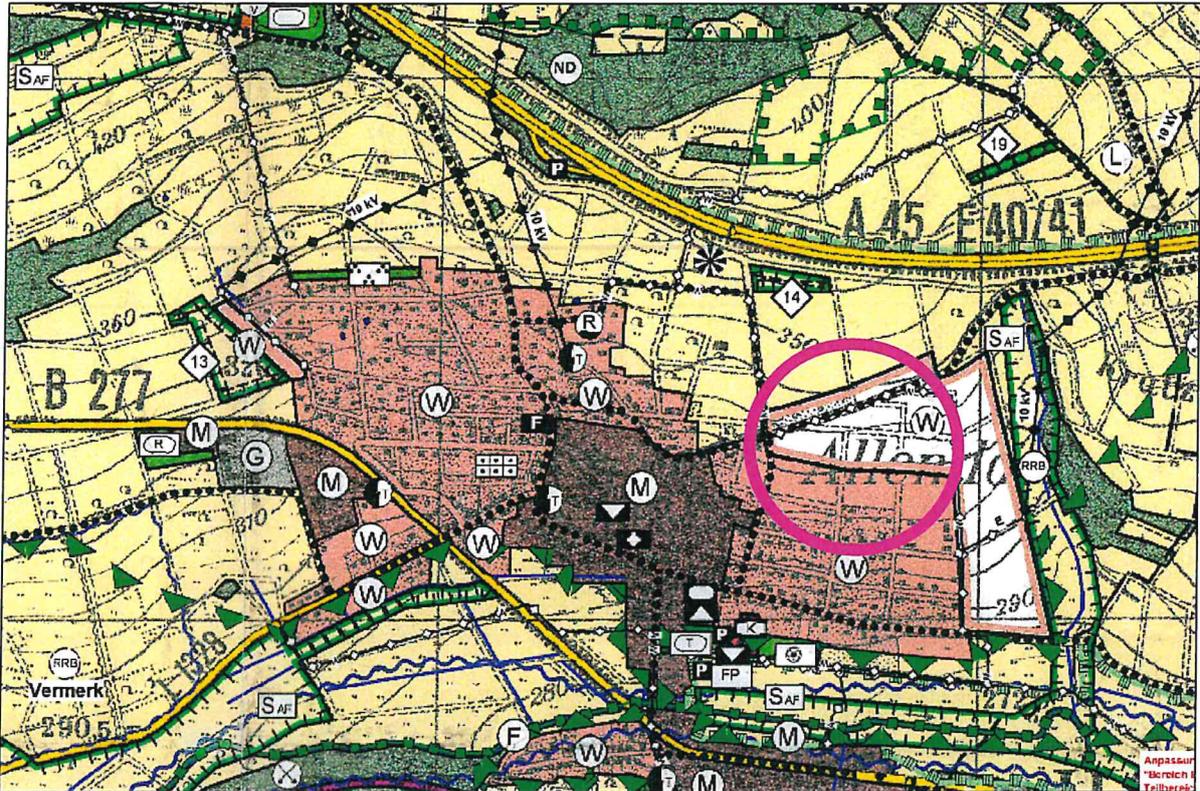


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2006), Gemarkung Allendorf mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (pinker Kreis)

Da eine Innenentwicklung in Allendorf nicht möglich ist, ist die Neuausweisung nur im Bereich des Geltungsbereiches möglich. Die gemäß Flächennutzungsplan mögliche Erweiterung in östlicher Richtung wurde nicht gewählt, da der gewählte Geltungsbereich sowohl in Richtung Süden als auch in Richtung Westen direkt an die bebaute Ortslage angrenzen und sich daher städtebaulich besser eignet sowie die Entwässerung günstiger möglich ist.

04.03.2025

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

