

Für die Bekanntmachung

**Bauleitplanung der Gemeinde Rabenau, Ortsteil Geilshausen
Bebauungsplan Wohngebiet „Im Londörfer Feld“
sowie Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) in diesem Bereich**

Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

(1) Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rabenau hat am 12.11.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlage des Bebauungsplanes Wohngebiet „Im Londörfer Feld“, sowie die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich, im Ortsteil Geilshausen beschlossen.

(2) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Ortsrand von Geilshausen, nördlich des *Steinesweges* und ist in der nachfolgenden Übersichtskarte 1 ersichtlich. Er umfasst in der Gemarkung Geilshausen, in der Flur 2, die Flurstücke 41, 43, 44, 45/1 und 45/2. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches gilt auch für die FNP-Änderung.

In der nachfolgenden Übersichtskarte 2 ist die Abgrenzung der externen Ausgleichsflächen ersichtlich. Diese liegen südöstlich des Ortsteiles Geilshausen und umfassen in der Gemarkung Geilshausen, Flur 12, die Flurstücke 33 bis 35 sowie 39 und 40. In der nachfolgenden Übersichtskarte 3 ist die Abgrenzung einer weiteren externen Ausgleichsfläche ersichtlich. Diese liegt nordwestlich des Ortsteiles Bernsfeld (Gemeinde Mücke) und betrifft in der Gemarkung Bernsfeld, Flur 12, das Flurstück 28.

(3) Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO, um im Ortsteil Geilshausen, im Bereich nördlich der bestehenden Bebauung entlang des *Steinesweges*, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen. Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde, der die Flächen derzeit als Flächen für die Landwirtschaft darstellt. Es erfolgt ein Parallelverfahren im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB.

(4) Die Aufstellung der o.g. Bauleitplanverfahren erfordert eine Umweltprüfung i.S. des § 2 Abs. 4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB in die Begründung des Bebauungsplanes bzw. der FNP-Änderung zu integrieren. Die Unterrichtung nach § 3 Abs.1 BauGB erfolgte gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) und diente im Hinblick auf die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, die jetzt im Umweltbericht dokumentiert und öffentlich ausgelegt werden.

Der Umweltbericht umfasst neben einem einleitenden Kapitel zu den Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes, der Einordnung des Plangebietes und den in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich.

Die Betrachtung der **umweltrelevanten Schutzgüter und Informationen** umfasst in § 1 Abs.6 Nr.7a-j BauGB:

- Boden und Wasser: Charakterisierung von Bodentypen und Bodeneigenschaften, Bodenfunktionsbewertung, Bodenentwicklungsprognose, keine Betroffenheit eines oberirdischen Gewässers, Lage innerhalb Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes. Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt.
- Klima und Luft: Auswirkungen des Plangebietes für die Kalt- und Frischluftbildung sowie das Lokal- bzw. Kleinklima.
- Tiere und Pflanzen: Bestandsbeschreibung der Biotop- und Nutzungstypen, Eingriffsbewertung, artenschutzfachliche Bewertung entsprechend der Ergebnisse der Geländekartierung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, Verweise auf gesetzliche Regelungen zum Artenschutz.
- Biologische Vielfalt: Feststellung, dass auf lokaler Ebene mit geringen bis mittleren nachteiligen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen ist.
- Landschaft: Durch Bebauung geprägten Ortsrand keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild.
- Natura-2000-Gebiete: Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten ist nicht gegeben, Auswirkungen auf die Schutzziele der nächstgelegenen Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.
- Sonstige Schutzgebiete: Die direkte Betroffenheit von sonstigen Schutzgebieten ist nicht gegeben.
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Keine zusätzlichen negativen Auswirkungen des Plangebietes auf die angrenzenden Wohnhäuser und Nutzungen. Beschränkte Erholungsfunktion des Plangebietes.
- Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe: Hinweis auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern und Einzelkulturdenkmälern.

Hinzu kommt eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung zu dem durch den Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft und dessen Ausgleich. Der Eingriff wird über die Zuordnung externer Ausgleichsflächen kompensiert.

Ferner umfasst der Umweltbericht Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bauleitplans auftreten können.

Als weitere **umweltbezogene Informationen** liegen vor:

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Plan Ö, Stand 10/2021): Analyse artenschutzrechtlich besonders zu prüfender Vogelarten Bluthänfling, Feldlerche, Feldsperling, Gartenrotschwanz Goldammer, Haussperling, Neuntöter, Stieglitz und Wacholderdrossel, sowie die zu prüfende Reptilienart Zauneidechse.
2. Schalltechnische Untersuchung (Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Stand 04/2022): Untersuchung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte bezüglich des östlich angrenzenden Verkehrslärms und der gewerblichen Nutzung.

3. Gutachten zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bezüglich dem Schutzgut Boden (Ingenieurbüro für Umweltplanung, Stand 10/2022): Untersuchung der Auswirkungen der Nutzungsänderung und der bodenbezogenen Eingriffs- / Ausgleichsbewertung.
4. Baugrunduntersuchung (Geonorm, Stand, 02/2022): Baugrunderkundung und abfalltechnische Bewertung der Analyseergebnisse.

Im Rahmen des bisherigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sind **umweltrelevante Stellungnahmen** von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit eingegangen. Wesentliche Sachverhalte und Verfasser der Stellungnahmen werden zusammenfassend aufgeführt:

- Boden und Wasser: Hinweis auf keine Betroffenheit von oberirdischen Gewässern oder Überschwemmungsgebieten oder Hochwasserrisikogebieten, Hinweis auf Lage innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes sowie damit einhergehenden Ge- und Verbote, Hinweise zur Wasserversorgung und allgemeine Hinweise zum Starkregen sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser. Hinweise auf die allgemeinen bodenschutzrechtlichen Bestimmungen, Hinweise auf Wertigkeit der landwirtschaftlichen Böden. Allgemeine Hinweise zum sparsamen Umgang mit Boden sowie zum Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche, Hinweise zur Alternativenprüfung und der Betrachtung des Innenbereiches sowie allgemein zum vorsorgenden Bodenschutz bezüglich Verdichtung und Erosion. Hinweis auf schutzgutbezogene Kompensation hinsichtlich Bodenfunktionsverlust, Hinweise zur bodenkundlichen Baubegleitung. Lage innerhalb zwei erlöschender Bergwerksfelder (KA des LK Gießen FD Wasser- und Bodenschutz, HessenMobil, KA des LDK FD Landwirtschaft und Forsten, RP Gießen Obere Landesplanungsbehörde, RP Gießen Grundwasserschutz, RP Gießen Oberirdische Gewässer, RP Gießen Bodenschutz, RP Gießen Bergaufsicht, RP Gießen Landwirtschaft, Zweckverband Lollar Staufenberg, Öffentlichkeit).
- Klima und Luft: Hinweise zur Erdwärmenutzung (KA des LK Gießen FD Wasser- und Bodenschutz).
- Tiere und Pflanzen: Hinweise auf angrenzende Baumreihen von Laub- und Obstbäumen (Biotope) und mögliche Konflikte mit dem Artenschutz sowie allgemeine Hinweise zum Artenschutz. Hinweise zur aktuellen Nutzung der Flächen und zur Flora (KA des LK Gießen FD Naturschutz, Landesjagdverband Hessen e.V., Öffentlichkeit).
- Biologische Vielfalt: Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.
- Landschaft: Hinweise zum Ortsbild (Öffentlichkeit).
- Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete: Keine Betroffenheit von §§ 23 und 26 BNatSchG Schutzgebieten (RP Gießen, Obere Naturschutzbehörde).
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Keine Hinweise auf Altlasten und Kampfmittel, allgemeine Hinweise zum nachsorgenden Bodenschutz, auf die Entsorgung von Bauabfällen. Hinweise zu potenziellen immissionsschutzrechtlichen Konflikten bezgl. Verkehrslärm und Lärm des angrenzenden Gewerbegebiets (RP Darmstadt Kampfmittlräumdienst, HessenMobil, RP Gießen Bodenschutz, RP Gießen Kommunale Abfallwirtschaft, RP Gießen Immissionsschutz II).
- Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe: Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität: Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

Allgemeine Hinweise des KA des LK Gießen FD Gefahrenabwehr zu Brandschutz und Löschwasserversorgung; IHK Gießen – Friedberg zur Verlegung von Infrastrukturleitungen (Glasfaser), HessenMobil zur Bauverbotszone entlang der Landesstraße, Deutsche Telekom Technik GmbH zu Telekommunikationsleitungen und Polizeipräsidium Mittelhessen und Öffentlichkeit zur Verkehrsberuhigung und verkehrlichen Erschließung.

Die umweltrelevanten Stellungnahmen werden zusammen mit der Umweltprüfung (Umweltbericht), in der die Aspekte der Kompensation und Regelungen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Hess. Naturschutzgesetz (HeNatSchG) behandelt sind, sowie den weiteren umweltbezogenen Informationen ins Internet eingestellt und ergänzend öffentlich ausgelegt.

(5) Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) werden der Planentwurf des Bebauungsplanes sowie der Flächennutzungsplanänderung (Plankarten, Begründungen, Umweltbericht) sowie der Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, das Gutachten bzgl. des Kompensationsbedarfs des Schutzgutes Boden, die Schalltechnische Untersuchung sowie die Baugrunduntersuchung in der Zeit vom

30.10.2023 - 01.12.2023 einschl.

im Internet unter der Adresse <https://www.gemeinde-rabenau.de/category/rathaus/bebauungsplan/> veröffentlicht und können ebenfalls über das zentrale Internetportal des Landes Hessen (<https://bauleitplanung.hessen.de/>) eingesehen werden. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt eine öffentliche Auslegung der oben genannten Unterlagen in der Gemeindeverwaltung Rabenau, Eichweg 14, Bauabteilung, Zimmer 17 (OG). Zusätzlich zu den Planunterlagen wird hier die DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen zur Einsicht bereitgehalten. Die Einsichtnahme ist während der Dienststunden der Verwaltung und nach Vereinbarung möglich.

Während der oben genannten Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg, zum Beispiel schriftlich, in Textform oder zur Niederschrift, abgegeben werden können. Die elektronische Abgabe der Stellungnahmen ist zum Beispiel unter der E-Mail-Adresse info@fischer-plan.de möglich.

(6) Für die Flächennutzungsplanänderung gilt, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

(7) Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

(8) Gemäß § 4b BauGB ist das Planungsbüro Fischer aus 35435 Wettenberg mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens beauftragt.

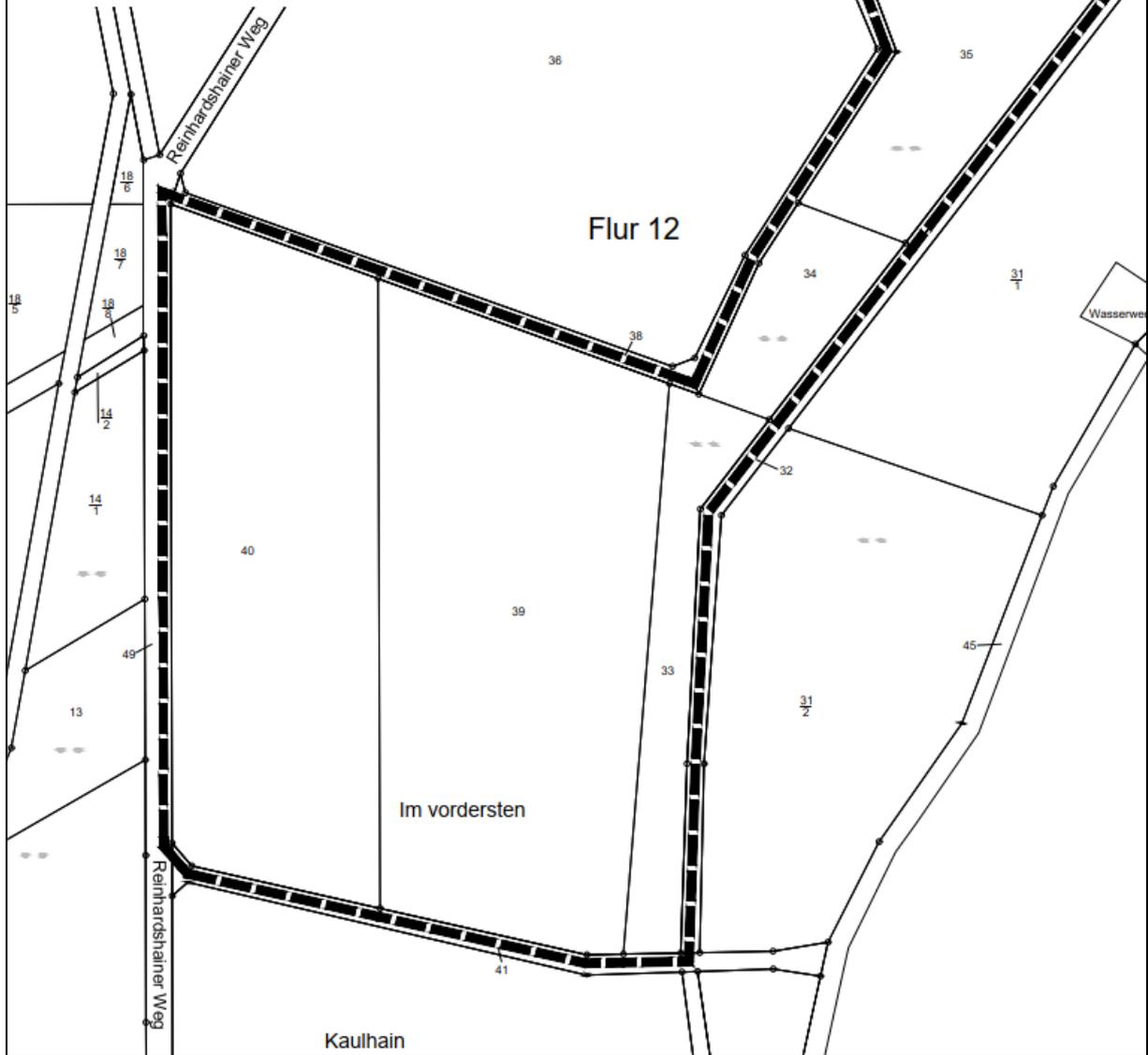
**Bauleitplanung der Gemeinde Rabenau, Ortsteil Geilshausen
Bebauungsplan Wohngebiet „Im Londörfer Feld“
sowie Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich**

Übersichtskarten



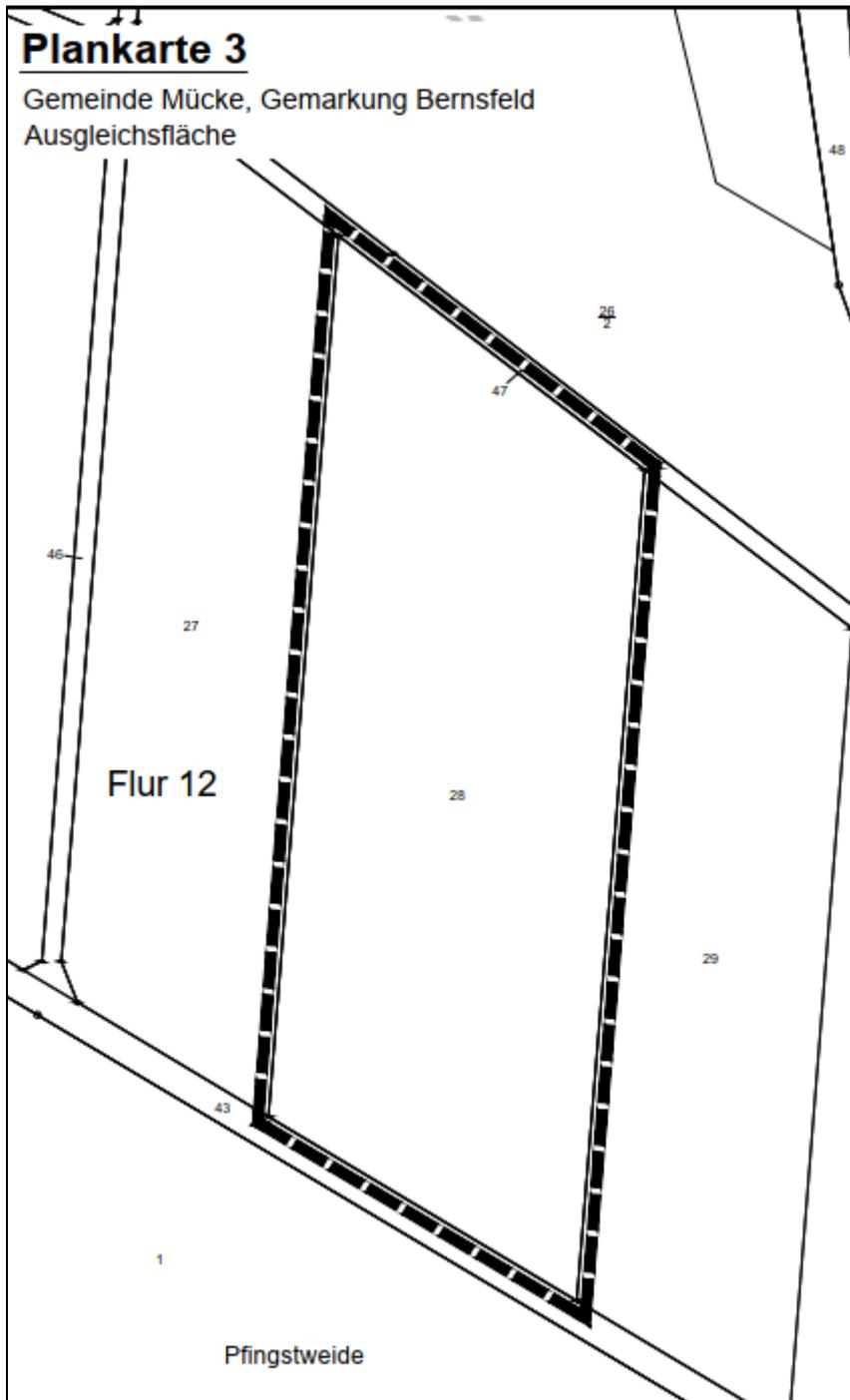
Plankarte 2

Gemeinde Rabenau, Gemarkung Geilshausen
Ausgleichsfläche



Plankarte 3

Gemeinde Mücke, Gemarkung Bernsfeld
Ausgleichsfläche



genordet, ohne Maßstab