

ANLAGE 1

Universitätsstadt Gießen

BEBAUUNGSPLAN NR. RÖ 07/05

„IN DER ROOS“

Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der

- frühzeitigen Beteiligung gem. § 13a (2) Nr.1 und (3) Satz 1 BauGB,
- der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB, sowie
- der erneuten Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB in Verbindung mit § 4a (3) Satz 1 und 2 BauGB

eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen.

Gießen, den 21.08.2019

A. Frühzeitige Unterrichtung (Vorentwurf)

A.1. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB vom 13. Juli bis einschl. 27. Juli 2015

A.1.1. Stellungnahmen, die nicht berücksichtigt werden konnten und daher der Abwägung unterliegend

- [REDACTED] 27.07.2015
- [REDACTED] 22.07.2015
- [REDACTED] 24.07.2015
- [REDACTED] 24.07.2015
- [REDACTED] 24.07.2015
- [REDACTED] 24.07.2015
- [REDACTED] 22.07.2015
- [REDACTED] 22.07.2015
- [REDACTED] 22.07.2015
- [REDACTED] 22.07.2015
- [REDACTED] 25.07.2015
- [REDACTED] 24.07.2015
- [REDACTED] 24.07.2015
- [REDACTED] 21.07.2015
- [REDACTED] 24.07.2015
- [REDACTED] 24.07.2015
- [REDACTED] 21.07.2015
- [REDACTED] 22.07.2015
- [REDACTED] 22.07.2015
- [REDACTED] 21.07.2015
- [REDACTED] 09.07.2014
- [REDACTED] 23.07.2015
- [REDACTED] 22.07.2015
- [REDACTED] 21.07.2015
- [REDACTED] 21.07.2015

- [REDACTED] 21.07.2015
- [REDACTED] 21.07.2015
- [REDACTED] 22.07.2015
- [REDACTED] 23.07.2015
- [REDACTED] 23.07.2015
- [REDACTED] 23.07.2015
- [REDACTED] 21.07.2015
- [REDACTED] 20.07.2015
- [REDACTED] 23.07.2015
- [REDACTED] 22.07.2015
- [REDACTED] 22.07.2015
- [REDACTED] 22.07.2015
- [REDACTED] 22.07.2015
- [REDACTED] 23.07.2015
- [REDACTED] 22.07.2015
- [REDACTED] 21.07.2015
- [REDACTED] 21.07.2015
- [REDACTED] 21.07.2015
- [REDACTED] 22.07.2015
- [REDACTED] 25.07.2015
- [REDACTED] 21.07.2015
- [REDACTED] 21.07.2015
- [REDACTED] 21.07.2015
- [REDACTED] 22.07.2015
- [REDACTED] 24.07.2015
- [REDACTED] 25.07.2015
- [REDACTED] 22.07.2015
- [REDACTED] 21.07.2015
- [REDACTED] 22.07.2015
- [REDACTED] 23.07.2015
- [REDACTED] 23.07.2015
- [REDACTED] 27.07.2015
- [REDACTED] 24.07.2015

- [REDACTED] 26.07.2015
- [REDACTED] 22.07.2015
- [REDACTED] 22.07.2015
- [REDACTED] 23.07.2015
- [REDACTED] 24.07.2015
- [REDACTED] 23.07.2015
- [REDACTED] 22.07.2015
- [REDACTED] 22.07.2015
- [REDACTED] 22.07.2015
- [REDACTED] 23.07.2015
- [REDACTED] 27.07.2015

A.1.2. **Stellungnahmen, die berücksichtigt werden konnten** und daher keiner Abwägung unterliegen:

- keine

A.1.3. **Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen** und Hinweise:

- [REDACTED] 24.07.2015
- [REDACTED] 24.07.2015

B. Erste Offenlage (Entwurf)

B.1. **Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB vom 02.05.2018 bis einschließlich 08.06.2018**

B.1.1. Stellungnahmen, die nicht berücksichtigt werden konnten und daher der Abwägung unterliegen

- [REDACTED] 31.05.2018
- [REDACTED] 03.07.2018
- [REDACTED] 08.06.2018
- [REDACTED] 21.05.2018
- [REDACTED] 23.05.2018

B.1.2. Stellungnahmen, die berücksichtigt werden konnten und daher keiner Abwägung unterliegen:

- keine

B.1.3. Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:

- keine

B.2. **Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vom 02.05.2018 bis einschließlich 08.06.2018**

B.2.1. Stellungnahmen, die nicht berücksichtigt werden konnten und daher der Abwägung unterliegen:

- **NABU Ortsgruppe Rödgen**, 08.06.2018
- **Ortslandwirt Rödgen**, 31.05.2018
- **Amt für Umwelt und Natur**, 11.05.2018

B.2.2. Stellungnahmen, die berücksichtigt werden konnten und daher keiner Abwägung unterliegen:

- **RP Gießen**, 07.06.2018
- **Ordnungsamt**, 01.06.2018
- **Tiefbauamt**, 08.06.2018
- **Vermessungsamt**, 07.06.2018
- **Rechtsamt**, 22.05.2018

B.2.3. Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:

- **Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen**, 16.05.2018
- **Jugendamt**, 08.06.2018
- **Tiefbauamt**, 08.06.2018
- **Hessen Mobil**, 05.06.2018
- **Deutsche Telekom GmbH**, 05.06.2018
- **Landkreis Gießen, Fachdienst Wasser- u. Bodenschutz**, 05.06.2018
- **Amt für Brandschutz**, 05.06.2018
- **Industrie- und Handelskammer**, 08.06.2018
- **Amt für Bodenmanagement**, 29.05.2019
- **Straßenverkehrsbehörde – Ordnungsamt**, 01.06.2018
- **Stadtwerke Gießen AG, Netze, Energie & Wasser**, 05.06.2018
 - Stadtwerke Gießen AG, Abt. Fernwärme
 - Stadtwerke Gießen AG, Abt. 21 Wasserversorgung
 - Stadtwerke Gießen AG, Mit.N Abt. Gasversorgung
- **Landesamt für Denkmalpflege Hessen**, 25.05.2018
- **Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke**, 29.05.2018
- **Polizeipräsidium Mittelhessen, Regionaler Verkehrsdienst**, 25.05.2018
- **Wirtschaftsförderung**, 24.05.2018

- **PLEdoc GmbH**, 17.05.2018
- **Städt. Behindertenbeauftragter**, 23.05.2018
- **Wasserverband Kleebach**, 22.05.2018
- **Mittelhessische Wasserbetriebe**, 17.05.2018
- **Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises**, 18.05.2018
- **TenneT TSO GmbH**, 18.05.2018
- **Gemeindevorstand der Gemeinde Buseck**, 15.05.2018
- **Ericsson Services GmbH**, 17.05.2018
- **Avacon AG**, 15.05.2018
- **Liegenschaftsamt**, 08.05.2018
- **Telekom Richtfunktrassenauskunft**, 09.05.2018
- **EnergieNetz Mitte GmbH**, 14.05.2018
- **Stadtwerke Gießen AG, Abt. Nahverkehr**, 16.05.2018

- Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
- Kreisbauernverband Gießen e.V.
- Natur- u. Vogelschutzgruppe im Naturschutzbund Deutschl., Ortsgr. Rödgen
- Verband Hessischer Sportfischer e.V.
- Dt. Gebirgs- u. Wanderverein
- Landesjagdverband Hessen e.V.
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie u. Naturschutz e.V.
- Hochbauamt - Untere Denkmalschutzbehörde
- Agentur für Arbeit
- Justizvollzugsanstalt -Zweiganstalt 15
- Staatl. Technische Überwachung Hessen -Amt Frankfurt
- Staatl. Technische - Überwachung Hessen
- Landrat d. Landkreises Gießen - Staatl. Veterinäramt

B.3. Im Rahmen der ersten Offenlage keine Stellungnahme abgegeben haben:

- Schutzgemeinschaft Dt. Wald
- Frauenbeauftragte der Stadt Gießen
- Gartenamt
- Stadtreinigungs- u. Fuhramt
- Sportamt
- Kirchenverwaltung der Ev. Kirche in Hessen u. Nassau
- Ev. Kirchengemeindeverband
- Gemeindevorstand der Gemeinde Fernwald
- Schulverwaltungsamt
- Arbeitsgemeinschaft Gießener Frauenverbände
- Staatl. Schulamt
- August-Herm.-Francke-Schule

C. Zweite Offenlage (Entwurf)

C.1. Erneute Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB vom 23.04.2019 bis einschließlich 24.05.2019

C.1.1. Stellungnahmen, die nicht berücksichtigt werden konnten und daher der Abwägung unterliegen

- [REDACTED] 19.05.2019
- [REDACTED] 22.05.2019
- [REDACTED] 13.05.2019

C.1.2. Stellungnahmen, die berücksichtigt werden konnten und daher keiner Abwägung unterliegen:

- keine

C.1.3. Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:

- keine

C.2. Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB vom 23.04.2019 bis einschließlich 24.05.2019

C.2.1. Stellungnahmen, die nicht berücksichtigt werden konnten und daher der Abwägung unterliegen:

- **Lahn-Dill-Kreis**, 07.05.2019
- **NABU Ortsgruppe Gießen-Rödgen**, 24.05.2019
- **Ortslandwirt Konstantin Becker**, 23.05.2019
- **RP Gießen, Dezernat 41.4 Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz**, vom 31.05.2019
- **Amt für Umwelt und Natur**, 29.05.2019

C.2.2. Stellungnahmen, die berücksichtigt werden konnten und daher keiner Abwägung unterliegen.

- **Bauordnungsamt**, 23.05.2019
- **Vermessungsamt**, 21.05.2019
- **Mittelhessische Wasserbetriebe MWB**, 17.05.2019
- **RP Gießen**, 23.05.2019
- **Deutsche Telekom GmbH**, 20.05.2019
- **Landkreis Gießen Fachdienst Wasser- u. Bodenschutz**, 14.05.2019

C.2.3. Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:

- **Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen**, 21.05.2019
- **Rechtsamt**, 22.05.2019
- **Hessen Mobil**, 22.05.2019
- **Industrie- und Handelskammer**, 17.05.2019
- **Amt für Bodenmanagement**, 22.05.2019
- **Straßenverkehrsbehörde – Ordnungsamt**, 22.05.2019
- **Landesamt für Denkmalpflege Hessen**, 13.05.2019
- **Wirtschaftsförderung**, 21.05.2019
- **PLEdoc GmbH**, 06.05.2019
- **Städt. Behindertenbeauftragter**, 29.04.2019
- **Wasserverband Kleebach**, 06.05.2019
- **Gemeindevorstand der Gemeinde Buseck**, 07.05.2019
- **Ericsson Services GmbH**, 08.05.2019
- **Avacon AG**, 13.05.2019
- **Liegenschaftsamt**, 06.05.2019
- **Telekom Richtfunktrassenauskunft**, 14.05.2019
- **EnergieNetz Mitte GmbH**, 29.05.2019

C.3. Im Rahmen der zweiten Offenlage keine Stellungnahme abgegeben haben:

- Schutzgemeinschaft Dt. Wald
- Frauenbeauftragte der Stadt Gießen
- Gartenamt
- Stadtreinigungs- u. Fuhramt
- Sportamt
- Kirchenverwaltung der Ev. Kirche in Hessen u. Nassau
- Ev. Kirchengemeindeverband
- Gemeindevorstand der Gemeinde Fernwald
- Schulverwaltungsamt
- Arbeitsgemeinschaft Gießener Frauenverbände
- Staatl. Schulamt
- August-Herm.-Francke-Schule
- Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
- Kreisbauernverband Gießen e.V.
- Natur- u. Vogelschutzgruppe im Naturschutzbund Deutschl., Ortsgr. Rödgen
- Verband Hessischer Sportfischer e.V.
- Dt. Gebirgs- u. Wanderverein
- Landesjagdverband Hessen e.V.
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie u. Naturschutz e.V.
- Hochbauamt - Untere Denkmalschutzbehörde
- Agentur für Arbeit
- Justizvollzugsanstalt -Zweiganstalt 15
- Staatl. Technische Überwachung Hessen -Amt Frankfurt
- Staatl. Technische - Überwachung Hessen
- Landrat d. Landkreises Gießen - Staatl. Veterinäramt
- Tiefbauamt
- Amt für Brandschutz
- Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke
- Polizeipräsidium Mittelhessen, Regionaler Verkehrsdienst
- Stadtwerke Gießen AG, Netze, Energie & Wasser
 - Stadtwerke Gießen AG, Abt. Fernwärme
 - Stadtwerke Gießen AG, Abt. 21 Wasserversorgung
 - Stadtwerke Gießen AG, Mit.N Abt. Gasversorgung
- TenneT TSO GmbH
- Stadtwerke Gießen AG, Abt. Nahverkehr
- Jugendamt

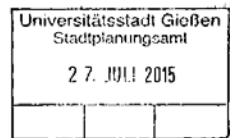
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

(13.06. - 27.07.2015)

Magistrat der Stadt Giessen
Berliner Platz 1

35390 Giessen

35394 Giessen



Giessen, 27.07.2015

Einwand gegenüber Aufstellung des Bebauungsplans RO 07/05 in der Roos

Sehr geehrte Damen und Herren,

- ① hiermit lehnen wir als betroffene Grundstückseigentümer den von Ihnen aufgestellten Bebauungsplan in der Roos ab. Betroffene Grundstücke: [REDACTED] eingetragen als Gebäude- und Freifläche bzw. Landwirtschaftsfläche.
- Begründung:
 - ② Als landwirtschaftlicher Familienbetrieb haben diese teils bebauten Grundstücke für uns einen zentralen Stellenwert. [REDACTED] befindet sich in beengter Dorflage und wir sind alternativlos auf die Nutzung unserer Grundstücke angewiesen. Unser seit 1996 ökologisch geführter Betrieb soll nachhaltig weitergeführt und weiterentwickelt werden,
 - ③ durchaus auch in die nächste Generation hinein. Die von Ihnen geplante Nutzungsänderung unserer Grundstücke ist für unseren Betrieb nicht verkraftbar und würde in hohem Maße in unsere wirtschaftliche Existenz eingreifen. Einer Nutzungsänderung unserer Grundstücke stimmen wir daher nicht zu.
 - ④ In die Bestrebung anderer Grundstückseigentümer, die ihre Flächen einer anderen Nutzung zuführen möchten, wollen wir nicht einbezogen werden. Darüberhinaus fordern wir in dem Bebauungsplan **Bestandsschutz** für die Nutzung unserer Flächen. Das heißt keine Umwandlung in allgemeines Wohngebiet sondern Beibehaltung einer Nutzung, die unserem landwirtschaftlichem Betrieb eine rechtliche Sicherheit und einen rechtlichen Bestand gewährleistet.
 - ⑤ Bei der Aufstellung des Bebauungsplans vermissen wir eine sachgerechte Abwägung zwischen öffentlichem und privatem Interesse.

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

[REDACTED]

Bauleitplanung der Universitätsstadt Giessen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 27.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① Die grundsätzliche Ablehnung der Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen und Anlagen im räumlichen Geltungsbereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes „In der Roos“ wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägung erfolgt zur im Rahmen der 2. Entwurfsoffenlage abgegebenen Stellungnahme.

In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Neugestaltung des Gebietes und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert. Mit den zwei verschiedenen städtebaulichen Entwürfen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden die so angesprochenen, sich wesentlich unterscheidenden Lösungen vorgestellt.

② Die Aussage, beide Grundstücke seien teils bebaut, ist nicht zutreffend.

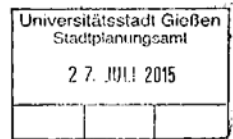
Nur das Flurstück [REDACTED] ist teilweise [REDACTED] bebaut.

Das Flurstück [REDACTED] ist unbebaut.

③ Die Aussage, der Betrieb sei alternativlos auf die Nutzung dieser landwirtschaftlichen Fläche angewiesen, trifft nicht zu. Einerseits bestehen mehrere Alternativen für die im Geltungsbereich bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen, die im Aufstellungsverfahren und in Gesprächen des Magistrates mit den Eigentümern erörtert wurden. Andererseits muss berücksichtigt werden, dass der Betrieb ca. 70 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche (davon rd. 21 ha städtischer Fläche), insbesondere am Rödgener Ortsrand, bewirtschaftet, so dass die Existenzgrundlage des Betriebs durch den beabsichtigten Bebauungsplan nicht grundsätzlich in Frage steht, zumal der Bebauungsplan den Betrieb nicht dazu zwingt, die legale Bewirtschaftung der Flächen aufzugeben.

Mit der Behauptung der Alternativlosigkeit wird postuliert, dass weder der Wegfall noch der Ersatz an anderer Stelle durch eine andere Landwirtschaftsfläche bzw. eine andere Fläche für eine Gerätehalle mit Freifläche möglich sei, und dass die Planung einer auch laut Flächennutzungsplans hier dargestellten Wohnbaufläche aufgrund der landwirtschaftlichen Belange der Eigentümer an dieser Stelle nicht möglich sei. Eine fachinhaltliche oder wirtschaftliche Begründung hierzu wird nicht vorgelegt.

Magistrat der Stadt Giessen
Berliner Platz 1
35390 Giessen



35394 Giessen

Giessen, 27.07.2015

Einwand gegenüber Aufstellung des Bebauungsplans RO 07/05 in der Roos

Sehr geehrte Damen und Herren,

- ① hiermit lehnen wir als betroffene Grundstückseigentümer den von Ihnen aufgestellten Bebauungsplan in der Roos ab. Betroffene Grundstücke: [REDACTED] eingetragen als Gebäude- und Freifläche bzw. Landwirtschaftsfläche.
- Begründung:
- ② Als landwirtschaftlicher Familienbetrieb haben diese teils bebauten Grundstücke für uns einen zentralen Stellenwert. [REDACTED] befindet sich in beengter Dorflage und wir sind alternativlos auf die Nutzung unserer Grundstücke angewiesen. Unser seit 1996 ökologisch geführter Betrieb soll nachhaltig weitergeführt und weiterentwickelt werden,
- ③ durchaus auch in die nächste Generation hinein. Die von Ihnen geplante Nutzungsänderung unserer Grundstücke ist für unseren Betrieb nicht verkraftbar und würde in hohem Maße in unsere wirtschaftliche Existenz eingreifen. Einer Nutzungsänderung unserer Grundstücke stimmen wir daher nicht zu.
- ④ In die Bestrebung anderer Grundstückseigentümer, die ihre Flächen einer anderen Nutzung zuführen möchten, wollen wir nicht einbezogen werden. Darüberhinaus fordern wir in dem Bebauungsplan **Bestandsschutz** für die Nutzung unserer Flächen. Das heißt keine Umwandlung in allgemeines Wohngebiet sondern Beibehaltung einer Nutzung, die unserem landwirtschaftlichem Betrieb eine rechtliche Sicherheit und einen rechtlichen Bestand gewährleistet.
- ⑤ Bei der Aufstellung des Bebauungsplans vermissen wir eine sachgerechte Abwägung zwischen öffentlichem und privatem Interesse.

Mit freundlichen Grüßen,



Bauleitplanung der Universitätsstadt Giessen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 27.07.2015

Sofern auf die beengte Dorflage der Hofstelle in der Ortsmitte verwiesen wird, ist die Begründung, warum nicht auch andere Ersatzflächen die für die Hofstelle zusätzlich nötigen Abstellflächen und –gebäude aufnehmen könnten, nicht angegeben.

Schließlich befinden sich auch die beiden Flurstücke der Eigentümer rd. 150 m Wegstrecke von [REDACTED] gemessen von der Grundstückszufahrt zu Flurstück [REDACTED] bis zur Zufahrt [REDACTED] entfernt. Der Weg zur Hofstelle führt über teils beengte öffentliche Straßen und Wege mit dreimaligem Abbiegen. Eine Sichtverbindung zwischen Hofstelle und Grundstücken besteht durch dazwischen liegende Bebauung nicht.

Dass die beiden Grundstücke der Eigentümer nicht durch die Nutzung anderer Grundstücke in zumutbarer Nähe zur Hofstelle, die beiden angeboten werden können, oder die er bereits besitzt, ersetzt werden könnten, ist also weder durch eine direkte Nähe zur Hofstelle noch durch eine die optische Kontrolle ermöglichende Sichtverbindung zur Hofstelle begründet.

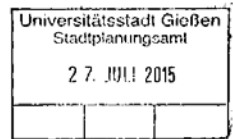
Innerhalb des Plangebietes wurde, nur 25 m südlich von Flurstück [REDACTED] der Eigentümer, im zur 1. Offenlage erstellten Bebauungsplanentwurf eine städtische Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und der vorhandene Erschließungsweg planungsrechtlich gesichert, um der Eigentümerin und dem Eigentümer als Alternativfläche für diejenigen Nutzungen angeboten zu werden, die ohne Störung der derzeitigen und zukünftigen Wohnnutzung hierher verlegt werden können.

Alternativ oder zusätzlich zu der im Bebauungsplanentwurf festgelegten Landwirtschaftsfläche können weitere städtische Flächen angeboten werden, denn die Eigentümer haben derzeit fast 21 ha städtische, landwirtschaftlich genutzte Fläche in Rödgen zur landwirtschaftlichen Nutzung gepachtet, die sie ohnehin nutzen.

Somit kann der Ersatz für die beiden Grundstücke der Eigentümerin und des Eigentümers sowohl im Plangebiet als auch wahlweise im übrigen Ortsgebiet von Rödgen in zumutbarer Entfernung von der Hofstelle nachgewiesen werden.

Eine vom Magistrat angebotene Ersatzfläche östlich von Rödgen in 350 m Wegstrecke Entfernung von der Hofstelle, die in Ergänzung der Ersatzfläche im B-Plangebiet als Standort für die Gerätehalle hätte dienen können, wurde abgelehnt.

Magistrat der Stadt Giessen
Berliner Platz 1
35390 Giessen



35394 Giessen

Giessen, 27.07.2015

Einwand gegenüber Aufstellung des Bebauungsplans RO 07/05 in der Roos

Sehr geehrte Damen und Herren,

- ① hiermit lehnen wir als betroffene Grundstückseigentümer den von Ihnen aufgestellten Bebauungsplan in der Roos ab. Betroffene Grundstücke: [REDACTED] eingetragen als Gebäude- und Freifläche bzw. Landwirtschaftsfläche.

Begründung:

- ② Als landwirtschaftlicher Familienbetrieb haben diese teils bebauten Grundstücke für uns einen zentralen Stellenwert. [REDACTED] befindet sich in beengter Dorflage und wir sind alternativlos auf die Nutzung unserer Grundstücke angewiesen. Unser seit 1996 ökologisch geführter Betrieb soll nachhaltig weitergeführt und weiterentwickelt werden.
- ③ durchaus auch in die nächste Generation hinein. Die von Ihnen geplante Nutzungsänderung unserer Grundstücke ist für unseren Betrieb nicht verkraftbar und würde in hohem Maße in unsere wirtschaftliche Existenz eingreifen. Einer Nutzungsänderung unserer Grundstücke stimmen wir daher nicht zu.
- ④ In die Bestrebung anderer Grundstückseigentümer, die ihre Flächen einer anderen Nutzung zuführen möchten, wollen wir nicht einbezogen werden. Darüberhinaus fordern wir in dem Bebauungsplan **Bestandsschutz** für die Nutzung unserer Flächen. Das heißt keine Umwandlung in allgemeines Wohngebiet sondern Beibehaltung einer Nutzung, die unserem landwirtschaftlichem Betrieb eine rechtliche Sicherheit und einen rechtlichen Bestand gewährleistet.
- ⑤ Bei der Aufstellung des Bebauungsplans vermissen wir eine sachgerechte Abwägung zwischen öffentlichem und privatem Interesse.

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

[REDACTED]

Bauleitplanung der Universitätsstadt Giessen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 27.07.2015

- ④ Der Aussage, die geplante Nutzungsänderung der Grundstücke sei für den Betrieb nicht verkraftbar und würde in die wirtschaftliche Existenz „eingreifen“, wird nicht zugestimmt. Im Übrigen gilt der genehmigungsrechtliche Bestandsschutz. Der Bebauungsplan führt auch in seiner Umsetzung nicht zwangsläufig zur Aufgabe der genehmigten Gerätehalle.

Bei den beiden Grundstücken handelt es sich um eine Fläche von insgesamt 1673 m², wovon 717 m² landwirtschaftliche Fläche [REDACTED] und 956 m² Freifläche mit [REDACTED] sind.

Dass eine Nutzungsänderung einer so kleinen Teilfläche, i.e. 2,3 Promille von ca. 70 ha durch die Eigentümer bewirtschafteter Fläche, bei einem im Nebenerwerb bewirtschafteten Landwirtschaftsbetrieb in die wirtschaftliche Existenz eingreifen würde und nicht verkraftbar sei, ist nicht nachvollziehbar.

Zudem fehlt auch hier, wie bei Punkt 3, bezüglich der angeblichen Alternativlosigkeit der Nutzung der beiden Grundstücke die Begründung, warum diese Grundstücke nicht durch andere Grundstücke außerhalb des geplanten Baugebietes „In der Roos“ ersetzt werden könnten.

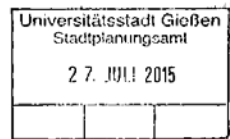
Angesichts der Maßgabe des § 8 (2) BauGB, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (welcher hier seit dem Jahr 2000 Wohnbaufläche Bestand darstellt) sowie der Maßgabe des § 1 (5) Satz 3 BauGB, dass Maßnahmen der Innenentwicklung und insbesondere zur Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei der städtebaulichen Entwicklung Vorrang haben sollen, werden die landwirtschaftlichen Belange der Eigentümer vor allem wegen der fehlenden betrieblichen Begründung für die hier im Wesentlichen praktizierte Abstellnutzung, als schwächer bewertet.

Diese landwirtschaftlichen Belange gem. § 1 (6) Nr. 8.b) BauGB können durch die Bereitstellung von Ersatzflächen in zumutbarer Nähe zur Hofstelle, durch die planungsrechtlich gesicherte Landwirtschaftsfläche 25 m südlich der jetzigen Fläche oder durch Alternativgrundstücke im direkten Umland, auf denen ein Neubau der Gerätehalle möglich ist, gewahrt werden.

Zudem besteht die Möglichkeit, die per Baubescheid von 1955 festgelegte Nutzung als Gerätehalle am Ort zu belassen, denn diese Nutzung ist mit benachbartem, heran rückendem Wohnen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes im Rahmen des Bestandsschutzes verträglich. Die erst zur 1. Offenlage seitens der Eigentümer

Magistrat der Stadt Giessen
Berliner Platz 1
35390 Giessen

35394 Giessen



Giessen, 27.07.2015

Einwand gegenüber Aufstellung des Bebauungsplans RO 07/05 in der Roos

Sehr geehrte Damen und Herren,

- ① hiermit lehnen wir als betroffene Grundstückseigentümer den von Ihnen aufgestellten Bebauungsplan in der Roos ab. Betroffene Grundstücke: [REDACTED] eingetragen als Gebäude- und Freifläche bzw. Landwirtschaftsfläche.

Begründung:

- ② Als landwirtschaftlicher Familienbetrieb haben diese teils bebauten Grundstücke für uns einen zentralen Stellenwert. [REDACTED] befindet sich in beengter Dorflage und wir sind alternativlos auf die Nutzung unserer Grundstücke angewiesen. Unser seit 1996 ökologisch geführter Betrieb soll nachhaltig weitergeführt und weiterentwickelt werden, durchaus auch in die nächste Generation hinein. Die von Ihnen geplante Nutzungsänderung unserer Grundstücke ist für unseren Betrieb nicht verkraftbar und würde in hohem Maße in unsere wirtschaftliche Existenz eingreifen. Einer Nutzungsänderung unserer Grundstücke stimmen wir daher nicht zu.
- ③ In die Bestrebung anderer Grundstückseigentümer, die ihre Flächen einer anderen Nutzung zuführen möchten, wollen wir nicht einbezogen werden. Darüberhinaus fordern wir in dem Bebauungsplan **Bestandsschutz** für die Nutzung unserer Flächen. Das heißt keine Umwandlung in allgemeines Wohngebiet sondern Beibehaltung einer Nutzung, die unserem landwirtschaftlichem Betrieb eine rechtliche Sicherheit und einen rechtlichen Bestand gewährleistet.
- ④ Bei der Aufstellung des Bebauungsplans vermissen wir eine sachgerechte Abwägung zwischen öffentlichem und privatem Interesse.

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

[REDACTED]

Bauleitplanung der Universitätsstadt Giessen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 27.07.2015

mitgeteilte (zeitweise) Stallnutzung des Gebäudes ist nicht genehmigt und kann daher bauordnungsrechtlich unterbunden werden. Bestandsschutz steht ihr nicht zu, sie hat in der Abwägung entsprechend niedriges Gewicht.

⑤ Die Eigentümer möchten nicht in die Planung einer anderen Nutzung als der bisherigen einbezogen werden. Diesem Wunsch kann nicht gefolgt werden.

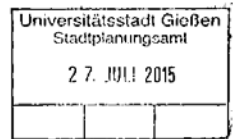
Die zentrale Lage der beiden Flurstücke [REDACTED] macht eine wirtschaftliche und technisch sinnvolle Erschließung der bei Festsetzung der Privatgärten verbleibenden, zur Bebauung möglichen Grundstücke, unter Ausschluss dieser beiden Flurstücke fast unmöglich, denn diese Erschließung muss aus Gründen der Entwässerung dem erheblichen natürlichen Gefälle des Geländes von Südosten nach Nordwesten folgen. Hierbei liegen die Flurstücke [REDACTED] aufgrund der begrenzten noch zur Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen grundsätzlich im Verlauf einer solchen diagonal durch das Gebiet führenden Erschließung.

Ein Erhalt der Flurstücke [REDACTED] an ihrem derzeitigen Ort würde daher ...

1. ... einen Anschluss der Erschließung an die Straße „In der Roos“ blockieren, welcher zwangsläufig über das einzig unbebaute Flurstück [REDACTED] an der Straße „In der Roos“ führen muss, damit Müllfahrzeuge das Gebiet ohne zu wenden durchfahren können,
2. ... eine über 3000 m² große Teilfläche des Plangebietes südlich der Flurstücke [REDACTED] (Flurstücke [REDACTED]) nur mit einem Wendeplatz von mindestens 22 m Durchmesser erschließbar machen, der für das Wenden von Müllfahrzeugen ohne Rückwärtsfahren nötig wäre, und der sowohl städtebaulich als auch wirtschaftlich angesichts des kleinen Plangebietes unvertretbar ist.
3. ... das Problem der nicht bestimmungsgemäßen Nutzung der Gerätehalle als Rinderstall für den Betrieb nicht lösen.

Aufgrund der Berücksichtigung zahlreicher Anwohnerbelange von Anliegergrundstücken am Rande des eigentlichen Baugebietes, welche die Umwandlung ihrer zum jeweiligen Wohnhaus zählenden Gärten in Bauland ablehnen, wird die dadurch nötige Einbeziehung der zentralen Flurstücke [REDACTED] zur technisch sinnvollen und wirtschaftlichen Erschließung der verbleibenden Fläche für neues Bauland als hinnehmbar für den Nebenerwerbsbetrieb bewertet. Dies auch deshalb, da eine Teilersatzfläche im Plangebiet als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen

Magistrat der Stadt Giessen
Berliner Platz 1
35390 Giessen



35394 Giessen

Giessen, 27.07.2015

Einwand gegenüber Aufstellung des Bebauungsplans RO 07/05 in der Roos

Sehr geehrte Damen und Herren,

- ① hiermit lehnen wir als betroffene Grundstückseigentümer den von Ihnen aufgestellten Bebauungsplan in der Roos ab. Betroffene Grundstücke: [redacted] eingetragen als Gebäude- und Freifläche bzw. Landwirtschaftsfläche.
- ② Begründung:
Als landwirtschaftlicher Familienbetrieb haben diese teils bebauten Grundstücke für uns einen zentralen Stellenwert. [redacted] befindet sich in beengter Dorflage und wir sind alternativlos auf die Nutzung unserer Grundstücke angewiesen. Unser seit 1996 ökologisch geführter Betrieb soll nachhaltig weitergeführt und weiterentwickelt werden, durchaus auch in die nächste Generation hinein. Die von Ihnen geplante Nutzungsänderung unserer Grundstücke ist für unseren Betrieb nicht verkraftbar und würde in hohem Maße in unsere wirtschaftliche Existenz eingreifen. Einer Nutzungsänderung unserer Grundstücke stimmen wir daher nicht zu.
- ③ In die Bestrebung anderer Grundstückseigentümer, die ihre Flächen einer anderen Nutzung zuführen möchten, wollen wir nicht einbezogen werden. Darüberhinaus fordern wir in dem Bebauungsplan **Bestandsschutz** für die Nutzung unserer Flächen. Das heißt keine Umwandlung in allgemeines Wohngebiet sondern Beibehaltung einer Nutzung, die unserem landwirtschaftlichem Betrieb eine rechtliche Sicherheit und einen rechtlichen Bestand gewährleistet.
- ④ Bei der Aufstellung des Bebauungsplans vermissen wir eine sachgerechte Abwägung zwischen öffentlichem und privatem Interesse.

Mit freundlichen Grüßen,

[redacted]

[redacted]

Bauleitplanung der Universitätsstadt Giessen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[redacted] Stellungnahme v. 27.07.2015

wird, die Begründung, warum die derzeitige Nutzung exakt am aktuellen Ort betrieblich unverzichtbar sein soll, fehlt.

Um dem Wunsch des Nebenerwerbsbetriebes nach Erhalt der Landwirtschaftsfläche vor Ort soweit möglich zu folgen, wird also eine rund 1.150 m² große städtische Grünfläche, 25 m südlich von Flurstück [redacted], im B-Planentwurf als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Hierdurch kann die 1.673 m² große Landwirtschaftsfläche der Flurstücks [redacted] zu 2/3 im Gebiet ersetzt werden. Die verbleibende Differenz von 523 m² (0,05 ha) landwirtschaftlicher Fläche, die im Plangebiet nicht ersetzt werden kann, wird angesichts der insgesamt 70 ha, die vom Eigentümer im Nebenerwerb bewirtschaftet werden, als leicht an anderer Stelle ersetzbar bewertet. Allein 21 ha hiervon sind gepachtete städtische Flächen in Rödgen. Dem gegenüber stehen nur 1,1 ha Grundstücke, die sich im Besitz der Eigentümer befinden. Zudem müsste auch der Flächenabzug bei den Bestandsgrundstücken im Rahmen der Baulandumlegung in die Bewertung einfließen, was diese Differenz erheblich verkleinern würde.

⑥ Für die Flächen der Eigentümer wird Bestandsschutz gefordert. Dieser gilt nur für Gebäude und deren genehmigte Nutzung. Der Anregung bezüglich eines weitergehenden planungsrechtlichen Bestandsschutzes, beispielsweise durch Herausnahme der Teilfläche aus dem Allgemeinen Wohngebiet, wird nicht gefolgt.

Durch die seitens der Eigentümer eingeräumte regelmäßige Nutzung des 1955 als Gerätehalle genehmigten Gebäudes als (Rinder)Stall liegt eine Nutzung vor, die nicht mehr dem genehmigten Umfang entspricht. Eine Großtierhaltung, die mit erheblichen Emissionen verbunden ist, könnte nach Einschätzung des Magistrates auch unter den heutigen Rahmenbedingungen aufgrund der benachbarten Wohnnutzung nicht mehr genehmigt werden. Insofern erstreckt sich der genehmigungsrechtliche Bestandsschutz nur auf die im Baubescheid aufgeführte Nutzung als Gerätehalle.

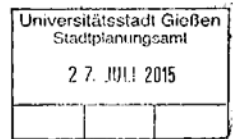
Der Stadt, bzw. vor der Eingemeindung 1971 der Gemeinde Rödgen, ist die vorhandene Gerätehalle seit Genehmigung im Jahre 1955 und Aufnahme in das Kataster im Jahre 1957 als solche bekannt. Die Nutzung als Maschinenhalle bestätigten die Eigentümer im Jahre 2000 im Rahmen einer schriftlichen Umfrage des Stadtplanungsamtes.

Der Bestandsschutz für das Gebäude ist durch die Planung nicht berührt, da sein Standort sich in einem zukünftigen Baugrundstück mit Baufeld befindet, das dem Eigentümer im Zuge eines Umlegungsverfahrens teilweise (nach Abzug der nötigen

Magistrat der Stadt Giessen
Berliner Platz 1

35390 Giessen

35394 Giessen



Giessen, 27.07.2015

Einwand gegenüber Aufstellung des Bebauungsplans RO 07/05 in der Roos

Sehr geehrte Damen und Herren,

- ① hiermit lehnen wir als betroffene Grundstückseigentümer den von Ihnen aufgestellten Bebauungsplan in der Roos ab. Betroffene Grundstücke: [REDACTED] eingetragen als Gebäude- und Freifläche bzw. Landwirtschaftsfläche.
- Begründung:
- ② Als landwirtschaftlicher Familienbetrieb haben diese teils bebauten Grundstücke für uns einen zentralen Stellenwert. [REDACTED] befindet sich in beengter Dorflage und wir sind alternativlos auf die Nutzung unserer Grundstücke angewiesen. Unser seit 1996 ökologisch geführter Betrieb soll nachhaltig weitergeführt und weiterentwickelt werden,
- ③ durchaus auch in die nächste Generation hinein. Die von Ihnen geplante Nutzungsänderung unserer Grundstücke ist für unseren Betrieb nicht verkraftbar und würde in hohem Maße in unsere wirtschaftliche Existenz eingreifen. Einer Nutzungsänderung unserer Grundstücke stimmen wir daher nicht zu.
- ④ In die Bestrebung anderer Grundstückseigentümer, die ihre Flächen einer anderen Nutzung zuführen möchten, wollen wir nicht einbezogen werden. Darüberhinaus fordern wir in dem Bebauungsplan **Bestandsschutz** für die Nutzung unserer Flächen. Das heißt keine Umwandlung in allgemeines Wohngebiet sondern Beibehaltung einer Nutzung, die unserem landwirtschaftlichem Betrieb eine rechtliche Sicherheit und einen rechtlichen Bestand gewährleistet.
- ⑤ Bei der Aufstellung des Bebauungsplans vermissen wir eine sachgerechte Abwägung zwischen öffentlichem und privatem Interesse.

Mit freundlichen Grüßen,



Bauleitplanung der Universitätsstadt Giessen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 27.07.2015

Erschließungsflächen) als neu gebildetes Grundstück zugeteilt werden kann. Jede Nutzungsänderung oder die Fortsetzung nicht genehmigter Nutzungen ist jedoch der neuen Festsetzung als allgemeines Wohngebiet unterworfen. Die Fortführung einer im Rahmen des Bestandsschutzes liegenden Nutzung als Gerätehalle ist mit der vorhandenen wie geplanten Wohnnutzung in Nachbarschaft der Grundstücke des Eigentümers und der Eigentümerin vertraglich, da hier keine störenden Emissionen anfallen.

Der Bestandsschutz bei einer Nutzung als Gerätehalle ist somit gegeben.

Ein weitergehender planungsrechtlicher Bestandsschutz, beispielsweise in Form einer Festsetzung der o.g. Flurstücke als Misch- oder Dorfgebiet-Festsetzung einer an sich im Wohngebiet unzulässigen Nutzungsart/Anlage gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO, kommt nicht in Betracht, weil es ausreichende anderweitige Lösungen für den Betrieb gibt, um die angestrebten Nutzungen zu verwirklichen.

⑦ Die Abwägung, die die Stadt zwischen den beteiligten Belangen, insbesondere in Bezug auf die Belange des landwirtschaftlichen Betriebs, entspricht den Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB.

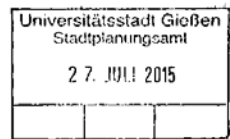
Das öffentliche Interesse an der Entwicklung eines Wohngebietes im Bereich „In der Roos“ ist durch die seit Beginn der 1970er Jahr mit einem ersten Entwurf eingeleiteten Bemühungen des Magistrates zur Entwicklung eines Wohngebietes „In der Roos“ und die im Flächennutzungsplan ab 2000 aufgenommene Darstellung als „Wohnbaufläche (Bestand)“ seit Jahrzehnten dokumentiert. Hinzu kommt die Vorgabe der §§ 1(5) Satz 3, 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, dass die städtebauliche Entwicklung mit Hilfe der Bauleitplanung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Die Fläche „In der Roos“ als innerörtliche Freifläche mit der Flächennutzungsplandarstellung „Wohnbaufläche (Bestand)“ ist eine Fläche zur Innenentwicklung, deren Bebauung unter diese Vorgabe fällt.

Bei den Eigentümern besteht ein privates Interesse an der weiteren landwirtschaftlichen Nutzung.

Die Stadt misst dem öffentliche Belang gegenüber den geltend gemachten landwirtschaftlichen Belangen größeres Gewicht bei, weil es für die landwirtschaftlichen Nutzungswünsche andere Flächen gibt, während die Wohnnutzung nach den gesetzliche Bestimmungen vorrangig auf Innenentwicklungsflächen stattfinden soll

Magistrat der Stadt Giessen
Berliner Platz 1
35390 Giessen

35394 Giessen



Giessen, 27.07.2015

Einwand gegenüber Aufstellung des Bebauungsplans RO 07/05 in der Roos

Sehr geehrte Damen und Herren,

- ① hiermit lehnen wir als betroffene Grundstückseigentümer den von Ihnen aufgestellten Bebauungsplan in der Roos ab. Betroffene Grundstücke: [REDACTED] eingetragen als Gebäude- und Freifläche bzw. Landwirtschaftsfläche.
- Begründung:
- ② Als landwirtschaftlicher Familienbetrieb haben diese teils bebauten Grundstücke für uns einen zentralen Stellenwert. [REDACTED] befindet sich in beengter Dorflage und wir sind alternativlos auf die Nutzung unserer Grundstücke angewiesen. Unser seit 1996 ökologisch geführter Betrieb soll nachhaltig weitergeführt und weiterentwickelt werden,
- ③ durchaus auch in die nächste Generation hinein. Die von Ihnen geplante Nutzungsänderung unserer Grundstücke ist für unseren Betrieb nicht verkraftbar und würde in hohem Maße in unsere wirtschaftliche Existenz eingreifen. Einer Nutzungsänderung unserer Grundstücke stimmen wir daher nicht zu.
- ④ In die Bestrebung anderer Grundstückseigentümer, die ihre Flächen einer anderen Nutzung zuführen möchten, wollen wir nicht einbezogen werden. Darüberhinaus fordern wir in dem Bebauungsplan **Bestandsschutz** für die Nutzung unserer Flächen. Das heißt keine Umwandlung in allgemeines Wohngebiet sondern Beibehaltung einer Nutzung, die unserem landwirtschaftlichem Betrieb eine rechtliche Sicherheit und einen rechtlichen Bestand gewährleistet.
- ⑤ Bei der Aufstellung des Bebauungsplans vermissen wir eine sachgerechte Abwägung zwischen öffentlichem und privatem Interesse.

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

[REDACTED]

Bauleitplanung der Universitätsstadt Giessen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 27.07.2015

Diese und weitere öffentliche und private Interessen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (2015) sowie der Offenlage (2018) und erneuten Offenlage (2019) des Bebauungsplanentwurfes ermittelt. Die Abwägung wird gemäß § 1 (7) BauGB mit dem hier vorliegenden Abwägungsvorschlag vorbereitet und soll von den Stadtverordneten vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans entschieden werden. Die Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander und untereinander findet hier somit gemäß der gesetzlichen Vorgaben statt.

Magistrat der Stadt Gießen
Berliner Platz 1

35390 Gießen



*Mit 86 Unterschriften
+ 60 pers. Einwände*

Km - Bm

Gießen-Rödgen, 22.07.2015

Betr.:

Aufstellung des Bebauungsplanes RO 07 / 05 „In der Roos“ in der Stadt Gießen, im Ortsteil Rödgen

(hier Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen hat in ihrer Sitzung am 18.12.2014 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes RÖ 07 / 05 „In der Roos“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Die in der Anlage aufgeführte betroffene Grundstückseigentümer- und Anliegergemeinschaft (im Folgenden als „Gemeinschaft“ bezeichnet) des geplanten Baugebie-

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

mit Grundstückseigentümern u. Anliegern, Stellungnahme v. 22.07.2015

Behandlungsvorschlag:

Siehe nächste Seite.

tes „In der Roos“ erhebt folgende Einwendungen gegen die vorgesehene Bauleitplanung:

1.

Die im Vorentwurf des o. a. Bebauungsplanes beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. BauGB i. V. m. § 4 BauNVO setzt voraus, dass Grundstücke oder Teile von Grundstücken des jeweiligen Eigentums der Mitglieder der „Gemeinschaft“ für die Umsetzung der Bauleitplanung beansprucht werden:

- a. im Rahmen einer beabsichtigten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet
- b. im Rahmen der zur Erschließung des beabsichtigten Wohngebietes geplanten Straßenerstellung oder –erweiterung.

Die „Gemeinschaft“ lehnt einen Verkauf von Grundstücken oder von Teilen von Grundstücken aus dem jeweiligen Eigentums der Mitglieder der „Gemeinschaft“ ab. Dies gilt ebenso für eine eventuell beabsichtigte Umlegung infolge einer angestrebten Neugestaltung und Erschließung gem. § 45 ff BauGB unter Anwendung eines Bodenordnungsverfahrens.

①

2.

Die „Gemeinschaft“ will das Grünland gegenüber der im Vorentwurf des o. a. Bebauungsplanes angestrebten Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) aus mehreren Gründen erhalten:

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere u. a. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

②

Insbesondere sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und die Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

a.

Das faunistische Gutachten (Lange/Wenzel 2013 und Nachkartierung 2014), dass im Bereich des Grünlandes des angestrebten Baugebietes erstellt wurde, führt den Nachweis (entsprechend berechnet) des Vorkommens von 21 Exemplaren bis 27 Exemplaren des Dunklen Wiesenknopf Ameisenbläulings (*Maculinea Nausithous*) auf.

③

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

mit Grundstückseigentümern u. Anliegern, Stellungnahme v. 22.07.2015

① Bebauungspläne sind gem. § 1(3) Baugesetzbuch/BauGB aufzustellen, sobald dies für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Durch die zunehmende Einwohnerzahl Gießens besteht große Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau, auch im Stadtteil Rödgen. Hier kommen insbesondere die seit einigen Jahren erfolgenden Ansiedlungen von Gewerbebetrieben im ehemaligen US-Depot mit in der Folge auch einem erhöhten Wohnbedarf von dort Beschäftigten zum Tragen. Da die städtebauliche Entwicklung gem. §§ 1(5) Satz 3, 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, ist die im Zentrum Rödgens gelegene Freifläche „In der Roos“ eine Fläche, die diesem Gebot folgend vorrangig beplant werden soll, bevor Ortserweiterungen in das Umland in Erwägung gezogen werden. Der Flächennutzungsplan, aus dem Bauleitpläne gem. § 8 (2) BauGB zu entwickeln sind, stellt die Fläche „In der Roos“ bereits seit dem Jahr 2000 als Wohnbaufläche (Bestand) dar. Der Ortsbeirat Rödgen sowie die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen haben der Aufstellung des Bebauungsplans zugestimmt.

Das angestrebte Bodenordnungsverfahren dient vor allem dem Zweck, nach Lage, Form und Größe zweckmäßige Grundstücke für die Verwirklichung des Bebauungsplans zu erreichen (§ 45 Satz 1 BauGB). Die Interessen der Verfahrensbeteiligten werden in diesem Verfahren gleichmäßig berücksichtigt (§ 56 Abs. 1 BauGB). Die Einwander können ein solches Verfahren zwar ablehnen (Art. 5 Abs. 1 GG), das ändert aber nichts daran, dass sie als Grundstückseigentümer im Umlegungsgebiet am Umlegungsverfahren beteiligt sein werden (§ 48 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

② Der Erhalt von „In der Roos“ als „Grünland“ wird abgelehnt. Die öffentlichen Belange und Interessen zur Baulandausweisung überwiegen das private Interesse einiger Anlieger zur Erhaltung des Status-quo.

Die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgezählten Belange sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dabei besteht im Rahmen der Gesetze eine planerische Gestaltungsfreiheit. Daher ist § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Planaufstellung nicht allein maßgeblich. Die Abwägung dieses Belangs mit anderen Planungsgrundsätzen ergibt: Die im Zentrum Rödgens gelegene Freifläche „In der Roos“ ist im Flächennutzungsplan seit dem Jahr 2000 als Wohnbauland (Bestand) dargestellt und ist eine Fläche, die, dem Gebot des § 1(5) Satz 3 BauGB folgend, als Innenentwicklungsbereich vorrangig besiedelt werden soll. Die in der Stellungnahme

tes „In der Roos“ erhebt folgende Einwendungen gegen die vorgesehene Bauleitplanung:

1.

Die im Vorentwurf des o. a. Bebauungsplanes beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. BauGB i. V. m. § 4 BauNVO setzt voraus, dass Grundstücke oder Teile von Grundstücken des jeweiligen Eigentums der Mitglieder der „Gemeinschaft“ für die Umsetzung der Bauleitplanung beansprucht werden:

- a. im Rahmen einer beabsichtigten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet
- b. im Rahmen der zur Erschließung des beabsichtigten Wohngebietes geplanten Straßenerstellung oder –erweiterung.

Die „Gemeinschaft“ lehnt einen Verkauf von Grundstücken oder von Teilen von Grundstücken aus dem jeweiligen Eigentums der Mitglieder der „Gemeinschaft“ ab. Dies gilt ebenso für eine eventuell beabsichtigte Umlegung infolge einer angestrebten Neugestaltung und Erschließung gem. § 45 ff BauGB unter Anwendung eines Bodenordnungsverfahrens.

①

2.

Die „Gemeinschaft“ will das Grünland gegenüber der im Vorentwurf des o. a. Bebauungsplanes angestrebten Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) aus mehreren Gründen erhalten:

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere u. a. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

②

Insbesondere sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Nr. a BauGB die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und die Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

a.

Das faunistische Gutachten (Lange/Wenzel 2013 und Nachkartierung 2014), dass im Bereich des Grünlandes des angestrebten Baugebietes erstellt wurde, führt den Nachweis (entsprechend berechnet) des Vorkommens von 21 Exemplaren bis 27 Exemplaren des Dunklen Wiesenknopf Ameisenbläulings (*Maculinea Nausithous*) auf.

③

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

mit Grundstückseigentümern u. Anliegern, Stellungnahme v. 22.07.2015

genannten Kriterien des § 1 (6) Nr. 7 a BauGB wären bei einer städtebaulichen Entwicklung im Rödgener Umland stärker betroffen, da hier, vor allem im Westen, die gleichen streng geschützten Arten vorkommen und die Auswirkungen auf Fläche, Boden und vor allem Landschaft größer sind als bei „In der Roos“, da im Bereich „In der Roos“ bereits zahlreiche asphaltierter Wege und als Privatgärten genutzte Flächen bestehen. Die Umnutzung von „In der Roos“ ist daher selbst bei, fälschlicherweise, ausschließlicher Betrachtung des genannten § 1 (6) Nr. 7 a BauGB vorzuziehen.

③ Die von der Stadt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorgelegten Gutachten sind vom Büro REGIOPLAN (2013, 2014) erarbeitet worden. Die zitierten Angaben stimmen aber mit den Angaben aus den REGIOPLAN-Gutachten überein.

Bei *Maculinea Nausithous* handelt es sich um eine streng geschützte FFH (Flora-Fauna-Habitat) –Art des Anhangs 4.

Gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Arten der streng geschützten Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

④ Mit dem angestrebten Baugebiet würde die Grünfläche vernichtet und damit würden auch die Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungsräume dieser Population von *Maculinea Nausithous* innerhalb der Grünfläche zerstört werden. Eine Rücknahme des Grünlandes infolge des angestrebten Baugebietes ist damit verboten.

Auch eine hier eventuell angestrebte Überlegung, im Rahmen einer CEF-Maßnahme einen artenschutzrechtlichen Ausgleich durch eine beabsichtigte Umsiedlung der Population von *Maculinea Nausithous* im Bereich dieses Grünlandes in den Bereich eines weiteren Grünlandes innerhalb des Einzugsbereiches dieser Population von *Maculinea Nausithous* vornehmen zu wollen, um im Vorfeld des Eingriffs das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu umgehen, ist zurückzuweisen.

Eine Umsiedlung von *Maculinea Nausithous* ist grundsätzlich kaum möglich, da der neue Lebensraum ein Grünland mit hohem Anteil an Großem Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) einerseits und die Ameisenhaufen der Roten Gartenameise (*Myrmica rubra*) andererseits für die Entwicklung der Larven bzw. der Entwicklung bis zum Falter nach der Verpuppung erfordert. Die besondere Problematik liegt dabei in der Umsiedlung des Falters und in der Umsiedlung und im weiteren Bestand der Ameise bzw. des Ameisenhaufens. Allein hier scheitert der Versuch, über eine o. a. CEF-Maßnahme, das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu umgehen. Daher ist das bezeichnete Grünland mit der o. a. Population von *Maculinea Nausithous* zu erhalten, um dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu entsprechen.

b.

⑤ Darüberhinaus wird vom Gutachter des faunistischen Gutachtens (Lange/Wenzel 2013 und Nachkartierung 2014), die Population von *Maculinea Nausithous* im Bereich des Grünlandes des angestrebten Baugebietes die Population aufgrund dessen langjähriger Erfahrung in der Region noch höher angenommen, wobei selbst die hier

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

mit Grundstückseigentümern u. Anliegern, Stellungnahme v. 22.07.2015

④ **Der Forderung des Erhaltes des Grünlandes mit dem Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings wird nicht gefolgt.**

Es trifft zu, dass die artenschutzrechtlichen Verbote in § 44 Abs. 1 BNatSchG einer Bebauung des Geländes derzeit entgegenstehen. Ein Bebauungsplan ist daher nur dann erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, wenn § 44 Abs. 5 BNatSchG anzuwenden ist, oder wenn die zuständige Behörde eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 oder 2 BNatSchG ausspricht oder wenigstens in Aussicht stellt. Dabei geht es nicht um die „Umgehung“ artenschutzrechtlicher Verbote, sondern um gesetzlich vorgesehene Dispensmöglichkeiten. Die zuständige Behörde hat am 27.6.2019 eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bis zum 15.9.2019 zum Absammeln und Umsiedeln der Falter vor der Eiablage erteilt. Diese Genehmigung konnte zwar nicht wahrgenommen werden, steht aber für das kommende Jahr wieder in Aussicht. Die in Aussicht stehende Ausnahmegenehmigung wird auch die Möglichkeit berücksichtigen, dass nach dem Absammeln einzelne Exemplare noch auf der Fläche verbleiben und insoweit vom Tötungs- und Zerstörungsverbot Ausnahmen zulassen. Daher stehen der Erforderlichkeit des Bebauungsplans artenschutzrechtliche Gründe nicht entgegen.

Ob die Voraussetzungen für einen artenschutzrechtlichen Dispens vorliegen, entscheidet die zuständige Naturschutzbehörde. Diese Entscheidung ist nicht Bestandteil der bauleitplanerischen Abwägung, sondern Gesetzesanwendung. Dem liegt folgendes artenschutzfachliches Konzept zugrunde: Gemäß überarbeitetem artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zur 2. Offenlage (REGIOPLAN 2018) ist eine Umsiedlung des Falters zwar schwierig, kann aber dennoch als Vermeidungsmaßnahme erfolversprechend durchgeführt werden. Die Umsiedlung erfolgt NICHT auf neu angelegte Wiesenflächen; dies wäre tatsächlich, wie in der Anregung beschrieben, zum Scheitern verurteilt. Die Tiere sollen auf Wiesenflächen ausgesetzt werden, die in den letzten 20 Jahren extensiv gepflegt wurden und schon einen hohen Anteil von Wiesenknopf-Pflanzen und Wirtsameisen besitzen. Dieser Anteil soll durch besser angepasstes Mahdregime noch erhöht werden. Diese Wiesenflächen, die sogenannten „Krebwiesen“ nördlich der Canonstraße, gelten damit als eine vorgezogene FCS-(favorable-conservation-status) Maßnahme, nicht als CEF-Maßnahme. Die FCS-Maßnahme soll im Rahmen eines Ausnahmeverfahrens für eine stabile Bläulings-Population im Bereich Rödgen/Canon/Uderborn/Aschborn

Bei *Maculinea Nausithous* handelt es sich um eine streng geschützte FFH (Flora-Fauna-Habitat) –Art des Anhangs 4.

Gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Arten der streng geschützten Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

④ Mit dem angestrebten Baugebiet würde die Grünfläche vernichtet und damit würden auch die Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungsräume dieser Population von *Maculinea Nausithous* innerhalb der Grünfläche zerstört werden. Eine Rücknahme des Grünlandes infolge des angestrebten Baugebietes ist damit verboten.

Auch eine hier eventuell angestrebte Überlegung, im Rahmen einer CEF-Maßnahme einen artenschutzrechtlichen Ausgleich durch eine beabsichtigte Umsiedlung der Population von *Maculinea Nausithous* im Bereich dieses Grünlandes in den Bereich eines weiteren Grünlandes innerhalb des Einzugsbereiches dieser Population von *Maculinea Nausithous* vornehmen zu wollen, um im Vorfeld des Eingriffs das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu umgehen, ist zurückzuweisen.

Eine Umsiedlung von *Maculinea Nausithous* ist grundsätzlich kaum möglich, da der neue Lebensraum ein Grünland mit hohem Anteil an Großem Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) einerseits und die Ameisenhaufen der Roten Gartenameise (*Myrmica rubra*) andererseits für die Entwicklung der Larven bzw. der Entwicklung bis zum Falter nach der Verpuppung erfordert. Die besondere Problematik liegt dabei in der Umsiedlung des Falters und in der Umsiedlung und im weiteren Bestand der Ameise bzw. des Ameisenhaufens. Allein hier scheitert der Versuch, über eine o. a. CEF-Maßnahme, das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu umgehen. Daher ist das bezeichnete Grünland mit der o. a. Population von *Maculinea Nausithous* zu erhalten, um dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu entsprechen.

b.

⑤ Darüberhinaus wird vom Gutachter des faunistischen Gutachtens (Lange/Wenzel 2013 und Nachkartierung 2014), die Population von *Maculinea Nausithous* im Bereich des Grünlandes des angestrebten Baugebietes die Population aufgrund dessen langjähriger Erfahrung in der Region noch höher angenommen, wobei selbst die hier

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

mit Grundstückseigentümern u. Anliegern, Stellungnahme v. 22.07.2015

sorgen. Die Population soll in den nächsten Jahren durch besser angepasstes Mahdregime noch vergrößert und damit zusätzlich stabilisiert werden.

⑤ Die von der Stadt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorgelegten Gutachten sind vom Büro REGIOPLAN (2013, 2014) erarbeitet worden. Die zitierten Angaben stimmen aber mit den Angaben aus den REGIOPLAN-Gutachten überein.

zugrundegelegte Populationsgröße von 21 bis 27 Exemplaren im Bereich dieses ca. 1 ha großen Grünlandes eine bedeutende Populationsgröße von *Maculinea Nausithous* darstellt.

Gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Arten der streng geschützten Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

- ⑥ Das heißt, diese bedeutende Populationsgröße von *Maculinea Nausithous* darf sich durch eine Störung im Erhaltungszustand nicht verschlechtern, um dem Verbot zu entsprechen. Daher ist es nach Erfahrungswerten unmöglich, selbst über einen Versuch, im Rahmen einer CEF-Maßnahme eine Umsiedlung von *Maculinea Nausithous* vornehmen zu wollen, den analogen Erhaltungszustand dieser o. a. Population von *Maculinea Nausithous* im Bereich eines weiteren Grünlandes innerhalb des Einzugsbereiches dieser Population von *Maculinea Nausithous* erreichen zu können. Auch hier scheitert der Versuch, über eine o. a. CEF-Maßnahme, das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu umgehen. Daher ist das bezeichnete Grünland mit der o. a. Population von *Maculinea Nausithous* zu erhalten, um dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu entsprechen.

c.

- ⑦ Das faunistische Gutachten (Lange/Wenzel 2013 und Nachkartierung 2014), dass im Bereich des Grünlandes des angestrebten Baugebietes erstellt wurde, führt den Nachweis (entsprechend berechnet) des Vorkommens des Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Phengaris teleius*) auf.

Bei *Phengaris teleius* handelt es sich um eine zweite streng geschützte FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Art des Anhangs 4.

Auch hier gilt das Verbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, wild lebende Arten der streng geschützten Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

- ⑧ Mit dem angestrebten Baugebiet würde die Grünfläche vernichtet und damit würden auch die Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungsräume die-

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.
[REDACTED] mit Grundstückseigentümern u. Anliegern, Stellungnahme v. 22.07.2015

- ⑥ **Der Forderung, die Population des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings auf den Flächen „In der Roos“ nicht zu stören, sondern zu erhalten, wird nicht gefolgt.**

Die in den Jahren 2014, 2018 (REGIOPLAN) und 2017 (MÖLLER) durchgeführten ökologischen Untersuchungen zu der Bläulingspopulation in und um Rödgen/Canon/Uderborn/Aschborn stellen dar, dass das Vorkommen der Bläulinge „In der Roos“ durch die umgebende Bebauung isoliert uns von anderen Vorkommen abtrennt ist.

- ⑦ Die von der Stadt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorgelegten Gutachten sind vom Büro REGIOPLAN (2013, 2014) erarbeitet worden. Die zitierten Angaben stimmen aber mit den Angaben aus den REGIOPLAN-Gutachten überein.

- ⑧ **Der Forderung nach dem Erhalt des Grünlandes mit dem Vorkommen des Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings wird nicht gefolgt.**

Die Ausführungen zu Punkt 4. gelten entsprechend, da beide Schmetterlingsarten (Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling) sehr ähnliche Lebensraumsprüche und Lebenszyklen haben.

⑧

ser Population von Phengaris teleius innerhalb der Grünfläche zerstört werden. Eine Rücknahme des Grünlandes infolge des angestrebten Baugebietes ist damit verboten.

Auch eine hier eventuell angestrebte Überlegung, im Rahmen einer CEF-Maßnahme einen artenschutzrechtlichen Ausgleich durch eine beabsichtigte Umsiedlung der Population von Phengaris teleius im Bereich dieses Grünlandes in den Bereich eines weiteren Grünlandes innerhalb des Einzugsbereiches dieser Population von Phengaris teleius vornehmen zu wollen, um im Vorfeld des Eingriffs das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu umgehen, ist zurückzuweisen.

Eine Umsiedlung von Phengaris teleius ist grundsätzlich kaum möglich, da der neue Lebensraum ein Grünland mit hohem Anteil an Großem Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) einerseits und die Ameisenhaufen der Trockenrasen-Knotenameise (*Myrmica scabrinodis*) andererseits für die Entwicklung der Larven bzw. der Entwicklung bis zum Falter nach der Verpuppung erfordert. Die besondere Problematik liegt dabei in der Umsiedlung des Falters und in der Umsiedlung und im weiteren Bestand der Ameise bzw. des Ameisenhaufens. Allein hier scheitert der Versuch, über eine o. a. CEF-Maßnahme, das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu umgehen. Daher ist das bezeichnete Grünland mit der o. a. Population von Phengaris teleius zu erhalten, um dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu entsprechen.

d.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

⑨

Im Rahmen der o. a. Abwägung kann das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (eine durch eine Störung hervorgerufene Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population des *Maculinea Nausithous* und des *Phengaris teleius*) nicht überwunden werden, wodurch eine Abwägung zugunsten einer Rücknahme des o. a. Grünlandes zur Umsetzung des angestrebten Baugebietes nicht möglich ist (die Unmöglichkeit, über eine CEF-Maßnahme einen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

mit Grundstückseigentümern u. Anliegern, Stellungnahme v. 22.07.2015

⑧ Siehe letzte Seite

⑨ Siehe Ziffer 4

artenschutzrechtlichen Ausgleich für die beiden o. a. Tagfalterarten zu erreichen, wurde bereits in den Punkten a. bis c. dargestellt).

Die vorstehenden Bedenken der in der Anlage aufgeführten betroffenen Grundstückseigentümer- und Anliegergemeinschaft des geplanten Baugebietes „In der Roos“ an der bisherigen Planung werden für derart schwerwiegend erachtet, dass dringend angeregt wird, diese nicht weiter zu verfolgen.

Abschließend wird auf § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB verwiesen. Entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB haben im Rahmen dieser Stellungnahme mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben.

Daher wird darum gebeten, die Mitteilung des Ergebnisses dadurch zu ersetzen, dass der in der Anlage aufgeführten betroffenen Grundstückseigentümer- und Anliegergemeinschaft des geplanten Baugebietes „In der Roos“ die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 5 letzter Halbsatz BauGB soll die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, ortsüblich bekannt gemacht werden.

Mit freundlichen Grüßen

stellvertretend für die in der Anlage aufgeführte betroffene Grundstückseigentümer- und Anliegergemeinschaft des geplanten Baugebietes „In der Roos“)

Anlage:

Aufgeführte betroffene Grundstückseigentümer- und Anliegergemeinschaft des geplanten Baugebietes „In der Roos“

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

mit Grundstückseigentümern u. Anliegern, Stellungnahme v. 22.07.2015

⑩ Der Anregung, die Planung nicht weiterzuverfolgen, wird aus den vorgenannten Gründen nicht entsprochen.

⑪ Der Anregung wird entsprochen.

**Unterschriftenliste zu Sammeleinwand
Bebauungsplan RÖ 07/05 "In der Roos"**

Name	Vorname	Straße	PLZ / Ort	Unterschrift
			35394 Gießen	
			35396 Gießen	
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

mit Grundstückseigentümern u. Anliegern, Stellungnahme v. 22.07.2015

Blatt 1 von 12 der Unterschriftenliste der Anliegergemeinschaft

**Unterschriftenliste zu Sammeleinwand
Bebauungsplan RÖ 07/05 "In der Roos"**

Name	Vorname	Straße	PLZ / Ort	Unterschrift
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

mit Grundstückseigentümern u. Anliegern, Stellungnahme v. 22.07.2015

Blatt 2 von 12 der Unterschriftenliste der Anliegergemeinschaft

**Unterschriftenliste zu Sammeleinwand
Bebauungsplan RÖ 07/05 "In der Roos"**

Name	Vorname	Straße	PLZ / Ort	Unterschrift
			35394 Gießen	[Redacted Signatures]
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

mit Grundstückseigentümern u. Anliegern, Stellungnahme v. 22.07.2015

Blatt 3 von 12 der Unterschriftenliste der Anliegergemeinschaft

**Unterschriftenliste zu Sammeleinwand
Bebauungsplan RÖ 07/05 "In der Roos"**

Name	Vorname	Straße	PLZ / Ort	Unterschrift
			35394 Gießen	[Redacted]
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

mit Grundstückseigentümern u. Anliegern, Stellungnahme v. 22.07.2015

Blatt 4 von 12 der Unterschriftenliste der Anliegergemeinschaft

**Unterschriftenliste zu Sammeleinwand
Bebauungsplan RÖ 07/05 "In der Roos"**

Name	Vorname	Straße	PLZ / Ort	Unterschrift
			35394 Gießen-Köppel	[Redacted Signatures]
			35394 Gießen	
			35394 Gießen-Kodgen	
			35435 Wettberg	
			35392 Gießen	
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

mit Grundstückseigentümern u. Anliegern, Stellungnahme v. 22.07.2015

Blatt 5 von 12 der Unterschriftenliste der Anliegergemeinschaft

**Unterschriftenliste zu Sammeleinwand
Bebauungsplan RÖ 07/05 "In der Roos"**

Name	Vorname	Straße	PLZ / Ort	Unterschrift
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	
			Rödersen	
			Böckgen	
			Rödersen	
			Giessen	
			3 Gießen	
			Gießen	
			Giessen	

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

mit Grundstückseigentümern u. Anliegern, Stellungnahme v. 22.07.2015

Blatt 6 von 12 der Unterschriftenliste der Anliegergemeinschaft

**Unterschriftenliste zu Sammeleinwand
Bebauungsplan RÖ 07/05 "In der Roos"**

Name	Vorname	Straße	PLZ / Ort	Unterschrift
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	
			15344 Strausberg	
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	
			35374 Gießen	
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

mit Grundstückseigentümern u. Anliegern, Stellungnahme v. 22.07.2015

Blatt 7 von 12 der Unterschriftenliste der Anliegergemeinschaft

**Unterschriftenliste zu Sammeleinwand
Bebauungsplan RÖ 07/05 "In der Roos"**

Name	Vorname	Straße	PLZ/Ort	Unterschrift
			35394	
			35394	
			-11-	
			-11-	
			-11-	
			-11-	
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

mit Grundstückseigentümern u. Anliegern, Stellungnahme v. 22.07.2015

Blatt 8 von 12 der Unterschriftenliste der Anliegergemeinschaft

**Unterschriftenliste zu Sammeleinwand
Bebauungsplan RÖ 07/05 "In der Roos"**

Name	Vorname	Straße	PLZ / Ort	Unterschrift
			31744-Gi./L	
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

mit Grundstückseigentümern u. Anliegern, Stellungnahme v. 22.07.2015

Blatt 9 von 12 der Unterschriftenliste der Anliegergemeinschaft

**Unterschriftenliste zu Sammeleinwand
Bebauungsplan RÖ 07/05 "In der Roos"**

Name	Vorname	Straße	PLZ / Ort	Unterschrift
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	
			35394 Gießen	
			35394 Gi	
			35394 Gießen	

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

mit Grundstückseigentümern u. Anliegern, Stellungnahme v. 22.07.2015

Blatt 10 von 12 der Unterschriftenliste der Anliegergemeinschaft

**Unterschriftenliste zu Sammeleinwand
Bebauungsplan RÖ 07/05 "In der Roos"**

Name	Vorname	Straße	PLZ / Ort	Unterschrift
			35394 Gießen - Rodgau	
			35394 Gießen Rodk	
			35394 Gi.-Rodgen	
			35394 Gießen Rodk	
			35394 Gießen	
			u u	
			u u	
			35394 Gießen	

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

mit Grundstückseigentümern u. Anliegern, Stellungnahme v. 22.07.2015

Blatt 11 von 12 der Unterschriftenliste der Anliegergemeinschaft

**Unterschriftenliste zu Sammeleinwand
Bebauungsplan RÖ 07/05 "In der Roos"**

Name	Vorname	Straße	PLZ / Ort	Unterschrift
			35594 Gießen	
			35594 Gießen	

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

mit Grundstückseigentümern u. Anliegern, Stellungnahme v. 22.07.2015

Blatt 12 von 12 der Unterschriftenliste der Anliegergemeinschaft



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
27. JULI 2015

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

① **Anregungen und Bedenken:**

In Rödgen sind weder eine Metzgerei noch eine Bäckerei noch ein Lebensmittelgeschäft noch jegliche Art anderer Fachgeschäfte vorhanden. Ist daher eine Bebauung des Ortskernes mit Wohnhäusern sinnvoll, obwohl es keine bestehende Infrastruktur gibt? Durch das Baugelände „In der Roos“ wird diese nicht geschaffen. Die Attraktivität Rödgens als Wohnort alterer Menschen wird hier-

→ bitte werden!

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [Redacted]

Adresse: [Redacted]

35394 Gießen

Datum: *24.07.2015*

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.
[Redacted] Stellungnahme v. 24.07.2015

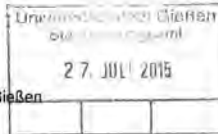
Behandlungsvorschlag:

① **Dem Wunsch nach einer verbesserten Versorgung Rödgens mit einer Einkaufsmöglichkeit und/oder entsprechenden Handwerksbetrieben wird zugestimmt. Der Ablehnung der Bebauung von „In der Roos“ wird jedoch auch in diesem Zusammenhang nicht gefolgt, da mehr Einwohner im Gegenteil eine größere Kundenbasis für Einzelhandels- und Handwerksbetriebe in Rödgen bedeuten.**

Das Plangebiet wird weitestgehend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß § 4 (2) Nr. 2. BauNVO sind in einem allgemeinen Wohngebiet der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank und Speisewirtschaften ebenso zulässig wie nicht störende Handwerksbetriebe. Deswegen spricht diese Festsetzung nicht gegen eine potenziell mögliche bessere Versorgung des Ortsteils. Die Ansiedlung von Metzgereien, Bäckereien und kleiner Lebensmitteläden erfolgt jedoch aufgrund privatwirtschaftlicher Initiative und kann nicht durch Stadt oder staatliche Instanzen vorgeschrieben werden. Durch neue Wohnungen und Wohnhäuser wird jedoch die potentielle Kundschaft für solche zur Versorgung des Gebietes wünschenswerte Betriebe erhöht, so dass die Wahrscheinlichkeit, dass sich ein solcher Betrieb dann in Rödgen ansiedelt, erhöht wird. In diesem Sinne entspricht die Planung auch dem Ziel einer besseren Versorgung Rödgens, die hier angemahnt wird.



Universitätsstadt Giessen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Giessen



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Giessen

Anregungen und Bedenken :

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum:

24. Juli 2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen) :

Allgemeines Interesse:



Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:



Besonderes Interesse als Bauwillige/r:



Besonderes Interesse als Anwohner/in:



Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:



Sonstige besondere Interessen:



Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Giessen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Giessen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 24.07.2015

Behandlungsvorschlag:

Formular wurde ohne weitere Äußerung gemeinsam mit Stellungnahme von

mit Grundstückseigentümern u. Anliegern“ vom 22.07.2019 abgegeben.



Universitätsstadt Gießen
Stadtratsverwaltung
27. JULI 2015
Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken :

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum:

24. Juli 2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen) :

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 24.07.2015

Behandlungsvorschlag:

Formular wurde ohne weitere Äußerung gemeinsam mit Stellungnahme von

mit Grundstückseigentümern u. Anliegern“ vom 22.07.2019 abgegeben.

durch auch nicht verbessert! Viele von ihnen sehen sich gezwungen in Dörfen mit besserer Infrastruktur (z.B. Grün- Busverbindungen) um sich verfahren alleine versorgen zu können! Macht es daher Sinn
② die letzte Grünfläche zu verbauen? Gerade ältere Men-
③ schen dient diese als Treffpunkt, der gut zu erreichen ist, und zur Erholung im Rahmen eines Spaziergangs!

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 24.07.2015

② Die Bedeutung von „In der Roos“ als Erholungsraum wird allein schon durch fehlende Betretbarkeit der Wiesen als sehr begrenzt eingeschätzt. Angesichts des sehr nahe gelegenen Umlandes mit einer sehr ähnlichen Landschafts- und Erschließungsstruktur wie im Bereich „In der Roos“ wird ein Zurückstellen der Bebauung von „In der Roos“ zum Zwecke der Erhaltung einer sehr eingeschränkten Erholungsfunktion des Gebietes abgelehnt.

Die Erholungsfunktion von „In der Roos“ beschränkt sich auf die Möglichkeit des Spazierengehens auf den asphaltierten Erschließungswegen und des Verweilens auf einer aufgestellten Parkbank am Rande eines der Erschließungswege. Keine der dabei passierten Wiesen oder Grundstücke kann betreten werden. Im nahen Umland, das vom Plangebiet nur durch 1 bis 2 Querstraßen entfernt ist und das durch ein dichtes Netz vergleichbarer Erschließungswege erschlossen ist, ist das Spazierengehen hingegen sogar in offener Landschaft möglich. Die offene Landschaft rund um Rödgen mag vielleicht nicht wie „In der Roos“ wie ein öffentlicher Grünbereich in der Ortsmitte wirken. Dennoch bietet sie genau die gleichen Erholungsmöglichkeiten durch Spazierengehen entlang von Wiesen und Gärten wie „In der Roos“. Zudem sieht die Planung die Erhaltung aller Ost-West- und Nord-Süd-Verbindungen durch das Gebiet für Radfahrer und Fußgänger vor – mit Ausnahme der Verlängerung der Straße „Im Dreieck“ in das Gebiet, welche aber sowohl durch eine südlicher verlaufende, parallele Rad- und Fußwegverbindung aus Richtung Osten als auch durch den erhaltenen Rad- und Fußweg von der Udersbergstraße aus Richtung Norden bzw. Ortsmitte ersetzt wird. Das Wohngebiet ist mit einer Grundflächenzahl von 0,35 für ein allgemeines Wohngebiet nicht so dicht geplant, wie es die Baunutzungsverordnung zulässt, so dass vergleichsweise mehr private Gartenfläche entsteht, die entlang der Nordseite der neuen Erschließungsstraße durch die festgesetzten Baufelder auch vor den neuen Wohnhäusern liegen und damit an den Straßenraum angrenzen, so dass insgesamt ein gut durchgrüntes Wohngebiet entstehen wird, das auf der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße auch gut zu Fuß durchquert werden kann.

③ Die besondere Eignung des Standortes „In der Roos“ für ältere Menschen ist nicht festzustellen.

Rund um das Plangebiet finden sich, mit Ausnahme einer privaten Pflegeeinrichtung im Hopfengarten, deren Nutzer das Umland zum Spazierengehen aber genauso schnell über den Zugang am historischen Wasserbehälter an der Rosengasse erreichen, keine speziell für ältere Bewohner vorgesehenen Einrichtungen oder Wohnanlagen. Die

durch auch nicht verbessert! Viele von ihnen sehen sich gezwungen
in Dörfen mit besserer Infrastruktur (z.B. Straßen, Busverbindungen, um
sich verfahren alleine versorgen zu können! Macht es daher Sinn
② die letzte Grünfläche zu verbauen? Gerade älteren Men-
③ schen dient diese als Treffpunkt, der gut zu erreichen ist,
und zur Erholung im Rahmen eines Spaziergangs!

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 24.07.2015

Erreichbarkeit ist daher nur relativ zum genauen Wohnort als gut zu bezeichnen, nicht aber generell. Aus direkter südlicher Richtung gibt es beispielweise keine Anbindung. Angesichts des in Rödgen in West-Ost-Richtung relativ schmal zugeschnittenen Ortsgebietes sind geringe Entfernungen zwischen Wohngebieten und dem Umland fast überall gegeben. „In der Roos“ ist hier keinerlei besondere Erreichbarkeit gegenüber dem Umland zuzuschreiben, welches, wie unter Punkt 2 erwähnt, in gleicher Weise wie „In der Roos“ zum Spazierengehen genutzt wird.

Es ist nachvollziehbar so, dass eine in der Ortsmitte gelegene Freifläche wie „In der Roos“ als leicht erreichbar und wie eine öffentliche Grünfläche empfunden wird. Bei näherer Betrachtung bietet der Standort jedoch keine betretbaren Grünflächen und nur Asphaltwege, die auch von PKW und Landwirtschaftsfahrzeugen befahren werden. Zudem kann die Fläche aus Richtung Norden nur über einen sehr steilen Fußweg von der Udersbergstraße erreicht werden, der für ältere Spaziergänger eine Barriere darstellt. Aus Richtung Süden kann sie auf direktem Wege gar nicht direkt erreicht werden.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
27. JULI 2015
Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

① **Anregungen und Bedenken:**

Ein innerörtliches Baugebiet ist nur dann sinnvoll, wenn es auf breite Akzeptanz innerhalb der Bevölkerung trifft und diese Interesse an Erwerb von Grundstücken hat sowie durch dieses die Attraktivität und die Infrastruktur des Ortes verbessert werden. Fehlen diese, so wie es beim vorgesehenen Baugebiet „In der Roos“ der Fall ist, so ist es fraglich, wieso Baugebiet auf Biegen und

→ bitte ändern!

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum:

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 24.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① Die Einschätzung, dass ein innerörtliches Wohngebiet nur sinnvoll ist, wenn eine breite Akzeptanz besteht und ein Interesse in der Ortsbevölkerung am Erwerb von Grundstücken vorhanden ist, wird zur Kenntnis genommen. Sie stammt aus der Phase einer Variantendiskussion mit deutlich größerer Einbeziehung bereits bebauter Anliegergrundstücke. Der Magistrat geht mittlerweile von einer deutlich größeren Akzeptanz der geänderten Bebauungsplanung aus.

Die städtebauliche Entwicklung eines Gebietes dient nicht nur den Interessen der Anlieger oder dem Wunsch einer Ortsbevölkerung nach dem Erwerb von Bauland.

Bebauungspläne sind gem. § 1(3) BauGB aufzustellen, sobald dies für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Durch die zunehmende Einwohnerzahl Gießens besteht große Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau. Da die städtebauliche Entwicklung gem. § 1(5) Satz 3 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, ist die im Zentrum Rödgens gelegene Freifläche „In der Roos“ eine Fläche, die diesem Gebot folgen besiedelt werden soll, bevor Ortserweiterungen in das Umland in Erwägung gezogen werden können. Der Flächennutzungsplan, aus dem Bauleitpläne gem. § 8 (2) BauGB zu entwickeln sind, stellt die Fläche „In der Roos“ bereits seit dem Jahr 2000 als Wohnbaufläche (Bestand) dar. Der Ortsbeirat Rödgen sowie die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen haben der Aufstellung des Bebauungsplans zugestimmt.

Die Durchführung einer Bauleitplanung für „In der Roos“ entspricht somit allen rechtlichen und demokratischen Voraussetzungen, denn der Aufstellungsbeschluss wurde von Magistrat und Stadtverordnetenversammlung mit Zustimmung des Ortsbeirates gefasst. Eine Akzeptanz der Bevölkerung im Sinne eines basisdemokratisch ermittelten Willens entspricht nicht dem in unserem Staat vorgesehenen repräsentativ-demokratischen Verfahren zur Herbeiführung von Bebauungsplanbeschlüssen durch gewählte Stadtverordnete, Magistrat und Ortsbeiräte.

Im Rahmen des Verfahrens wurden aber, in diesem speziellen Fall sogar mehrfach, Anregungen und Bedenken der Bürger in frühzeitiger Beteiligung und Entwurfssoffenlage zum Bebauungsplan erhoben und am Ende gem. § 1 (7) BauGB gegeneinander und untereinander abgewogen. Da zwischen frühzeitiger Beteiligung 2015 und Entwurfssoffenlage 2018 ein auf mehreren Bürgerveranstaltungen diskutierter Entwurf entstanden ist, der auf viele Einwendungen und Bedenken eingegangen ist, wurden die Interessen der Ortsbevölkerung sehr stark berücksichtigt; u.a. durch



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
27. JULI 2015
Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

① **Anregungen und Bedenken:**

Ein irrsinnliches Baugelände ist nur dann sinnvoll, wenn es auf breite Akzeptanz innerhalb der Bevölkerung trifft und diese Interesse an Erwerb von Grundstücken hat sowie denn durch dieses die Attraktivität und die Infrastruktur des Ortes verbessert werden! Fehlen diese, so wie es beim vorgesehenen Baugelände „In der Roos“ der Fall ist, so ist es fraglich, wieso Baugelände auf Biegen und

→ bitte ändern!

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum:

[Redacted]
35394 Gießen
[Redacted]
24.07.2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[Redacted] Stellungnahme v. 24.07.2015

Festsetzung der bestehenden Wohnhausgärten als private Grünflächen zur Vermeidung der von den Eigentümern ungewünschten Erschließung als Bauland. Somit wurde die Akzeptanz für die Bebauung stark verbessert, was sich auch in der reduzierten Zahl der Stellungnahmen zur 1. Offenlage des Entwurfes 2018 gegenüber der frühzeitigen Beteiligung 2015 zeigt.

Brechen der Kommunalpolitik durchgesetzt werden soll!?!
 Ein Baugebiet am Rande des Ortes bietet nicht nur eine
 ② größere Anzahl an Bauplätzen, sondern ist auch leichter zu
 erschließen. Ein Baugebiet in Richtung West (Canon) bietet genau
 ③ diese Möglichkeiten. Zudem gibt es dort bereits Versorgungs-
 leitungen für Strom, Gas und Wasser, die im Baugebiet
 „In der Ross“ erst noch gelegt werden müssten, was die Kosten
 ④ noch erhöht!
 Die Straßen „Im Dreieck“ und „In der Ross“ wurden erst vor
 kurzer Zeit zur Spielstraße erklärt. Im neuen Baugebiet
 sollen sie jedoch als Einfahrtsstraße zu den neuen
 Häusern dienen! Ist denn die Sicherheit dort spielender
 Kinder und der Sinn einer Verkehrsberuhigung nachge-
 währleistet? NEIN!!!
 ⑤ Soll nur die von der Kommunalpolitik seit 40 Jahren
 außer Acht gelassene bauliche und demographische
 Entwicklung mit Fokus zum Nutzen der Ein-
 wohner Rödgers durchgesetzt werden?

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 24.07.2015

② Dem Vorschlag eines Baugebietes am Ortsrand wird zunächst nicht gefolgt.

Nach § 1 (5) Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Zudem sollen Bebauungspläne nach § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, der seit dem Jahr 2000 für „In der Roos“ eine „Wohnbaufläche (Bestand)“ darstellt. Beides spricht für eine Aufsiedlung von „In der Roos“ und gegen eine vorher stattfindende Entwicklung eines Baugebietes am Ortsrand.

③ Die Einschätzung, die Erschließung für eine Bebauung des westlichen Ortsrandes sei für Strom, Wasser und Gas vorhanden, und müsse für das Gebiet „In der Roos“ erst „gelegt werden“, ist unrichtig.

Die Entwässerungskanal-Erschließung von „In der Roos“ ist besser als im Umland von Rödgen möglich, da die geplante Straße in Richtung des natürlichen Geländegefälles verläuft und in ihren geraden Abschnitten quer zum Gefälle Raum für große Staukanäle bietet. Am tiefsten Punkt des Geländes ist der Anschluss an die Kanalisation in der Heldenstockstraße problemlos möglich. Dank der möglichen Staukanäle können auch Starkregenereignissen rückgestaut und das bestehende Kanalnetz dadurch entlastet werden. Da das Gelände am westlichen Ortsrand stark nach Westen abfällt, muss hier hingegen entgegen des natürlichen Geländegefälles entwässert werden oder ein langer Entwässerungskanal Richtung Canon-Gelände geplant werden. Telefonleitungen sind im Gebiet „In der Roos“ bereits vorhanden, ebenso eine Trafostation des Stromnetzes an der Straße „In der Ross“, die nur wenige Meter in das Gebiet verlegt werden muss.

④ Im Bebauungsplanentwurf ist die Verbindung zu den Straßen „Im Dreieck“ und „In der Roos“ für KFZ nicht mehr vorhanden. Die Befürchtung, die dortigen verkehrsberuhigten Straßenflächen würden zur Erschließung des neuen Baugebietes dienen, ist daher nicht mehr zutreffend.

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt ausschließlich über einen Anschluss an die Helgenstockstraße. Diese dient schon heute als Wohnsammelstraße der Aufnahme von Verkehr auch aus den Seitenstraßen und Anbindung an die Ortsdurchfahrt.

- Brechen der Kommunalpolitik durchgesetzt werden soll!?!
 Ein Baugelände am Rande des Ortes bietet nicht nur eine
 ② größere Anzahl an Bauplätzen, sondern ist auch leichter zu
 erschließen. Ein Baugelände in Richtung West (Caron) bietet genau
 ③ diese Möglichkeiten. Zudem gibt es dort bereits Versorgungs-
 Leitungen für Strom, Gas und Wasser, die zum Baugelände
 „In der Roos“ erst noch gelegt werden müssten, was die Kosten
 ④ noch erhöht!
 Die Straßen „Im Dreieck“ und „In der Roos“ wurden erst vor
 kurzer Zeit zur Spielstraße erklärt. Im neuen Baugelände
 sollen sie jedoch als Einfahrtsstraße zu den neuen
 Häusern dienen! Ist denn die Sicherheit dort spielender
 Kinder und der Sinn einer Verkehrsberuhigung nachge-
 währleistet? NEIN!!!
 ⑤ Soll nicht die von der Kommunalpolitik seit 40 Jahren
 außer Acht gelassene bauliche und demographische
 Entwicklung mit Jeweiligen Willen der Ein-
 wohner Rödgers durchgesetzt werden?

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 24.07.2015

- ⑤ Der Ortsbeirat Rödgen hat dem Aufstellungsbeschluss zugestimmt; die Entwicklung erfolgt also nicht gegen den Willen der durch ihn vertretenen Rödgener Bevölkerung, sondern mit Zustimmung des Ortsbeirates. Der Einwand ist somit nicht zutreffend.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
27. JULI 2015

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

①

Anregungen und Bedenken:

Ein innerörtliches Baugebiet gegen den Willen und die mehrheitliche Zustimmung der dort wohnenden und somit direkt betroffenen Anwohner oder der in der Nähe lebenden Bürgerinnen und Bürger zu erschließen, zeugt weder von einer bürgerlicher Kommunalpolitik noch von einer Wertschätzung der jetzigen Grünfläche als Lebensraum für zahlreiche Insekten und besondere Schmetterlingsarten!

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum:

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

Allgemeines Interesse:

Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:

Besonderes Interesse als Bauwillige/r:

Besonderes Interesse als Anwohner/in:

Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:

Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 24.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① Der Ortsbeirat Rödgen hat dem Aufstellungsbeschluss zugestimmt; die Entwicklung erfolgt also nicht gegen den Willen der durch ihn vertretenen Rödgener Bevölkerung, sondern mit Zustimmung des Ortsbeirates. Der Einwand ist somit nicht zutreffend.

Die städtebauliche Entwicklung eines Gebietes dient nicht nur den Interessen der Anlieger oder der in der Nähe lebenden Bürgern, sondern der ganzen Stadt.

Bebauungspläne sind gem. § 1(3) BauGB aufzustellen, sobald dies für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Durch die zunehmende Einwohnerzahl Gießens besteht große Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau. Da die städtebauliche Entwicklung gem. § 1(5) Satz 3 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, ist die im Zentrum Rödgens gelegene Freifläche „In der Roos“ eine Fläche, die diesem Gebot folgen besiedelt werden soll, bevor Ortserweiterungen in das Umland in Erwägung gezogen werden können. Der Flächennutzungsplan, aus dem Bauleitpläne gem. § 8 (2) BauGB zu entwickeln sind, stellt die Fläche „In der Roos“ bereits seit dem Jahr 2000 als Wohnbaufläche (Bestand) dar. Der Ortsbeirat Rödgen sowie die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen haben der Aufstellung des Bebauungsplans zugestimmt.

Die Durchführung einer Bauleitplanung für „In der Roos“ entspricht somit allen rechtlichen und demokratischen Voraussetzungen, denn der Aufstellungsbeschluss wurde von Magistrat und Stadtverordnetenversammlung mit Zustimmung des Ortsbeirates gefasst. Eine Akzeptanz der Bevölkerung im Sinne eines basisdemokratisch ermittelten Willens entspricht nicht dem in unserem Staat vorgesehenen repräsentativ-demokratischen Verfahren zur Herbeiführung von Bebauungsplanbeschlüssen durch gewählte Stadtverordnete, Magistrat und Ortsbeiräte.

Im Rahmen des Verfahrens werden aber, in diesem speziellen Fall sogar mehrfach, Anregungen und Bedenken der Bürger in frühzeitiger Beteiligung und Entwurfsöffnenlage zum Bebauungsplan erhoben und am Ende gem. § 1 (7) BauGB gegeneinander und untereinander abgewogen. Da zwischen frühzeitiger Beteiligung 2015 und Entwurfsöffnenlage 2018 ein auf mehreren Bürgerveranstaltungen diskutierter Entwurf entstanden ist, der viele Einwendungen und Bedenken berücksichtigt, wurden die Interessen der Ortsbevölkerung sehr stark berücksichtigt; u.a. durch Festsetzung der bestehenden Wohnhausgärten als private Grünflächen zur Vermeidung der von den



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
27. JULI 2015
Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

①

Anregungen und Bedenken:

Ein unverantwortliches Baugebiet gegen den Willen und die mehrheitliche Zustimmung der dort wohnenden und somit direkt betroffenen Anwohner oder der in der Nähe lebenden Bürgerinnen und Bürger zu erschließen, zeugt weder von einer bürgernahen Kommunalpolitik noch von einer Wertschätzung der jetzigen Grünfläche als Lebensraum für zahlreiche Insekten und besondere Schmetterlingsarten!

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

→
bitte ändern!

Name:

Adresse:

Datum:

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 24.07.2015

Eigentümern ungewünschten Erschließung als Bauland. Somit wurde die Akzeptanz für die Bebauung stark verbessert, was sich auch in der reduzierten Zahl der Stellungnahmen zur 1. Offenlage des Entwurfes 2018 gegenüber der frühzeitigen Beteiligung 2015 zeigt.

Eine bürgernahe Kommunalpolitik hat sich durch diese Berücksichtigung der Interessen der Anwohner ebenso gezeigt wie durch die Bürgerveranstaltungen, die nach der frühzeitigen Beteiligung 2015 im Gebiet selbst, im Gemeindehaus und im Bürgerhaus Rödgen stattfanden, wo Bürgerinteressen direkt diskutiert und die resultierende Neuplanung des Entwurfes vorgestellt wurden.

Die „Wertschätzung“ der Grünflächen als Lebensraum erfolgte durch gutachterliche Untersuchung der Flächen und der vorkommenden Arten.

- ② Durch eine Bebauung wird die letzte innerörtliche Grünfläche zerstört und ein Lebensraum immer mehr an Bedeutung gewinnender Umgebung immer mehr außer Acht gelassen, obwohl diese essenziell für die Menschheit ist! Auf dem Gelände des Bauers von Rödgen, das im neuen Baugebiet liegt, können die Kinder aus dem 200 Meter entfernten Rödgener Kindergarten spielerisch genau diesen Umgang. Soll diese Möglichkeit frühkindlicher Erziehung, die prägend für das spätere Umweltbewusstsein und den Umgang der Kinder mit der Natur als Erwachsener, einem Baugebiet zum Opfer fallen?
- ③ Auch wird die Mehrheit(!) der Anwohner im Baugebiet aufgezwungen, das sie gar nicht haben wollen! Für viele betroffene Anwohner macht die zum Haus gehörende Garten, der jetzt zum Bauplatz werden soll, ein großes Stück über Lebensqualität aus, das zugleich als Rückzugsort und zur Entspannung dient!
- ④ Durch die Bebauung der angrenzenden Grünflächen wird dieses ebenfalls den Bürgern, die keinen eigenen Garten besitzen, genommen.
- ⑤ Fraglich ist ferner, ob sich durch den Bau von einer sehr geringen Anzahl an Häusern der Trend der „Vergreisung“ des Dorfes aufhalten und die Infrastruktur verbessern lässt, wie es die ammenabundante Kommunalpolitik sieht. Hierdurch wird weder eine zusätzliche Einkaufsmöglichkeit geschaffen noch die Attraktivität Rödgens für junge Familien erhöht, da ohnehin bereits zahlreiche Häuser leerstehen! Es ist zu überlegen, ob ein Baugebiet am Ortsrand mit einer größeren Anzahl an Bauplätzen nicht die sinnvollere Alternative ist!

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 24.07.2015

② Dem Vorwurf, mit der Bebauung von „In der Roos“ würde eine Zerstörung von Natur betrieben, wird widersprochen. Sie findet gerade deswegen hier statt, um § 1(5) Satz 3 BauGB folgend den Natur- und Landschaftsverbrauch im Umland zu begrenzen.

Die Bebauung der innerörtlichen Fläche „In der Roos“ findet statt, da der § 1(5) Satz 3 BauGB gebietet, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Das soll gerade die Zerstörung von Natur und Landschaft begrenzen, die mit einem Baugebiet am Ortsrand „auf der grünen Wiese“ einhergehen würde. Als innerörtliche Freifläche ist „In der Roos“, das bereits seit 2000 im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche (Bestand)“ ausgewiesen ist, für eine Bebauung also sowohl wegen § 1(5) Satz 3 BauGB, als auch dem Gebot der Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 (2) BauGB) folgend, vorrangig heranzuziehen. Da im unmittelbaren Umland des Stadtteils Rödgen ausschließlich grüne Freiflächen bestehen, wäre jede andere Fläche in gleichem Maße mit dem Verbrauch von Grünland verbunden. Aufgrund der wachsenden Bevölkerung ist aber die Schaffung zusätzlichen Wohnraums vonnöten und auch Planungsziel.

Die „Natur“ im Gebiet „In der Roos“ beschränkt sich auf Wiesen- und Gartenland. Nach einer Bebauung entstehen wieder private Grün- und Freiflächen im Gebiet. Zudem werden einige Gartenflächen der rund um bestehenden Wohngebäude als Privatgärten festgesetzt und können daher nicht bebaut werden.

Eine Landwirtschaftsfläche wird am Kindergarten festgesetzt, auf welcher der „Bio-Bauer“ die Umwelterziehung in direkter Nachbarschaft zum Kindergarten betreiben könnte. Für die Umsiedlung der Populationen und die Bebauung des Lebensraums der Ameisenbläulinge ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt.

Somit ist das Heranziehen von „In der Roos“ einer Besiedlung im Umland Rödgens mit weiterem Landschaftsverbrauch vorzuziehen.

③ Der Einschätzung, einer Mehrheit der Bevölkerung werde eine Bebauung aufgezwungen, wird widersprochen.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurden Privatgärten, deren Eigentümer keine Bebauung wünschten, ermittelt und diese Gärten jetzt planungsrechtlich als private Grünflächen festgesetzt. Damit können sie nicht mehr bebaut werden. Durch die neu entwickelte Erschließung werden keine bestehenden Gartengrundstücke, deren Eigentümer dies nicht wünschen, mehr erschlossen. Erschließungsbeiträge werden hierdurch

- ② Durch eine Bebauung wird die letzte unwürdliche Grünfläche zerstört und ein ~~gelassener~~ immer mehr an Bedeutung gewinnender Umgang ^{mit der Natur} mehr außer Acht gelassen, obwohl diese essenziell für die Menschheit ist! Auf dem Gelände des Bauers von Rödgen, das im neuen Baugebiet liegt, können die Kinder aus dem 200 Meter entfernten Rödgener Kindergarten spielerisch genau diesen Umgang. Sollen diese Möglichkeiten frühkindlicher Erziehung, die prägend für das spätere Umweltbewusstsein und den Umgang der Kinder mit der Natur als Erwachsener, einem Baugebiet zum Opfer fallen?
- ③ Auch wird der Mehrheit (!) der Anwohner ein Baugebiet aufgezwungen, das sie gar nicht haben wollen! Für viele betroffene Anwohner macht die zum Haus gehörende Fläche, die jetzt zum Bauplatz werden sollte, ein großes Stück über Lebensqualität aus, das zugleich als Rückzugsort und zur Entspannung dient! Durch die Bebauung der angrenzenden Grünflächen wird dieses ebenfalls den Bürgern, die keinen eigenen Garten besitzen, genommen.
- ④ Fraglich ist ferner, ob sich durch den Bau von einer sehr geringen Anzahl an Häusern der Trend der „Vergreisung“ des Dorfes aufhalten und die Infrastruktur verbessern lässt, wie es die amtsommerabundante Kommunalpolitik sieht. Hierdurch wird weder eine zusätzliche Einkaufsmöglichkeit geschaffen noch die Attraktivität Rödgers für junge Familien erhöht, da ohnehin bereits zahlreiche Häuser leerstehen! Es ist zu überlegen, ob ein Baugebiet am Ortsrand mit einer größeren Anzahl an Bauplätzen nicht die sinnvollere Alternative ist!

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 24.07.2015

für diese Eigentümer nicht fällig. Demzufolge ist zur 1. Offenlage 2018 nur noch eine sehr viel geringere Anzahl an Stellungnahmen eingereicht worden, als dies bei der frühzeitigen Beteiligung 2015 der Fall war. Ob eine Mehrheit der Anwohner der Planung zustimmt, ist nicht nachweisbar und ist auch nicht entscheidend, da über die Aufstellung des Bebauungsplans und zukünftig dessen Rechtskraft des Plans die gewählten Stadtverordneten unter der Berücksichtigung des Ortsbeirates Rödgen entscheiden. Die mehrheitliche Zustimmung der direkten Anwohner eines Baugebietes ist nur selten zu erzielen, da hier in der Regel oft Eigeninteressen mindestens genauso stark gewertet werden wie Überlegungen zum Gemeinwohl. Die demokratisch gewählten kommunalen Entscheidungsgremien wie Ortsbeiräte und Stadtverordnetenversammlung treffen daher die Entscheidung über die Durchführung einer Planung nach der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander, so dass hier die Anlieger- bzw. Eigentümerinteressen nicht gegen öffentliche, dem Gemeinwohl dienende Interessen durchgesetzt werden müssen, auch wenn eine Gruppe von Anliegern dies wünscht. Die geringe Zahl an Stellungnahmen zur 1. Offenlage zeigt indes, dass die Berücksichtigung der bei der frühzeitigen Beteiligung gesammelten Einwände und Belange erfolgreich war.

④ Der Anregung, die Fläche „In der Roos“ sollte als Kompensation für Anwohner ohne Garten dienen, wird nicht gefolgt.

Die Freiflächen „In der Roos“ sind eingezäunt und können nicht betreten werden. Sie können daher auch nicht als Kompensation für einen eigenen Garten angesehen werden. Freiräume zum Spaziergehen, anders als bei „In der Roos“ sogar in der offenen Landschaft, sind rund um Rödgen in direkter Nähe zu „In der Roos“ vorhanden.

⑤ Die Einschätzung, die Planung setze dem „Trend der Vergreisung des Dorfes“ nichts entgegen, wird zurückgewiesen.

Auch wenn mit einem Wohngebiet allein die angesprochene Überalterung nicht vollständig ausgeräumt werden kann, so leistet sie doch einen Beitrag dazu, diese zurückzudrängen. Ziel ist es, mit dem Baugebiet „In der Roos“ gerade auch für Familien mit Kindern Wohnraum zu schaffen. Deswegen wurde die maximale Wohnungsanzahl pro Gebäude auf 2 festgesetzt. Einzimmerappartements und Kleinstwohnungen sollen so unterbunden werden. Daher ist die Schaffung von Wohnraum für Familien durch Ausschluss von Kleinstwohnungen auf diese Art ein gangbarer Weg, mehr jüngere Neueinwohner mit Kindern für Rödgen zu gewinnen. Die Ansiedlung von Einzelhandel, welcher der Versorgung des Gebietes dient, wie etwa Bäcker, Fleischer,

② Durch eine Bebauung wird die letzte unwürdliche Grünfläche zerstört und ein Lebensraum immer mehr an Bedeutung gewinnender Umgebung immer mehr außer Acht gelassen, obwohl diese essenziell für die Menschheit ist! Auf dem Gelände des Bobauers von Rödgen, das im neuen Baugebiet liegt, können die Kinder aus dem 200 Meter entfernten Rödgener Kindergarten spielerisch genau diesen Umgang. Sollen diese Möglichkeit frühkindlicher Erziehung, die prägend für das spätere Umweltbewusstsein und den Umgang der Kinder mit der Natur als Erwachsener, einem Baugebiet zum Opfer fallen?

③ Auch wird der Mehrheit(!) der Anwohner ein Baugebiet aufgezwungen, das sie gar nicht haben wollen! Für viele betroffene Anwohner macht die zum Haus gehörende Garten, der jetzt zum Bauplatz werden soll, ein großes Stück über Lebensqualität aus, das zugleich als Rückzugsort und zur Entspannung dient!

④ Durch die Bebauung der angrenzenden Grünflächen wird dieses ebenfalls den Bürgern, die keinen eigenen Garten besitzen, genommen.

⑤ Fraglich ist ferner, ob sich durch den Bau von einer sehr geringen Anzahl an Häusern der Trend der „Vergrößerung“ des Dorfes aufhalten und die Infrastruktur verbessern lässt, wie es die amtsinnverwandten Kommunalpolitiker schildern. Hierdurch wird weder eine zusätzliche Einkaufsmöglichkeit geschaffen noch die Attraktivität Rödgers für junge Familien erhöht, da ohnehin bereits zahlreiche Häuser leerstehen! Es ist zu überlegen, ob ein Baugebiet am Ortsrand mit einer größeren Anzahl an Bauplätzen nicht die sinnvollere Alternative ist!

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 24.07.2015

kleiner Lebensmittelhandel, ist in allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich möglich.

Eine zunehmende Bevölkerung macht deren Neuansiedlung wahrscheinlicher.

Gießen

Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken :

- ① Bedenken : zu hohe Kosten für die Anwohner
- ② noch mehr Verkehr weil auch die Parkplätze nicht reichen
- ③ Rädgen wird nicht soviel platz benötigen da die Flüchtlinge in der Nähe sind
- ④

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED] 35394 Gießen

Datum: 22.07.2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen) :

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 22.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① Die Einschätzung bezüglich zu hoher Kosten für die Anwohner wird nicht geteilt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde nach der frühzeitigen Beteiligung so geändert, dass diejenigen Anwohner, die keine Erschließung ihrer Gärten wünschten, nicht erschlossen werden und auch in Zukunft kein Wohnbauland aus ihren Gärten machen können. Ausnahme sind die 2 mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke, die bisher eine Erschließung über einen asphaltierten Weg parallel zur Udersbergstraße im Gebiet „In der Roos“ nutzen, ohne hier jemals Erschließungsbeiträge gezahlt zu haben. Sie werden augenscheinlich erstmalig offiziell erschlossen und müssen gegebenenfalls Erschließungsbeiträge zahlen.

Alle anderen Erschließungskosten werden auf die neu entstehenden Baugrundstücke im Gebiet umgelegt, so dass die Anwohner nicht betroffen sind.

② Der Einschätzung, es werde „noch mehr“ Verkehr erzeugt, wird dessen geringer und kaum abwägungsrelevanter Umfang entgegengehalten. Es werden zu den gemäß Stellplatzsatzung notwendigen Privatstellplätzen auch öffentliche Besucherparkplätze eingerichtet.

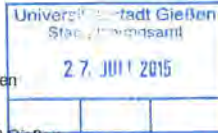
Das Plangebiet wird für den motorisierten Verkehr über einen einzigen Anschluss an das bestehende Straßennetz angeschlossen. Dieser befindet sich nur 50 m von der Ortsdurchfahrt „Friedrich-Ebert-Straße“ entfernt, welche über die gut ausgebaute Helgenstockstraße erreicht wird, die die erwarteten Fahrzeugbewegungen sehr gut aufnehmen kann. Die Dorfmitte rund um die Kirche wird durch dieses zum Entwurf geänderte Erschließungssystem gegenüber dem Plan- und Verkehrskonzept, das der frühzeitigen Beteiligung zugrunde lag, überhaupt nicht durch zusätzlichen PKW- und Lieferverkehr belastet.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bausenates des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes (Hessischer VGH, Urf. V. 17.08.2017 – 4 C 2760/16.N.) stellt die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung für Anlieger dar, die nicht abwägungsbeachtlich ist.

Eine realitätsnahe Kombination aus 2/3 Einfamilien- und 1/3 Zweifamilienhäusern an diesem Standort ergibt bei 28 Baugrundstücken entlang der neuen Erschließungsstraße



Universitätsstadt Giessen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Giessen



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Giessen

Anregungen und Bedenken :

- ① Bedenken : zu hohe Kosten für die Anwohner
- ② noch mehr Verkehr weil auch die Parkplätze nicht reichen
- ③ Rödgen wird nicht soviel Platz benötigen da die Flüchtlinge in der Nähe sind
- ④

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED] 35394 Giessen

Datum: 22.07.2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen) :

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Giessen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Giessen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 22.07.2015

ca. 18 Einfamilienhäuser und 10 Zweifamilienhäuser (mit je 2 Wohneinheiten), also insgesamt 38 Wohneinheiten, welche über die neue Straße erschlossen werden.

Dabei würde sich die entsprechende Zahl an Fahrzeugbewegungen gem. dem benannten Urteil mit 1,5 Fahrzeugen und 2,5 Fahrzeugbewegungen pro Tag berechnen lassen, hier also $38 \times 1,5 \times 2,5 = 195$ Fahrzeugbewegungen. Hinzu kämen für Besucherverkehr und Güterverkehr 2 Fahrzeugbewegungen pro Wohneinheit und Tag. Dies ergäbe 219 Fahrzeugbewegungen pro Tag, also weniger als 10 % mehr als die abwägungsunbeachtlichen 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag.

Diese geringfügige Überschreitung wird dadurch relativiert, dass die gesamte Straße verkehrsberuhigt angelegt wird und aufgrund der Ausführung als Sackgasse kein motorisierter Durchgangsverkehr auftreten wird.

Insgesamt wird der zu erwartende Verkehr also als nicht störend bewertet, da die gemäß benanntem Urteil überhaupt nur sehr geringfügig überschrittene Grenze zur Unbeachtlichkeit durch die Ausführung der Straße als Sackgasse, und daher durch das Ausbleiben von Durchgangsverkehr, in der Realität unterschritten werden wird.

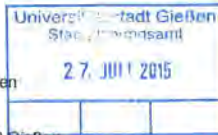
Angesichts des dringlichen Wohnraumbedarfs in Giessen wird diese, wenn überhaupt auftretende, nur geringfügige Überschreitung einer abwägungsbeachtlichen Zahl von 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag wegen des hier überwiegenden öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnbauland abgewogen.

③ Der Einschätzung, dass die „Parkplätze nicht reichen“, wird widersprochen

Die Stellplatzsatzung der Stadt Giessen muss durch private Bauherren erfüllt werden. Zusätzlich entstehen 8 Stellplätze auf der festgesetzten Stellplatzanlage in der Mitte des Plangebietes und weitere Stellplätze im Straßenraum, deren Anzahl abhängig von der Straßenplanung nach Feststehen der Leitungs- und Kanalverläufe zwischen 6 und 10 liegen dürfte - insgesamt also 14 – 18 öffentliche Stellplätze.



Universitätsstadt Giessen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Giessen



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Giessen

Anregungen und Bedenken :

- ① Bedenken : zu hohe Kosten für die Anwohner
noch mehr Verkehr weil auch die Parkplätze nicht reichen
- ② Rödgen wird nicht soviel Platz benötigen da die Flüchtlinge in
der Nähe sind
- ③
- ④

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED] 35394 Giessen

Datum: 22.07.2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen) :

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Giessen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Giessen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

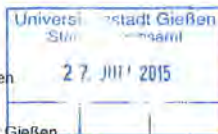
[REDACTED], Stellungnahme v. 22.07.2015

④ **Der Einschätzung, die Entwicklung Rödgens würde wegen der Hessischen Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge im ehemaligen US-Depot stagnieren, wird widersprochen.**

Auch im Gebiet des US-Depots selbst entsteht Wohnungsbau in großem Umfang. Ein Einfluss durch eine Einrichtung, die über 2 km Wegstrecke vom Ortseingang Rödgens an der Kreuzung Helgenstockstraße/ Udersbergstraße entfernt liegt, und die keine Auswirkungen auf das Ortsgebiet Rödgens erkennen lässt, ist objektiv nicht zu erwarten.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken :

- ① Ich habe bedenken das es hier im Helgenstock noch mehr Verkehr gibt
- ② Ich habe bedenken das die Kosten für die Erschließung für ältere Grundstückseigentümer nicht tragbar sind
- ③ Ich habe bedenken das die grüne Lunge von Rödgen nicht geeignet ist für ein Neubaugebiet
- ④ Flora , Fauna ist ein Stück Lebens Qualität auch für Ältere Bewohner von Rödgen

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [Redacted]

Adress: [Redacted] 334 Gießen

Datum: 22.07.2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen) :

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.
[Redacted] Stellungnahme v. 22.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① Der Einschätzung, es werde „noch mehr“ Verkehr erzeugt, wird dessen geringer und kaum abwägungsrelevanter Umfang entgegengehalten

Nach ständiger Rechtsprechung des Bausenates des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes (Hessischer VGH, Urt. V. 17.08.2017 – 4 C 2760/16.N.) stellt die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung für Anlieger dar, die nicht abwägungsbeachtlich ist.

Eine realitätsnahe Kombination aus 2/3 Einfamilien- und 1/3 Zweifamilienhäusern an diesem Standort ergibt bei 28 Baugrundstücken entlang der neuen Erschließungsstraße ca. 18 Einfamilienhäuser und 10 Zweifamilienhäuser (mit je 2 Wohneinheiten), also insgesamt 38 Wohneinheiten, welche über die neue Straße erschlossen werden.

Dabei würde sich die entsprechende Zahl an Fahrzeugbewegungen gem. dem benannten Urteil mit 1,5 Fahrzeugen und 2,5 Fahrzeugbewegungen pro Tag berechnen lassen, hier also $38 \times 1,5 \times 2,5 = 195$ Fahrzeugbewegungen. Hinzu kämen für Besucherverkehr und Güterverkehr 2 Fahrzeugbewegungen pro Wohneinheit und Tag. Dies ergäbe 219 Fahrzeugbewegungen pro Tag, also weniger als 10 % mehr als die abwägungsunbeachtlichen 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag.

Diese geringfügige Überschreitung wird dadurch relativiert, dass die gesamte Straße verkehrsberuhigt angelegt wird und aufgrund der Ausführung als Sackgasse kein motorisierter Durchgangsverkehr auftreten wird.

Insgesamt wird der zu erwartende Verkehr also als nicht störend bewertet, da die gemäß benanntem Urteil überhaupt nur sehr geringfügig überschrittene Grenze zur Unbeachtlichkeit durch die Ausführung der Straße als Sackgasse, und daher durch das Ausbleiben von Durchgangsverkehr, in der Realität unterschritten werden wird.

Angesichts des dringlichen Wohnraumbedarfs in Gießen wird diese, wenn überhaupt auftretende, nur geringfügige Überschreitung einer abwägungsbeachtlichen Zahl von 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag wegen des hier überwiegenden öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnbauland abgewogen.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken :

- ① Ich habe bedenken das es hier im Helgenstock noch mehr Verkehr gibt
- ② Ich habe bedenken das die Kosten für die Erschließung für ältere Grundstückseigentümer nicht tragbar sind
- ③ Ich habe bedenken das die grüne Lunge von Rödgen nicht geeignet ist für ein Neubaugebiet
- ④ Flora , Fauna ist ein Stück Lebens Qualität auch für Ältere Bewohner von Rödgen

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED] 5334 Gießen

Datum: 22.07.2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen) :

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 22.07.2015

② Den Bedenken, dass die Kosten der Grundstückerschließung für Eigentümer nicht tragbar sind, wird entgegengehalten, dass durch die Neuplanung zum Entwurf nahezu alle umliegenden bereits bebauten Grundstücke nicht mehr erschlossen werden.

Die Anwohner, die bereits rechtmäßig erschlossen sind und die ihre Gärten nicht als Bauland erschlossen sehen wollten, werden im Entwurf nicht mehr angebunden.

Diejenigen Eigentümer von bestehender Wohnbebauung, die bereits am „Schwarzen Weg“ zwischen Helgenstockstraße und Im Dreieck gebaut haben und diesen als Zufahrt und Erschließung nutzen, aber nie rechtmäßig hierüber erschlossen waren, werden nun erstmals ordnungsgemäß erschlossen und müssen voraussichtlich Erschließungsbeiträge zahlen.

Für sie entsteht durch die erstmalig rechtmäßige Erschließung zudem die Möglichkeit, auf der jeweils nördlichen Grundstückshälfte ein eigenständig über die Udersbergstraße erschlossenes Baugrundstück zu bilden, bzw. bei dort schon vorhandener Bebauung die jeweils südliche Grundstückshälfte mit bereits Bestandsbebauung erstmals rechtmäßig zu erschließen (soweit die Zufahrt bisher nur über den „Schwarzen Weg“ möglich war).

Diese Eigentümer profitieren also stark von der Erschließung bzw. müssen jetzt erstmals für eine Erschließung zahlen.

Alle übrigen erschlossenen Flächen im Gebiet sind Gartenland und Landwirtschaftsfläche. Hier ist eine Erschließungsabrechnung angemessen, da durch die Umwandlung in Bauland eine Werterhöhung eintritt.

③ Die Bewertung von „In der Roos“ als „grüne Lunge“ Rödgens, die nicht für ein Neubaugebiet geeignet ist, trifft nicht zu.

Die Bezeichnung als „grüne Lunge“ suggeriert, das Gebiet sei für das Ortsklima und die Frischluftversorgung Rödgens unverzichtbar.

Die Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet von Gießen, welche das Büro GEO-NET Umweltconsulting GmbH im Auftrag der Stadt als modellgestützte, flächendeckende Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet im Jahr 2014 erarbeitet hat und welche die Stadtverordnetenversammlung am 9. Oktober 2014 beschlossen hat, stellt das Areal von „In der Roos“ in der zugehörigen „Planungshinweiskarte“ als Gebiet mit der Zuordnung „Mittlere bioklimatische Bedeutung – Freifläche mit mittlerem Einfluss auf



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken :

- ① Ich habe bedenken das es hier im Helgenstock noch mehr Verkehr gibt
- ② Ich habe bedenken das die Kosten für die Erschließung für ältere Grundstückseigentümer nicht tragbar sind
- ③ Ich habe bedenken das die grüne Lunge von Rödgen nicht geeignet ist für ein Neubaugebiet
- ④ Flora , Fauna ist ein Stück Lebens Qualität auch für Ältere Bewohner von Rödgen

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adress:

Datum: 22.07.2015

Interessenlage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen) :

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 22.07.2015

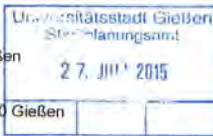
Siedlungsgebiete; Mittlere Empfindlichkeit durch Nutzungsintensivierung; Maßvolle Bebauung aus bioklimatischer Sicht meist möglich“ dar. Durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und die umfänglich festgesetzten privaten Grünflächen (Gärten) sowie die Festsetzung von 40 % gärtnerisch angelegter Grünfläche und einem großkronigen Baum je Grundstück sowie eingeschossiger Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern wird diese maßvolle Bebauung gewährleistet. Die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,4 für die GRZ wird unterschritten, und die kleinteilige Einzel- und Doppelhausstruktur gewährleistet eine gute Durchlüftung des Gebietes. Gemäß bioklimatischer Fachbeurteilung ist „In der Roos“ also wie vorgesehen maßvoll bebaubar und daher keine unverzichtbare „Grüne Lunge“ des Stadtteils.

④ **Dass das Erleben von Flora und Fauna Lebensqualität auch für ältere Bewohner bedeutet, wird nicht bestritten. Jedoch ist dieses Erlebnis auch im sehr nahe gelegenen Rödgener Umland rund um den Stadtteil möglich.**

Je nach genauer Wohnadresse innerhalb Rödgens ist das Umland dabei leichter oder genauso nah und gut zu erreichen wie „In der Roos“. Auch bestehen rund um das Plangebiet keine direkt angebundenen Wohnanlagen oder Einrichtungen für ältere Bürger, welche eine besondere Bedeutung für ältere Bürger von „In der Roos“ nahelegen würden. Zudem sind die Grünflächen In der Roos nicht betretbar. Auch lässt sich beobachten, dass bereits jetzt das gesamte Rödgener Umland in gleicher Weise wie „In der Roos“ zum Spazierengehen genutzt wird.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken:

- ① Zu hohe Kosten für die Anwohner
- ② noch mehr Verkehr, Parkplätze nicht ausreichen
- ③ Nach Rötgen will bestimmt keiner zahlen da Tausende Flächfläche in der Nähe sind

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum: 22.07.2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwilliger:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstiger Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 22.07.2015

Behandlungsvorschlag:

- ① Den Bedenken, dass zu hohe Kosten für Eigentümer entstehen, wird entgegengehalten, dass durch die Neuplanung zum Entwurf nahezu alle bereits bebauten Anliegergrundstücke nicht mehr erschlossen werden.

Die Anwohner, die bereits rechtmäßig erschlossen sind und die ihre Gärten nicht als Bauland erschlossen sehen wollten, werden im Entwurf nicht mehr angebunden.

Diejenigen Eigentümer von bestehender Wohnbebauung, die bereits am „Schwarzen Weg“ zwischen Helgenstockstraße und Im Dreieck gebaut haben und diesen als Zufahrt und Erschließung nutzen, aber nie rechtmäßig hierüber erschlossen waren, werden nun erstmals erschlossen und müssen Erschließungsbeiträge zahlen.

Für sie entsteht durch die erstmalig rechtmäßige Erschließung zudem die Möglichkeit, auf der jeweils nördlichen Grundstückshälfte ein eigenständig über die Udersbergstraße erschlossenes Baugrundstück zu bilden, bzw. bei dort schon vorhandener Bebauung die jeweils südliche Grundstückshälfte mit bereits Bestandsbebauung erstmals rechtmäßig zu erschließen (soweit die Zufahrt bisher nur über den „Schwarzen Weg“ möglich war).

Diese Eigentümer profitieren also stark von der Erschließung bzw. müssen jetzt erstmals für eine Erschließung zahlen, die bisher nicht rechtmäßig vorhanden ist.

Alle übrigen erschlossenen Flächen im Gebiet sind Gartenland und Landwirtschaftsfläche. Hier ist eine Erschließungsabrechnung angemessen, da durch die Umwandlung in Bauland eine Werterhöhung eintritt.

- ② Der Einschätzung, es werde „noch mehr“ Verkehr erzeugt, wird dessen geringer und kaum abwägungsrelevanter Umfang entgegengehalten

Nach ständiger Rechtsprechung des Bausenates des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes (Hessischer VGH, Urt. V. 17.08.2017 – 4 C 2760/16.N.) stellt die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung für Anlieger dar, die nicht abwägungsbeachtlich ist.

Eine realitätsnahe Kombination aus 2/3 Einfamilien- und 1/3 Zweifamilienhäusern an diesem Standort ergibt bei 28 Baugrundstücken entlang der neuen Erschließungsstraße



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken:

- ① In Luke werden für die Anwohner
- ② noch mehr Verkehr, Parkstände nicht ausreichen
- ③ Nach Rödgen will bestimmt keiner ziehen da Tausende Flüchtlinge in der Nähe sind

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum: 22.07.2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwilliger:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstiger Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 22.07.2015

ca. 18 Einfamilienhäuser und 10 Zweifamilienhäuser (mit je 2 Wohneinheiten), also insgesamt 38 Wohneinheiten, welche über die neue Straße erschlossen werden.

Dabei würde sich die entsprechende Zahl an Fahrzeugbewegungen gem. dem benannten Urteil mit 1,5 Fahrzeugen und 2,5 Fahrzeugbewegungen pro Tag berechnen lassen, hier also $38 \times 1,5 \times 2,5 = 195$ Fahrzeugbewegungen. Hinzu kämen für Besucherverkehr und Güterverkehr 2 Fahrzeugbewegungen pro Wohneinheit und Tag. Dies ergäbe 219 Fahrzeugbewegungen pro Tag, also weniger als 10 % mehr als die abwägungsunbeachtlichen 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag.

Diese geringfügige Überschreitung wird dadurch relativiert, dass die gesamte Straße verkehrsberuhigt angelegt wird und aufgrund der Ausführung als Sackgasse kein motorisierter Durchgangsverkehr auftreten wird.

Insgesamt wird der zu erwartende Verkehr also als nicht störend bewertet, da die gemäß benanntem Urteil überhaupt nur sehr geringfügig überschrittene Grenze zur Unbeachtlichkeit durch die Ausführung der Straße als Sackgasse, und daher durch das Ausbleiben von Durchgangsverkehr, in der Realität unterschritten werden wird.

Angesichts des dringlichen Wohnraumbedarfs in Gießen wird diese, wenn überhaupt auftretende, nur geringfügige Überschreitung einer abwägungsbeachtlichen Zahl von 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag wegen des hier überwiegenden öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnbauland abgewogen.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Gießen muss durch private Bauherren erfüllt werden. Zusätzlich entstehen 8 Stellplätze auf der festgesetzten Stellplatzanlage in der Mitte des Plangebietes und weitere Stellplätze im Straßenraum, deren Anzahl abhängig von der Straßenplanung nach Feststehen der Leitungs- und Kanalverläufe zwischen 6 und 10 liegen dürfte - insgesamt also 14 – 18 öffentliche Stellplätze.

③ Der Einschätzung, die Entwicklung Rödgens würde wegen der Hessischen Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge im ehemaligen US-Depot stagnieren, wird widersprochen.

Auch im Gebiet des US-Depots selbst entsteht Wohnungsbau in großem Umfang. Ein Einfluss durch eine Einrichtung, die über 2 km Wegstrecke vom Ortseingang Rödgens an der Kreuzung Helgenstockstraße/ Udersbergstraße entfernt liegt, und die keine Auswirkungen auf das Ortsgebiet Rödgens erkennen lässt, ist objektiv nicht zu erwarten.



Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Gießen 2. JULI 2015
Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken :

- ① Mit obigen Plan bin ich nicht einverstanden.
Ich verkaufe nicht mein eingepflanztes Grundstück
Ich sehe nicht ein, dass ich als Anlieger und Rentner
Ihr Planvorhaben mitfinanzieren soll.

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

35394 Gießen

Datum: 22.7.15

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen) :

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 22.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① Dem verweigerten Einverständnis zur Mitfinanzierung der Planung wird entgegen gehalten, dass Erschließungsbeiträge für den Straßenbau sowie eine Beteiligung an Erschließung und Kosten im Rahmen eines Umlegungsverfahrens gesetzlich geregelte Eingriffe in das Privateigentum darstellen, die bereits mehrfach vor dem Bundesverfassungsgericht geprüft wurden und dem standhielten.

Die Einsicht in eine solche Form der Beteiligung an den Kosten für Neuerschließung und Neuaufteilung von Baugebieten ist also keine Voraussetzung für die gesetzlich festgelegte Verpflichtung der Teilnahme an diesen Verfahren.

Sofern sich das Eigentum des Anliegers aber auf das Grundstück von [redacted] beschränkt, liegt er nicht im Geltungsbereich und nimmt nicht am Umlegungsverfahren teil.

Auch im Fall von Eigentum im Plangebiet hängt die Teilnahme am Umlegungsverfahren von den gesetzlichen entsprechenden Bestimmungen zur Umlegung ab und nicht allein von dem Umstand, dass sich ein Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet.



- ② Auch der Verkehr wird stark zunehmen
sodass sich die Wohnqualität sehr verschlechtert.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

■■■■■■■■■■, Stellungnahme v. 22.07.2015

② **Der Einschätzung, es werde „noch mehr“ Verkehr erzeugt, wird dessen geringer Umfang entgegengehalten.**

Nach ständiger Rechtsprechung der Bausenate des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes (Hessischer VGH, Ur. V. 17.08.2017 – 4 C 2760/16.N.) stellt die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung für Anlieger dar, die nicht abwägungsbeachtlich ist.

Eine realitätsnahe Kombination aus 2/3 Einfamilien- und 1/3 Zweifamilienhäusern an diesem Standort ergibt bei 28 Baugrundstücken entlang der neuen Erschließungsstraße ca. 18 Einfamilienhäuser und 10 Zweifamilienhäuser (mit je 2 Wohneinheiten), also insgesamt 38 Wohneinheiten, welche über die neue Straße erschlossen werden.

Dabei würde sich die entsprechende Zahl an Fahrzeugbewegungen gem. dem benannten Urteil mit 1,5 Fahrzeugen und 2,5 Fahrzeugbewegungen pro Tag berechnen lassen, hier also $38 \times 1,5 \times 2,5 = 195$ Fahrzeugbewegungen. Hinzu kämen für Besucherverkehr und Güterverkehr 2 Fahrzeugbewegungen pro Wohneinheit und Tag. Dies ergäbe 219 Fahrzeugbewegungen pro Tag, also weniger als 10 % mehr als die abwägungsunbeachtlichen 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag.

Diese geringfügige Überschreitung der Grenze zur Unbeachtlichkeit bei der Abwägung wird zusätzlich dadurch relativiert, dass die gesamte Straße verkehrsberuhigt anlegt wird und aufgrund der Ausführung als Sackgasse kein motorisierter Durchgangsverkehr auftreten wird.

Insgesamt wird der zu erwartende Verkehr also als nicht störend bewertet, da die gemäß benanntem Urteil überhaupt nur sehr geringfügig überschrittene Grenze zur Unbeachtlichkeit, durch die Ausführung der Straße als Sackgasse und daher durch das Ausbleiben von Durchgangsverkehr in der Realität unterschritten werden wird.

Angesichts des dringlichen Wohnraumbedarfs in Gießen wird diese, wenn überhaupt auftretende, nur geringfügige Überschreitung einer abwägungsbeachtlichen Zahl von 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag wegen des hier überwiegenden öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnbauland abgewogen.



Universitätsstadt Gießen
 Der Magistrat
 Stadtplanungsamt
 Berliner Platz 1, 35390 Gießen

28. JULI 2015

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
 vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken :

Siehe Anlage

Universitätsstadt Gießen
 27.07.2015

I	II	III	IV	V
---	----	-----	----	---

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

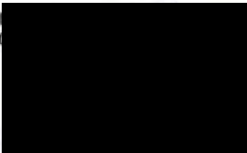
Datum:

35418 Busch
25/07/15

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen) :

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahme
 Abgabefrist: 27.07.2015



Stadtplanungsamt Gießen
 (Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
 „In der Roos“)
 Postf. 110820
 35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 25.07.2015

Behandlungsvorschlag:

Siehe nächste Seite

- ① Als künftiger Rechtsnachfolger eines betroffenen Grundstückseigentümers empfinde ich es als eine Unverschämtheit in die Rechte der derzeitigen Eigentümer derart einzugreifen. Die Grundstücke der Udersbergstraße sind zu dieser hin voll erschlossen und jetzt sollen diese Grundstückseigentümer die rückwärtigen Grundstücksteile in die Planung mit einbezogen werden sollen, noch einmal Erschließungskosten zahlen selbst wenn kein Bauwille für diese Grundstücksteile besteht. Bei einer Teilung der Grundstücke würde die vorhandene Struktur und Nutzung der Grundstücke total zerstört bzw. gar unmöglich gemacht.

Für mich ergäben sich daher nur zwei Möglichkeiten der Regelung:

- ②
1. Wenn die rückwärtigen Grundstücksteile der Udersbergstraße mit einbezogen werden, dann sind den Eigentümern die Erschließungskosten solange seitens der Stadt Gießen zu stunden solange kein Bauwille besteht um dieser Grundstückseigentümer erst dann finanziell zu belasten, wenn eine entsprechende Nutzung als Baugrund erfolgt. Zahlungspflichtig sollte nur derjenige Eigentümer sein der bau- bzw. veräußerungswillig ist, denn nur diese Grundstückseigentümer haben einen finanziellen Nutzen aus der Planung.
 - ③ 2. Man lässt die rückwärtigen Grundstücksteile der Grundstücke die bereits voll erschlossen sind vollkommen aus der Planung heraus und beplant nur die Grundstücke im inneren Bereich des Gebietes die derzeit aus Viehweiden und Streuobstwiesen bestehen und lässt die anderen Grundstücke komplett außen vor, was auch den Vorteil hätte, dass die Bebauung nicht zu dicht wird was meines Erachtens bei der vorliegenden Planung der Fall ist.

Am sinnvollsten wäre es jedoch aus meiner Sicht die beiden vgl. Möglichkeiten zu kombinieren.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

■■■■■, Stellungnahme v. 25.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① **Der Einwand wurde berücksichtigt.**

Die bereits von den das Plangebiet umgebenden Straßen (Udersbergstraße, Im Hopfengraten) aus erschlossenen und im hinteren Grundstücksbereich nicht bebauten und dabei an die bestehenden Wege im Plangebiet angeschlossenen Grundstücke werden im Entwurf des Bebauungsplans nicht mehr an die neue Erschließungsstraße angeschlossen. Diese den vorhandenen Wohnhäusern zuzuordnenden Gärten werden als private Grünflächen festgesetzt. Eine spätere Bebauung ist damit ausgeschlossen und Erschließungsbeiträge fallen nicht an.

Dies betrifft ausdrücklich nicht die beiden Wohnhäuser Udersbergstraße ■■■■■ da diese Wohnhäuser bisher nicht ordnungsgemäß über den Weg zwischen Helgenstockstraße und „Im Dreieck“ erschlossen waren. Die Erschließung erfolgt zukünftig über die neue, hier auf der Trasse des alten Weges verlaufende Erschließungsstraße, so dass diese beiden Wohnhäuser vermutlich erstmals wieder ordnungsgemäß erschlossen werden und daher wie die neuen Baugrundstücke erschließungsbeitragspflichtig würden. Die früher vorhandene Erschließung dieser beiden Häuser über die Udersbergstraße wurde in einem Fall durch Errichtung einer Stützmauer an der Udersbergstraße und Auffüllung des Grundstücks beseitigt ■■■■■, im anderen Fall durch einen die Durchfahrt blockierenden Neubau ■■■■■ mit dem Neubau Nr. ■■■■■. In beiden Fällen wurde durch diese Maßnahmen die ordnungsgemäße Erschließung über die Udersbergstraße beseitigt und muss vermutlich durch den Anschluss an die neue Erschließungsstraße wieder hergestellt werden. Die Behandlung dieser Neuerschließung obliegt aber dem Tiefbauamt und ist nicht Gegenstand der Abwägung. Die Udersbergstr. ■■■■■ wird ordnungsgemäß über das Grundstück der N■■■■■ erschlossen.

② **Dem Vorschlag wurde nicht gefolgt.**

Eine Erschließung der Gärten hätte eine mit Rechtskraft des Bebauungsplans eintretende Erschließungsbeitragspflicht bedeutet, unabhängig von dem aktuellen Willen zur Bebauung.

③ **Dem Vorschlag wurde zum Entwurf des Bebauungsplans gefolgt.**

Gießen

Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
27. JULI 2015

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken:

- ① Ich möchte aus der Planung herausgenommen werden.
Siehe angehängter Schreiben vom 24. Juli 2015 + Anlagen
mit nur weiteren Bedenken

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED]

35394 Gießen Rüdgen

Datum: 24. Juli 2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 24.07.2015

Behandlungsvorschlag:

- ① Dem Vorschlag wurde mit der Neuplanung zum Entwurf des Bebauungsplans gefolgt, indem der Garten der [REDACTED] nicht an eine neue Erschließung angebunden wird und als private Grünfläche festgesetzt wird.

Das Grundstück [REDACTED] wird somit nicht für zusätzliche Wohnbebauung geplant und daher im Sinne der Anregung „aus der Planung herausgenommen“.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
27. JULI 2015

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken:

- ① Ich möchte aus der Planung herausgenommen werden.
Siehe angehängter Schreiben vom 24. Juli 2015 + Anlagen
mit noch weiteren Bedenken.

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum:

35394 Gießen-Rödgen

24. Juli 2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.
Stellungnahme v. 24.07.2015

Behandlungsvorschlag:

- ① Dem Vorschlag wurde mit der Neuplanung zum Entwurf des Bebauungsplans gefolgt, indem der Garten der [REDACTED] nicht an eine neue Erschließung angebunden wird und als private Grünfläche festgesetzt wird.

Das Grundstück [REDACTED] wird somit nicht für zusätzliche Wohnbebauung geplant und daher im Sinne der Anregung „aus der Planung herausgenommen“.

35394 Gießen-Rödgen, 24. Juli 2015

Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1

35390 Gießen

**Betreff: Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“
Frühzeitige Unterrichtung**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wie aus den Städtebaulichen Entwürfen für das Baugebiet „in der Roos“ hervorgeht, ist unser Grundstück mit einbezogen, bzw. vom Plan her soll auf dem südlichen Teil unseres Grundstückes ein Bauplatz entstehen. **Hiergegen wehren wir uns entschieden.**

- ① Unser Grundstück ist in seiner Gesamtheit von uns gestaltet und entsprechend bebaut worden. Wir halten es für **unmöglich, einen Bauplatz abzutrennen**. So geht die Grundstücksgrenze des im städtebaulichen Entwurfes eingezeichneten Bauplatzes mitten durch unser Gartenhaus, welches dringend als Abstellmöglichkeit für viele Gegenstände gebraucht wird. Es gibt noch einen zweiten Schuppen weiter südlich, der auch noch voll genutzt wird. Diese Lagermöglichkeit wird auch für die Zukunft dringend benötigt. Diese Gebäude müssten dann auf dem uns verbleibenden Grundstück neu errichtet werden. Unter Einhaltung der vorgeschriebenen Grenzabstände lässt sich das überhaupt nicht verwirklichen. Es gibt noch viele andere Gründe, die wir in der Vergangenheit in diversen Briefen der Stadt schon mitgeteilt haben. Unsere Schreiben v. 17.05.2013 und 27.05.2014 fügen wir bei. Außerdem einen Leserbrief, veröffentlicht im Nov. 2014 + Leserbriefentwurf.

Die Abtrennung eines Bauplatzes würde für uns einen besonders schweren Eingriff in unsere private Situation bedeuten.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.
[Redacted] Stellungnahme v. 24.07.2015

Behandlungsvorschlag:

- ① **Das Ansinnen des Schreibens wurde berücksichtigt. Die bereits von der Udersbergstraße aus erschlossenen und im hinteren Grundstücksbereich unbebauten Grundstücke werden im Entwurf des Bebauungsplans nicht mehr erschlossen und als private Grünflächen festgesetzt. Eine spätere Bebauung ist damit ausgeschlossen.**

Von Frau Bürgermeisterin Gerda Weigel-Greilich wurde bei der Information im Bürgerhaus Rödgen darauf hingewiesen, dass es kein Baugebot geben soll. Man hätte ja die Möglichkeit, seinen Garten bzw. sein Grundstück weiterhin selbst zu nutzen. Dafür müsse man nur die Erschließungskosten bezahlen. Einen solch hohen Betrag sind wir leider nicht in der Lage zu bezahlen. Vom Alter her bekommen wir auch kein Darlehen bei der Bank. Außerdem würden dann die entstehenden Zinsen eine weitere Belastung darstellen. Wir wären also gezwungen, einen eventuell entstehenden Bauplatz verkaufen zu müssen. Dadurch würde dann die Teilung des Grundstückes erfolgen müssen, die wir, wie oben geschildert, für nicht durchführbar halten.

Wir sehen die Auswirkungen dieses vorgesehenen Bebauungsplanes als einen besonders schweren Eingriff in unsere private und wirtschaftliche Situation.

Es entstehen für uns erhebliche und sehr gravierende unzumutbare Beeinträchtigungen, die eine neuerliche sach- und fachgerechte Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen erforderlich machen.

Auch bei allen anderen Eigentümern, von denen die hinteren Grundstücksteile in den Bebauungsplan einbezogen wurden, ergeben sich ähnliche oder gleiche Probleme, wie bei uns. In vielen Gesprächen mit betroffenen Anliegern wurde uns das auch so bestätigt.

Außerdem sind nach unserer Meinung viel zu viele Häuser geplant. Eine so dichte Bebauung passt auf keinen Fall zu den in Rödgen üblichen Grundstücksgrößen. Das neu entstehende Baugebiet würde wie ein Fremdkörper im Ortskern wirken.

- ② **Nach unserer Meinung sollte man bei einer Planung die rückwärtigen Grundstücke der umliegenden Anwohner unangetastet lassen und die Grundstücksgrößen großzügiger planen. Das würde eher auf Zustimmung in der Bevölkerung stoßen. Wenn das nicht so durchführbar ist, sollte man ganz auf eine Planung „in der Roos“ verzichten.**

Abschließend bitten wir nochmals, uns auf jeden Fall ganz aus dieser unzumutbaren Planung heraus zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

■■■■■■■■■■

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.
■■■■■■■■■■ Stellungnahme v. 24.07.2015

- ② **Dem Vorschlag der Herausnahme aller Nachbarn aus der Planung kann nicht gefolgt werden, da diese in zwei Fällen bisher nicht ordnungsgemäß erschlossen sind.**

Die bereits von den das Plangebiet umgebenden Straßen (Udersbergstraße, Im Hopfengraten) aus erschlossenen und im hinteren Grundstücksbereich nicht bebauten und dabei an die bestehenden Wege im Plangebiet angeschlossenen Grundstücke werden im Entwurf des Bebauungsplans nicht mehr an die neue Erschließungsstraße angeschlossen. Diese den vorhandenen Wohnhäusern zuzuordnenden Gärten werden als private Grünflächen festgesetzt. Eine spätere Bebauung ist damit ausgeschlossen.

Dies betrifft ausdrücklich nicht die beiden Wohnhäuser Udersbergstraße ■■■■■■ da diese Wohnhäuser bisher nicht ordnungsgemäß über den Weg zwischen Helgenstockstraße und „Im Dreieck“ erschlossen sind. Die Erschließung erfolgt zukünftig über die neue, hier auf der Trasse des alten Weges verlaufende Erschließungsstraße, so dass diese beiden Wohnhäuser erstmals ordnungsgemäß erschlossen werden. Die früher vorhandene Erschließung dieser beiden Häuser über die Udersbergstraße wurde in einem Fall durch Errichtung einer Stützmauer an der Udersbergstraße und Auffüllung des Grundstücks beseitigt (Nr. ■■■■■■ im anderen Fall durch einen die Durchfahrt blockierenden Neubau (Nr. ■■■■■■)). In beiden Fällen wurde durch diese Maßnahmen die ordnungsgemäße Erschließung über die Udersbergstraße beseitigt und muss durch den Anschluss an die neue Erschließungsstraße wieder hergestellt werden. Die Udersbergstr. ■■■■■■ wird ordnungsgemäß über das Grundstück der Nr. ■■■■■■ erschlossen.



Universitätsstadt Giessen
Stadtplanungsamt
27. JULI 2015
Universitätsstadt Giessen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Giessen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Giessen

Anregungen und Bedenken:

Siehe Rückseite

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum: *21.7.2015*

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Giessen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Giessen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 21.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① Siehe nächste Seite

**Anregungen und Bedenken
zum Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“**

- ① Ich bin als Anwohner nicht damit einverstanden, dass das von mir bewohnte Grundstück in das geplante Bauvorhaben einbezogen wird. Auch insgesamt werden
- ② die geplanten städtebaulichen Veränderungen von mir nicht mitgetragen. Ich spreche mich dafür aus, den positiven Charakter des gesamten Gebietes zu erhalten. Dies beziehe ich insbesondere auf die umfangreich vorhandene und teilweise schützenswerte Flora und Fauna (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Fledermäuse, Spechte, etc.). Zudem stellt diese innerörtliche Grünfläche für viele Rödgener Bürgerinnen und Bürger eine wichtige und unersetzbare Ruhezone
- ③ inmitten des Ortes dar. Eine Umsetzung des vorgestellten Bebauungsplans würde einige Bürgerinnen und Bürger außerdem existentiell bedrohen, da sie die
- ④ Anliegerkosten nicht aufbringen können oder mit dem vorhandenen Land ihre Existenzgrundlage verlieren. Dies halte ich aus sozialer Perspektive für untragbar.
- ⑤ Desweiteren sehe ich auf unsere Dorfmitte ein noch stärkeres Verkehrsaufkommen mit der daraus resultierenden Parkplatzproblematik zukommen. Insbesondere im
- ⑥ Ortskern existiert diese Problematik bereits (z.B. Udersbergstraße). Ebenso sehe ich durch das stärkere Verkehrsaufkommen eine Gefährdung von Kindern, die sich auf dem Weg zum Kindergarten befinden oder die Straßen/ Bürgersteige als Spielfläche benutzen. Im Moment wird das Gebiet aufgrund des niedrigen Verkehrsaufkommens auch von Kindern gerne genutzt. Dies sollte meiner Meinung nach so bleiben. Ich halte es nicht für sinnvoll ein solch kleinflächiges Baugebiet zu erschließen, in dem nur wenige Eigentümer dazu bereit sind ihre Grundstücke bebauen zu lassen.
- ⑧ Zudem ist es meiner Ansicht nach nicht gerecht, dass die Kosten für die Erschließung und den Straßenbau von den Anwohnern getragen werden müssen.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.
Stellungnahme v. 21.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① Die Planungshoheit der Gemeinde und das Recht der Gemeinde, Bebauungspläne aufzustellen, besteht unabhängig von der Zustimmung einzelner Anwohner*innen und Eigentümer*innen, da Planungsziele verfolgt werden können, die Einzelinteressen entgegen stehen. Die Schaffung von Wohnbauland ist ein solches Ziel, so dass das fehlende Einverständnis mit der Einbeziehung in die Planung hier nicht berücksichtigt werden kann.

Bebauungspläne sind gem. § 1(3) BauGB aufzustellen, sobald dies für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Durch die zunehmende Einwohnerzahl Gießens besteht große Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau. Da die städtebauliche Entwicklung gem. § 1(5) Satz 3 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, ist die im Zentrum Rödgens gelegene Freifläche „In der Roos“ eine Fläche, die diesem Gebot folgen besiedelt werden soll, bevor Ortserweiterungen in das Umland in Erwägung gezogen werden können. Der Flächennutzungsplan, aus dem Bauleitpläne gem. § 8 (2) BauGB zu entwickeln sind, stellt die Fläche „In der Roos“ bereits seit dem Jahr 2000 als Wohnbaufläche (Bestand) dar. Der Ortsbeirat Rödgen sowie die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen haben der Aufstellung des Bebauungsplans zugestimmt.

Das Grundstück mit den Gebäuden [REDACTED] wird in das Plangebiet einbezogen, da beide Gebäude in Nachbarschaft zu einem künftigen Neubaugebiet „In der Roos“ planungsrechtlich gesichert werden sollen und die weitere Bebauung im Einklang mit dem geplanten Neubaugebiet planungsrechtlich geregelt werden soll.

② Der Anregung wird nicht gefolgt. Die öffentlichen Belange und Interessen zur Baulandausweisung überwiegen gegenüber der Erhaltung des Status quo für Flora und Fauna.

Bei den Artengruppen der Vögel und Fledermäusen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Baulandausweisung, wenn bei Rodungen und Abrissen auf die Brut- und Quartierszeiten Rücksicht genommen wird. Hinsichtlich des Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings muss ein artenschutzrechtliches Ausnahmeverfahren angestrengt werden.

**Anregungen und Bedenken
zum Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“**

- ① Ich bin als Anwohner nicht damit einverstanden, dass das von mir bewohnte Grundstück in das geplante Bauvorhaben einbezogen wird. Auch insgesamt werden
- ② die geplanten städtebaulichen Veränderungen von mir nicht mitgetragen. Ich spreche mich dafür aus, den positiven Charakter des gesamten Gebietes zu erhalten. Dies beziehe ich insbesondere auf die umfangreich vorhandene und teilweise schützenswerte Flora und Fauna (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Fledermäuse, Spechte, etc.). Zudem stellt diese innerörtliche Grünfläche für viele Rödgener Bürgerinnen und Bürger eine wichtige und unersetzbare Ruhezone
- ③ inmitten des Ortes dar. Eine Umsetzung des vorgestellten Bebauungsplans würde einige Bürgerinnen und Bürger außerdem existentiell bedrohen, da sie die
- ④ Anliegerkosten nicht aufbringen können oder mit dem vorhandenen Land ihre Existenzgrundlage verlieren. Dies halte ich aus sozialer Perspektive für untragbar.
- ⑤ Desweiteren sehe ich auf unsere Dorfmitte ein noch stärkeres Verkehrsaufkommen mit der daraus resultierenden Parkplatzproblematik zukommen. Insbesondere im
- ⑥ Ortskern existiert diese Problematik bereits (z.B. Udersbergstraße). Ebenso sehe ich durch das stärkere Verkehrsaufkommen eine Gefährdung von Kindern, die sich auf dem Weg zum Kindergarten befinden oder die Straßen/ Bürgersteige als Spielfläche benutzen. Im Moment wird das Gebiet aufgrund des niedrigen Verkehrsaufkommens auch von Kindern gerne genutzt. Dies sollte meiner Meinung nach so bleiben. Ich halte es nicht für sinnvoll ein solch kleinflächiges Baugebiet zu erschließen, in dem nur wenige Eigentümer dazu bereit sind ihre Grundstücke bebauen zu lassen.
- ⑦ Zudem ist es meiner Ansicht nach nicht gerecht, dass die Kosten für die
- ⑧ Erschließung und den Straßenbau von den Anwohnern getragen werden müssen.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 21.07.2015

③ Die Bewertung von „In der Roos“ als „unersetzbare Ruhezone“ Rödgens wird vom Magistrat nicht geteilt.

Die Bedeutung von „In der Roos“ als Erholungsraum wird allein schon durch fehlende Betretbarkeit der Wiesen als sehr begrenzt eingeschätzt. Angesichts des sehr nahe gelegenen Umlandes mit der gleichen Landschafts- und Erschließungsstruktur wie im Bereich „In der Roos“ wird ein Zurückstellen der Bebauung von „In der Roos“ zum Zwecke der Erhaltung einer sehr eingeschränkten Erholungsfunktion des Gebietes zum Spaziergehen auf den dortigen Asphaltwegen abgelehnt.

Die Erholungsfunktion von „In der Roos“ beschränkt sich auf die Möglichkeit des Spazierengehens auf den asphaltierten Erschließungswegen und des Verweilens auf einer aufgestellten Parkbank am Rande eines der Erschließungswege. Keine der dabei passierten Wiesen oder Grundstücke kann betreten werden. Im nahen Umland, das vom Plangebiet nur durch 1 bis 2 Querstraßen entfernt ist und das durch ein dichtes Netz vergleichbarer Erschließungswege erschlossen ist, ist das Spaziergehen hingegen sogar in offener Landschaft möglich. Die offene Landschaft rund um Rödgen bietet genau die gleichen Erholungsmöglichkeiten durch Spaziergehen entlang von Wiesen und Gärten wie dies auch „In der Roos“ tut. Zudem sieht die Planung die Erhaltung aller Ost-West- und Nord-Süd-Verbindungen durch das Gebiet für Radfahrer und Fußgänger vor – mit Ausnahme der Verlängerung der Straße „Im Dreieck“ in das Gebiet, welche aber sowohl durch eine südlicher verlaufende, parallele Rad- und Fußwegverbindung aus Richtung Osten als auch durch den erhaltenen Rad- und Fußweg von der Udersbergstraße aus Richtung Norden bzw. Ortsmitte ersetzt wird. Das Wohngebiet wird mit einer Grundflächenzahl von 0,35 für ein allgemeines Wohngebiet weniger dicht bebaut, als es die Baunutzungsverordnung zulässt, so dass vergleichsweise mehr private Gartenfläche entsteht. Diese wird entlang der Nordseite der neuen Erschließungsstraße durch die festgesetzten Baufelder zudem vor den neuen Wohnhäusern liegen und damit an den Straßenraum angrenzen, so dass insgesamt der Charakter eines durchgrüneten Wohngebietes entstehen wird, das auf der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße auch gut zu Fuß durchquert werden kann. Angesichts des dringlichen Wohnraumbedarfs in Gießen wird die nur begrenzte und leicht im sehr nahen Umland zu kompensierende Erholungsfunktion von „In der Roos“ wegen des hier überwiegenden öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnbauland abgewogen.

**Anregungen und Bedenken
zum Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“**

- ① Ich bin als Anwohner nicht damit einverstanden, dass das von mir bewohnte Grundstück in das geplante Bauvorhaben einbezogen wird. Auch insgesamt werden
- ② die geplanten städtebaulichen Veränderungen von mir nicht mitgetragen. Ich spreche mich dafür aus, den positiven Charakter des gesamten Gebietes zu erhalten. Dies beziehe ich insbesondere auf die umfangreich vorhandene und teilweise schützenswerte Flora und Fauna (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Fledermäuse, Spechte, etc.). Zudem stellt diese innerörtliche Grünfläche für viele Rödgener Bürgerinnen und Bürger eine wichtige und unersetzbare Ruhezone
- ③ inmitten des Ortes dar. Eine Umsetzung des vorgestellten Bebauungsplans würde einige Bürgerinnen und Bürger außerdem existenziell bedrohen, da sie die
- ④ Anliegerkosten nicht aufbringen können oder mit dem vorhandenen Land ihre Existenzgrundlage verlieren. Dies halte ich aus sozialer Perspektive für untragbar.
- ⑤ Desweiteren sehe ich auf unsere Dorfmitte ein noch stärkeres Verkehrsaufkommen mit der daraus resultierenden Parkplatzproblematik zukommen. Insbesondere im
- ⑥ Ortskern existiert diese Problematik bereits (z.B. Udersbergstraße). Ebenso sehe ich durch das stärkere Verkehrsaufkommen eine Gefährdung von Kindern, die sich auf dem Weg zum Kindergarten befinden oder die Straßen/ Bürgersteige als Spielfläche benutzen. Im Moment wird das Gebiet aufgrund des niedrigen Verkehrsaufkommens auch von Kindern gerne genutzt. Dies sollte meiner Meinung nach so bleiben. Ich halte es nicht für sinnvoll ein solch kleinflächiges Baugebiet zu erschließen, in dem nur wenige Eigentümer dazu bereit sind ihre Grundstücke bebauen zu lassen.
- ⑦ Zudem ist es meiner Ansicht nach nicht gerecht, dass die Kosten für die Erschließung und den Straßenbau von den Anwohnern getragen werden müssen.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 21.07.2015

④ Die Einschätzung, das Aufbringen von „Anliegerkosten“ würde Anlieger existenziell bedrohen, wird vom Magistrat nicht geteilt.

Im zur Offenlage überarbeiteten Planentwurf werden nur noch diejenigen Anlieger erschlossen, deren Grundstücke Grünland oder Landwirtschaftsflächen sind oder die bisher nicht ordnungsgemäß erschlossen sind. Dabei wurde den Bedenken zahlreicher Bürger gegen eine ungewünschte Erschließung ihrer Wohnhausgärten gefolgt, indem diejenigen Anlieger, deren Grundstücke bereits mit Wohnbebauung bebaut und die bereits rechtmäßig erschlossen sind, nicht zusätzlich erschlossen werden, um aus Teilen dieser Grundstücksflächen (zumeist Gärten) neue Baugrundstücke zu bilden. Stattdessen werden diese Flächen als private Grünflächen festgesetzt. Somit werden nur noch zwei Anlieger der Udersbergstraße erschlossen, deren Wohnhäuser bisher nicht ordnungsgemäß erschlossen sind, da sie nur über den „Schwarzen Weg“ zwischen Helgenstockstraße und „Im Dreieck“ erreicht werden können.

⑤ Der Einschätzung, es würde Eigentümern Land verloren gehen, die damit ihre Existenzgrundlage verlieren, wird zurückgewiesen.

Der einzige Eigentümer, der auf den Grundstücken „In der Roos“ wirtschaftlich tätig ist, ist der Landwirt, der die genehmigte Nutzung einer Gerätehalle fortsetzen kann, da diese das zukünftige Wohnen nicht stört. Auch die Abstellnutzung im Freien auf dessen Grundstücken ist mit dem Wohnen verträglich. Somit besteht für ihn die Option, diese Nutzung weiter zu betreiben. Der zunehmende Flächenabzug für die zukünftige Erschließung und der Wertausgleich für die Aufwertung des Grundstücks kann für den im Nebenerwerb laufenden Betrieb mit 70 ha bewirtschafteter Fläche angesichts der geringen Größe der für die Erschließung abzuziehenden Fläche nicht als existenzgefährdend gewertet werden.

⑥ Der Einschätzung, es werde für die Dorfmitte ein „noch stärkeres“ Verkehrsaufkommen erzeugt, wird die Ableitung des entstehenden Verkehrs auf die Ortsdurchfahrt über die als Wohnsammelstraße gut ausgebaute Helgenstockstraße und der geringe und kaum abwägungsrelevanter Umfang des Verkehrs entgegengehalten.

Das Plangebiet wird für den motorisierten Verkehr über einen einzigen Anschluss an das bestehende Straßennetz angeschlossen. Dieser befindet sich nur 50 m von der Ortsdurchfahrt „Friedrich-Ebert-Straße“ entfernt, welche über die sehr gut ausgebaute Helgenstockstraße erreicht wird, die die erwarteten Fahrzeugbewegungen sehr gut aufnehmen kann. Die Dorfmitte rund um die Kirche wird durch dieses zum Entwurf

**Anregungen und Bedenken
zum Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“**

- ① Ich bin als Anwohner nicht damit einverstanden, dass das von mir bewohnte Grundstück in das geplante Bauvorhaben einbezogen wird. Auch insgesamt werden
- ② die geplanten städtebaulichen Veränderungen von mir nicht mitgetragen. Ich spreche mich dafür aus, den positiven Charakter des gesamten Gebietes zu erhalten. Dies beziehe ich insbesondere auf die umfangreich vorhandene und teilweise schützenswerte Flora und Fauna (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Fledermäuse, Spechte, etc.). Zudem stellt diese innerörtliche Grünfläche für viele Rödgener Bürgerinnen und Bürger eine wichtige und unersetzbare Ruhezone
- ③ inmitten des Ortes dar. Eine Umsetzung des vorgestellten Bebauungsplans würde einige Bürgerinnen und Bürger außerdem existentiell bedrohen, da sie die
- ④ Anliegerkosten nicht aufbringen können oder mit dem vorhandenen Land ihre Existenzgrundlage verlieren. Dies halte ich aus sozialer Perspektive für untragbar.
- ⑤ Desweiteren sehe ich auf unsere Dorfmitte ein noch stärkeres Verkehrsaufkommen mit der daraus resultierenden Parkplatzproblematik zukommen. Insbesondere im
- ⑥ Ortskern existiert diese Problematik bereits (z.B. Udersbergstraße). Ebenso sehe ich durch das stärkere Verkehrsaufkommen eine Gefährdung von Kindern, die sich auf dem Weg zum Kindergarten befinden oder die Straßen/ Bürgersteige als Spielfläche benutzen. Im Moment wird das Gebiet aufgrund des niedrigen Verkehrsaufkommens auch von Kindern gerne genutzt. Dies sollte meiner Meinung nach so bleiben. Ich halte es nicht für sinnvoll ein solch kleinflächiges Baugebiet zu erschließen, in dem nur wenige Eigentümer dazu bereit sind ihre Grundstücke bebauen zu lassen.
- ⑦ Zudem ist es meiner Ansicht nach nicht gerecht, dass die Kosten für die Erschließung und den Straßenbau von den Anwohnern getragen werden müssen.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.
Stellungnahme v. 21.07.2015

geänderte Erschließungsmodell gegenüber dem, das der frühzeitigen Beteiligung zugrunde lag, überhaupt nicht durch zusätzlichen PKW- und Lieferverkehr belastet.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bausenates des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes (Hessischer VGH, Urt. V. 17.08.2017 – 4 C 2760/16.N.) stellt die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung für Anlieger dar, die nicht abwägungsbeachtlich ist.

Eine realitätsnahe Kombination aus 2/3 Einfamilien- und 1/3 Zweifamilienhäusern an diesem Standort ergibt bei 28 Baugrundstücken entlang der neuen Erschließungsstraße ca. 18 Einfamilienhäuser und 10 Zweifamilienhäuser (mit je 2 Wohneinheiten), also insgesamt 38 Wohneinheiten, welche über die neue Straße erschlossen werden.

Dabei würde sich die entsprechende Zahl an Fahrzeugbewegungen gem. dem benannten Urteil mit 1,5 Fahrzeugen und 2,5 Fahrzeugbewegungen pro Tag berechnen lassen, hier also $38 \times 1,5 \times 2,5 = 195$ Fahrzeugbewegungen. Hinzu kämen für Besucherverkehr und Güterverkehr 2 Fahrzeugbewegungen pro Wohneinheit und Tag. Dies ergäbe 219 Fahrzeugbewegungen pro Tag, also weniger als 10 % mehr als die abwägungsunbeachtlichen 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag.

Diese geringfügige Überschreitung wird dadurch relativiert, dass die gesamte Straße verkehrsberuhigt angelegt wird und aufgrund der Ausführung als Sackgasse kein motorisierter Durchgangsverkehr auftreten wird.

Insgesamt wird der zu erwartende Verkehr also als nicht störend bewertet, da die gemäß benanntem Urteil überhaupt nur sehr geringfügig überschrittene Grenze zur Unbeachtlichkeit durch die Ausführung der Straße als Sackgasse, und daher durch das Ausbleiben von Durchgangsverkehr, in der Realität unterschritten werden wird.

Angesichts des dringlichen Wohnraumbedarfs in Gießen wird diese, wenn überhaupt auftretende, nur geringfügige Überschreitung einer abwägungsbeachtlichen Zahl von 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag wegen des hier überwiegenden öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnbauland abgewogen.

⑦ Den Bedenken, der Weg in den Kindergarten könnte für manche Kinder durch die Erschließung und Bebauung gefährlich/er werden, wird nicht gefolgt.

Die Kinder können das Plangebiet nach wie vor durchqueren, da nahezu alle vorhandenen Zugänge zum Gebiet für Fußgänger und Radfahrer erhalten bleiben, und

**Anregungen und Bedenken
zum Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“**

- ① Ich bin als Anwohner nicht damit einverstanden, dass das von mir bewohnte Grundstück in das geplante Bauvorhaben einbezogen wird. Auch insgesamt werden
- ② die geplanten städtebaulichen Veränderungen von mir nicht mitgetragen. Ich spreche mich dafür aus, den positiven Charakter des gesamten Gebietes zu erhalten. Dies beziehe ich insbesondere auf die umfangreich vorhandene und teilweise schützenswerte Flora und Fauna (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Fledermäuse, Spechte, etc.). Zudem stellt diese innerörtliche Grünfläche für viele Rödgener Bürgerinnen und Bürger eine wichtige und unersetzbare Ruhezone
- ③ inmitten des Ortes dar. Eine Umsetzung des vorgestellten Bebauungsplans würde einige Bürgerinnen und Bürger außerdem existentiell bedrohen, da sie die
- ④ Anliegerkosten nicht aufbringen können oder mit dem vorhandenen Land ihre Existenzgrundlage verlieren. Dies halte ich aus sozialer Perspektive für untragbar.
- ⑤ Desweiteren sehe ich auf unsere Dorfmitte ein noch stärkeres Verkehrsaufkommen mit der daraus resultierenden Parkplatzproblematik zukommen. Insbesondere im
- ⑥ Ortskern existiert diese Problematik bereits (z.B. Udersbergstraße). Ebenso sehe ich durch das stärkere Verkehrsaufkommen eine Gefährdung von Kindern, die sich auf dem Weg zum Kindergarten befinden oder die Straßen/ Bürgersteige als Spielfläche benutzen. Im Moment wird das Gebiet aufgrund des niedrigen Verkehrsaufkommens auch von Kindern gerne genutzt. Dies sollte meiner Meinung nach so bleiben. Ich halte es nicht für sinnvoll ein solch kleinflächiges Baugebiet zu erschließen, in dem nur wenige Eigentümer dazu bereit sind ihre Grundstücke bebauen zu lassen.
- ⑦ Zudem ist es meiner Ansicht nach nicht gerecht, dass die Kosten für die Erschließung und den Straßenbau von den Anwohnern getragen werden müssen.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 21.07.2015

da sich Fußgänger sowohl auf den geplanten reinen Fuß- und Radwegen als auch auf der als verkehrsberuhigter Bereich geplanten Erschließungsstraße sicher bewegen können. Auch ist die Ausgestaltung des verkehrsberuhigten Bereiches als Spielstraße vorgesehen, um das Spielen auf der Straße zu ermöglichen. Dadurch würde das Spielen auf der Straße sogar sicherer möglich sein als bei heutigen Zustand. Eine stärkere soziale Kontrolle durch die neue Wohnbebauung würde Kindern auf ihrem Weg zum Kindergarten zusätzlich zugutekommen.

⑧ Den Bedenken zu den anfallenden Erschließungskosten für alle Anwohner wurde gefolgt, indem die Planung zum Entwurf so geändert wurde, dass die Erschließung von Anwohnergärten hinter bestehenden Wohnhäusern ausgeschlossen wurde.

Damit werden nur noch Landwirtschaftsfläche und eigenständiges Gartenland ohne Wohnhäuser als Wohnbauland erschlossen. Zudem werden in zwei Fällen bisher nicht ordnungsgemäß erschlossene Wohnhäuser erstmalig erschlossen.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen

Universitätsamt Gießen Stadtplanungsamt	27. JULI 2015
--	---------------

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken:

- ① Ich befürchte eine Zunahme von Feuchte-
Schäden im Keller sowie im Sockelbereich,
durch die mit den Baumaßnahmen verbundene
Oberflächenversiegelung und der Umleitung
von oberflächennahem Wasser.

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum:

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

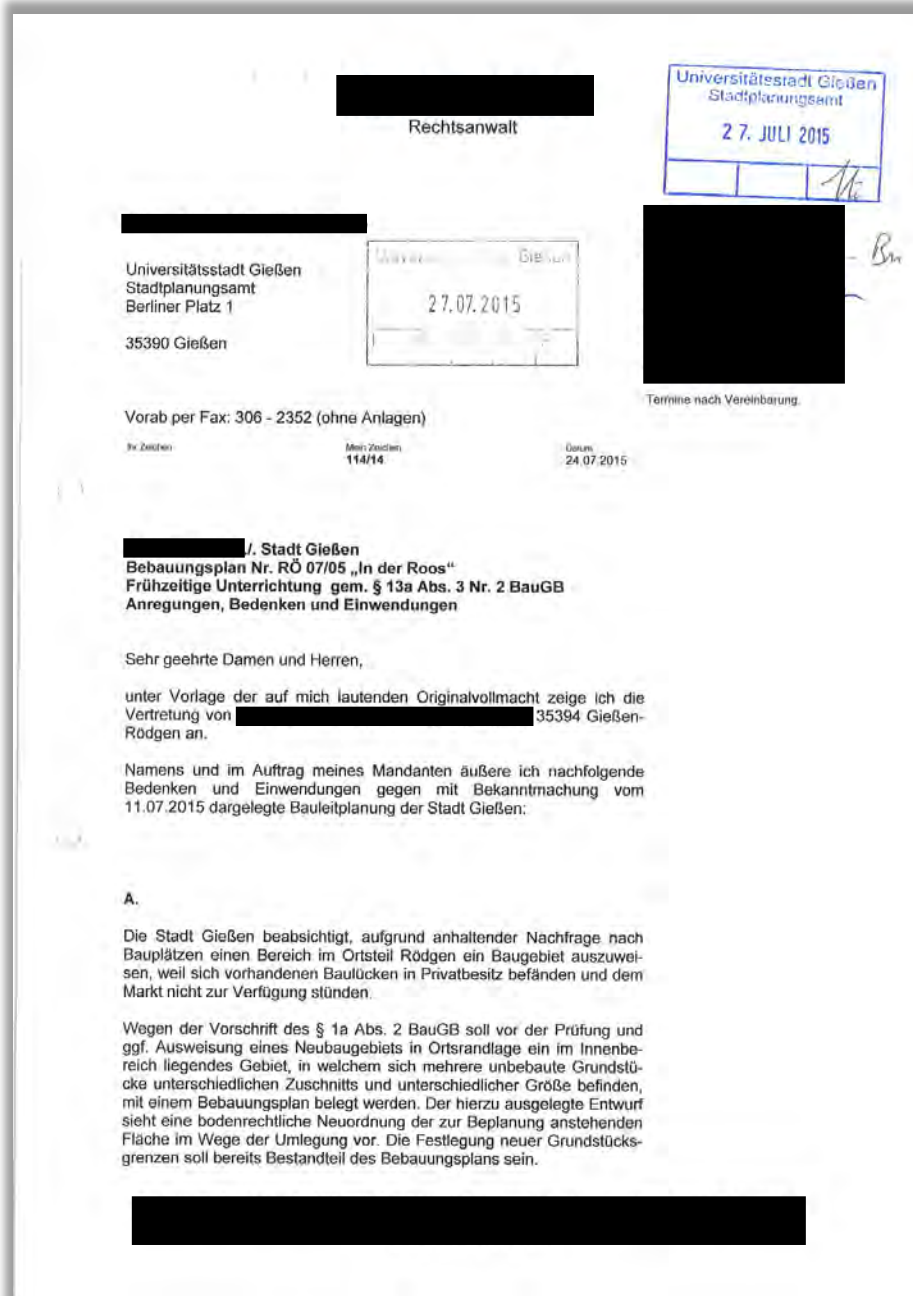
Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 24.07.2015

Behandlungsvorschlag:

- ① Die Befürchtung der Zunahme von Feuchtschäden wird nicht geteilt.

Die Oberflächenentwässerung der Grundstücke erfolgt über eine neu angelegte Kanalisation in der neuen Erschließungsstraße, die mittels eines großen Rückstaukanals ausreichend Rückhaltekapazitäten für anfallendes Regenwasser bietet, dass dann geregelt und mit Verzögerung über die vorhandene Kanalisation in der Helgenstockstraße abgeleitet werden soll. Hier am Anschluss an die Helgenstockstraße befindet sich auch der tiefste Punkt des Geländes. Die Udersbergstraße und die dortige Kanalisation sind also nicht betroffen. Durch die Ableitung von im Gebiet anfallendem Regenwasser über die neue Kanalisation wird sogar Regenwasser aufgefangen und abgeleitet, das derzeit vor Ort versickert und damit den Grundwasserspiegel auch im Bereich der tiefer gelegenen Udersbergstraße ansteigen lässt.



Bauleitplanung der Universitätsstadt Giessen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[redacted], Stellungnahme v. 24.07.2015

Behandlungsvorschlag:

Siehe Seite 4 und 10 des Anwaltsschreibens

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 24.07.2015

Bei den sich in diesem Bereich befindenden Grundstücke handelt es sich um einen zentral gelegenen Grundstücksverbund, der als Weidefläche (Kloos'sche Wiese) genutzt wird, um Streuobstwiesenareale sowie um Gärten, die zum Teil direkt an bereits vorhandene Wohnbebauung anschließen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Gießen stelle den Bereich als Teil einer größeren, zusammenhängenden Wohnbaufläche dar. Landschaftsplanerisch werde die Fortführung der Nutzung als Grünland / Streuobstwiesenfläche empfohlen.

Planerischer Zweck des Vorhabens soll eine „maßvolle Nachverdichtung“ dergestalt sein, dass sich das Baugebiet in die bestehende, überwiegend von zweigeschossigen, mit Satteldach versehenen Gebäuden geprägte bauliche Struktur einfügt. Dabei sollen laut Anlage 2, Seite 3 u.a. „die strukturreichen Gartenzonen“ und standortgerechte Einzelbäume erhalten und „zusammenhängende Gartenzonen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen“ geschaffen werden. Bestehende Wegbeziehungen sollen unter Reduzierung der erforderlichen Erschließungsflächen weitgehend erhalten bleiben.

Nachdem Planungsvorhaben für diesen Bereich in den Jahren 1974 und 2000 am Widerstand der Bevölkerung gescheitert seien, hätten bei einigen Grundstücken Eigentümerwechsel stattgefunden. Insofern seien die die zuvor mehrheitliche Ablehnung der betroffenen Bevölkerung nicht mehr aktuell. Es zeichne sich ab, dass seitens der Eigentümer größerer Flächen Bereitschaft bestehe, ihre Flächen in die beabsichtigte Umlage einzubringen.

B.

Die individuelle, auf das meinem Mandanten gehörende Flurstück, [REDACTED] gehörende und in die Entwurfsplanung einbezogene Situation ist folgende:

I.

[REDACTED] ist seit 1979 - [REDACTED] seit 2012 allein - Eigentümer der im Grundbuch von Rödgen, Bl. [REDACTED] eingetragenen Grundstücke „Hof- und Gebäudefläche“ [REDACTED] sowie „Erholungsfläche“ [REDACTED]. Es wird insoweit als

Anlage 1

ein Grundbuchauszug vom 14.07.2014 überreicht.

Grundbuchlich werden beide Grundstücke unter der gemeinsamen Adresse [REDACTED] geführt. Somit dokumentiert das Grundbuch unabhängig von der katastermäßigen, unterschiedlichen Nummerierung der Flurstücke durch die Aufnahme der Adresse in die Grundbuchbezeichnung die räumliche Zugehörigkeit des Flurstücks [REDACTED] zum Flurstück [REDACTED].

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 24.07.2015

Maßgeblich für den Erwerb der beiden Grundstücke war seinerzeit genau dieser räumliche Zusammenhang. Dementsprechend besteht er nicht nur grundbuchlich, sondern auch tatsächlich. Das an der Straße gelegene Flurstück wurde 1980 mit dem Wohnhaus bebaut, das an die hintere Flanke angrenzende Flurstück als der zum Wohnhaus gehörende Garten angelegt. Dieser Garten weist u. a. für einen Hausgarten typische Blumenpflanzung sowie einen überwiegend ca. 35 Jahre alten Baumbestand auf. Auf dem Garten liegen außerdem ein - auch in der Katasterkarte eingezeichnetes - untergeordnetes Gebäude, das eine Sauna beherbergt, und einen Teich.

Der Baumbestand auf dem Flurstück besteht im Wesentlichen aus:

- einem Tulpenbaum, etwa 35 Jahre alt, ca. 30 m Höhe
- Maulbeerbaum, etwa 35 Jahre alt, ca. 25 m Höhe
- einer Eberesche, etwa 35 Jahre alt, ca. 25 m Höhe
- einem Pflaumenbaum, etwa 35 Jahre alt, ca. 10 m Höhe
- einer Kastanie am Teich, etwa 15 Jahre alt, ca. 15 m Höhe
- weitere, jüngere Bäume rechts vom Teich

Ferner befinden sich auf dem Flurstück an der östlichen Flanke zwei Platanen, die in der Planskizze Alternative A allerdings fälschlich auf dem Flurstück eingezeichnet sind. Insofern darf man bezweifeln, dass die übrigen, in den Planskizzen als erhaltenswert erfasste Bäume existieren bzw. dort stehen, wo sie eingezeichnet sind.

Der gesamte Gartenbereich ist Rückzugsgebiet für zahlreiche, z.T. seltene Vögel, Amphibien und Insekten.

Ich überreiche Fotografien des Gartenbereichs als

Anlagenkonvolut 2.

Wie zu sehen ist, begibt man sich aus dem im rückwärtigen Teil des Hauses gelegenen Wohnzimmer über eine Treppe direkt in den Garten, passiert zunächst den großgewachsenen Tulpenbaum, dann das Saunahaus, zuletzt den Teich und gelangt dann an ein in den Zaun an der nördlichen Flanke des Gartengrundstücks eingelassenes Gartentörchen. Hinter diesem Törchen befindet sich dann ein geteilter Fußweg, welcher nach den bisherigen Planungsalternativen entweder zur Anliegerstraße A oder zum Anliegerweg A ausgebaut werden soll.

Es ist also ganz offensichtlich, dass die im Grundbuch als Flurstück ausgewiesene „Erholungsfläche“ der als Flurstück ausgewiesenen „Hof- und Gebäudelfläche“ zugeordnet ist und beide Grundstücke faktisch eine Nutzereinheit bilden.

Der Wohnwert und daraus folgend auch Verkehrswert der Hof- und Gebäudelfläche leitet sich damit maßgeblich aus der räumlichen Zuordnung der Erholungsfläche ab. Darüber hinaus hat das Gesamtensemble für 33 Jahre lang bewohnt, entwickelt, hier seine beiden Kinder großgezogen und damit zu seinem Lebensmittelpunkt gemacht hat, eine herausragende ideelle Bedeutung.

Die westlich der Grundstücke meines Mandanten gelegenen, der Familie

weisen eine praktisch identische Struktur auf, auch hier besteht ein Gesamtensemble, das aus Hausgrundstück und zugehörigem Garten besteht. Dasselbe trifft nach Kenntnis [REDACTED] auch auf die östlich seines Grundstücks gelegenen [REDACTED] zu, die allerdings größtenteils von der Planung ausgenommen zu sein scheinen. Lediglich bei den [REDACTED] handelt es sich nach Kenntnis meines Mandanten um Obstgärten, die in keinem direkten Bezug zur bestehenden Wohnbebauung stehen.

II.

Vor dem Hintergrund der dargestellten Situation spiegelt die in der Anlage 2 zur Bekanntmachung unter dem Stichwort Geltungsbereich a.E. getroffene Aussage, das Plangebiet werde „überwiegend“ als Weid- oder Gartenland genutzt, hinsichtlich der Objekte [REDACTED] und [REDACTED] nicht die tatsächlichen Gegebenheiten wider. Der Hausgarten meines Mandanten – und nicht nur dieser – ist, wie durch die Anlage 1 zum vorliegenden Schreiben hinlänglich dokumentiert, hinsichtlich seiner Nutzung sicherlich nicht mit Weideland gleichzusetzen.

C.

Das Planungsrecht wird insbesondere von dem sich aus § 1 Abs. 7 BauGB beherrschenden Grundsatz beherrscht, die schutzwürdigen Interessen der einzelnen Eigentümer und die Belange des Gemeinwohls im Wege der Abwägung zu einem gerechten Ausgleich zu bringen.

Im Rahmen dieser Abwägung muss der verfassungsrechtlichen Anerkennung des Privateigentums und der Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG entsprochen, d.h. eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers vermieden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten werden. Dabei ist insbesondere auch zu berücksichtigen, dass sich der Entzug von Nutzungsmöglichkeiten des Eigentümers für diesen als eine – jedenfalls teilweise – Enteignung darstellt. Deshalb kommt der Anwendung des Gleichbehandlungsgabots und dem Grundsatz der Wahrung der Verhältnismäßigkeit besondere Bedeutung zu. Letzterer erfordert stets die Prüfung, ob es ein milderer Mittel zur Zweckerreichung gibt.

①

Die Stadt Gießen beabsichtigt nun laut der als Anlage 1 zur öffentlichen Bekanntmachung vorgelegten Skizze „Geltungsbereich“ sowie den als Anlage 3 beigefügten Planzeichnungen „Alternative A“ und „Alternative B“, die „Erholungsfläche [REDACTED]“ in den Bebauungsplan einzubeziehen und von der „Hof- und Gebäudefläche [REDACTED]“ abzuspalten.

Vor dem Hintergrund der vorstehend dargelegten planungsrechtlichen Grundsätze widerspricht dieses Vorhaben der Stadt, so, wie es sich aus der Bekanntmachung ergibt, der Vorschrift des § 1 Abs. 7 BauGB. Es beruht einerseits auf einer bisher mangelhaften Ermittlung der für die Abwägung erforderlichen Materialien, andererseits auf einer bislang fehlerhaften Abwägung selbst:

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED], Stellungnahme v. 24.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① **Eine Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten durch die nun vorgenommene Festsetzung als private Grünfläche liegt nicht vor, da der Grundstücksteil (bis 2016 das eigenständige Grundstück) außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans [REDACTED] liegt und eine Bebaubarkeit im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB für die Fläche nicht gegeben ist.**

Da auch die als private Grünflächen festgesetzten Grundstücksteile der Nachbarn an der Straße [REDACTED] außerhalb des genannten B-Plans liegen, liegt bei diesen die gleiche Situation vor, so dass hier eine Gleichbehandlung der Anlieger der Straße [REDACTED] erfolgt.

Da für die außerhalb des Bebauungsplans „Hopfengarten“ und außerhalb des Bebauungszusammenhangs liegende Gartenfläche zuvor also auch kein Baurecht nach § 34 bestand (fehlende Prägung durch rückwärtig bereits vorhandene Hauptgebäude), und da der Einbeziehung in die Neuerschließung von Wohnbaufläche auf dem ehemaligen Gartengrundstück mit diesem Schreiben widersprochen wurde, findet ein Entzug von Nutzungsmöglichkeiten durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche nicht statt.

Die Festsetzung der privaten Grünflächen dient sowohl dem gewünschten Erhalt der Gärten als auch gleichzeitig der Verminderung der Auswirkungen der Neubebauung auf die Durchgrünungsfunktion von „In der Roos“ als „Grüne Lunge“ Rödgens. Dem gleichen Ziel dient beispielsweise auch die Festsetzung von 40 % gärtnerisch zu begründendem Grundstücksanteil für die neuen Baugrundstücke.

weisen eine praktisch identische Struktur auf, auch hier besteht ein Gesamtensemble, das aus Hausgrundstück und zugehörigem Garten besteht. Dasselbe trifft nach Kenntnis [REDACTED] auch auf die östlich seines Grundstücks gelegenen [REDACTED] zu, die allerdings größtenteils von der Planung ausgenommen zu sein scheinen. Lediglich bei den [REDACTED] handelt es sich nach Kenntnis meines Mandanten um Obstgärten, die in keinem direkten Bezug zur bestehenden Wohnbebauung stehen.

II.

Vor dem Hintergrund der dargestellten Situation spiegelt die in der Anlage 2 zur Bekanntmachung unter dem Stichwort „Geltungsbereich“ a.E. getroffene Aussage, das Plangebiet werde „überwiegend“ als Weide- oder Gartenland genutzt, hinsichtlich der Objekte [REDACTED] und [REDACTED] nicht die tatsächlichen Gegebenheiten wider. Der Hausgarten meines Mandanten – und nicht nur dieser – ist, wie durch die Anlage 1 zum vorliegenden Schreiben hinlänglich dokumentiert, hinsichtlich seiner Nutzung sicherlich nicht mit Weideland gleichzusetzen.

C.

Das Planungsrecht wird insbesondere von dem sich aus § 1 Abs. 7 BauGB beherrschenden Grundsatz beherrscht, die schutzwürdigen Interessen der einzelnen Eigentümer und die Belange des Gemeinwohls im Wege der Abwägung zu einem gerechten Ausgleich zu bringen.

Im Rahmen dieser Abwägung muss der verfassungsrechtlichen Anerkennung des Privateigentums und der Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG entsprochen, d.h. eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers vermieden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten werden. Dabei ist insbesondere auch zu berücksichtigen, dass sich der Entzug von Nutzungsmöglichkeiten des Eigentümers für diesen als eine – jedenfalls teilweise – Enteignung darstellt. Deshalb kommt der Anwendung des Gleichbehandlungsgabots und dem Grundsatz der Wahrung der Verhältnismäßigkeit besondere Bedeutung zu. Letzterer erfordert stets die Prüfung, ob es ein milderer Mittel zur Zweckerreichung gibt.

①

Die Stadt Gießen beabsichtigt nun laut der als Anlage 1 zur öffentlichen Bekanntmachung vorgelegten Skizze „Geltungsbereich“ sowie den als Anlage 3 beigefügten Planzeichnungen „Alternative A“ und „Alternative B“, die „Erholungsfläche“ [REDACTED] in den Bebauungsplan einzubeziehen und von der „Hof- und Gebäudefläche“ [REDACTED] abzuspalten.

Vor dem Hintergrund der vorstehend dargelegten planungsrechtlichen Grundsätze widerspricht dieses Vorhaben der Stadt, so, wie es sich aus der Bekanntmachung ergibt, der Vorschrift des § 1 Abs. 7 BauGB. Es beruht einerseits auf einer bisher mangelhaften Ermittlung der für die Abwägung erforderlichen Materialien, andererseits auf einer bislang fehlerhaften Abwägung selbst:

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED], Stellungnahme v. 24.07.2015

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

██████████, Stellungnahme v. 24.07.2015

② **Der Aussage wird entgegengehalten, dass der Bebauungsplanentwurf keine verbindlichen Festsetzungen für neue Grundstücksgrenzen trifft. Eine privatrechtliche Neuordnung bleibt weiterhin und planungsrechtlich unbeeinflusst möglich.**

Eine Bebauung der rückwärtigen Grundstückslagen entlang der Straße ██████████ ist jedoch ohne Bebauungsplan, d.h. auf Grundlage des § 34 BauGB ausgeschlossen, da es an einer prägend vorhandenen rückwärtigen Bebauung mit Hauptgebäuden fehlt. Nach umfassender Variantendiskussion wurde dem Planentwurf ein städtebauliches Konzept ohne die noch in den genannten Varianten enthaltenen Bebauungsoptionen rückwärtiger Gartenbereiche von bereits bebauten Anliegergrundstücken zu Grunde gelegt.

Somit entstehen auch wesentlich weniger neue Wohneinheiten.

1.

Sofern, wie im Planungsentwurf propagiert, seitens Eigentümern, die bei einer Umliegung größere Flächen einbringen würden, Mitwirkungsbereitschaft besteht, bei anderen aber nicht, entspricht die planungsrechtliche Festsetzung von neuen Grundstücksgrößen und -lagen, welche gegenüber nicht mitwirkungsbereiten Eigentümern als Enteignung wirkt, nicht dem Gebot der Abwägung der Interessen des Gemeinwohls und der Eigentümer einerseits sowie den Interessen der Eigentümer untereinander andererseits. Gegenüber den mitwirkungsbereiten Eigentümern ist eine derartige planungsrechtliche Festsetzung nicht notwendig und verletzt außerdem die Interessen der nicht mitwirkungsbereiten Eigentümer. Auch zur Umsetzung des städtebaulichen Zwecks, nämlich der Schaffung neuen Wohnraums, ist im vorliegenden Fall die Vorwegnahme des Umlageverfahrens nicht erforderlich.

1.

② Zunächst stellt sich die Frage, ob die Anwendung des Instrumentariums der Bauplanaufstellung i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB überhaupt und sodann deren inhaltliche Ausgestaltung durch hierin bereits getroffene Festsetzung bestimmter neuer Grundstücksgrenzen erforderlich ist.

Wenn es sich so verhält, dass Eigentümer größerer Grundstücke an einer Bebauung derselben interessiert sind, steht einer auf privatrechtlicher Ebene stattfindenden bodenrechtlichen Neuordnung dieser Areale und einer anschließenden Bebauung nach Maßgabe der Vorschriften über die Zulässigkeit der Bebauung im unbeplanten Innenbereich nichts im Wege.

a) Bei den Arealen mitwirkungsbereiter Eigentümer kann es sich in Ansehung der städtebaulichen Entwürfe nur um den zentral gelegenen Bereich mit den Flurstücken ██████████ den jenseits des Flurstücks ██████████ (Fußweg) gelegenen östlichen Bereich mit den Flurstücken ██████████ evtl. das Flurstück ██████████ den östlich vom Flurstück ██████████ (Fußweg) liegenden Bereich mit den Flurstücken ██████████ und evtl. noch das Flurstück ██████████ handeln.

Die Eigentümer der in den Planungsbereich einbezogenen, nächst der

██████████ haben kein Interesse daran, dass ihre Grundstücke zur Einwurfsmasse werden. Die Gründe hierfür werden an späterer Stelle anhand der Situation meines Mandanten noch näher dargelegt.

b) Die als Vorzugsvariante bezeichnete Alternative A beziffert die Anzahl der Baugrundstücke mit 33, die Alternative B sie mit 28. Als Nachteil der Alternative B wird die geringere Anzahl der Baugrundstücke hervorgehoben.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Einbeziehung der vorgenannten Grundstücke scheinen also auf der Überlegung zu beruhen, dass einerseits die Anzahl der hinterher zur Verfügung stehenden Bauplätze maximiert werden soll, andererseits dann wegen des Ausbaus von

Fußwegen zu Anliegerstraßen einerseits ein erhöhter Bedarf an Verkehrsflächen besteht. Das ergibt sich zwanglos auch aus der Gegenüberstellung der in den Entwurfsvarianten ausgewiesenen Brutto- und Netto- sowie Verkehrsflächen.

Es ist vor dem Hintergrund des Gebots, die Eigentümerinteressen in Ausgleich mit den Belangen des Gemeinwohls zu bringen, grundsätzlich in Frage zu stellen, ob es i.S.d. Stadtentwicklung Aufgabe der Bauleitplanung ist, die Anzahl von Baugrundstücken auf Kosten bestehender Eigentumsverhältnisse und Privatnutzungen, insbesondere langjährig bestehender Wohnnutzung der Eigentümer zu maximieren. Außerdem muss die gewissermaßen Enteignung eines Eigentümers, die zum Verlust seines Hausgartens zugunsten eines neuen Grundstückseigentümers führt, zwangsläufig zu erheblichen nachbarschaftlichen Spannungen führen.

Die diskutierte Anzahl der Baugrundstücke bzw. der beabsichtigten Wohneinheiten kann den anhaltenden Bedarf ohnehin nicht befriedigen und hat für sich genommen auch keinen signifikanten Einfluss auf die örtliche Einzelhandels-, Gewerbe- und öffentliche Infrastruktur. Die Entwicklung eines Neubaugebiets in Ortsrandlage ist daher, wie letztlich in der Erläuterung des Planungsanfordernisses selbst zum Ausdruck kommt, ohnehin unerlässlich und wird bereits avisiert.

2.

Legt man zugrunde, die Aufstellung eines Bebauungsplans sei erforderlich und geboten, sind zur Realisierung einer Wohnbebauung auf den jetzigen Flurstücken [REDACTED] weder die Einbeziehung der Flurstücke [REDACTED] in die Bauleitplanung noch die hierin getroffene, in die Integrität dieser Grundstücke eingreifende Festlegung neuer Grundstücksgrenzen notwendig.

Löst man sich von der Prämisse der Schaffung einer maximalen Anzahl von Baugrundstücken, zeigt schon der Vergleich von **Alternative A** und **Alternative B**, dass Umsetzungsvarianten mit reduzierten Verkehrsflächen möglich sind.

a) **Alternative A**

Die Abspaltung des Gartens [REDACTED] soll bei dieser Variante so vollzogen werden, dass aus dem westlich benachbarten Hausgarten Flur [REDACTED] dem größten Teil des Hausgartens [REDACTED] dem östlich gelegenen Hausgartenteil Flur [REDACTED] und den beiden Obstgärten Flur [REDACTED] und Flur [REDACTED] drei Hausgrundstücke gebildet werden.

Die Lage dieser drei Hausgrundstücke unterscheidet sich nach der planerischen Absicht von der Lage der momentan bestehenden Grundstücke, sodass die Zuteilung eines lagegleichen Grundstücks an meinen Mandanten, mithin der Erhalt des *Gesamtensembles* [REDACTED] nicht möglich wäre.

Selbst wenn im Rahmen des Umlageverfahrens in irgendeiner Weise die Zuteilung eines der neu entstehenden, lageähnlichen Baugrundstücke

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED], Stellungnahme v. 24.07.2015

an [REDACTED] erfolgte und keine Bebauungsverpflichtung bestünde, wäre dies zwingend mit einem schwerwiegenden Eingriff in die Integrität der Nutzungseinheit [REDACTED] verbunden, es käme zu einer völligen Umgestaltung des Anwesens.

Dass sich eine lageähnliche Zuteilung überhaupt realisieren ließe, ist ohnehin fraglich, da die Einwurfsmasse aus fünf unterschiedlichen Eigentümern gehörenden Grundstücken bestünde, zur lageähnlichen Zuteilung aber lediglich drei Grundstücke zur Verfügung stehen.

Ein zwingender Anlass, im Wege der Umlegung in die Integrität der jetzigen Flurstücke [REDACTED] einzugreifen oder diese völlig aufzuheben, ist nicht erkennbar.

Ließe man beide Flurstücke außer Betracht, ergäbe sich allenfalls die Notwendigkeit eines anderen Zuschnitts der östlich des jetzigen Flurstücks [REDACTED] beabsichtigten Baugrundstücke. Es würde im Ergebnis nicht einmal zum Verlust eines dieser Grundstücke kommen. Evtl. in Betracht zu ziehen wäre lediglich ein evtl. Flächenverlust der Flurstücke [REDACTED] infolge des Verkehrsflächenbedarfs, der allerdings auch durch Bauflächenreduzierung auf der nördlichen Seite der Anliegerstraße A gedeckt werden könnte.

Die Flurstücke [REDACTED] sind jetzt schon an den bestehenden Fußweg angebunden, der zur Anliegerstraße B ausgebaut werden soll. Insofern wäre auch denkbar, beide Grundstücke grundsätzlich im Bestand zu erhalten und, ggf. unter einem gewissen Flächenverlust zur Deckung von Verkehrsflächenbedarf in die Planung einzubeziehen.

Schon unabhängig von der unter B. II. beschriebenen räumlichen Situation ist also unverständlich, weshalb bei dieser Alternative überhaupt die Umlage des Grundstücks meines Mandanten in Erwägung gezogen wird. Ausweislich des als Anlage 1 vorgelegten Grundbuchauszugs beträgt die Fläche des in Rede stehenden Grundstücks [REDACTED] qm. Es hat damit in etwa die gleiche Fläche, wie sie das von Westen her gesehene zweite neue Grundstück hätte. Es bindet außerdem an den geteerten Fußweg an, welcher zur Anliegerstraße B ausgebaut werden soll. Insofern gibt es objektiv überhaupt keinen Grund für diese Umlegung.

b) Alternative B

Bei dieser Variante ist vorgesehen, aus dem Hausgarten Flur [REDACTED], dem kompletten Hausgarten [REDACTED] Flur [REDACTED], dem östlich gelegenen Hausgartenteil Flur [REDACTED] und den beiden Obstgärten Flur [REDACTED] und Flur [REDACTED] zwei Hausgrundstücke gebildet werden.

Auch bei dieser Variante wäre wegen der Lageverschiedenheit der neuen Grundstücke von den vorher bestehenden Grundstücken eine Erhaltung der *Nutzungseinheit* [REDACTED] nicht möglich. Zudem erscheint die Zuteilung eines in etwa lagegleichen Grundstücks noch unrealistischer als bei Alternative A, da fünf Grundstücke unterschiedlicher Eigentümer betroffen wären und nur zwei neue lageähnliche Baugrundstücke zugeteilt werden könnten.

Durch die beabsichtigte Lage der Ringstraße wären das Flurstück [REDACTED] meines Mandanten sowie das westlich hiervon liegende Flurstück [REDACTED] nicht tangiert. Insofern besteht auch kein zwingender Anlass für eine

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED], Stellungnahme v. 24.07.2015

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 24.07.2015

Einbeziehung dieser Grundstücke in die Bebauungs- oder eine Umliegungsplanung. Östlich vom Flurstück [REDACTED] könnte ein an der Ringstraße gelegenes Baugrundstück, ggf. unter Einbeziehung des westlichen Zipfels auf dem rückwärtigen Teil des Flurstücks [REDACTED] realisiert werden. Warum das Flurstück [REDACTED] gem. der bislang vorliegenden Planungsentwürfe überhaupt nicht einbezogen werden soll, ist übrigens nicht nachzuvollziehen. Es träte also im Ergebnis ein Verlust von zwei Baugrundstücken ein, was dem Gesamtprojekt keinen Abbruch täte.

Man könnte aber auch das Flurstück [REDACTED] entsprechend der vorstehenden Ausführungen in die Planung und Umliegung teilweise einbeziehen und, wie beispielsweise in der Alternative A vorgesehen, den bisherigen Verlauf des bereits bestehenden Fußwegs (Anliegerweg A der Alternative B) unter dessen Ausbau zu einer in die Ringstraße mündende Anliegerstraße A beibehalten. Dann wären die jetzigen Flurstücke [REDACTED] und [REDACTED] bei unverändertem Zuschnitt an diese Anliegerstraße A angebunden. Es stünden damit sogar insgesamt drei statt zwei Baugrundstücke zur Verfügung. Damit besteht auch hier objektiv kein Grund für eine Umliegung.

c) Weiter wären auch Varianten denkbar und zu prüfen, bei welchen - etwa auf Basis der Alternative A - unter Verzicht der Einbeziehung der Flurstücke [REDACTED] und [REDACTED] lediglich der östliche Teil der Anliegerstraße B, also ca. ab der Kreuzung mit der Querverbindung zwischen den Anliegerstraßen realisiert wird. Dies brächte eine Reduzierung des Verkehrsflächenbedarfs und damit einen Gewinn an Baufläche.

II.

Ferner ist an folgende Aspekte zu erinnern, welche über das individuelle Interesse der Eigentümer, so auch jenes meines Mandanten, hinaus auch die gemeinwohlimmanenten Interessen betrifft:

Das Planungsgebiet, das neben den Wohngrundstücken direkt zugeordneten Hausgärten insbesondere die so genannte Kloos'sche Wiese umfasst, sowie die diese flankierenden Fußwege dienen als verkehrsberuhigter Bereich in der Ortsmitte bislang der Naherholung, haben die Funktion einer Spielstätte für Kinder und sind Areal für Fahrradverkehr, diverse sportliche Betätigung wie Skateboard- und Inlineskatesfahren usw.

Der Erhalt derartiger Flächen, die außerdem - wie in Anlage 2 zur Bekanntmachung auf Seite 2 eingeräumt wird - nicht zuletzt wegen des Vorkommens einer geschützten Schmetterlingsart als Biotop von Bedeutung sind - steht ebenso im Interesse des Gemeinwohls wie die Schaffung neuen Wohnraums.

Beide bisher vorliegenden Planungsvarianten führen zur weitgehenden Umwandlung von Biotop- und Freizeitflächen in Wohnbebauung und Verkehrsflächen. Aus der Entwicklung von Wohnbauungs- und Verkehrsflächen resultiert darüber hinaus eine Zunahme des Straßenverkehrs, der sich negativ auf die Wohnqualität der umliegenden, bereits bestehenden Wohnbebauung auswirkt.

Wenn man nun den Wegfall von Biotop- und Freizeitflächen und die Zunahme der Verkehrs- und damit auch Lärmbelastung im Interesse der städtebaulichen Entwicklung hinnehmen möchte, gleichzeitig aber - wie

auf Seite 2 der Anlage 2 zur Bekanntmachung geschehen - konzidiert, dass Biotopflächen gewünscht sind und diese auch auf privaten Flächen liegen können, ist unverständlich, weshalb man in bestehende, die formulierten Anforderung erfüllende Strukturen eingreift. Diese Strukturen sind überdies über lange Zeiträume gewachsen und prägen das Wohngebiet.

Es liegt im Interesse der Allgemeinheit, als Weide-, Obstwiesen- oder Gartenland genutzte Flächen, soweit wie sowohl nach der Abwägung der unterschiedlichen privaten gegen öffentliche Interessen als auch verschiedener öffentlicher Interessen untereinander möglich, zu erhalten, zumal die gewachsene, den Charakter des Wohngebiets prägende Struktur infolge einer vollständigen Bebauung jedes Winkels verloren ginge.

Daraus folgt, dass in die Bauplanung und Umliegung - soweit möglich - nur solche Grundstücke einzubeziehen sind, deren Eigentümer auch bereit sind, hieran mitzuwirken. Dadurch sind die privaten und verschiedenen öffentlichen Belange umfassend berücksichtigt.

Es wird noch darauf hingewiesen, dass der in der Bekanntmachungen in Rekurs genommenen § 1a Abs. 2 BauGB nicht schlechthin die Ausweisung eines Baugebiets in Ortsrandlage vor der Ausweisung eines Baugebiets im Innenbereich verbietet. Es ist vielmehr so, dass jedes Planvorhaben wegen § 1a BauGB eine außerordentlich umfangreiche Prüf- und Abwägungspflicht auslöst. Die durchzuführende Ermittlung der Möglichkeiten zur Innenstadtentwicklung mittels Bebauung von Brachflächen, Baulücken, Behebung von Gebäudeleerstand usw. ist nur eine Komponente, die in die Gesamtabwägung einfließen muss.

Zu konstatieren, die Streuobstbestände seien wegen Verbisschäden in ihrer Wertigkeit herabgesetzt und „die Fläche“ (welche, die [REDACTED] Wiese oder der Garten [REDACTED]) habe gegenüber den Flächen im Außenbereich einen geringeren Erhaltungswert, reicht für eine umfassende Prüfung der Naturschutzbelange kaum aus und kann außerdem ohne weitere Abwägung sonstiger Aspekte nicht zu dem Ergebnis führen, „zusammengefasst“ seien Entwicklungen am Ortsrand von Rödgen „nicht möglich“. Wenn man in der Bekanntmachung einen Absatz zuvor erklärt hat, man wolle nach Aufsiedlung des hier in Rede stehenden Bereichs ein Neubaugebiet am Ortsrand entwickeln, ist dies wenig plausibel.

E.

Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich, dass der bisherigen Planung zuwiderlaufende Interessen meines Mandanten bestehen. Soweit in Anlage 3 Ziffer 1. zur Bekanntmachung davon die Rede ist, es zeichne sich ab, „dass seitens der Eigentümer, die größere Flächen in die Umlage einbringen, eine Mitwirkungsbereitschaft gegeben“ sei, trifft dies auf [REDACTED] nicht zu und nach dessen Kenntnisstand jedenfalls auch weder auf den Eigentümer der westlich benachbarten Liegenschaft [REDACTED], noch auf die der Flurstücke [REDACTED].

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

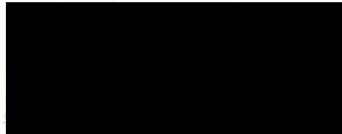
[REDACTED], Stellungnahme v. 24.07.2015

Ferner ist die bisherige Planung auch hinsichtlich der Interessen der Allgemeinheit am Erhalt gewachsener ökologischer Strukturen nicht ausgewogen.

③

Diesen zuwiderlaufenden Interessen kann, wie aufgezeigt, durch Wahl möglicher Planungsalternativen Rechnung getragen werden. Es besteht ersichtlich keine Notwendigkeit, das [REDACTED] gehörende Flurstück [REDACTED] in die Bebauungsplanung, jedenfalls in die Planung einer bodenrechtlichen Neuordnung einzubeziehen. Einer Einbeziehung steht gegenüber, dass das nach dem bisher beabsichtigten Bauleitplanungs- und dem von diesem vorausgesetzte Umlegungsverfahren im vorliegenden Fall qualitativ überhaupt keine Möglichkeit bieten, im Rahmen des § 1 Abs. 7 BauGB einen gerechten Ausgleich für die schwerwiegende Beeinträchtigung der Privatnützlichkeits zu schaffen.

Die bekanntgegebenen Unterlagen zur beabsichtigten Bauleitplanung lassen nicht erkennen, dass eine Realisierbarkeit unter Ausschluss der genannten, der Wohnbebauung in der Straße „Im Hopfengarten“ angegliederten Grundstücke überhaupt in Betracht gezogen worden ist, obwohl sich das mangelnde Interesse an einer Bebauung bzw. das einer solchen gegenläufige Interesse deren Eigentümer im Vorfeld bereits abgezeichnet hat.



Rechtsanwalt

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED], Stellungnahme v. 24.07.2015

③ **Dem dargestellten Wunsch des Anwohners [REDACTED] nicht in die Planung einbezogen zu werden, wird zwar nicht entsprochen. Es wird aber der gewünschten Erhaltung seines (seit 2016 mit dem Hausgrundstück vereinigten) Gartengrundstücks als ein dem Wohnhaus zugeordneter Hausgarten entsprochen und die Fläche des ehemaligen Gartengrundstücks entsprechend als private Grünfläche festgesetzt. Eine nicht gewünschte Erschließung als Bauland wird hiermit ausgeschlossen und die Gartennutzung gesichert.**

Aufgrund des in der frühzeitigen Beteiligung 2015 von zahlreichen Anwohnern geäußerten Unwillens zur Erschließung von Privatgärten als Wohnbauland und dem mehrfach geäußerten Willen zur Erhaltung der Gärten wurde der Entwurf überarbeitet und eine Erschließungslösung gefunden, bei der nur noch Landwirtschaftsfläche und eigenständiges Gartenland ohne Wohnhäuser als Wohnbauland erschlossen werden. Eine Ausnahme bilden zwei Fälle bisher nicht ordnungsgemäß erschlossener Wohnhäuser, die auf hinteren Grundstücksteilen an der Udersbergstraße liegen und nun erstmalig ordnungsgemäß erschlossen werden.

Da [REDACTED] Gartengrundstück 2016 mit dem Hausgrundstück vereinigt wurde, fällt auch die Fläche des ehemals selbständigen Gartengrundstücks nun unter diejenigen Grundstücksteile, die nicht mehr als Wohnbauland erschlossen werden.

Die Festsetzung der privaten Grünflächen entspricht dem hier erwähnten öffentlichen Interesse am Erhalt ökologischer Strukturen bezüglich der vorhandenen privaten Gartenflächen im Plangebiet, die nicht in die Flächen zur Schaffung neuen Baulandes einbezogen werden.

In Abwägung der öffentlichen gegen die privaten Belange wird die Fläche des ehemals selbständigen Gartengrundstücks somit als private Grünfläche festgesetzt.

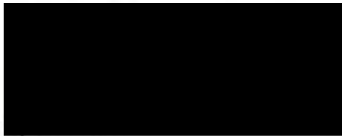
So dienen sie sowohl dem Erhalt der ökologischen Strukturen in den Privatgärten, die hier im Schreiben beschrieben werden, als auch der Verminderung der Auswirkungen der Neubebauung auf die Durchgrünungsfunktion von „In der Roos“ für den Ort als stark empfundene „Grüne Lunge“ Rödgens. Dem gleichen Ziel dient die Festsetzung von 40 % gärtnerisch zu begrünendem Grundstücksanteil für die neuen Baugrundstücke. Eine Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten durch die nun vorgenommene Festsetzung als private Grünfläche liegt nicht vor (siehe Punkt ①), da für die außerhalb des Bebauungszusammenhangs der Nachbarhäuser liegende Gartenfläche zuvor kein Baurecht nach § 34 bestand, und da der Einbeziehung in die

Ferner ist die bisherige Planung auch hinsichtlich der Interessen der Allgemeinheit am Erhalt gewachsener ökologischer Strukturen nicht ausgewogen.

③

Diesen zuwiderlaufenden Interessen kann, wie aufgezeigt, durch Wahl möglicher Planungsalternativen Rechnung getragen werden. Es besteht ersichtlich keine Notwendigkeit, das [REDACTED] gehörende Flurstück [REDACTED] in die Bebauungsplanung, jedenfalls in die Planung einer bodenrechtlichen Neuordnung einzubeziehen. Einer Einbeziehung steht gegenüber, dass das nach dem bisher beabsichtigten Bauleitplanungs- und dem von diesem vorausgesetzte Umlegungsverfahren im vorliegenden Fall qualitativ überhaupt keine Möglichkeit bieten, im Rahmen des § 1 Abs. 7 BauGB einen gerechten Ausgleich für die schwerwiegende Beeinträchtigung der Privatnützlichkei zu schaffen.

Die bekanntgegebenen Unterlagen zur beabsichtigten Bauleitplanung lassen nicht erkennen, dass eine Realisierbarkeit unter Ausschluss der genannten, der Wohnbebauung in der Straße „Im Hopfengarten“ angegliederten Grundstücke überhaupt in Betracht gezogen worden ist, obwohl sich das mangelnde Interesse an einer Bebauung bzw. das einer solchen gegenläufige Interesse deren Eigentümer im Vorfeld bereits abgezeichnet hat.



Rechtsanwalt

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED], Stellungnahme v. 24.07.2015

Neuerschließung von Wohnbaufläche auf dem ehemaligen Gartengrundstück mit diesem Schreiben widersprochen wurde.

Anregungen und Bedenken:

- ① - Warum soll diesmal unbedingt die Innenverdichtung erfolgen, wenn Jahre zuvor das Baugebiet Kirschenberg entstanden ist, sowie der Ruhbanksweg und der Steinacker
- ② - Eine grüne Lunge mitten im Ort kommt den älteren Menschen und auch Kindern zugute, die nicht mehr oder noch nicht in den Außenbereichen des Ortes spazieren gehen oder spielen können.
- ③ - Durch die weitere Verdichtung sind negative Veränderungen der ökologischen und klimatischen Situation im Innenbereich möglich. Durch den Wegfall der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion kommt es zu einem Verlust an innerörtlicher Erholungs- und Spielfläche und zu einer Zunahme der Lärmbelastungen...und das nicht nur für die direkten Anwohner.
- ④ - Die Anwohner bekommen mit dem Baugebiet „In der Roos“ etwas übergestülpt, was sie schon seit etwa 40 Jahren ablehnen. Jetzt sollen sie auch noch mit Erschließungskosten für eine Sache zahlen, die sie nicht wollen. Das kommt einer Vergewaltigung gleich.
- ⑤ - Bedenken gibt es außerdem über das zusätzliche hohe Verkehrsaufkommen in der vom Stadtbus und der Zufahrt zum Kirschenberg sowieso schon stark belasteten Straße.
- ⑥ - Durch die nahe Lage zum Hessischen Erstaufnahmenlager und der damit verbundenen Probleme...wie z. B. die Buslinie 1...wofür die Flüchtlinge allerdings nichts können...vermute ich, dass Rödgen als Wohnort für Familien mit Kindern (dies ist ja die Zielgruppe für ein neues Baugebiet) aufgrund der Ängste und Befürchtungen in der Bevölkerung, nicht so attraktiv ist.
- ⑦ - Wäre es nicht sinnvoll sich Gedanken über eine komplette Neuausrichtung des Stadtteils Rödgen zu machen?

21.07.2015

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 21.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① Der Frage nach dem Grund der nun verfolgten Innenentwicklung wird entgegen gehalten, dass gem. § 1 (5) Satz 3 BauGB seit der Gesetzesnovellierung in 2013 mittlerweile die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Diese Vorgabe bestand zum Zeitpunkt der Entstehung der genannten Wohngebiete noch nicht, sondern wurde erst später in das Baugesetzbuch aufgenommen, als die negativen Auswirkungen der auf immer weiteren Ausweisungen von neuen Baugebieten im Außenbereich beruhende Siedlungsentwicklung durch Landschafts- und Bodenverbrauch deutlich wurden.

② Die Einschätzung, „In der Roos“ diene als „grüne Lunge“ im Ort für Kinder und ältere Menschen, da diese die Rödgen umgebende Landschaft nicht mehr oder noch nicht nutzen könnten, wird nicht geteilt.

Die Erreichbarkeit von „In der Roos“ für ältere Menschen hängt von deren individuellem Wohnort ab, nicht von der Zentralität. Da sich im direkten Umfeld von „In der Roos“ keine speziell für ältere Menschen vorgesehenen Einrichtungen befinden (mit Ausnahme einer privaten Pflegeeinrichtung im Hopfengarten, die aber ebenso nah am Zugang zum östlichen Umland am historischen Wasserbehälter liegt wie am Zugang zu „In der Roos“), und da keine betretbaren Freiflächen, sondern nur Asphaltwege vorhanden sind, sind keine besonderen Vorzüge von „In der Roos“ gegenüber dem Umland für die Erholung für ältere Anwohner zu erkennen.

Kinder können zukünftig von der Anlage des verkehrsberuhigten Bereiches sogar profitieren, da dieser auch als Spielstraße ausgebaut werden soll. Spielen und Fahrradfahren für Kinder ist hier ebenso möglich wie auf den Asphaltwegen „In der Roos“.

③ Der Ausführung zu bioklimatischen Auswirkungen wird nicht gefolgt.

Der Bebauungsbereich stellt zwar einen bioklimatischen Ausgleichsraum dar, denn es handelt sich um eine Kaltluft liefernde Fläche, die dazu beiträgt, dass die Frischluftströmung vom Bergwald herunter die Bebauung durchdringt. Da das umliegende Siedlungsgebiet aber nicht bzw. nur gering bioklimatisch belastet ist, von daher keine Ausgleichswirkung benötigt, und da die geplante Baufläche zudem relativ klein ist, wird der Fläche trotz der hohen Kaltluftlieferungsfunktion nur eine geringe

Anregungen und Bedenken:

- ① - Warum soll diesmal unbedingt die Innenverdichtung erfolgen, wenn Jahre zuvor das Baugebiet Kirschenberg entstanden ist, sowie der Ruhbanksweg und der Steinacker
- ② - Eine grüne Lunge mitten im Ort kommt den älteren Menschen und auch Kindern zugute, die nicht mehr oder noch nicht in den Außenbereichen des Ortes spazieren gehen oder spielen können.
- ③ - Durch die weitere Verdichtung sind negative Veränderungen der ökologischen und klimatischen Situation im Innenbereich möglich. Durch den Wegfall der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion kommt es zu einem Verlust an innerörtlicher Erholungs- und Spielfläche und zu einer Zunahme der Lärmbelastungen...und das nicht nur für die direkten Anwohner.
- ④ - Die Anwohner bekommen mit dem Baugebiet „In der Roos“ etwas übergestülpt, was sie schon seit etwa 40 Jahren ablehnen. Jetzt sollen sie auch noch mit Erschließungskosten für eine Sache zahlen, die sie nicht wollen. Das kommt einer Vergewaltigung gleich.
- ⑤ - Bedenken gibt es außerdem über das zusätzliche hohe Verkehrsaufkommen in der vom Stadtbus und der Zufahrt zum Kirschenberg sowieso schon stark belasteten Straße.
- ⑥ - Durch die nahe Lage zum Hessischen Erstaufnahmenlager und der damit verbundenen Probleme...wie z. B. die Buslinie 1...wofür die Flüchtlinge allerdings nichts können...vermute ich, dass Rödgen als Wohnort für Familien mit Kindern (dies ist ja die Zielgruppe für ein neues Baugebiet) aufgrund der Ängste und Befürchtungen in der Bevölkerung, nicht so attraktiv ist.
- ⑦ - Wäre es nicht sinnvoll sich Gedanken über eine komplette Neuausrichtung des Stadtteils Rödgen zu machen?

21.07.2015

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 21.07.2015

bioklimatische Bedeutung zugemessen. Um die Kalt- und Frischluftzuführung trotzdem nutzen zu können, wird aus stadtklimatischer Sicht eine nicht zu hohe, lockere Bebauung mit geringer Versiegelungsrate vorgesehen. Dies wird durch die Planung umgesetzt.

Die klimatischen Funktionen haben keine direkte Beziehung zur Erholungs-, Spiel- und Lärmsituation. Zum Verlust von Erholungs- und Spielfläche vgl. Behandlung zu Punkt 2. Da das Neubaugebiet klein ist und nur locker bebaut wird, ist eine relevante Lärmbelastung der Anwohner ausgeschlossen.

④ Der Einschätzung wird nicht gefolgt.

Die letzte Initiative zur Umsetzung eines Bebauungsplans datiert aus dem Jahr 2000. In der Zwischenzeit haben sich nicht nur die Eigentumsverhältnisse und somit auch zum Teil die Interessenlagen bezüglich des Baugebietes geändert, sondern auch gesetzliche Vorgaben zur städtebaulichen Entwicklung von unbebauten Innenbereichen (z.B. § 1 (5) Satz 3 BauGB zum Vorrang der Innenentwicklung). Ein Neustart der Initiative zur Bebauung des Areals ist also durchaus begründet.

⑤ Der Einschätzung, es werde zusätzlich hohes Verkehrsaufkommen erzeugt, wird dessen geringer und kaum abwägungsrelevanter Umfang entgegeng gehalten

Nach ständiger Rechtsprechung des Bausenates des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes (Hessischer VGH, Urt. V. 17.08.2017 – 4 C 2760/16.N.) stellt die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung für Anlieger dar, die nicht abwägungsbeachtlich ist.

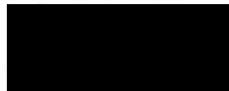
Eine realitätsnahe Kombination aus 2/3 Einfamilien- und 1/3 Zweifamilienhäusern an diesem Standort ergibt bei 28 Baugrundstücken entlang der neuen Erschließungsstraße ca. 18 Einfamilienhäuser und 10 Zweifamilienhäuser (mit je 2 Wohneinheiten), also insgesamt 38 Wohneinheiten, welche über die neue Straße erschlossen werden.

Dabei würde sich die entsprechende Zahl an Fahrzeugbewegungen gem. dem benannten Urteil mit 1,5 Fahrzeugen und 2,5 Fahrzeugbewegungen pro Tag berechnen lassen, hier also $38 \times 1,5 \times 2,5 = 142,5$ Fahrzeugbewegungen. Hinzu kämen für Besucherverkehr und Güterverkehr 2 Fahrzeugbewegungen pro Wohneinheit und Tag. Dies ergäbe 289 Fahrzeugbewegungen pro Tag, also weniger als 10 % mehr als die abwägungsunbeachtlichen 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag.

Anregungen und Bedenken:

- ① - Warum soll diesmal unbedingt die Innenverdichtung erfolgen, wenn Jahre zuvor das Baugebiet Kirschenberg entstanden ist, sowie der Ruhbanksweg und der Steinacker
- ② - Eine grüne Lunge mitten im Ort kommt den älteren Menschen und auch Kindern zugute, die nicht mehr oder noch nicht in den Außenbereichen des Ortes spazieren gehen oder spielen können.
- ③ - Durch die weitere Verdichtung sind negative Veränderungen der ökologischen und klimatischen Situation im Innenbereich möglich. Durch den Wegfall der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion kommt es zu einem Verlust an innerörtlicher Erholungs- und Spielfläche und zu einer Zunahme der Lärmbelastungen...und das nicht nur für die direkten Anwohner.
- ④ - Die Anwohner bekommen mit dem Baugebiet „In der Roos“ etwas übergestülpt, was sie schon seit etwa 40 Jahren ablehnen. Jetzt sollen sie auch noch mit Erschließungskosten für eine Sache zahlen, die sie nicht wollen. Das kommt einer Vergewaltigung gleich.
- ⑤ - Bedenken gibt es außerdem über das zusätzliche hohe Verkehrsaufkommen in der vom Stadtbus und der Zufahrt zum Kirschenberg sowieso schon stark belasteten Straße.
- ⑥ - Durch die nahe Lage zum Hessischen Erstaufnahmenlager und der damit verbundenen Probleme...wie z. B. die Buslinie 1...wofür die Flüchtlinge allerdings nichts können...vermute ich, dass Rödgen als Wohnort für Familien mit Kindern (dies ist ja die Zielgruppe für ein neues Baugebiet) aufgrund der Ängste und Befürchtungen in der Bevölkerung, nicht so attraktiv ist.
- ⑦ - Wäre es nicht sinnvoll sich Gedanken über eine komplette Neuausrichtung des Stadtteils Rödgen zu machen?

21.07.2015



Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.
[Redacted], Stellungnahme v. 21.07.2015

Diese geringfügige Überschreitung wird dadurch relativiert, dass die gesamte Straße verkehrsberuhigt anlegt wird und aufgrund der Ausführung als Sackgasse kein motorisierter Durchgangsverkehr auftreten wird.

Insgesamt wird der zu erwartende Verkehr also als nicht störend bewertet, da die gemäß benanntem Urteil überhaupt nur sehr geringfügig überschrittene Grenze zur Unbeachtlichkeit durch die Ausführung der Straße als Sackgasse, und daher durch das Ausbleiben von Durchgangsverkehr, in der Realität unterschritten werden wird.

Angesichts des dringlichen Wohnraumbedarfs in Gießen wird diese, wenn überhaupt auftretende, nur geringfügige Überschreitung einer abwägungsbeachtlichen Zahl von 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag wegen des hier überwiegenden öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnbauland abgewogen.

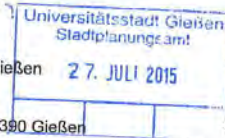
⑥ Der Einschätzung, die Entwicklung Rödgens würde wegen der Hessischen Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge im ehemaligen US-Depot stagnieren, wird widersprochen.

Auch im Gebiet des US-Depots selbst entsteht Wohnungsbau in großem Umfang. Ein Einfluss durch eine Einrichtung, die über 2 km Wegstrecke vom Ortseingang Rödgens an der Kreuzung Helgenstockstraße/ Udersbergstraße entfernt liegt, und die keine Auswirkungen auf das Ortsgebiet Rödgens erkennen lässt, ist nicht festzustellen.

⑦ Die Forderung einer „Neuausrichtung“ ist inhaltlich unklar. Die Entwicklung erfolgt derzeit nach den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes von 2000, der für den Bereich „In der Roos“ „Wohnbaufläche (Bestand“) darstellt. Eine davon abweichende Entwicklung für „In der Roos“ wird daher abgelehnt.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken:

- ① *fehlende Gesamtplanung: Ein Ort (Ortsteil) ist nicht durch seine Wohnungen attraktiv sondern auch durch seine Infrastruktur, die in Rödgen völlig außer Acht gelassen wird! Dadurch, daß die lokale Grünfläche zubetoniert wird, gewinnt ein Ortsteil keine zusätzliche Attraktivität! Wo bleiben die kommunalen Verantwortlichen, die nicht nur für Investoren*
(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED], 35394 Gießen-Rödgen

Datum: 22.07.2015 [REDACTED]

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
 Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
 Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
 Besonderes Interesse als Anwohner/in:
 Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
 Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED], Stellungnahme v. 22.07.2015

Behandlungsvorschlag:

- ① Die Einschätzung, die Infrastruktur in Rödgen würde außer Acht gelassen und Rödgen würde „zubetoniert“, wird nicht geteilt.

Rödgen ist mit öffentlicher Infrastruktur wie Kindergarten- und Schulplätzen, Bürgerhaus oder einer Busverbindung im engen Takt mit Gießen gut versorgt. Der Wegfall von Infrastruktur im Sinne von Lebensmittelläden oder Bankfilialen ist auf privatwirtschaftliche Entscheidungen und gesamtgesellschaftliche Entwicklungen wie die zunehmende Mobilität per PKW oder die Digitalisierung zurückzuführen, die zur Konzentration der Lebensmittelversorgung in Supermärkten mit großem Einzugsbereich und zur Schließung von Bankfilialen führen.

Die Ansiedlung zusätzlicher Anwohner in Rödgen schafft durch mehr Einwohner zumindest die grundlegende Möglichkeit, dass Mindestanforderungen an eine Einwohnerzahl, die ein Überleben privater Dienstleister und Einzelhändler ermöglichen würde, besser erfüllbar werden. Die dadurch nötige Bebauung wird im Bereich „In der Roos“ auf eine eingeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,35 beschränkt, was den Vorwurf eines „Zubetonierens“ unberechtigt erscheinen lässt, denn dies liegt weit unterhalb der gem. Baunutzungsverordnung möglichen Bebauungsdichte. Zudem wird hierüber auch keine Investoren-Planung, sondern die Gebietsentwicklung durch die klassischen „Häuslebauer“ unterstützt.

entscheiden (evtl. Interessenverquickung) sondern
geht auch für die Gesamtbevölkerung
verantwortlich sind und in einer Stadtplanung

- ② nicht nur Beton vorsehen, sondern auch
Parkanlagen, Grünflächen, Kuckucksnest mit
berücksichtigen?

Entwicklung des Ortsteils zur unattraktiven
Schlafstadt!

Beispiel für ^{mischungen!} (gelungene) innerstädtische Verschiebung:
lang Ortsstraße, in ihr ein denkmalgeschütztes
Haus mit Beengarten und Square geplant
~~...~~, und der ein Betonblock ersetzt
wurde, was der Attraktivität des Ortsteils
nicht dienlich war!

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der
Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 22.07.2015

Behandlungsvorschlag:

- ② Die geringe Größe Rödgers, die dadurch hervorragende Erreichbarkeit des
Umlandes zur Erholung und die vorherrschende Wohnbebauung mit Privatgärten
rechtfertigen die zusätzliche Anlage von Park- und Grünflächen im Rahmen eines
kleinen Wohngebietes wie „In der Roos“ nicht. Dies wird für „In der Roos“ abgelehnt.

Im Rahmen späterer und größerer Ortserweiterungen ist dieses aber sicherlich
anzustreben.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
27. JULI 2015

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken:

- ① *zu starken PKW-Verkehr für dieses kleine Gebiet, Gefahr für PKW und Kinder steigt enorm!*

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum:



35394 Gießen

22.07.15

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 22.07.2015

Behandlungsvorschlag:

- ① **Der Einschätzung, es werde starker Verkehr erzeugt, wird dessen geringer und kaum abwägungsrelevanter Umfang entgegengehalten**

Das Plangebiet wird für den motorisierten Verkehr über einen einzigen Anschluss an das bestehende Straßennetz angeschlossen. Dieser befindet sich nur 50 m von der Ortsdurchfahrt „Friedrich-Ebert-Straße“ entfernt, welche über die sehr gut ausgebaute Helgenstockstraße erreicht wird, die die erwarteten Fahrzeugbewegungen sehr gut aufnehmen kann. Die Dorfmitte rund um die Kirche wird durch dieses zum Entwurf geänderte Erschließungsmodell gegenüber dem, das der frühzeitigen Beteiligung zugrunde lag, überhaupt nicht durch zusätzlichen PKW- und Lieferverkehr belastet.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bausenates des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes (Hessischer VGH, Ur. V. 17.08.2017 – 4 C 2760/16.N.) stellt die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung für Anlieger dar, die nicht abwägungsbeachtlich ist.

Eine realitätsnahe Kombination aus 2/3 Einfamilien- und 1/3 Zweifamilienhäusern an diesem Standort ergibt bei 28 Baugrundstücken entlang der neuen Erschließungsstraße ca. 18 Einfamilienhäuser und 10 Zweifamilienhäuser (mit je 2 Wohneinheiten), also insgesamt 38 Wohneinheiten, welche über die neue Straße erschlossen werden.

Dabei würde sich die entsprechende Zahl an Fahrzeugbewegungen gem. dem benannten Urteil mit 1,5 Fahrzeugen und 2,5 Fahrzeugbewegungen pro Tag berechnen lassen, hier also $38 \times 1,5 \times 2,5 = 195$ Fahrzeugbewegungen. Hinzu kämen für Besucherverkehr und Güterverkehr 2 Fahrzeugbewegungen pro Wohneinheit und Tag. Dies ergäbe 219 Fahrzeugbewegungen pro Tag, also weniger als 10 % mehr als die abwägungsunbeachtlichen 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag.

Diese geringfügige Überschreitung wird dadurch relativiert, dass die gesamte Straße verkehrsberuhigt angelegt wird und aufgrund der Ausführung als Sackgasse kein motorisierter Durchgangsverkehr auftreten wird.

Insgesamt wird der zu erwartende Verkehr also als nicht störend bewertet, da die gemäß benanntem Urteil überhaupt nur sehr geringfügig überschrittene Grenze zur Unbeachtlichkeit durch die Ausführung der Straße als Sackgasse, und daher durch das Ausbleiben von Durchgangsverkehr, in der Realität unterschritten werden wird.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken:

- ① zu starkem PKW-Verkehr für dieses kleine Gebiet, Gefahr für Pedes und Kinder steigt enorm!

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum:

35394 Gießen

22.07.15

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

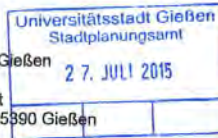
Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 22.07.2015

Angesichts des dringlichen Wohnraumbedarfs in Gießen wird diese, wenn überhaupt auftretende, nur geringfügige Überschreitung einer abwägungsbeachtlichen Zahl von 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag wegen des hier überwiegenden öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnbauland abgewogen.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken:

- ① *Ich sehe gravierende Bedenken in dem
zukünftigen Personverkehr (PKW) für dieses
kleine Gebiet*

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum: 21.07.2015

35394 Gießen

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung
der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB.

Stellungnahme v. 21.07.2015

Behandlungsvorschlag:

- ① **Den Bedenken bezüglich eines zukünftigen PKW-Verkehrs wird dessen geringer und kaum abwägungsrelevanter Umfang entgegengehalten**

Das Plangebiet wird für den motorisierten Verkehr über einen einzigen Anschluss an das bestehende Straßennetz angeschlossen. Dieser befindet sich nur 50 m von der Ortsdurchfahrt „Friedrich-Ebert-Straße“ entfernt, welche über die sehr gut ausgebaute Helgenstockstraße erreicht wird, die die erwarteten Fahrzeugbewegungen sehr gut aufnehmen kann. Die Dorfmitte rund um die Kirche wird durch dieses zum Entwurf geänderte Erschließungsmodell gegenüber dem, das der frühzeitigen Beteiligung zugrunde lag, überhaupt nicht durch zusätzlichen PKW- und Lieferverkehr belastet.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bausenates des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes (Hessischer VGH, Urt. V. 17.08.2017 – 4 C 2760/16.N.) stellt die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung für Anlieger dar, die nicht abwägungsbeachtlich ist.

Eine realitätsnahe Kombination aus 2/3 Einfamilien- und 1/3 Zweifamilienhäusern an diesem Standort ergibt bei 28 Baugrundstücken entlang der neuen Erschließungsstraße ca. 18 Einfamilienhäuser und 10 Zweifamilienhäuser (mit je 2 Wohneinheiten), also insgesamt 38 Wohneinheiten, welche über die neue Straße erschlossen werden.

Dabei würde sich die entsprechende Zahl an Fahrzeugbewegungen gem. dem benannten Urteil mit 1,5 Fahrzeugen und 2,5 Fahrzeugbewegungen pro Tag berechnen lassen, hier also $38 \times 1,5 \times 2,5 = 195$ Fahrzeugbewegungen. Hinzu kämen für Besucherverkehr und Güterverkehr 2 Fahrzeugbewegungen pro Wohneinheit und Tag. Dies ergäbe 219 Fahrzeugbewegungen pro Tag, also weniger als 10 % mehr als die abwägungsunbeachtlichen 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag.

Diese geringfügige Überschreitung wird dadurch relativiert, dass die gesamte Straße verkehrsberuhigt angelegt wird und aufgrund der Ausführung als Sackgasse kein motorisierter Durchgangsverkehr auftreten wird.

Insgesamt wird der zu erwartende Verkehr also als nicht störend bewertet, da die gemäß benanntem Urteil überhaupt nur sehr geringfügig überschrittene Grenze zur Unbeachtlichkeit durch die Ausführung der Straße als Sackgasse, und daher durch das Ausbleiben von Durchgangsverkehr, in der Realität unterschritten werden wird.



Universitätsstadt Gießen
 Der Magistrat
 Stadtplanungsamt
 Berliner Platz 1, 35390 Gießen

27. JULI 2015

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
 vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken:

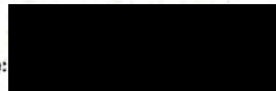
- ① Ich sehe gravierende Bedenken in dem zukünftigen Personenaufverkehr (PKW) für dieses kleine Gebiet

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum:



35394 Gießen

21.07.2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
 Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
 (Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
 „In der Roos“)
 Postf. 110820
 35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB.

Stellungnahme v. 21.07.2015

Angesichts des dringlichen Wohnraumbedarfs in Gießen wird diese, wenn überhaupt auftretende, nur geringfügige Überschreitung einer abwägungsbeachtlichen Zahl von 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag wegen des hier überwiegenden öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnbauland abgewogen.



Magistrat der Stadt Gießen
Frau Bürgermeisterin Weigel-Greilich
Berliner Platz 1
35390 Gießen

35394 Gießen

Rödgen, 09.07.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie beabsichtigen die Aufstellung eines Bebauungsplans RÖ 07/05 „In der Roos“ in Rödgen.

Wir, die in der beigefügten Unterschriftenliste Genannten, sind betroffene Eigentümer. Mit unseren Unterschriften sprechen wir uns mit allem Nachdruck gegen Ihr Vorhaben zur Bebauung in der grünen Lunge in der Mitte von Rödgen aus.

Dagegen sind nicht nur wir, sondern auch zahlreiche andere Rödgener Bürger, die unmittelbar bzw. mittelbar betroffen sind.

Wir wollen Ihnen schon frühzeitig mitteilen, dass wir uns gegen die beabsichtigte Maßnahme mit allen uns rechtlich zur Verfügung stehenden Mitteln wenden werden.

- ① Die Schaffung eines Baugebiets für Rödgen ließe sich an anderer Stelle besser vorantreiben als ausgerechnet in der grünen Lunge von Rödgen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. der Unterzeichner

CC: Fraktionsvorsitzende Stadtparlament Gießen
Ortsbeirat Gießen-Rödgen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.
[Redacted] **und Unterzeichnerliste**, Stellungnahme v. 09.07.2014

Behandlungsvorschlag:

- ① **Der Einschätzung, ein Baugebiet für Rödgen lasse sich an anderer Stelle besser vorantreiben, wird widersprochen. Die Bebauung findet mit „In der Roos“ im Innenbereich statt, um § 1(5) Satz 3 BauGB folgend den Natur- und Landschaftsverbrauch im Umland zu begrenzen. Andere vergleichbare Standorte innerhalb der Rödgener Ortslage gibt es nicht (mehr).**

Die Bebauung der innerörtlichen Fläche „In der Roos“ findet statt, da der § 1(5) Satz 3 Baugesetzbuch/BauGB gebietet, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Das soll gerade die Zerstörung von Natur und Landschaft begrenzen, die mit einem Baugebiet am Ortsrand „auf der grünen Wiese“ einhergehen würde. Als innerörtliche Freifläche ist „In der Roos“, das bereits seit 2000 im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche (Bestand)“ ausgewiesen ist, für eine Bebauung also sowohl wegen § 1(5) Satz 3 BauGB, als auch dem Gebot der Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 (2) BauGB) folgend, vorrangig heranzuziehen. Da im unmittelbaren Umland des Stadtteils Rödgen ausschließlich grüne Freiflächen bestehen, wäre jede andere Fläche in gleichem Maße mit dem Verbrauch von Grünland verbunden. Aufgrund der wachsenden Bevölkerung ist aber die Schaffung zusätzlichen Wohnraums vonnöten und auch Planungsziel.

Da die „grüne Lunge“ sich im Gebiet „In der Roos“ auf nahezu unzugängliches Wiesen- und Gartenland beschränkt, wird hier auch kein Verlust einer Naherholungsfläche gesehen.

Auch die bioklimatischen Auswirkungen einer Bebauung der relativ kleinen Fläche halten sich im vertretbaren Rahmen.

Da Gartenflächen rund um bestehende Privathäuser als Privatgärten festgesetzt und nicht bebaut werden, eine Beschränkung der Neubebauungsdichte (statt GRZ 0,40 nur 0,35) mit einem Mindestanteil an Grundstücksbegrünung von 40% sowie eine Landwirtschaftsfläche am Kindergarten festgesetzt werden, auf welcher der „Bio-Bauer“ seine zulässige Abstellnutzung oder die Umwelterziehung in direkter Nachbarschaft zum Kindergarten weiter betreiben könnte, verbleibt auch ein ausreichender Grünanteil im Gesamtgebiet.

Da zudem für die Umsiedlung der Populationen des Hellen und Dunklen Ameisenbläulings und die Bebauung seines Lebensraums eine artenschutzrechtliche



Magistrat der Stadt Gießen
Frau Bürgermeisterin Weigel-Greulich
Berliner Platz 1
35390 Gießen

35394 Gießen

Rödgen, 09.07.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie beabsichtigen die Aufstellung eines Bebauungsplans RÖ 07/05 „In der Roos“ in Rödgen.

Wir, die in der beigefügten Unterschriftenliste Genannten, sind betroffene Eigentümer. Mit unseren Unterschriften sprechen wir uns mit allem Nachdruck gegen Ihr Vorhaben zur Bebauung in der grünen Lunge in der Mitte von Rödgen aus.

Dagegen sind nicht nur wir, sondern auch zahlreiche andere Rödgener Bürger, die unmittelbar bzw. mittelbar betroffen sind.

Wir wollen Ihnen schon frühzeitig mitteilen, dass wir uns gegen die beabsichtigte Maßnahme mit allen uns rechtlich zur Verfügung stehenden Mitteln wenden werden.

- ① Die Schaffung eines Baugebiets für Rödgen ließe sich an anderer Stelle besser vorantreiben als ausgerechnet in der grünen Lunge von Rödgen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. der Unterzeichner

CC: Fraktionsvorsitzende Stadtparlament Gießen
Ortsbeirat Gießen-Rödgen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

und Unterzeichnerliste, Stellungnahme v. 09.07.2014

Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt ist, ist das Heranziehen von „In der Roos“ einer Besiedlung im Umland Rödgens mit weiterem Landschaftsverbrauch vorzuziehen.



Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

und Unterzeichnerliste, Stellungnahme v. 09.07.2014

**Adressenliste der Gegner des Bauvorhabens
07/05 „In der Roos“ in Rödgen**

Name/Adresse:

Unterschrift:

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

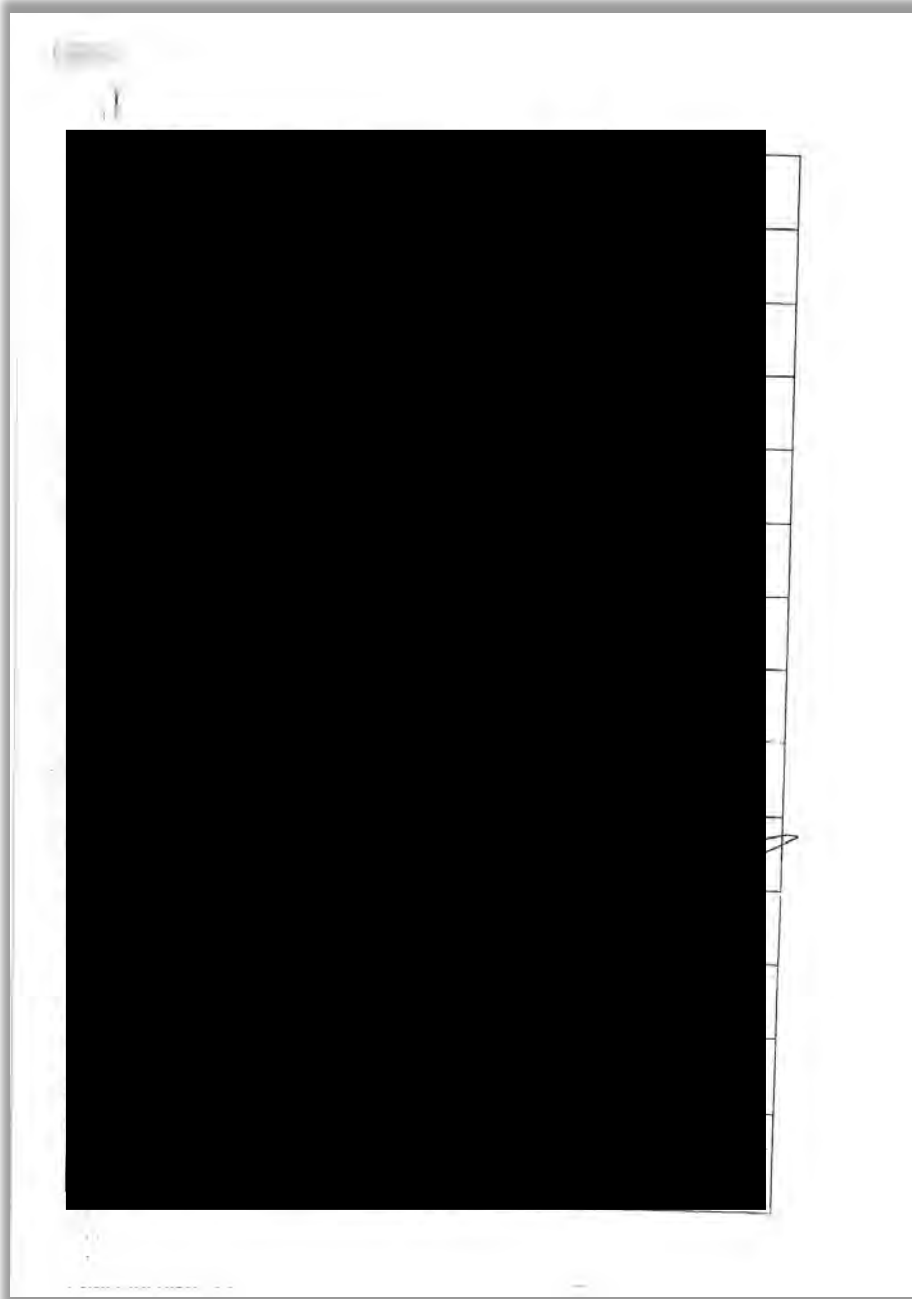
Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

_____ und Unterzeichnerliste, Stellungnahme v. 09.07.2014

Blatt 1 von 3 der Unterzeichnerliste

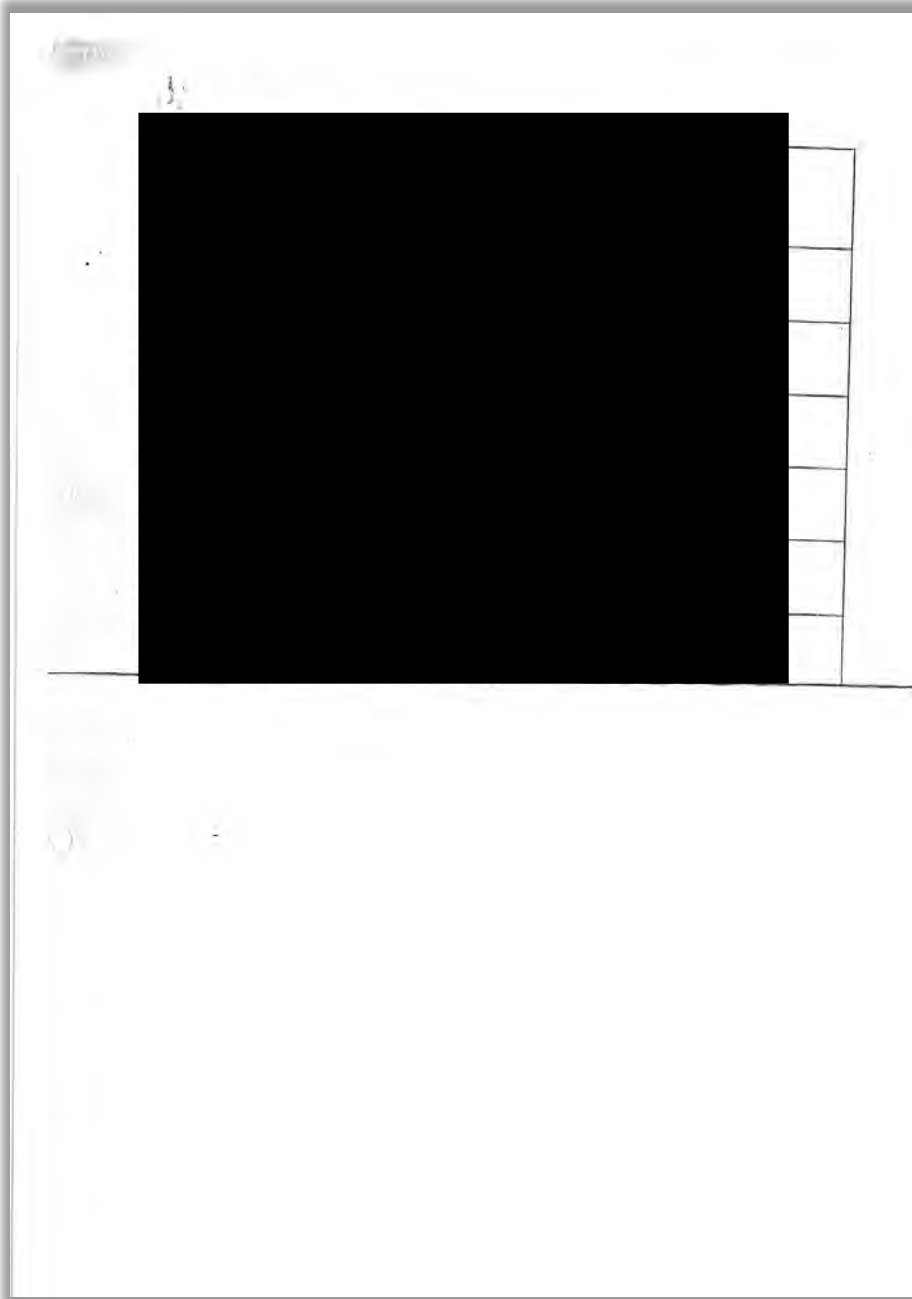


Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.
_____ und Unterzeichnerliste, Stellungnahme v. 09.07.2014

Blatt 2 von 3 der Unterzeichnerliste



Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

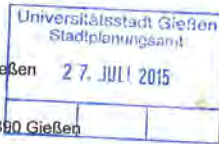
Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.
_____ und Unterzeichnerliste, Stellungnahme v. 09.07.2014

Blatt 3 von 3 der Unterzeichnerliste



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken:

- ① Da die unter Udersbergstr. sehr befahren wird, muß oberer Teil der Udersbergstr. so erhalten bleiben, wie er ist!
- ② Der Charakter u. Charakter dieser schönen Grünfläche muß erhalten werden für Tier und Natur!!

Name: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED]

Datum: 23.7.15

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 23.07.2015

Behandlungsvorschlag:

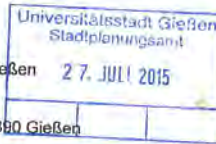
① Den Bedenken bezüglich eines zukünftigen PKW-Verkehrs auf der Udersbergstraße wird entgegengehalten, dass diese durch die zum Entwurf neu geplante Erschließung des Baugebietes nicht mehr von dem durch das neue Baugebiet ausgelösten Verkehr tangiert wird.

Das Plangebiet wird für den motorisierten Verkehr über einen einzigen Anschluss an das bestehende Straßennetz angeschlossen. Dieser befindet sich nur 50 m von der Ortsdurchfahrt „Friedrich-Ebert-Straße“ entfernt, welche über die als Wohnsammelstraße ausgebaute Helgenstockstraße erreicht wird, die die erwarteten Fahrzeugbewegungen sehr gut aufnehmen kann. Die Dorfmitte rund um die Kirche einschließlich der oberen Udersbergstraße wird durch dieses zum Entwurf geänderte Erschließungsmodell gegenüber dem, das der frühzeitigen Beteiligung zugrunde lag, überhaupt nicht durch zusätzlichen PKW- und Lieferverkehr belastet.

② Der Forderung, „In der Roos“ müsse für „Tier und Natur“ erhalten werden, wird widersprochen. Die Bebauung findet gerade deswegen hier statt, um § 1(5) Satz 3 BauGB folgend den Natur- und Landschaftsverbrauch im Umland zu begrenzen.

Die Bebauung der innerörtlichen Fläche „In der Roos“ findet statt, da der § 1(5) Satz 3 BauGB gebietet, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Das soll gerade die Zerstörung von Natur und Landschaft begrenzen, die mit einem Baugebiet am Ortsrand „auf der grünen Wiese“ einhergehen würde. Als innerörtliche Freifläche ist „In der Roos“, das bereits seit 2000 im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche (Bestand)“ ausgewiesen ist, für eine Bebauung also sowohl wegen § 1(5) Satz 3 BauGB, als auch dem Gebot der Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 (2) BauGB) folgend, vorrangig heranzuziehen. Da im unmittelbaren Umland des Stadtteils Rödgen ausschließlich grüne Freiflächen bestehen, wäre jede andere Fläche in gleichem Maße mit dem Verbrauch von Grünland verbunden. Aufgrund der wachsenden Bevölkerung ist aber die Schaffung zusätzlichen Wohnraums vonnöten und auch Planungsziel. Da die „schöne Grünfläche“ sich im Gebiet „In der Roos“ auf nahezu unzugängliches Wiesen- und Gartenland beschränkt, wird hier auch kein Verlust einer Naherholungsfläche gesehen.

Auch die bioklimatischen Auswirkungen einer Bebauung der relativ kleinen Fläche halten sich im vertretbaren Rahmen.



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken:

- ① Da die unter Uckerbergstr. sehr gefährdet wird, muß der oberer Teil der Uckerbergstr. so erhalten bleiben, wie er ist!
- ② Der Charakter u. Charakter dieser schönen Grünfläche muß erhalten werden für Tier und Natur!!

Name:

Adresse:

Datum: 23.7.15

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 23.07.2015

Da Gartenflächen rund um bestehende Privathäuser als Privatgärten festgesetzt und nicht bebaut werden, eine Beschränkung der Neubebauungs-Dichte (statt GRZ 0,40 nur 0,35) mit einem Mindestanteil an Grundstücksbegrünung von 40% sowie eine Landwirtschaftsfläche am Kindergarten festgesetzt werden, auf welcher der „Bio-Bauer“ seine zulässige Abstellnutzung oder die Umwelterziehung in direkter Nachbarschaft zum Kindergarten weiter betreiben könnte, verbleibt auch ein ausreichender Grünanteil im Gesamtgebiet.

Da zudem für die Umsiedlung der Populationen des Hellen und Dunklen Ameisenbläulings und die Bebauung seines Lebensraums eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt ist, ist das Heranziehen von „In der Roos“ einer Besiedlung im Umland Rödgens mit weiterem Landschaftsverbrauch vorzuziehen.



Universitätsstadt Gießen
 Stadtplanungsamt
 Berliner Platz 1, 35390 Gießen

27. Juli 2015

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
 vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

- ① **Anregungen und Bedenken:** *Zerstörung des „grünen Lunge“*
 ② *in Rödgen, - durch den Bau der Zufahrts-*
straßen erhöhtes Verkehrsaufkommen.
ist teilweise schon während der Stoßzeiten
unmöglich als Fußgänger über die Verkehrs-
brücken-Ebene-Straße zur Haltestelle Hefenstraße
zu gelangen. - siehe Rückseite ->

Name: [Redacted]
 Adresse: [Redacted]
 Datum: 22.7.2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
 Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
 (Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
 „In der Roos“)
 Postf. 110820
 35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.
 [Redacted] Stellungnahme v. 22.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① **Die Bewertung von „In der Roos“ als „grüne Lunge“ Rödgens, die im Sinne eines lebenswichtigen Organs unverzichtbar ist, trifft nicht zu.**

Die Bezeichnung als „grüne Lunge“ suggeriert, das Gebiet sei für das Ortsklima und die Frischluftversorgung Rödgens unverzichtbar.

Die Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet von Gießen, welche das Büro GEO-NET Umweltconsulting GmbH im Auftrag der Stadt als modellgestützte, flächendeckende Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet im Jahr 2014 erarbeitet hat und welche die Stadtverordnetenversammlung am 9. Oktober 2014 beschlossen hat, stellt das Areal von „In der Roos“ in der zugehörigen „Planungshinweiskarte“ als Gebiet mit der Zuordnung „Mittlere bioklimatische Bedeutung – Freifläche mit mittlerem Einfluss auf Siedlungsgebiete; Mittlere Empfindlichkeit durch Nutzungsintensivierung; Maßvolle Bebauung aus bioklimatischer Sicht meist möglich“ dar. Durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und die umfänglich festgesetzten privaten Grünflächen (Gärten) sowie die Festsetzung von 40 % gärtnerisch angelegter Grünfläche und einem großkronigen Baum je Grundstück sowie eingeschossiger Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern wird diese maßvolle Bebauung gewährleistet. Die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,4 für die GRZ wird unterschritten, und die kleinteilige Einzel- und Doppelhausstruktur gewährleistet eine gute Durchlüftung des Gebietes. Gemäß bioklimatischer Fachbeurteilung ist „In der Roos“ also wie vorgesehen maßvoll bebaubar und daher keine unverzichtbare „Grüne Lunge“ des Stadtteils.

Da die „grüne Lunge“ sich im Gebiet „In der Roos“ auf nahezu unzugängliches Wiesen- und Gartenland beschränkt, wird hier auch kein Verlust einer Naherholungsfläche gesehen.

Da Gartenflächen rund um bestehende Privathäuser als Privatgärten festgesetzt und nicht bebaut werden, eine Beschränkung der Neubebauungs-Dichte (statt GRZ 0,40 nur 0,35) mit einem Mindestanteil an Grundstücksbegrünung von 40% sowie eine Landwirtschaftsfläche am Kindergarten festgesetzt werden, auf welcher der „Bio-Bauer“ seine zulässige Abstellnutzung oder die Umwelterziehung in direkter Nachbarschaft zum Kindergarten weiter betreiben könnte, verbleibt auch ein ausreichender Grünanteil im Gesamtgebiet.

Da zudem für die Umsiedlung der Population des Ameisenbläulings eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung vorliegt, ist das Heranziehen von „In der



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen

27. Juli 2015

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

- ① **Anregungen und Bedenken:** - Zerstörung des "grünen Lunge"
② in Rödgen, - durch den Bau der Zufahrts-
straßen erhöhtes Verkehrsaufkommen.
Ist teilweise schon während der Stoßzeiten
unmöglich als Fußgänger über die Uckerstr.-/Friedrich-Ebert-Straße zur Haltestelle Hefenstraße zu gelangen. (siehe Rückseite)

Name:

Adresse:

Datum: 22.7.2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

Allgemeines Interesse:

Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:

Besonderes Interesse als Bauwillige/r:

Besonderes Interesse als Anwohner/in:

Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:

Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 22.07.2015

Roos“ einer Besiedlung im Umland Rödgens mit weiterem Landschaftsverbrauch vorzuziehen.

② Den Bedenken bezüglich eines erhöhten Verkehrsaufkommens wird dessen geringer und kaum abwägungsrelevanter Umfang entgegengehalten

Das Plangebiet wird für den motorisierten Verkehr über einen einzigen Anschluss an das bestehende Straßennetz angeschlossen. Dieser befindet sich nur 50 m von der Ortsdurchfahrt „Friedrich-Ebert-Straße“ entfernt, welche über die sehr gut ausgebaute Helgenstockstraße erreicht wird, die die erwarteten Fahrzeugbewegungen sehr gut aufnehmen kann. Die Dorfmitte rund um die Kirche wird durch dieses zum Entwurf geänderte Erschließungsmodell gegenüber dem, das der frühzeitigen Beteiligung zugrunde lag, überhaupt nicht durch zusätzlichen PKW- und Lieferverkehr belastet.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bausenates des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes (Hessischer VGH, Urt. V. 17.08.2017 – 4 C 2760/16.N.) stellt die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung für Anlieger dar, die nicht abwägungsbeachtlich ist.

Eine realitätsnahe Kombination aus 2/3 Einfamilien- und 1/3 Zweifamilienhäusern an diesem Standort ergibt bei 28 Baugrundstücken entlang der neuen Erschließungsstraße ca. 18 Einfamilienhäuser und 10 Zweifamilienhäuser (mit je 2 Wohneinheiten), also insgesamt 38 Wohneinheiten, welche über die neue Straße erschlossen werden.

Dabei würde sich die entsprechende Zahl an Fahrzeugbewegungen gem. dem benannten Urteil mit 1,5 Fahrzeugen und 2,5 Fahrzeugbewegungen pro Tag berechnen lassen, hier also $38 \times 1,5 \times 2,5 = 195$ Fahrzeugbewegungen. Hinzu kämen für Besucherverkehr und Güterverkehr 2 Fahrzeugbewegungen pro Wohneinheit und Tag. Dies ergäbe 219 Fahrzeugbewegungen pro Tag, also weniger als 10 % mehr als die abwägungsunbeachtlichen 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag.

Diese geringfügige Überschreitung wird dadurch relativiert, dass die gesamte Straße verkehrsberuhigt anlegt wird und aufgrund der Ausführung als Sackgasse kein motorisierter Durchgangsverkehr auftreten wird.

Insgesamt wird der zu erwartende Verkehr also als nicht störend bewertet, da die gemäß benanntem Urteil überhaupt nur sehr geringfügig überschrittene Grenze zur



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen

27. Juli 2015

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

- ① Anregungen und Bedenken: Zerstörung des "grünen Lunge"
② in Rödgen, - durch den Bau der Zufahrts-
straßen erhöhtes Verkehrsaufkommen.
Ist teilweise schon während der Stoßzeiten
unmöglich als Fußgänger über die Uckerstr./-
Prinzipal-Str. Straße zur Haltestelle Hefenstraße
zu gelangen. *→ siehe Rückseite*

Name:

Adresse:

Datum: 22.7.2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 22.07.2015

Unbeachtlichkeit durch die Ausführung der Straße als Sackgasse, und daher durch das Ausbleiben von Durchgangsverkehr, in der Realität unterschritten werden wird.

Angesichts des dringlichen Wohnraumbedarfs in Gießen wird diese, wenn überhaupt auftretende, nur geringfügige Überschreitung einer abwägungsbeachtlichen Zahl von 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag wegen des hier überwiegenden öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnbauland abgewogen.

- ③ — Erhebung der Anliegergebühren dürfte folglich SST. Mieterhöhungen zur Folge haben, so dass mit zu rechnen ist, dass erneut Anwohner Weg ziehen.
- ④ — Man sollte in den alten Ortsteilen weitere oder lebensmittelproduzierende / Metzgerei / Bäckerei? einrichten, hauptsächlich für Anwohner, die aufgrund ihres Alters oder teilweise Jammervoll ist und Versorgung brauchen.

 - Auch der Anteil in Rödgen des "grünen Längs" mit Bierschneise wäre wunderschön.

- ⑤ — Für Anwohner mit Kindern wird auch dieses Gebiet zerstört.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 22.07.2015

Behandlungsvorschlag:

③ Die Befürchtung, eventuelle „Anliegergebühren“ könnten Mieterhöhungen zur Folge haben, wird nicht geteilt.

Durch den zur Entwurfs offenlage geänderten Entwurf wurde die Erschließung so geändert, dass nur neue und bisher nicht erschlossene Baugrundstücke erschlossen werden. Nur hier fallen Erschließungskosten an, die hier vermutlich gemeint sind. Eine Beeinflussung bestehender Mietverhältnisse in Rödgen ist daher nicht zu erwarten.

④ Der Anregung wird zugestimmt, sie ist jedoch nicht planungsrechtlich relevant und vom Magistrat durchzusetzen.

Die genannten Versorgungseinrichtungen und Läden sind im geplanten allgemeinen Wohngebiet planungsrechtlich zulässig. Die Ansiedlung solcher Betriebe erfolgt jedoch nicht durch städtische Anordnung oder Finanzierung, sondern ist immer eine privatwirtschaftliche Entscheidung. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind gegeben, erzwungen werden kann die Ansiedlung aber nicht.

Mit zusätzlichen Einwohnern werden aber die Voraussetzungen für die Ansiedlung solcher Betriebe verbessert.

⑤ Der Aussage, das Gebiet werde für Anwohner mit Kindern „zerstört“, wird widersprochen.

Die Nutzbarkeit von „In der Roos“ für Kinder ist derzeit eingeschränkt, da alle Flächen eingezäunt sind und nicht betreten werden können/ dürfen. Spielplätze sind im Gebiet „In der Roos“ nicht vorhanden, und die mangelnde soziale Kontrolle sowie landwirtschaftlicher Verkehr machen das Areal nicht unbedingt zu einer sicheren Umgebung für spielende Kinder.

Mit der neuen Wohnbebauung und der verkehrsberuhigten Erschließung, die als Spielstraße ausgebaut werden soll, ist Spielen und Fahrradfahren für Kinder hier ebenso möglich wie auf den Asphaltwegen „In der Roos“.



Universitätsstadt Giessen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Giessen



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Giessen

Anregungen und Bedenken :

siehe Rückseite

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse: *394 Giessen-Rodgen*

Datum: *21.7.15*

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen) :

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Giessen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Giessen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 21.07.2015

Behandlungsvorschlag:

Siehe nächste Seite.

Anregungen und Bedenken
zum Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Ich bin als Anwohnerin und Tochter eines Eigentümers nicht damit einverstanden, dass das von mir bewohnte Grundstück in das geplante Bauvorhaben einbezogen wird. Auch insgesamt werden die geplanten

- städtebaulichen Veränderungen von mir nicht mitgetragen. Ich spreche mich dafür aus, den positiven Charakter des gesamten Gebietes zu erhalten. Dies beziehe ich insbesondere auf die umfangreich vorhandene und teilweise schützenswerte Flora und Fauna (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Fledermäuse, Spechte, etc.). Zudem stellt diese innerörtliche Grünfläche für viele Rödgener Bürgerinnen und Bürger eine wichtige und unersetzbare Ruhezone inmitten des Ortes dar.
- ③ Eine Umsetzung des vorgestellten Bebauungsplan würde einige Bürgerinnen und Bürger außerdem existenziell bedrohen, da sie die Anliegerkosten nicht aufbringen können oder mit dem vorhandenen Land ihre Existenzgrundlage verlieren. Dies halte ich aus sozialer Perspektive für untragbar. Desweiteren sehe ich auf unsere Dorfmitte ein noch stärkeres Verkehrsaufkommen mit der daraus resultierenden Parkplatzproblematik zukommen. Insbesondere im Ortskern existiert diese Problematik bereits (z.B. Udersbergstraße).
 - ④ Ich halte es nicht für sinnvoll ein solch kleinflächiges Baugebiet zu erschließen, in dem nur wenige Eigentümer dazu bereit sind ihre Grundstücke bebauen zu lassen. Zudem ist es meiner Ansicht nach nicht gerecht, dass die Kosten für die Erschließung und den Straßenbau von den Anwohnern getragen werden müssen.



Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 21.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① Die Planungshoheit der Gemeinde und das Recht der Gemeinde, Bebauungspläne aufzustellen, besteht unabhängig von der Zustimmung einzelner Anwohner und Eigentümer, da öffentliche Planungsziele verfolgt werden können, die privaten Einzelinteressen entgegen stehen. Die Schaffung von Wohnbauland ist ein solches Ziel, so dass das fehlende Einverständnis mit einer Einbeziehung in die Planung hier nicht berücksichtigt werden kann.

Bebauungspläne sind gem. § 1(3) BauGB aufzustellen, sobald dies für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Durch die zunehmende Einwohnerzahl Gießens besteht große Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau. Da die städtebauliche Entwicklung gem. § 1(5) Satz 3 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, ist die im Zentrum Rödgens gelegene Freifläche „In der Roos“ eine Fläche, die diesem Gebot folgen besiedelt werden soll, bevor Ortserweiterungen in das Umland in Erwägung gezogen werden können. Der Flächennutzungsplan, aus dem Bauleitpläne gem. § 8 (2) BauGB zu entwickeln sind, stellt die Fläche „In der Roos“ bereits seit dem Jahr 2000 als Wohnbaufläche (Bestand) dar. Der Ortsbeirat Rödgen sowie die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen haben der Aufstellung des Bebauungsplans zugestimmt.

Das Grundstück mit den Gebäuden Im Dreieck 5 und Im Dreieck 5 a wird in das Plangebiet einbezogen, da beide Gebäude in Nachbarschaft zu einem künftigen Neubaugebiet „In der Roos“ planungsrechtlich gesichert werden sollen und die weitere Bebauung im Einklang mit dem geplanten Neubaugebiet planungsrechtlich geregelt werden soll.

② Der Anregung wird nicht gefolgt. Die öffentlichen Belange und Interessen zur Baulandausweisung überwiegen gegenüber der Erhaltung des Status quo für Flora und Fauna.

Bei den Artengruppen der Vögel und Fledermäusen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Baulandausweisung, wenn bei Rodungen und Abrissen auf die Brut- und Quartierszeiten Rücksicht genommen wird. Hinsichtlich des Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings muss ein artenschutzrechtliches Ausnahmeverfahren angestrengt werden.

Anregungen und Bedenken
zum Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Ich bin als Anwohnerin und Tochter eines Eigentümers nicht damit einverstanden, dass das von mir bewohnte Grundstück in das geplante Bauvorhaben einbezogen wird. Auch insgesamt werden die geplanten

- ① städtebaulichen Veränderungen von mir nicht mitgetragen. Ich spreche mich dafür aus, den positiven Charakter des gesamten Gebietes zu erhalten. Dies beziehe ich insbesondere auf die umfangreich vorhandene und teilweise schützenswerte Flora und Fauna (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Fledermäuse, Spechte, etc.). Zudem stellt diese innerörtliche Grünfläche für viele Rödgener Bürgerinnen und Bürger eine wichtige und unersetzbare Ruhezone inmitten des Ortes dar.
- ② Eine Umsetzung des vorgestellten Bebauungsplan würde einige Bürgerinnen und Bürger außerdem existenziell bedrohen, da sie die Anliegerkosten nicht aufbringen können oder mit dem vorhandenen Land ihre Existenzgrundlage verlieren. Dies halte ich aus sozialer Perspektive für untragbar. Desweiteren sehe ich auf unsere Dorfmitte ein noch stärkeres Verkehrsaufkommen mit der daraus resultierenden Parkplatzproblematik zukommen. Insbesondere im Ortskern existiert diese Problematik bereits (z.B. Udersbergstraße).
- ③ Ich halte es nicht für sinnvoll ein solch kleinflächiges Baugebiet zu erschließen, in dem nur wenige Eigentümer dazu bereit sind ihre Grundstücke bebauen zu lassen. Zudem ist es meiner Ansicht nach nicht gerecht, dass die Kosten für die Erschließung und den Straßenbau von den Anwohnern getragen werden müssen.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 21.07.2015

③ Die Bewertung von „In der Roos“ als „unersetzbare Ruhezone“ Rödgens trifft nicht zu und wird abgelehnt.

Die Bedeutung von „In der Roos“ als Erholungsraum wird allein schon durch fehlende Betretbarkeit der Wiesen als sehr begrenzt eingeschätzt. Angesichts des sehr nahe gelegenen Umlandes mit der gleichen Landschafts- und Erschließungsstruktur wie im Bereich „In der Roos“ wird ein Zurückstellen der Bebauung von „In der Roos“ zum Zwecke der Erhaltung einer sehr eingeschränkten Erholungsfunktion des Gebietes zum Spaziergehen auf den dortigen Asphaltwegen abgelehnt.

Die Erholungsfunktion von „In der Roos“ beschränkt sich auf die Möglichkeit des Spaziergehens auf den asphaltierten Erschließungswegen und des Verweilens auf einer aufgestellten Parkbank am Rande eines der Erschließungswege. Keine der dabei passierten Wiesen oder Grundstücke kann betreten werden. Im nahen Umland, das vom Plangebiet nur durch 1 bis 2 Querstraßen entfernt ist und das durch ein dichtes Netz vergleichbarer Erschließungswege erschlossen ist, ist das Spaziergehen hingegen sogar in offener Landschaft möglich. Die offene Landschaft rund um Rödgen bietet genau die gleichen Erholungsmöglichkeiten durch Spaziergehen entlang von Wiesen und Gärten wie dies auch „In der Roos“ tut. Zudem sieht die Planung die Erhaltung aller Ost-West- und Nord-Süd-Verbindungen durch das Gebiet für Radfahrer und Fußgänger vor – mit Ausnahme der Verlängerung der Straße „Im Dreieck“ in das Gebiet, welche aber sowohl durch eine südlicher verlaufende, parallele Rad- und Fußwegverbindung aus Richtung Osten als auch durch den erhaltenen Rad- und Fußweg von der Udersbergstraße aus Richtung Norden bzw. Ortsmitte ersetzt wird. Das Wohngebiet wird mit einer Grundflächenzahl von 0,35 für ein allgemeines Wohngebiet weniger dicht bebaut, als es die Baunutzungsverordnung zulässt, so dass vergleichsweise mehr private Gartenfläche entsteht. Diese wird entlang der Nordseite der neuen Erschließungsstraße durch die festgesetzten Baufelder zudem vor den neuen Wohnhäusern liegen und damit an den Straßenraum angrenzen, so dass insgesamt der Charakter eines durchgrüneten Wohngebietes entstehen wird, das auf der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße auch gut zu Fuß durchquert werden kann. Angesichts des dringlichen Wohnraumbedarfs in Gießen wird die nur begrenzte und leicht im sehr nahen Umland zu kompensierende Erholungsfunktion von „In der Roos“ wegen des hier überwiegenden öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnbauland abgewogen.

**Anregungen und Bedenken
zum Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“**

Ich bin als Anwohnerin und Tochter eines Eigentümers nicht damit einverstanden, dass das von mir bewohnte Grundstück in das geplante Bauvorhaben einbezogen wird. Auch insgesamt werden die geplanten

- ① städtebaulichen Veränderungen von mir nicht mitgetragen. Ich spreche mich dafür aus, den positiven Charakter des gesamten Gebietes zu erhalten. Dies beziehe ich insbesondere auf die umfangreich vorhandene und teilweise schützenswerte Flora und Fauna (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Fledermäuse, Spechte, etc.). Zudem stellt diese innerörtliche Grünfläche für viele Rödgener Bürgerinnen und Bürger eine wichtige und unersetzbare Ruhezone inmitten des Ortes dar.
- ② Eine Umsetzung des vorgestellten Bebauungsplan würde einige Bürgerinnen und Bürger außerdem existenziell bedrohen, da sie die Anliegerkosten nicht aufbringen können oder mit dem vorhandenen Land ihre Existenzgrundlage verlieren. Dies halte ich aus sozialer Perspektive für untragbar. Desweiteren sehe ich auf unsere Dorfmitte ein noch stärkeres Verkehrsaufkommen mit der daraus resultierenden Parkplatzproblematik zukommen. Insbesondere im Ortskern existiert diese Problematik bereits (z.B. Udersbergstraße).
- ③ Ich halte es nicht für sinnvoll ein solch kleinflächiges Baugebiet zu erschließen, in dem nur wenige Eigentümer dazu bereit sind ihre Grundstücke bebauen zu lassen. Zudem ist es meiner Ansicht nach nicht gerecht, dass die Kosten für die Erschließung und den Straßenbau von den Anwohnern getragen werden müssen.



Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 21.07.2015

④ Die Einschätzung, das Aufbringen von „Anliegerkosten“ würde Anlieger existenziell bedrohen, wird zurückgewiesen.

Im zur 1. Und 2. Offenlage erarbeiteten Planentwurfs werden nur noch diejenigen Anlieger erschlossen, deren Grundstücke Grünland oder Landwirtschaftsflächen sind oder die bisher nicht ordnungsgemäß erschlossen sind. Dabei wurde den Bedenken zahlreicher Bürger gegen eine ungewünschte Erschließung ihrer Wohnhausgärten gefolgt, indem diejenigen Anlieger, deren Grundstücke bereits mit Wohnbebauung bebaut und die bereits rechtmäßig erschlossen sind, nicht zusätzlich erschlossen werden, um aus Teilen dieser Grundstücksflächen (zumeist Gärten) neue Baugrundstücke zu bilden. Stattdessen werden diese Flächen als private Grünflächen festgesetzt. Somit werden nur noch zwei Anlieger der Udersbergstraße erschlossen, deren Wohnhäuser bisher nicht ordnungsgemäß erschlossen sind, da sie nur über den „Schwarzen Weg“ zwischen Helgenstockstraße und „Im Dreieck“ erreicht werden können. Da bei diesen Grundstücken zusätzlich eine Teilung mit dann jeweils zwei separat erschlossenen Grundstücke möglich ist, besteht ein, neben der bisher nicht ordnungsgemäßen Erschließung, zusätzlicher Grund, diese in die Neuerschließung einzubeziehen. Diesen beiden Anliegern ist die Beteiligung an Erschließungskosten gemäß Erschließungsbeitragsatzung der Stadt zuzumuten.

⑤ Der Einschätzung, es würde Eigentümern Land verloren gehen, die damit ihre Existenzgrundlage verlieren, wird zurückgewiesen.

Der einzige Eigentümer, der auf den Grundstücken „In der Roos“ wirtschaftlich tätig ist, ist der Landwirt, der die genehmigte Nutzung einer Gerätehalle fortsetzen kann, da diese das zukünftige Wohnen nicht stört. Auch die Abstellnutzung im Freien auf dessen Grundstücken ist mit dem Wohnen verträglich. Somit besteht für ihn die Option, diese Nutzung weiter zu betreiben. Der zunehmende Flächenabzug für die zukünftige Erschließung und der Wertausgleich für die Aufwertung des Grundstücks kann für den im Nebenerwerb laufenden Betrieb mit 70 ha bewirtschafteter Fläche angesichts der geringen Größe der für die Erschließung abzuziehenden Fläche nicht als existenzgefährdend gewertet werden.

⑥ Der Einschätzung, es werde für die Dorfmitte ein „noch stärkeres“ Verkehrsaufkommen erzeugt, wird die Ableitung des entstehenden Verkehrs auf die Ortsdurchfahrt über die als Wohnsammelstraße gut ausgebaute Helgenstockstraße und der geringe und kaum abwägungsrelevanter Umfang des Verkehrs entgegeng gehalten.

**Anregungen und Bedenken
zum Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“**

Ich bin als Anwohnerin und Tochter eines Eigentümers nicht damit einverstanden, dass das von mir bewohnte Grundstück in das geplante Bauvorhaben einbezogen wird. Auch insgesamt werden die geplanten

- ① städtebaulichen Veränderungen von mir nicht mitgetragen. Ich spreche mich dafür aus, den positiven Charakter des gesamten Gebietes zu
 - ② erhalten. Dies beziehe ich insbesondere auf die umfangreich vorhandene und teilweise schützenswerte Flora und Fauna (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Fledermäuse, Spechte, etc.). Zudem stellt diese innerörtliche Grünfläche für viele Rödgener Bürgerinnen und
 - ③ Bürger eine wichtige und unersetzbare Ruhezone inmitten des Ortes dar.
 - ④ Eine Umsetzung des vorgestellten Bebauungsplan würde einige Bürgerinnen und Bürger außerdem existenziell bedrohen, da sie die
 - ⑤ Anliegerkosten nicht aufbringen können oder mit dem vorhandenen Land ihre Existenzgrundlage verlieren. Dies halte ich aus sozialer Perspektive
 - ⑥ für untragbar. Desweiteren sehe ich auf unsere Dorfmitte ein noch stärkeres Verkehrsaufkommen mit der daraus resultierenden Parkplatzproblematik zukommen. Insbesondere im Ortskern existiert diese Problematik bereits (z.B. Udersbergstraße).
- Ich halte es nicht für sinnvoll ein solch kleinflächiges Baugebiet zu
- ⑦ erschließen, in dem nur wenige Eigentümer dazu bereit sind ihre Grundstücke bebauen zu lassen. Zudem ist es meiner Ansicht nach nicht gerecht, dass die Kosten für die Erschließung und den Straßenbau von den Anwohnern getragen werden müssen.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 21.07.2015

Das Plangebiet wird für den motorisierten Verkehr über einen einzigen Anschluss an das bestehende Straßennetz angeschlossen. Dieser befindet sich nur 50 m von der Ortsdurchfahrt „Friedrich-Ebert-Straße“ entfernt, welche über die sehr gut ausgebaute Helgenstockstraße erreicht wird, die die erwarteten Fahrzeugbewegungen sehr gut aufnehmen kann. Die Dorfmitte rund um die Kirche wird dieses zum Entwurf geänderte Erschließungsmodell gegenüber dem, das der frühzeitigen Beteiligung zugrunde lag, überhaupt nicht durch zusätzlichen PKW- und Lieferverkehr belastet.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bausenates des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes (Hessischer VGH, Urt. V. 17.08.2017 – 4 C 2760/16.N.) stellt die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung für Anlieger dar, die nicht abwägungsbeachtlich ist.

Eine realitätsnahe Kombination aus 2/3 Einfamilien- und 1/3 Zweifamilienhäusern an diesem Standort ergibt bei 28 Baugrundstücken entlang der neuen Erschließungsstraße ca. 18 Einfamilienhäuser und 10 Zweifamilienhäuser (mit je 2 Wohneinheiten), also insgesamt 38 Wohneinheiten, welche über die neue Straße erschlossen werden.

Dabei würde sich die entsprechende Zahl an Fahrzeugbewegungen gem. dem benannten Urteil mit 1,5 Fahrzeugen und 2,5 Fahrzeugbewegungen pro Tag berechnen lassen, hier also $38 \times 1,5 \times 2,5 = 195$ Fahrzeugbewegungen. Hinzu kämen für Besucherverkehr und Güterverkehr 2 Fahrzeugbewegungen pro Wohneinheit und Tag. Dies ergäbe 219 Fahrzeugbewegungen pro Tag, also weniger als 10 % mehr als die abwägungsunbeachtlichen 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag.

Diese geringfügige Überschreitung wird dadurch relativiert, dass die gesamte Straße verkehrsberuhigt angelegt wird und aufgrund der Ausführung als Sackgasse kein motorisierter Durchgangsverkehr auftreten wird.

Insgesamt wird der zu erwartende Verkehr also als nicht störend bewertet, da die gemäß benanntem Urteil überhaupt nur sehr geringfügig überschrittene Grenze zur Unbeachtlichkeit durch die Ausführung der Straße als Sackgasse, und daher durch das Ausbleiben von Durchgangsverkehr, in der Realität unterschritten werden wird.

Angesichts des dringlichen Wohnraumbedarfs in Gießen wird diese, wenn überhaupt auftretende, nur geringfügige Überschreitung einer abwägungsbeachtlichen Zahl von 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag wegen des hier überwiegenden öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnbauland abgewogen.

Anregungen und Bedenken
zum Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Ich bin als Anwohnerin und Tochter eines Eigentümers nicht damit einverstanden, dass das von mir bewohnte Grundstück in das geplante Bauvorhaben einbezogen wird. Auch insgesamt werden die geplanten

- städtebaulichen Veränderungen von mir nicht mitgetragen. Ich spreche mich dafür aus, den positiven Charakter des gesamten Gebietes zu erhalten. Dies beziehe ich insbesondere auf die umfangreich vorhandene und teilweise schützenswerte Flora und Fauna (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Fledermäuse, Spechte, etc.). Zudem stellt diese innerörtliche Grünfläche für viele Rödgener Bürgerinnen und Bürger eine wichtige und unersetzbare Ruhezone inmitten des Ortes dar.
- ①
- ② Eine Umsetzung des vorgestellten Bebauungsplan würde einige Bürgerinnen und Bürger außerdem existentiell bedrohen, da sie die Anliegerkosten nicht aufbringen können oder mit dem vorhandenen Land ihre Existenzgrundlage verlieren. Dies halte ich aus sozialer Perspektive für untragbar. Desweiteren sehe ich auf unsere Dorfmitte ein noch stärkeres Verkehrsaufkommen mit der daraus resultierenden Parkplatzproblematik zukommen. Insbesondere im Ortskern existiert diese Problematik bereits (z.B. Udersbergstraße).
- ③
- ④ Ich halte es nicht für sinnvoll ein solch kleinflächiges Baugebiet zu erschließen, in dem nur wenige Eigentümer dazu bereit sind ihre Grundstücke bebauen zu lassen. Zudem ist es meiner Ansicht nach nicht gerecht, dass die Kosten für die Erschließung und den Straßenbau von den Anwohnern getragen werden müssen.
- ⑤
- ⑥
- ⑦

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

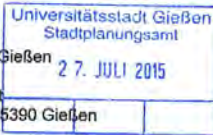
Stellungnahme v. 21.07.2015

⑦ Den Bedenken zu den anfallenden Erschließungskosten für alle Anwohner wurde gefolgt, indem die Planung zum Entwurf so geändert wurde, dass die Erschließung von Anwohnergärten hinter bestehenden Wohnhäusern ausgeschlossen wurde.

Damit werden nur noch bisherige Landwirtschaftsfläche und eigenständiges Gartenland ohne Wohnhäuser als Wohnbauland neu erschlossen. Zudem wird in zwei Fällen bisher nicht ordnungsgemäß erschlossener Wohnhäuser die Erschließung ordnungsgemäß hergestellt.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken :

siehe Rückseite

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse: 5394 Gießen

Datum: 21.07.2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen) :

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 21.07.2015

Behandlungsvorschlag:

Siehe nächste Seite.

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Anwohnerin des vom Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“ betroffenen Gebietes möchte ich die Möglichkeit wahrnehmen meine Bedenken zu dem Vorhaben zu äußern.

- ① Die Grünfläche im Kern unseres Dorfes stellt für die Nachbarschaft und alle Einwohner Rödgens eine schützenswerte Ruhezone dar. Es findet sich hier Flora und Fauna, die bewahrt werden sollte.
- ②
- ③ Außerdem möchte ich auf einen sozialen Aspekt hinweisen. Einige Menschen in unserer Nachbarschaft sind in ihrer Existenz bedroht, bzw. verlieren ihre Existenzgrundlage, wenn das Baugebiet wie geplant zustande kommt.

Es ist mir unverständlich welchen Nutzen unsere Gemeinde aus der kleinflächigen Bebauung dieses Gebietes ziehen soll und ich möchte mich klar gegen das geplante Vorhaben aussprechen.

Mit freundlichen Grüßen



Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 21.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① Die Bewertung von „In der Roos“ als „schützenswerte Ruhezone“ Rödgens trifft nicht zu und wird abgelehnt.

Die Bedeutung von „In der Roos“ als Erholungsraum wird allein schon durch fehlende Betretbarkeit der Wiesen als sehr begrenzt eingeschätzt. Angesichts des sehr nahe gelegenen Umlandes mit der gleichen Landschafts- und Erschließungsstruktur wie im Bereich „In der Roos“ wird ein Zurückstellen der Bebauung von „In der Roos“ zum Zwecke der Erhaltung einer sehr eingeschränkten Erholungsfunktion des Gebietes zum Spaziergehen auf den dortigen Asphaltwegen abgelehnt.

Die Erholungsfunktion von „In der Roos“ beschränkt sich auf die Möglichkeit des Spaziergehens auf den asphaltierten Erschließungswegen und des Verweilens auf einer aufgestellten Parkbank am Rande eines der Erschließungswege. Keine der dabei passierten Wiesen oder Grundstücke kann betreten werden. Im nahen Umland, das vom Plangebiet nur durch 1 bis 2 Querstraßen entfernt ist und das durch ein dichtes Netz vergleichbarer Erschließungswege erschlossen ist, ist das Spaziergehen hingegen sogar in offener Landschaft möglich. Die offene Landschaft rund um Rödgen bietet genau die gleichen Erholungsmöglichkeiten durch Spaziergehen entlang von Wiesen und Gärten wie dies auch „In der Roos“ tut. Zudem sieht die Planung die Erhaltung aller Ost-West- und Nord-Süd-Verbindungen durch das Gebiet für Radfahrer und Fußgänger vor – mit Ausnahme der Verlängerung der Straße „Im Dreieck“ in das Gebiet, welche aber sowohl durch eine südlicher verlaufende, parallele Rad- und Fußwegverbindung aus Richtung Osten als auch durch den erhaltenen Rad- und Fußweg von der Udersbergstraße aus Richtung Norden bzw. Ortsmitte ersetzt wird. Das Wohngebiet wird mit einer Grundflächenzahl von 0,35 für ein allgemeines Wohngebiet weniger dicht bebaut, als es die Baunutzungsverordnung zulässt, so dass vergleichsweise mehr private Gartenfläche entsteht. Diese wird entlang der Nordseite der neuen Erschließungsstraße durch die festgesetzten Baufelder zudem vor den neuen Wohnhäusern liegen und damit an den Straßenraum angrenzen, so dass insgesamt der Charakter eines durchgrüneten Wohngebietes entstehen wird, das auf der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße auch gut zu Fuß durchquert werden kann. Angesichts des dringlichen Wohnraumbedarfs in Gießen wird die nur begrenzte und leicht im sehr nahen Umland zu kompensierende Erholungsfunktion von „In der Roos“ wegen des hier überwiegenden öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnbauland abgewogen.

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Anwohnerin des vom Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“ betroffenen Gebietes möchte ich die Möglichkeit wahrnehmen meine Bedenken zu dem Vorhaben zu äußern.

- ① Die Grünfläche im Kern unseres Dorfes stellt für die Nachbarschaft und alle Einwohner Rödgens eine schützenswerte Ruhezone dar. Es findet sich hier Flora und Fauna, die bewahrt werden sollte.
- ②
- ③ Außerdem möchte ich auf einen sozialen Aspekt hinweisen. Einige Menschen in unserer Nachbarschaft sind in ihrer Existenz bedroht, bzw. verlieren ihre Existenzgrundlage, wenn das Baugebiet wie geplant zustande kommt.

Es ist mir unverständlich welchen Nutzen unsere Gemeinde aus der kleinflächigen Bebauung dieses Gebietes ziehen soll und ich möchte mich klar gegen das geplante Vorhaben aussprechen.

Mit freundlichen Grüßen



Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.
[Redacted] Stellungnahme v. 21.07.2015

② Der Anregung wird nicht gefolgt. Die öffentlichen Belange und Interessen zur Baulandausweisung überwiegen gegenüber der Erhaltung des Status quo für Flora und Fauna.

Bei den Artengruppen der Vögel und Fledermäusen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Baulandausweisung, wenn bei Rodungen und Abrissen auf die Brut- und Quartierszeiten Rücksicht genommen wird. Hinsichtlich des Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings muss ein artenschutzrechtliches Ausnahmeverfahren angestrengt werden.

③ Die Einschätzung, das „Zustandekommen des Baugebietes“ würde Anlieger existenziell bedrohen, wird zurückgewiesen.

Im zur Offenlage erarbeiteten Planentwurf werden nur noch diejenigen Anlieger erschlossen, deren Grundstücke Grünland oder Landwirtschaftsflächen sind oder die bisher nicht ordnungsgemäß erschlossen sind. Dabei wurde den Bedenken zahlreicher Bürger gegen eine ungewünschte Erschließung ihrer Wohnhausgärten gefolgt, indem diejenigen Anlieger, deren Grundstücke bereits mit Wohnbebauung bebaut und die bereits rechtmäßig erschlossen sind, nicht zusätzlich erschlossen werden, um aus Teilen dieser Grundstücksflächen (zumeist Gärten) neue Baugrundstücke zu bilden. Stattdessen werden diese Flächen als private Grünflächen festgesetzt. Somit werden nur noch zwei Anlieger der Udersbergstraße erschlossen, deren Wohnhäuser bisher nicht ordnungsgemäß erschlossen sind, da sie nur über den „Schwarzen Weg“ zwischen Helgenstockstraße und „Im Dreieck“ erreicht werden können. Da bei diesen Grundstücken zusätzlich eine Teilung mit dann jeweils zwei separat erschlossenen Grundstücke möglich ist, besteht ein, neben der bisher nicht ordnungsgemäßen Erschließung, zusätzlicher Grund, diese in die Neuerschließung einzubeziehen. Diesen beiden Anliegern ist die Beteiligung an Erschließungskosten gemäß Erschließungsbeitragssatzung der Stadt zuzumuten. Der einzige Eigentümer, der auf den Grundstücken „In der Roos“ wirtschaftlich tätig ist, ist der Landwirt, der die genehmigte Nutzung einer Gerätehalle fortsetzen kann, da diese das zukünftige Wohnen nicht stört. Auch die Abstellnutzung im Freien auf dessen Grundstücken ist mit dem Wohnen verträglich. Somit besteht für ihn die Option, diese Nutzung weiter zu betreiben. Der hinzunehmende Flächenabzug für die zukünftige Erschließung und der Wertausgleich für die Aufwertung des Grundstücks kann für den im Nebenerwerb laufenden Betrieb mit 70 ha bewirtschafteter Fläche angesichts der geringen Größe

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 21.07.2015

der für die Erschließung abzuziehenden Fläche nicht als existenzgefährdend gewertet werden.

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Anwohnerin des vom Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“ betroffenen Gebietes möchte ich die Möglichkeit wahrnehmen meine Bedenken zu dem Vorhaben zu äußern.

- ① Die Grünfläche im Kern unseres Dorfes stellt für die Nachbarschaft und alle Einwohner Rödgens eine schützenswerte Ruhezone dar. Es findet sich hier Flora und Fauna, die bewahrt werden sollte.
- ②
- ③ Außerdem möchte ich auf einen sozialen Aspekt hinweisen. Einige Menschen in unserer Nachbarschaft sind in ihrer Existenz bedroht, bzw. verlieren ihre Existenzgrundlage, wenn das Baugebiet wie geplant zustande kommt.

Es ist mir unverständlich welchen Nutzen unsere Gemeinde aus der kleinflächigen Bebauung dieses Gebietes ziehen soll und ich möchte mich klar gegen das geplante Vorhaben aussprechen.

Mit freundlichen Grüßen



An:
Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Stichwort: frühzeitige Unterrichtung "In der Roos"

Abs.:
[REDACTED]
35394 Gi.- Rödgen

Betr.: Bebauungsplan Nr.: RÖ 07/05 "In der Roos"
Anhang zu Anregungen und Bedenken

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu dem geplanten Baugebiet schreibe ich Ihnen hier in lockerer Reihenfolge meine Anregungen und Bedenken:

- ① Es soll ein hochverdichtetes Baugebiet mit sehr kleinen Grundstücken entstehen. Die Folge wird sein, dass die Straßen zugeparkt werden. Die nachzuweisenden 1,5 Stellplätze reichen heutzutage sicher nicht mehr aus. Diesen Zustand haben wir jetzt im alten Ortskern, hier ist ein geregelter Verkehrsfluss (Rettungsfahrzeuge) nicht möglich. Es ist mir nicht verständlich, warum bei einer Neuplanung so etwas in Kauf genommen wird.
- ② Wir sind Eigentümer des Grundstücks [REDACTED]. Es ist mir unklar, warum wir überhaupt in den Bereich des geplanten neuen Baugebiets fallen, denn das Grundstück ist voll erschlossen. Eine eindeutige Aussage, inwieweit ich von dem ganzen Verfahren betroffen bin (muss ich Land abgeben oder muss ich Land zukaufen?, bekomme ich eine Durchgangsstraße direkt vor meinen Balkon?, muss ich Erschließungskosten zahlen?), konnte ich bei meinem Besuch im Stadtplanungsamt am 21.07.2015 nicht bekommen. Wir sind nicht damit einverstanden, in das geplante Baugebiet einbezogen zu werden.
- ③ Nach meiner Einschätzung ist der FFH- Nutzen des Gebietes für Rödgen nicht genügend gewürdigt. Es ist ein schützenswerter Lebensraum für Fledermäuse, Eulen, Spechte, Schmetterlinge usw. und auch von seltenen Pflanzen. Für viele Bürger/innen ist der zentrale Bereich eine wichtige Ruhezone ohne nennenswerten Verkehr. In dem Gießener Anzeiger war am 2.8.14 zu lesen dass "neben der Nutzung für die Wohnbebauung in dem Bauplan Bergkaserne III auch die zur Verbesserung des Wohnumfeldes erforderlichen Grünflächen festgeschrieben werden" und in Rödgen: weg damit ???
- ④ In der Stadt Gießen käme man überhaupt nicht auf die Idee, eine solche Fläche zu bebauen. Sie würde als zentraler Park noch ausgebaut werden. Hier würde sich niemand auf Innenverdichtung berufen.
In der Vergangenheit sind mehrfach Versuche unternommen worden, diese grüne Insel als Baugebiet zu erschließen, letztendlich sind all diese Verfahren eingestellt worden, weil die Erschließung zu teuer wurde. So ist zuletzt im Jahr 2000 ein noch größeres Gebiet "beplant" und letztendlich wegen der zu hohen Kosten wieder eingestellt worden. Wo sollen jetzt die günstigeren Kosten herkommen?
- ⑤ Vollkommen unklar scheint zu sein, wer sein Grundstück veräußern möchte und wer dazu nicht bereit ist. So ist beispielsweise für "unsere" Ökobauern sein Grundstück existenziell sehr wichtig. Bevor die Planung weiter vorangetrieben wird, sollte diese sehr wichtige Frage geklärt werden. Für die dann evtl. 15 Häuser können nicht die Anwohner rund um das Gebiet zu Kasse gebeten werden, das Kosten-Nutzenverhältnis wird untragbar.

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 21.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① **Der Einwand, dass keine ausreichende Stellplatzzahl geschaffen wird, wird zurückgewiesen.**

Die mögliche Stellplatzanzahl auf den Grundstücken wird durch die Festsetzung, dass entgegen der Stellplatzsatzung ein weiterer Stellplatz, direkt von der Straße aus anfahrbar, eingerichtet werden darf, sofern dieser 3 m Abstand zu der ersten Zufahrt zum Grundstück einhält, erhöht. Dadurch werden bei Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften mit Garage/ Carport und deren Zufahrt 3 statt nur 2 Stellplätze pro Grundstück möglich. Zusätzlich ist im Entwurf zum Bebauungsplan eine Stellplatzanlage mit 8 Stellplätzen planungsrechtlich gesichert, und weitere 8 bis 12 Stellplätze können nach Feststehen der genauen Grundstückszufahrten im Straßenraum untergebracht werden. Damit sind ausreichende und, angesichts nicht zu erwartender Maximalausnutzung der zugelassenen zwei Wohnungen pro Grundstück, sogar weit über die Anforderungen der Stellplatzsatzung hinausgehende Stellplatzzahlen vorgesehen.

② **Der Frage nach der Einbeziehung der des Grundstücks [REDACTED] wird entgegen gehalten, dass diese zur Sicherung der vorhandenen Bebauung notwendig ist.**

Die vorhandene Bebauung wird durch Baugrenzen gesichert, so dass über den Bestandsschutz hinaus eine Bebauung im gleichen Umfang wie vorhanden auch zukünftig möglich sein wird. Als vollständig erschlossenes Grundstück muss das Grundstück nicht an einem Umlegungsverfahren teilnehmen und wird daher weder Erschließungsbeiträge noch Flächenabzüge für die neue Erschließung hinnehmen müssen, da keine neue Erschließung stattfindet. Daher ist auch keine neue Straße vor den Balkonen des Bestandsgebäudes geplant. Der vorhandene Weg wird hingegen als Fuß- und Radweg nach Süden verlegt und es wird lediglich ein normales Neubaugrundstück angrenzen.

③ **Der Einschätzung wird widersprochen. Die öffentlichen Belange und Interessen zur Baulandausweisung überwiegen gegenüber der hier geforderten Erhaltung des Status quo für Flora und Fauna und der Bewertung von „In der Roos“ als „wichtige Ruhezone“ für die Bürger.**

An:
Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Stichwort: frühzeitige Unterrichtung "In der Roos"

Abs.:
[REDACTED]
35394 Gi.- Rödgen

Betr.: Bebauungsplan Nr.: RÖ 07/05 "In der Roos"
Anhang zu Anregungen und Bedenken

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu dem geplanten Baugebiet schreibe ich Ihnen hier in lockerer Reihenfolge meine Anregungen und Bedenken:

- ① Es soll ein hochverdichtetes Baugebiet mit sehr kleinen Grundstücken entstehen. Die Folge wird sein, dass die Straßen zugeparkt werden. Die nachzuweisenden 1,5 Stellplätze reichen heutzutage sicher nicht mehr aus. Diesen Zustand haben wir jetzt im alten Ortskern, hier ist ein geregelter Verkehrsfluss (Rettungsfahrzeuge) nicht möglich. Es ist mir nicht verständlich, warum bei einer Neuplanung so etwas in Kauf genommen wird.
- ② Wir sind Eigentümer des Grundstücks [REDACTED]. Es ist mir unklar, warum wir überhaupt in den Bereich des geplanten neuen Baugebietes fallen, denn das Grundstück ist voll erschlossen. Eine eindeutige Aussage, inwieweit ich von dem ganzen Verfahren betroffen bin (muss ich Land abgeben oder muss ich Land zukaufen?, bekomme ich eine Durchgangsstraße direkt vor meinen Balkon?, muss ich Erschließungskosten zahlen?), konnte ich bei meinem Besuch im Stadtplanungsamt am 21.07.2015 nicht bekommen. Wir sind nicht damit einverstanden, in das geplante Baugebiet einbezogen zu werden.
- ③ Nach meiner Einschätzung ist der FFH- Nutzen des Gebietes für Rödgen nicht genügend gewürdigt. Es ist ein schützenswerter Lebensraum für Fledermäuse, Eulen, Spechte, Schmetterlinge usw. und auch von seltenen Pflanzen. Für viele Bürger/innen ist der zentrale Bereich eine wichtige Ruhezone ohne nennenswerten Verkehr. In dem Gießener Anzeiger war am 2.8.14 zu lesen dass "neben der Nutzung für die Wohnbebauung in dem Bauplan Bergkaserne III auch die zur Verbesserung des Wohnumfeldes erforderlichen Grünflächen festgeschrieben werden" und in Rödgen: weg damit ???
- ④ In der Stadt Gießen käme man überhaupt nicht auf die Idee, eine solche Fläche zu bebauen. Sie würde als zentraler Park noch ausgebaut werden. Hier würde sich niemand auf Innenverdichtung berufen.

In der Vergangenheit sind mehrfach Versuche unternommen worden, diese grüne Insel als Baugebiet zu erschließen, letztendlich sind all diese Verfahren eingestellt worden, weil die Erschließung zu teuer wurde. So ist zuletzt im Jahr 2000 ein noch größeres Gebiet "bepflanzt" und letztendlich wegen der zu hohen Kosten wieder eingestellt worden. Wo sollen jetzt die günstigeren Kosten herkommen?
- ⑤ Vollkommen unklar scheint zu sein, wer sein Grundstück veräußern möchte und wer dazu nicht bereit ist. So ist beispielsweise für "unsere" Ökobauern sein Grundstück existenziell sehr wichtig. Bevor die Planung weiter vorangetrieben wird, sollte diese sehr wichtige Frage geklärt werden. Für die dann evtl. 15 Häuser können nicht die Anwohner rund um das Gebiet zu Kasse gebeten werden, das Kosten-Nutzenverhältnis wird untragbar.
- ⑦

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 21.07.2015

Bei den Artengruppen der Vögel und Fledermäusen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Baulandausweisung, wenn bei Rodungen und Abrissen auf die Brut- und Quartierszeiten Rücksicht genommen wird. Hinsichtlich des Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings muss ein artenschutzrechtliches Ausnahmeverfahren angestrengt werden.

Die Bedeutung von „In der Roos“ als Ruhezone und Erholungsraum wird allein schon durch fehlende Betretbarkeit der Wiesen als sehr begrenzt eingeschätzt. Angesichts des sehr nahe gelegenen Umlandes mit der gleichen Landschafts- und Erschließungsstruktur wie im Bereich „In der Roos“ wird ein Zurückstellen der Bebauung von „In der Roos“ zum Zwecke der Erhaltung einer sehr eingeschränkten Erholungsfunktion des Gebietes zum Spaziergehen auf den dortigen Asphaltwegen abgelehnt.

Die Erholungsfunktion von „In der Roos“ beschränkt sich auf die Möglichkeit des Spazierengehens auf den asphaltierten Erschließungswegen und des Verweilens auf einer aufgestellten Parkbank am Rande eines der Erschließungswege. Keine der dabei passierten Wiesen oder Grundstücke kann betreten werden. Im nahen Umland, das vom Plangebiet nur durch 1 bis 2 Querstraßen entfernt ist und das durch ein dichtes Netz vergleichbarer Erschließungswege erschlossen ist, ist das Spaziergehen hingegen sogar in offener Landschaft möglich. Die offene Landschaft rund um Rödgen bietet genau die gleichen Erholungsmöglichkeiten durch Spaziergehen entlang von Wiesen und Gärten wie dies auch „In der Roos“ tut. Zudem sieht die Planung die Erhaltung aller Ost-West- und Nord-Süd-Verbindungen durch das Gebiet für Radfahrer und Fußgänger vor – mit Ausnahme der Verlängerung der Straße „Im Dreieck“ in das Gebiet, welche aber sowohl durch eine südlicher verlaufende, parallele Rad- und Fußwegverbindung aus Richtung Osten als auch durch den erhaltenen Rad- und Fußweg von der Udersbergstraße aus Richtung Norden bzw. Ortsmitte ersetzt wird. Das Wohngebiet wird mit einer Grundflächenzahl von 0,35 für ein allgemeines Wohngebiet weniger dicht bebaut, als es die Baunutzungsverordnung zulässt, so dass vergleichsweise mehr private Gartenfläche entsteht. Diese wird entlang der Nordseite der neuen Erschließungsstraße durch die festgesetzten Baufelder zudem vor den neuen Wohnhäusern liegen und damit an den Straßenraum angrenzen, so dass insgesamt der Charakter eines durchgrünten Wohngebietes entstehen wird, das auf der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße auch gut zu Fuß durchquert werden kann. Angesichts des dringlichen Wohnraumbedarfs in Gießen wird die nur begrenzte und leicht im sehr nahen Umland zu kompensierende Erholungsfunktion von „In der Roos“

An:
Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Stichwort: frühzeitige Unterrichtung "In der Roos"

Abs.:
[Redacted]
35394 Gi.- Rödgen

Betr.: Bebauungsplan Nr.: RÖ 07/05 "In der Roos"
Anhang zu Anregungen und Bedenken

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu dem geplanten Baugebiet schreibe ich Ihnen hier in lockerer Reihenfolge meine Anregungen und Bedenken:

- ① Es soll ein hochverdichtetes Baugebiet mit sehr kleinen Grundstücken entstehen. Die Folge wird sein, dass die Straßen zugeparkt werden. Die nachzuweisenden 1,5 Stellplätze reichen heutzutage sicher nicht mehr aus. Diesen Zustand haben wir jetzt im alten Ortskern, hier ist ein geregelter Verkehrsfluss (Rettungsfahrzeuge) nicht möglich. Es ist mir nicht verständlich, warum bei einer Neuplanung so etwas in Kauf genommen wird.
- ② Wir sind Eigentümer des Grundstücks [Redacted]. Es ist mir unklar, warum wir überhaupt in den Bereich des geplanten neuen Baugebietes fallen, denn das Grundstück ist voll erschlossen. Eine eindeutige Aussage, inwieweit ich von dem ganzen Verfahren betroffen bin (muss ich Land abgeben oder muss ich Land zukaufen?, bekomme ich eine Durchgangsstraße direkt vor meinen Balkon?, muss ich Erschließungskosten zahlen?), konnte ich bei meinem Besuch im Stadtplanungsamt am 21.07.2015 nicht bekommen. Wir sind nicht damit einverstanden, in das geplante Baugebiet einbezogen zu werden.
- ③ Nach meiner Einschätzung ist der FFH- Nutzen des Gebietes für Rödgen nicht genügend gewürdigt. Es ist ein schützenswerter Lebensraum für Fledermäuse, Eulen, Spechte, Schmetterlinge usw. und auch von seltenen Pflanzen. Für viele Bürger/Innen ist der zentrale Bereich eine wichtige Ruhezone ohne nennenswerten Verkehr. In dem Gießener Anzeiger war am 2.8.14 zu lesen dass "neben der Nutzung für die Wohnbebauung in dem Bauplan Bergkaserne III auch die zur Verbesserung des Wohnumfeldes erforderlichen Grünflächen festgeschrieben werden" und in Rödgen: weg damit ???
- ④ In der Stadt Gießen käme man überhaupt nicht auf die Idee, eine solche Fläche zu bebauen. Sie würde als zentraler Park noch ausgebaut werden. Hier würde sich niemand auf Innenverdichtung berufen.

In der Vergangenheit sind mehrfach Versuche unternommen worden, diese grüne Insel als Baugebiet zu erschließen, letztendlich sind all diese Verfahren eingestellt worden, weil die Erschließung zu teuer wurde. So ist zuletzt im Jahr 2000 ein noch größeres Gebiet "bepflanzt" und letztendlich wegen der zu hohen Kosten wieder eingestellt worden. Wo sollen jetzt die günstigeren Kosten herkommen?
- ⑤ Vollkommen unklar scheint zu sein, wer sein Grundstück veräußern möchte und wer dazu nicht bereit ist. So ist beispielsweise für "unsere" Ökobauern sein Grundstück existenziell sehr wichtig. Bevor die Planung weiter vorangetrieben wird, sollte diese sehr wichtige Frage geklärt werden. Für die dann evtl. 15 Häuser können nicht die Anwohner rund um das Gebiet zu Kasse gebeten werden, das Kosten-Nutzenverhältnis wird untragbar.
- ⑦

Mit freundlichen Grüßen
[Redacted]

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[Redacted] Stellungnahme v. 21.07.2015

wegen des hier überwiegenden öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnbauland abgewogen.

④ **Der Einschätzung wird widersprochen.**

Auch im Gießener Stadtgebiet wird das Gebot des § 1 (5) Satz 3 BauGB zum Vorrang der Innenentwicklung befolgt.

⑤ **Der Frage der kostensparenden Finanzierung der Erschließung wird das neue Erschließungskonzept zur Entwurfsoffenlage und die weitgehende Herausnahme der nicht zur Erschließung bereiten Eigentümer mit ihren Grundstücken aus der Planung von Wohnbauland entgegengehalten.**

Die nun geplante Erschließungsstraße erschließt nur diejenigen Baugrundstücke, die auf ehemaliger Landwirtschaftsfläche und ehemals selbständigen Gartengrundstücken entsteht. Erschließungskosten und Anliegerbeiträge werden so nur für die zukünftigen Bauherrn der Neubaugrundstücke fällig. Ungewollt erschlossene Hausgärten hinter bestehenden Häusern wurden vermieden.

Zudem entsteht gegenüber dem ursprünglich geplanten Straßennetz nun eine einzelne Straße zur Erschließung des ganzen Gebietes. Dadurch werden Umfang und Kosten der Erschließung auf ein Mindestmaß reduziert, u.a. auch dadurch, dass für Müllfahrzeuge, die nicht wenden dürfen, Durchfahrtsmöglichkeiten über Rad- und Fußwege geplant wurden, um so die notwendige Erschließungsfläche weiter zu reduzieren.

⑥ **Die Frage des Bedürfnisses nach Veräußerung von Grundstücken durch Private ist nicht Planungsanlass, sondern das öffentliche Interesse an Schaffung von Wohnbauland gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans.**

Vom weitaus größten Teil der Eigentümer der nun erschlossenen Landwirtschafts- und Gartenflächen wurde zudem kein Unwille gegenüber der geplanten Erschließung geäußert.

⑦ **Die Belange des Landwirtes werden insbesondere im Hinblick auf die Entbehrlichkeit seiner relativ kleinen Fläche für den Betrieb und auf die Zumutbarkeit von Ersatzflächen geprüft und abgewogen.**

Es wurde festgestellt, dass er die genehmigte Nutzung einer Gerätehalle fortsetzen kann, da diese das zukünftige Wohnen nicht stört. Auch die Abstellnutzung im Freien

An:
Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Stichwort: frühzeitige Unterrichtung "In der Roos"

Abs.:
[REDACTED]
35394 Gi.- Rödgen

Betr.: Bebauungsplan Nr.: RÖ 07/05 "In der Roos"
Anhang zu Anregungen und Bedenken

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu dem geplanten Baugebiet schreibe ich Ihnen hier in lockerer Reihenfolge meine Anregungen und Bedenken:

- ① Es soll ein hochverdichtetes Baugebiet mit sehr kleinen Grundstücken entstehen. Die Folge wird sein, dass die Straßen zugeparkt werden. Die nachzuweisenden 1,5 Stellplätze reichen heutzutage sicher nicht mehr aus. Diesen Zustand haben wir jetzt im alten Ortskern, hier ist ein geregelter Verkehrsfluss (Rettungsfahrzeuge) nicht möglich. Es ist mir nicht verständlich, warum bei einer Neuplanung so etwas in Kauf genommen wird.
- ② Wir sind Eigentümer des Grundstücks [REDACTED]. Es ist mir unklar, warum wir überhaupt in den Bereich des geplanten neuen Baugebiets fallen, denn das Grundstück ist voll erschlossen. Eine eindeutige Aussage, inwieweit ich von dem ganzen Verfahren betroffen bin (muss ich Land abgeben oder muss ich Land zukaufen?, bekomme ich eine Durchgangsstraße direkt vor meinen Balkon?, muss ich Erschließungskosten zahlen?), konnte ich bei meinem Besuch im Stadtplanungsamt am 21.07.2015 nicht bekommen. Wir sind nicht damit einverstanden, in das geplante Baugebiet einbezogen zu werden.
- ③ Nach meiner Einschätzung ist der FFH- Nutzen des Gebietes für Rödgen nicht genügend gewürdigt. Es ist ein schützenswerter Lebensraum für Fledermäuse, Eulen, Spechte, Schmetterlinge usw. und auch von seltenen Pflanzen. Für viele Bürger/innen ist der zentrale Bereich eine wichtige Ruhezone ohne nennenswerten Verkehr. In dem Gießener Anzeiger war am 2.8.14 zu lesen dass "neben der Nutzung für die Wohnbebauung in dem Bauplan Bergkaserne III auch die zur Verbesserung des Wohnumfeldes erforderlichen Grünflächen festgeschrieben werden" und in Rödgen: weg damit ???
- ④ In der Stadt Gießen käme man überhaupt nicht auf die Idee, eine solche Fläche zu bebauen. Sie würde als zentraler Park noch ausgebaut werden. Hier würde sich niemand auf Innenverdichtung berufen.

In der Vergangenheit sind mehrfach Versuche unternommen worden, diese grüne Insel als Baugebiet zu erschließen, letztendlich sind all diese Verfahren eingestellt worden, weil die Erschließung zu teuer wurde. So ist zuletzt im Jahr 2000 ein noch größeres Gebiet "beplant" und letztendlich wegen der zu hohen Kosten wieder eingestellt worden. Wo sollen jetzt die günstigeren Kosten herkommen?
- ⑤ Vollkommen unklar scheint zu sein, wer sein Grundstück veräußern möchte und wer dazu nicht bereit ist. So ist beispielsweise für "unsere" Ökobauern sein Grundstück existenziell sehr wichtig. Bevor die Planung weiter vorangetrieben wird, sollte diese sehr wichtige Frage geklärt werden. Für die dann evtl. 15 Häuser können nicht die Anwohner rund um das Gebiet zu Kasse gebeten werden, das Kosten-Nutzenverhältnis wird untragbar.
- ⑦

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 21.07.2015

auf dessen Grundstücken ist mit dem Wohnen verträglich. Somit besteht für ihn die Option, diese Nutzung weiter zu betreiben. Der hinzunehmende Flächenabzug für die zukünftige Erschließung und der Wertausgleich für die Aufwertung des Grundstücks kann für den im Nebenerwerb laufenden Betrieb mit 70 ha bewirtschafteter Fläche angesichts der geringen Größe der für die Erschließung abzuziehenden Fläche nicht als existenzgefährdend gewertet werden.

⑧ Der Einschätzung, es entstünden lediglich 15 Häuser, wird widersprochen.

Es entstehen nach dem zur Offenlage geänderten Entwurf potenziell mehr als doppelt so viele Gebäude, so dass zusammen mit der von einem Straßennetz auf eine einzige Straße reduzierten Erschließungsumfang eine auch kostenseitig optimierte Erschließung entsteht.

An:
Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Stichwort: frühzeitige Unterrichtung "In der Roos"

Abs.:
[REDACTED]
35394 Gi.- Rödgen

Betr.: Bebauungsplan Nr.: RÖ 07/05 "In der Roos"
Anhang zu Anregungen und Bedenken

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu dem geplanten Baugebiet schreibe ich Ihnen hier in lockerer Reihenfolge meine Anregungen und Bedenken:

- ① Es soll ein hochverdichtetes Baugebiet mit sehr kleinen Grundstücken entstehen. Die Folge wird sein, dass die Straßen zugeparkt werden. Die nachzuweisenden 1,5 Stellplätze reichen heutzutage sicher nicht mehr aus. Diesen Zustand haben wir jetzt im alten Ortskern, hier ist ein geregelter Verkehrsfluss (Rettungsfahrzeuge) nicht möglich. Es ist mir nicht verständlich, warum bei einer Neuplanung so etwas in Kauf genommen wird.
- ② Wir sind Eigentümer des Grundstücks [REDACTED]. Es ist mir unklar, warum wir überhaupt in den Bereich des geplanten neuen Baugebiets fallen, denn das Grundstück ist voll erschlossen. Eine eindeutige Aussage, inwieweit ich von dem ganzen Verfahren betroffen bin (muss ich Land abgeben oder muss ich Land zukaufen?, bekomme ich eine Durchgangsstraße direkt vor meinen Balkon?, muss ich Erschließungskosten zahlen?), konnte ich bei meinem Besuch im Stadtplanungsamt am 21.07.2015 nicht bekommen. Wir sind nicht damit einverstanden, in das geplante Baugebiet einbezogen zu werden.
- ③ Nach meiner Einschätzung ist der FFH- Nutzen des Gebietes für Rödgen nicht genügend gewürdigt. Es ist ein schützenswerter Lebensraum für Fledermäuse, Eulen, Spechte, Schmetterlinge usw. und auch von seltenen Pflanzen. Für viele Bürger/innen ist der zentrale Bereich eine wichtige Ruhezone ohne nennenswerten Verkehr. In dem Gießener Anzeiger war am 2.8.14 zu lesen dass "neben der Nutzung für die Wohnbebauung in dem Bauplan Bergkaserne III auch die zur Verbesserung des Wohnumfeldes erforderlichen Grünflächen festgeschrieben werden" und in Rödgen: weg damit ???
- ④ In der Stadt Gießen käme man überhaupt nicht auf die Idee, eine solche Fläche zu bebauen. Sie würde als zentraler Park noch ausgebaut werden. Hier würde sich niemand auf Innenverdichtung berufen.

In der Vergangenheit sind mehrfach Versuche unternommen worden, diese grüne Insel als Baugebiet zu erschließen, letztendlich sind all diese Verfahren eingestellt worden, weil die Erschließung zu teuer wurde. So ist zuletzt im Jahr 2000 ein noch größeres Gebiet "beplant" und letztendlich wegen der zu hohen Kosten wieder eingestellt worden. Wo sollen jetzt die günstigeren Kosten herkommen?
- ⑤ Vollkommen unklar scheint zu sein, wer sein Grundstück veräußern möchte und wer dazu nicht bereit ist. So ist beispielsweise für "unsere" Ökobauern sein Grundstück existenziell sehr wichtig. Bevor die Planung weiter vorangetrieben wird, sollte diese sehr wichtige Frage geklärt werden. Für die dann evtl. 15 Häuser können nicht die Anwohner rund um das Gebiet zu Kasse gebeten werden, das Kosten-Nutzenverhältnis wird untragbar.

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.
[REDACTED] Stellungnahme v. 21.07.2017

Behandlungsvorschlag:

① **Der Einwand, dass keine ausreichende Stellplatzzahl geschaffen wird, wird zurückgewiesen.**

Die mögliche Stellplatzanzahl auf den Grundstücken wird durch die Festsetzung, dass entgegen der Stellplatzsatzung ein weiterer Stellplatz, direkt von der Straße aus anfahrbar, eingerichtet werden darf, sofern dieser 3 m Abstand zu der ersten Zufahrt zum Grundstück einhält, erhöht. Dadurch werden bei Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften mit Garage/ Carport und deren Zufahrt 3 statt nur 2 Stellplätze pro Grundstück möglich. Zusätzlich ist im Entwurf zum Bebauungsplan eine Stellplatzanlage mit 8 Stellplätzen planungsrechtlich gesichert, und weitere 8 bis 12 Stellplätze können nach Feststehen der genauen Grundstückszufahrten im Straßenraum untergebracht werden. Damit sind ausreichende und, angesichts nicht zu erwartender Maximalausnutzung der zugelassenen zwei Wohnungen pro Grundstück, sogar weit über die Anforderungen der Stellplatzsatzung hinausgehende Stellplatzzahlen vorgesehen.

② **Der Frage nach der Einbeziehung der des Grundstücks [REDACTED] wird entgegen gehalten, dass diese zur Sicherung der vorhandenen Bebauung notwendig ist.**

Die vorhandene Bebauung wird durch Baugrenzen gesichert, so dass über den Bestandsschutz hinaus eine Bebauung im gleichen Umfang wie vorhanden auch zukünftig möglich sein wird. Als vollständig erschlossenes Grundstück muss das Grundstück nicht an einem Umlegungsverfahren teilnehmen und wird daher weder Erschließungsbeiträge noch Flächenabzüge für die neue Erschließung hinnehmen müssen, da keine neue Erschließung stattfindet. Daher ist auch keine neue Straße vor den Balkonen des Bestandsgebäudes geplant. Der vorhandene Weg wird hingegen als Fuß- und Radweg nach Süden verlegt und es wird lediglich ein normales Neubaugrundstück angrenzen.

An:
Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Stichwort: frühzeitige Unterrichtung "In der Roos"

Abs.:
[Redacted]
35394 Gi.- Rödgen

Betr.: Bebauungsplan Nr.: RÖ 07/05 "In der Roos"
Anhang zu Anregungen und Bedenken

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu dem geplanten Baugebiet schreibe ich Ihnen hier in lockerer Reihenfolge meine Anregungen und Bedenken:

- ① Es soll ein hochverdichtetes Baugebiet mit sehr kleinen Grundstücken entstehen. Die Folge wird sein, dass die Straßen zugeparkt werden. Die nachzuweisenden 1,5 Stellplätze reichen heutzutage sicher nicht mehr aus. Diesen Zustand haben wir jetzt im alten Ortskern, hier ist ein geregelter Verkehrsfluss (Rettungsfahrzeuge) nicht möglich. Es ist mir nicht verständlich, warum bei einer Neuplanung so etwas in Kauf genommen wird.
- ② Wir sind Eigentümer des Grundstücks [Redacted]. Es ist mir unklar, warum wir überhaupt in den Bereich des geplanten neuen Baugebiets fallen, denn das Grundstück ist voll erschlossen. Eine eindeutige Aussage, inwieweit ich von dem ganzen Verfahren betroffen bin (muss ich Land abgeben oder muss ich Land zukaufen?, bekomme ich eine Durchgangsstraße direkt vor meinen Balkon?, muss ich Erschließungskosten zahlen?), konnte ich bei meinem Besuch im Stadtplanungsamt am 21.07.2015 nicht bekommen. Wir sind nicht damit einverstanden, in das geplante Baugebiet einbezogen zu werden.
- ③ Nach meiner Einschätzung ist der FFH- Nutzen des Gebietes für Rödgen nicht genügend gewürdigt. Es ist ein schützenswerter Lebensraum für Fledermäuse, Eulen, Spechte, Schmetterlinge usw. und auch von seltenen Pflanzen. Für viele Bürger/innen ist der zentrale Bereich eine wichtige Ruhezone ohne nennenswerten Verkehr. In dem Gießener Anzeiger war am 2.8.14 zu lesen dass "neben der Nutzung für die Wohnbebauung in dem Bauplan Bergkaserne III auch die zur Verbesserung des Wohnumfeldes erforderlichen Grünflächen festgeschrieben werden" und in Rödgen: weg damit???
- ④ In der Stadt Gießen käme man überhaupt nicht auf die Idee, eine solche Fläche zu bebauen. Sie würde als zentraler Park noch ausgebaut werden. Hier würde sich niemand auf Innenverdichtung berufen.

In der Vergangenheit sind mehrfach Versuche unternommen worden, diese grüne Insel als Baugebiet zu erschließen, letztendlich sind all diese Verfahren eingestellt worden, weil die Erschließung zu teuer wurde. So ist zuletzt im Jahr 2000 ein noch größeres Gebiet "beplant" und letztendlich wegen der zu hohen Kosten wieder eingestellt worden. Wo sollen jetzt die günstigeren Kosten herkommen?
- ⑤ Vollkommen unklar scheint zu sein, wer sein Grundstück veräußern möchte und wer dazu nicht bereit ist. So ist beispielsweise für "unsere" Ökobauern sein Grundstück existenziell sehr wichtig. Bevor die Planung weiter vorangetrieben wird, sollte diese sehr wichtige Frage geklärt werden. Für die dann evtl. 15 Häuser können nicht die Anwohner rund um das Gebiet zu Kasse gebeten werden, das Kosten-Nutzenverhältnis wird untragbar.
- ⑦

Mit freundlichen Grüßen
[Redacted]

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.
[Redacted] Stellungnahme v. 21.07.2017

③ Der Einschätzung wird widersprochen. Die öffentlichen Belange und Interessen zur Baulandausweisung überwiegen gegenüber der hier geforderten Erhaltung des Status quo für Flora und Fauna und den Wunsch der Erhaltung von „In der Roos“ als „wichtige Ruhezone“ für die Bürger.

Bei den Artengruppen der Vögel und Fledermäusen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Baulandausweisung, wenn bei Rodungen und Abrissen auf die Brut- und Quartierszeiten Rücksicht genommen wird. Hinsichtlich des Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings muss ein artenschutzrechtliches Ausnahmeverfahren angestrengt werden.

Die Bedeutung von „In der Roos“ als Ruhezone und Erholungsraum wird allein schon durch fehlende Betretbarkeit der Wiesen als sehr begrenzt eingeschätzt. Angesichts des sehr nahe gelegenen Umlandes mit der gleichen Landschafts- und Erschließungsstruktur wie im Bereich „In der Roos“ wird ein Zurückstellen der Bebauung von „In der Roos“ zum Zwecke der Erhaltung einer sehr eingeschränkten Erholungsfunktion des Gebietes zum Spaziergehen auf den dortigen Asphaltwegen abgelehnt.

Die Erholungsfunktion von „In der Roos“ beschränkt sich auf die Möglichkeit des Spazierengehens auf den asphaltierten Erschließungswegen und des Verweilens auf einer aufgestellten Parkbank am Rande eines der Erschließungswege. Keine der dabei passierten Wiesen oder Grundstücke kann betreten werden. Im nahen Umland, das vom Plangebiet nur durch 1 bis 2 Querstraßen entfernt ist und das durch ein dichtes Netz vergleichbarer Erschließungswege erschlossen ist, ist das Spaziergehen hingegen sogar in offener Landschaft möglich. Die offene Landschaft rund um Rödgen bietet genau die gleichen Erholungsmöglichkeiten durch Spaziergehen entlang von Wiesen und Gärten wie dies auch „In der Roos“ tut. Zudem sieht die Planung die Erhaltung aller Ost-West- und Nord-Süd-Verbindungen durch das Gebiet für Radfahrer und Fußgänger vor – mit Ausnahme der Verlängerung der Straße „Im Dreieck“ in das Gebiet, welche aber sowohl durch eine südlicher verlaufende, parallele Rad- und Fußwegverbindung aus Richtung Osten als auch durch den erhaltenen Rad- und Fußweg von der Udersbergstraße aus Richtung Norden bzw. Ortsmitte ersetzt wird. Das Wohngebiet wird mit einer Grundflächenzahl von 0,35 für ein allgemeines Wohngebiet weniger dicht bebaut, als es die Baunutzungsverordnung zulässt, so dass vergleichsweise mehr private Gartenfläche entsteht. Diese wird entlang der Nordseite der neuen Erschließungsstraße durch die festgesetzten Baufelder zudem vor den neuen Wohnhäusern liegen und damit an den Straßenraum angrenzen, so dass insgesamt

An:
Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Stichwort: frühzeitige Unterrichtung "In der Roos"

Abs.:
[REDACTED]
35394 Gi.- Rödgen

Betr.: Bebauungsplan Nr.: RÖ 07/05 "In der Roos"
Anhang zu Anregungen und Bedenken

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu dem geplanten Baugebiet schreibe ich Ihnen hier in lockerer Reihenfolge meine Anregungen und Bedenken:

- ① Es soll ein hochverdichtetes Baugebiet mit sehr kleinen Grundstücken entstehen. Die Folge wird sein, dass die Straßen zugeparkt werden. Die nachzuweisenden 1,5 Stellplätze reichen heutzutage sicher nicht mehr aus. Diesen Zustand haben wir jetzt im alten Ortskern, hier ist ein geregelter Verkehrsfluss (Rettungsfahrzeuge) nicht möglich. Es ist mir nicht verständlich, warum bei einer Neuplanung so etwas in Kauf genommen wird.
- ② Wir sind Eigentümer des Grundstücks [REDACTED]. Es ist mir unklar, warum wir überhaupt in den Bereich des geplanten neuen Baugebiets fallen, denn das Grundstück ist voll erschlossen. Eine eindeutige Aussage, inwieweit ich von dem ganzen Verfahren betroffen bin (muss ich Land abgeben oder muss ich Land zukaufen?, bekomme ich eine Durchgangsstraße direkt vor meinen Balkon?, muss ich Erschließungskosten zahlen?), konnte ich bei meinem Besuch im Stadtplanungsamt am 21.07.2015 nicht bekommen. Wir sind nicht damit einverstanden, in das geplante Baugebiet einbezogen zu werden.
- ③ Nach meiner Einschätzung ist der FFH- Nutzen des Gebietes für Rödgen nicht genügend gewürdigt. Es ist ein schützenswerter Lebensraum für Fledermäuse, Eulen, Spechte, Schmetterlinge usw. und auch von seltenen Pflanzen. Für viele Bürger/innen ist der zentrale Bereich eine wichtige Ruhezone ohne nennenswerten Verkehr. In dem Gießener Anzeiger war am 2.8.14 zu lesen dass "neben der Nutzung für die Wohnbebauung in dem Bauplan Bergkaserne III auch die zur Verbesserung des Wohnumfeldes erforderlichen Grünflächen festgeschrieben werden" und in Rödgen: weg damit ???
- ④ In der Stadt Gießen käme man überhaupt nicht auf die Idee, eine solche Fläche zu bebauen. Sie würde als zentraler Park noch ausgebaut werden. Hier würde sich niemand auf Innenverdichtung berufen.

In der Vergangenheit sind mehrfach Versuche unternommen worden, diese grüne Insel als Baugebiet zu erschließen, letztendlich sind all diese Verfahren eingestellt worden, weil die Erschließung zu teuer wurde. So ist zuletzt im Jahr 2000 ein noch größeres Gebiet "beplant" und letztendlich wegen der zu hohen Kosten wieder eingestellt worden. Wo sollen jetzt die günstigeren Kosten herkommen?
- ⑤ Vollkommen unklar scheint zu sein, wer sein Grundstück veräußern möchte und wer dazu nicht bereit ist. So ist beispielsweise für "unsere" Ökobauern sein Grundstück existenziell sehr wichtig. Bevor die Planung weiter vorangetrieben wird, sollte diese sehr wichtige Frage geklärt werden. Für die dann evtl. 15 Häuser können nicht die Anwohner rund um das Gebiet zu Kasse gebeten werden, das Kosten-Nutzenverhältnis wird untragbar.
- ⑦

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.
[REDACTED] Stellungnahme v. 21.07.2017

der Charakter eines durchgrünten Wohngebietes entstehen wird, das auf der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße auch gut zu Fuß durchquert werden kann. Angesichts des dringlichen Wohnraumbedarfs in Gießen wird die nur begrenzte und leicht im sehr nahen Umland zu kompensierende Erholungsfunktion von „In der Roos“ wegen des hier überwiegenden öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnbauland abgewogen.

④ Der Einschätzung wird widersprochen.

Auch im Gießener Stadtgebiet wird das Gebot des § 1 (5) Satz 3 BauGB zum Vorrang der Innenentwicklung befolgt.

⑤ Der Frage der kostensparenden Finanzierung der Erschließung wird das neue Erschließungskonzept zur Entwurfs offenlage und die weitgehende Herausnahme der nicht zur Erschließung bereiten Eigentümer mit ihren Grundstücken aus der Planung von Wohnbauland entgegengehalten.

Die nun geplante Erschließungsstraße erschließt nur diejenigen Baugrundstücke, die auf ehemaliger Landwirtschaftsfläche und ehemals selbständigen Gartengrundstücken entsteht. Erschließungskosten und Anliegerbeiträge werden so nur für die zukünftigen Bauherrn der Neubaugrundstücke fällig. Ungewollt erschlossene Hausgärten hinter bestehenden Häusern wurden vermieden.

Zudem entsteht gegenüber dem ursprünglich geplanten Straßennetz nun eine einzelne Straße zur Erschließung des ganzen Gebietes. Dadurch werden Umfang und Kosten der Erschließung auf ein Mindestmaß reduziert, u.a. auch dadurch, dass für Müllfahrzeuge, die nicht wenden dürfen, Durchfahrtsmöglichkeiten über Rad- und Fußwege geplant wurden, um so die notwendige Erschließungsfläche weiter zu reduzieren.

⑥ Die Frage des Bedürfnisses nach Veräußerung von Grundstücken durch Private ist nicht Planungsanlass, sondern das öffentliche Interesse an Schaffung von Wohnbauland gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Vom weitaus größten Teil der Eigentümer der nun erschlossenen Landwirtschafts- und Gartenflächen wurde zudem kein Unwille gegenüber der geplanten Erschließung geäußert.

An:
Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Stichwort: frühzeitige Unterrichtung "In der Roos"

Abs.:
[REDACTED]
35394 Gi.- Rödgen

Betr.: Bebauungsplan Nr.: RÖ 07/05 "In der Roos"
Anhang zu Anregungen und Bedenken

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu dem geplanten Baugebiet schreibe ich Ihnen hier in lockerer Reihenfolge meine Anregungen und Bedenken:

- ① Es soll ein hochverdichtetes Baugebiet mit sehr kleinen Grundstücken entstehen. Die Folge wird sein, dass die Straßen zugeparkt werden. Die nachzuweisenden 1,5 Stellplätze reichen heutzutage sicher nicht mehr aus. Diesen Zustand haben wir jetzt im alten Ortskern, hier ist ein geregelter Verkehrsfluss (Rettungsfahrzeuge) nicht möglich. Es ist mir nicht verständlich, warum bei einer Neuplanung so etwas in Kauf genommen wird.
- ② Wir sind Eigentümer des Grundstücks [REDACTED]. Es ist mir unklar, warum wir überhaupt in den Bereich des geplanten neuen Baugebiets fallen, denn das Grundstück ist voll erschlossen. Eine eindeutige Aussage, inwieweit ich von dem ganzen Verfahren betroffen bin (muss ich Land abgeben oder muss ich Land zukaufen?, bekomme ich eine Durchgangsstraße direkt vor meinen Balkon?, muss ich Erschließungskosten zahlen?), konnte ich bei meinem Besuch im Stadtplanungsamt am 21.07.2015 nicht bekommen. Wir sind nicht damit einverstanden, in das geplante Baugebiet einbezogen zu werden.
- ③ Nach meiner Einschätzung ist der FFH- Nutzen des Gebietes für Rödgen nicht genügend gewürdigt. Es ist ein schützenswerter Lebensraum für Fledermäuse, Eulen, Spechte, Schmetterlinge usw. und auch von seltenen Pflanzen. Für viele Bürger/innen ist der zentrale Bereich eine wichtige Ruhezone ohne nennenswerten Verkehr. In dem Gießener Anzeiger war am 2.8.14 zu lesen dass "neben der Nutzung für die Wohnbebauung in dem Bauplan Bergkaserne III auch die zur Verbesserung des Wohnumfeldes erforderlichen Grünflächen festgeschrieben werden" und in Rödgen: weg damit ???
- ④ In der Stadt Gießen käme man überhaupt nicht auf die Idee, eine solche Fläche zu bebauen. Sie würde als zentraler Park noch ausgebaut werden. Hier würde sich niemand auf Innenverdichtung berufen.

In der Vergangenheit sind mehrfach Versuche unternommen worden, diese grüne Insel als Baugebiet zu erschließen, letztendlich sind all diese Verfahren eingestellt worden, weil die Erschließung zu teuer wurde. So ist zuletzt im Jahr 2000 ein noch größeres Gebiet "beplant" und letztendlich wegen der zu hohen Kosten wieder eingestellt worden. Wo sollen jetzt die günstigeren Kosten herkommen?
- ⑤
- ⑥ Vollkommen unklar scheint zu sein, wer sein Grundstück veräußern möchte und wer dazu nicht bereit ist. So ist beispielsweise für "unsere" Ökobauern sein Grundstück existenziell sehr wichtig. Bevor die Planung weiter vorangetrieben wird, sollte diese sehr wichtige Frage geklärt werden. Für die dann evtl. 15 Häuser können nicht die Anwohner rund um das Gebiet zu Kasse gebeten werden, das Kosten-Nutzenverhältnis wird untragbar.
- ⑦

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 21.07.2017

⑦ Die Belange des Landwirtes werden insbesondere im Hinblick auf die Entbehrlichkeit seiner relativ kleinen Fläche für den Betrieb und auf die Zumutbarkeit von Ersatzflächen geprüft und abgewogen.

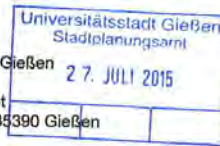
Es wurde festgestellt, dass er die genehmigte Nutzung einer Gerätehalle fortsetzen kann, da diese das zukünftige Wohnen nicht stört. Auch die Abstellnutzung im Freien auf dessen Grundstücken ist mit dem Wohnen verträglich. Somit besteht für ihn die Option, diese Nutzung weiter zu betreiben. Der hinzunehmende Flächenabzug für die zukünftige Erschließung und der Wertausgleich für die Aufwertung des Grundstücks kann für den im Nebenerwerb laufenden Betrieb mit 70 ha bewirtschafteter Fläche angesichts der geringen Größe der für die Erschließung abzuziehenden Fläche nicht als existenzgefährdend gewertet werden.

⑧ Der Einschätzung, es entstünden lediglich 15 Häuser, wird widersprochen.

Es entstehen nach dem zur Offenlage geänderten Entwurf potenziell mehr als doppelt so viele Gebäude, so dass zusammen mit der von einem Straßennetz auf eine einzige Straße reduzierten Erschließungsumfang eine auch kostenseitig optimierte Erschließung entsteht.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken:

- Ich möchte auf keinen Fall eine Bebauung der
① „Grünen Lunge“!!! Wir haben das Haus gekauft, damit
② unsere Kinder in einer ruhigen Gegend aufwachsen können.
③ Die Kinder spielen dort oft Fahrrad, Fahrrad beobachten
Tiere... Das wollen/sollen sie weiterhin tun!!! Endlich haben
④ wir verkehrsberuhigte Zone nach einem Jahr Großbaustelle
das soll bitte so bleiben! Es ist in höchstem Maße unfair, das
Kenschen gezwungen werden sollen, IHR EISENES (D) Grundstück
zu bebauen oder zu verkaufen!!!
(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED]

35394 Gießen

Datum: 22.7.2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 22.07.2015

Behandlungsvorschlag:

- ① Die Bewertung von „In der Roos“ als „grüne Lunge“ Rödgers, die nicht für ein Neubaugebiet geeignet ist, trifft nicht zu.

Die Bezeichnung als „grüne Lunge“ suggeriert, das Gebiet sei für das Ortsklima und die Frischluftversorgung Rödgers unverzichtbar.

Die Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet von Gießen, welche das Büro GEO-NET Umweltconsulting GmbH im Auftrag der Stadt als modellgestützte, flächendeckende Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet im Jahr 2014 erarbeitet hat und welche die Stadtverordnetenversammlung am 9. Oktober 2014 beschlossen hat, stellt das Areal von „In der Roos“ in der zugehörigen „Planungshinweiskarte“ als Gebiet mit der Zuordnung „Mittlere bioklimatische Bedeutung – Freifläche mit mittlerem Einfluss auf Siedlungsgebiete; Mittlere Empfindlichkeit durch Nutzungsintensivierung; Maßvolle Bebauung aus bioklimatischer Sicht meist möglich“ dar. Durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und die umfänglich festgesetzten privaten Grünflächen (Gärten) sowie die Festsetzung von 40 % gärtnerisch angelegter Grünfläche und einem großkronigen Baum je Grundstück sowie eingeschossiger Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern wird diese maßvolle Bebauung gewährleistet. Die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,4 für die GRZ wird unterschritten, und die kleinteilige Einzel- und Doppelhausstruktur gewährleistet eine gute Durchlüftung des Gebietes. Gemäß bioklimatischer Fachbeurteilung ist „In der Roos“ also wie vorgesehen maßvoll bebaubar und daher keine unverzichtbare „Grüne Lunge“ des Stadtteils.

Da die „grüne Lunge“ sich im Gebiet „In der Roos“ auf nahezu unzugängliches Wiesen- und Gartenland beschränkt, wird hier auch kein Verlust einer Naherholungsfläche gesehen.

Da Gartenflächen rund um bestehende Privathäuser als Privatgärten festgesetzt und nicht bebaut werden, eine Beschränkung der Neubebauungs-Dichte (statt GRZ 0,40 nur 0,35) mit einem Mindestanteil an Grundstücksbegrünung von 40% sowie eine Landwirtschaftsfläche am Kindergarten festgesetzt werden, auf welcher der „Bio-Bauer“ seine zulässige Abstellnutzung oder die Umwelterziehung in direkter Nachbarschaft zum Kindergarten weiter betreiben könnte, verbleibt auch ein ausreichender Grünanteil im Gesamtgebiet.

Da zudem für die Umsiedlung der Populationen des Hellen und Dunklen Ameisenbläulings und die Bebauung seines Lebensraums eine artenschutzrechtliche



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken:

- Ich möchte auf keinen Fall eine Bebauung der
„Grünen Lunge“!!! Wir haben das Haus gekauft, damit
unsere Kinder in einer ruhigen Gegend aufwachsen können.
Die Kinder spielen dort oft Fahrrad, Fahrrad beobachten
Tiere... Das wollen/sollen sie weiterhin tun!!! Endlich haben
wir verkehrsberuhigte Zone nach einem Jahr Grabbaustelle
das soll bitte so bleiben! Es ist in höchstem Maße unfair, das
Kenschen gezwungen werden sollen, IHR EISENES (U) Grundstück
zu bebauen oder zu verkaufen!!!
(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED], 35394 Gießen

Datum: 22.7.2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 22.07.2015

Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt ist, ist das Heranziehen von „In der Roos“ einer Besiedlung im Umland Rödgens mit weiterem Landschaftsverbrauch vorzuziehen.

② Die öffentlichen Belange und Interessen zur Baulandausweisung überwiegen den Wunsch der Erhaltung von „In der Roos“ als Erholungsraum für die Bürger, der auch von Kindern zum Spielen genutzt wird.

Die Funktion von „In der Roos“ als Erholungsfläche und zum Spielen geeigneter Bereich für Kinder beschränkt sich auf die Möglichkeit des Bewegens auf den asphaltierten Erschließungswegen und des Verweilens auf einer aufgestellten Parkbank am Rande eines der Erschließungswege. Keine der dabei passierten Wiesen oder Grundstücke kann betreten werden. Im nahen Umland, das vom Plangebiet nur durch 1 bis 2 Querstraßen entfernt ist und das durch ein dichtes Netz vergleichbarer Erschließungswege erschlossen ist, sind die gleichen Aktivitäten hingegen sogar in offener Landschaft möglich. Die offene Landschaft rund um Rödgen bietet genau die gleichen Erholungsmöglichkeiten und Spielmöglichkeiten entlang von Wiesen und Gärten wie dies auch „In der Roos“ tut. Zudem sieht die Planung die Erhaltung aller Ost-West- und Nord-Süd-Verbindungen durch das Gebiet für Radfahrer und Fußgänger vor – mit Ausnahme der Verlängerung der Straße „Im Dreieck“ in das Gebiet, welche aber sowohl durch eine südlicher verlaufende, parallele Rad- und Fußwegverbindung aus Richtung Osten als auch durch den erhaltenen Rad- und Fußweg von der Udersbergstraße aus Richtung Norden bzw. Ortsmitte ersetzt wird. Das Wohngebiet wird mit einer Grundflächenzahl von 0,35 für ein allgemeines Wohngebiet weniger dicht bebaut, als es die Baunutzungsverordnung zulässt, so dass vergleichsweise mehr private Gartenfläche entsteht. Diese wird entlang der Nordseite der neuen Erschließungsstraße durch die festgesetzten Baufelder zudem vor den neuen Wohnhäusern liegen und damit an den Straßenraum angrenzen, so dass insgesamt der Charakter eines durchgrünten Wohngebietes entstehen wird, das auf der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße auch gut zu Fuß durchquert werden kann. Spielen und Fahrradfahren für Kinder ist hier ebenso möglich wie auf den Asphaltwegen „In der Roos“, zumal der Ausbau als Spielstraße vorgesehen ist. Angesichts des dringlichen Wohnraumbedarfs in Gießen wird die nur begrenzte und leicht im sehr nahen Umland zu kompensierende Erholungsfunktion von „In der Roos“ wegen des hier überwiegenden öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnbauland abgewogen.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken:

- ① Ich möchte auf keinen Fall eine Bebauung der „Grünen Lunge“!!! Wir haben das Haus gekauft, damit unsere Kinder in einer ruhigen Gegend aufwachsen können.
- ② Die Kinder spielen dort oft Fahrrad, beobachten Tiere... Das wollen /sollen sie weiterhin tun!!! Endlich haben wir verkehrsberuhigte Zone nach einem Jahr Grabbaustelle => das soll bitte so bleiben! Es ist in höchstem Maße unfair, das Menschen gezwungen werden sollen, IHR EISENES (!!) Grundstück zu bebauen oder zu verkaufen!!!
(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED] 35394 Gießen

Datum: 22.7.2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 22.07.2015

- ③ Mit dem zur Offenlage vorgelegten Entwurf wird ein Erschließungskonzept vorgelegt, welches das Neubaugebiet über einen einzigen Anschluss an der Helgenstockstraße an das vorhandene Straßennetz anbindet. Der Bereich [REDACTED] bleibt daher von der neuen Erschließung unberührt.

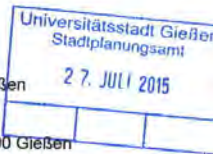
Außer über den beschriebenen Anschluss an der Helgenstockstraße kann das Gebiet in alle anderen Richtungen zukünftig nur über Fahrrad- und Fußwegverbindungen verlassen werden, so dass [REDACTED] mit keinerlei zusätzlichem PKW-Verkehr zu rechnen ist.

- ④ Die ungewollte Erschließung von zu bestehenden Wohnhäusern gehörenden Gärten in hinteren Grundstücksbereichen wurde mit dem zur Offenlage vorgelegten Entwurf beseitigt.

Das neue Erschließungskonzept beschränkt sich auf bisher unbebaute Landwirtschaftsfläche und eigenständige Gartengrundstücke, sowie auf zwei bisher nicht ordnungsgemäß erschlossene Wohnhäuser am Weg zwischen Helgenstockstraße und [REDACTED]



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken:

Ich lehne die Bebauung des Grünzuges „In der Roos“ ab, weil dies sowohl für mich als auch für meinen Mann [redacted] ausschließlich Nachteile hätte:

- 1) Durch die Bebauung würde die Immobilie [redacted] die mein Mann erben wird, erheblich an Wert verlieren.
- 2) Sowohl durch die Bautätigkeit als auch durch die daraus (ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [redacted]

Adresse: [redacted] 394 Gießen-Rödgen

Datum: 23.07.2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[redacted] Stellungnahme v. 23.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① Da die Adresse [redacted] nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplan liegt und in dem zur Offenlage geänderten Entwurf an eine private Grünfläche grenzt, ist ein negativer wertmindernder Einfluss der Planung nicht erkennbar.

Durch den zur Offenlage geänderten Entwurf wurde mit der festgesetzten privaten Grünfläche sogar ein „grüner Puffer“ festgesetzt, da hierdurch eine Bebauung des angrenzenden Gartengrundstückes ausgeschlossen ist.

Da der „Grünzug“ sich im Gebiet „In der Roos“ auf nahezu unzugängliches Wiesen- und Gartenland beschränkt, wird hier auch kein Verlust einer Naherholungsfläche gesehen.

Auch die bioklimatischen Auswirkungen einer Bebauung der relativ kleinen Fläche halten sich im vertretbaren Rahmen.

Da Gartenflächen rund um bestehende Privathäuser als Privatgärten festgesetzt und nicht bebaut werden, eine Beschränkung der Neubebauungs-Dichte (statt GRZ 0,40 nur 0,35) mit einem Mindestanteil an Grundstücksbegrünung von 40% sowie eine Landwirtschaftsfläche am Kindergarten festgesetzt werden, auf welcher der „Bio-Bauer“ seine zulässige Abstellnutzung oder die Umwelterziehung in direkter Nachbarschaft zum Kindergarten weiter betreiben könnte, verbleibt auch ein ausreichender Grünanteil im Gesamtgebiet.

- ...
- ② entstehende dichte Bebauung verschlechtert sich die Lebensqualität erheblich. Ich fürchte den Lärm, das Verschwinden der eingewachsenen Gärten und reifen Bäume und damit auch das Verschwinden einer reichen Artenvielfalt.

Mein Mann und ich haben viele Jahre mitten in der Großstadt gelebt, und deswegen wissen wir den Wert eines ruhigen Grünzuges sehr zu schätzen. Und darin liegt auch ein Teil des Wertes dieser Immobilie begründet, die im Falle einer Bebauung unweigerlich an Wert verlieren würde (siehe Punkt 1).

- 3) Es ist illusorisch zu glauben, daß sich durch die Bebauung die Infrastruktur von Rödgen verbessern würde (Einzelhandel, Eisenbahn-Haltepunkt, Kindergärten etc.). Dazu ist der Zuwachs an Einwohnern durch die Bebauung viel zu gering, zumal solche Infrastruktur-einrichtungen in der näheren Umgebung bereits existieren.
- ③

Ich bitte Sie herzlichst, dies zu bedenken

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 23.07.2015

- ② **Den Bedenken wird nicht gefolgt. Durch den zur Offenlage geänderten Entwurf wurde mit den festgesetzten privaten Grünfläche zwischen den Grundstücken an der Straße „Im Hopfengarten“ und den neuen Baugrundstücken ein „grüner Puffer“ festgesetzt, wodurch eine Bebauung dieser Gartengrundstücke und -flächen ausgeschlossen ist.**

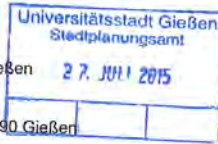
Durch die damit planungsrechtlich gesicherten privaten Grünflächen ist ein zukünftiges Heranrücken von Bebauung damit ausgeschlossen.

- ③ **Dem Einwand wird entgegengehalten, dass der Bevölkerungszuwachs durch das Wohngebiet alleine zwar nicht zur Neuansiedlung von Einzelhandel in Rödgen führen wird, hierzu aber dennoch einen Beitrag leistet.**

Das Plangebiet wird weitestgehend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß § 4 (2) Nr. 2. BauNVO sind in einem allgemeinen Wohngebiet der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank und Speisewirtschaften ebenso zulässig wie nicht störende Handwerksbetriebe. Diese Planung spricht nicht gegen eine potenziell mögliche bessere Versorgung des Ortsteils, auch wenn sie alleine nicht einen Bevölkerungszuwachs auslösen wird, der neuen Einzelhandel nach Rödgen bringt. Die Ansiedlung von Metzgereien, Bäckereien und kleiner Lebensmittelläden erfolgt aufgrund privatwirtschaftlicher Initiative und kann nicht durch Stadt oder staatliche Instanzen vorgeschrieben werden. Durch neue Wohnungen und Wohnhäuser wird jedoch die potentielle Kundschaft für solche zur Versorgung des Gebietes wünschenswerte Betriebe erhöht, so dass die Wahrscheinlichkeit, dass sich ein solcher Betrieb dann in Rödgen ansiedelt, erhöht wird. In diesem Sinne entspricht die Planung auch dem Ziel einer besseren Versorgung Rödgens, die hier indirekt angemahnt wird.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken :

Als Anwohner und zukünftiger Erbe der Immobilie [REDACTED]
habe ich ein doppeltes Interesse an den Vorgängen "In der Roos".
12) Die großen Gartengrundstücke hinter [REDACTED] sind
der Grünzug In der Roos machen einen wichtigen Teil der
Lebensqualität aus. Dies kann und sollte ich seit → b.w.

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED] 35394 Gießen-Röulpen

Datum: 23.07.15

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen) :

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 23.07.2015

Behandlungsvorschlag:

Siehe nächste Seite.

über 40 Jahren, die ich hier aufgewachsen bin.

1b) Grünzüge und eingewachsene Gärten mit reifen Bäumen haben einen hohen ökologischen Wert, wie man hier an der Artenvielfalt von Vögeln und Insekten beobachten kann. Gegenüber früheren Jahrzehnten fällt mir das geringe Vorkommen von Schädlingen auf, was für die Qualität des hier entstandenen

① Ökosystems spricht. Dies würde durch eine Bebauung zerstört und kann durch die Minimalbepflanzung in vertikaler Bauweise nicht ersetzt werden.

② 1c) Die Wege in der Roos werden z.Z. größtenteils nicht mit Kfz. befahren. Dies gibt den Kindern der weiteren Umgebung Bewegungsraum. Eine verkehrsberuhigte Straße, die erhaltungs- gemäß voller geparkter Autos ist, kann das nicht leisten.

③ 2) ES ist in der Immobilienwirtschaft unbestritten, dass Bäume und Grünzüge den Wert von Immobilien steigern. Wenn nun viele reife Bäume gefällt und der Grünzug bebaut würde, würde sich der Wert der Immobilien rund um das Gebiet "In der Roos" vermindern.

Hier von sehe ich mehr Vermögen als Erbe unmittelbar bedacht. Es ist nicht glaubhaft, dass sich durch die paar zusätzlichen Einwohner die Infrastruktur in Riedgen verbessern würde (z.B. Einzelhandel, Eisenbahn-Haltepunkt).

Deshalb lehne ich die Bebauung "In der Roos" ab!

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 23.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① **Den Bedenken gegen eine Bebauung von „In der Roos“ wird nicht gefolgt. Die öffentlichen Belange und Interessen zur Baulandausweisung überwiegen gegenüber der Erhaltung des Status quo für Flora und Fauna.**

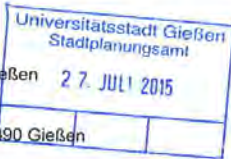
Bei den Artengruppen der Vögel und Fledermäusen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Baulandausweisung, wenn bei Rodungen und Abrissen auf die Brut- und Quartierszeiten Rücksicht genommen wird. Hinsichtlich des Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings muss ein artenschutzrechtliches Ausnahmeverfahren angestrengt werden.

② **Den Bedenken gegen eine Bebauung von „In der Roos“, da das Gebiet derzeit auch von Kindern zum Spielen genutzt wird, wird nicht gefolgt. Die öffentlichen Belange und Interessen zur Baulandausweisung überwiegen das Interesse am Erhalt dieser Teilnutzung des Gebietes.**

Kinder können das Plangebiet zudem nach wie vor durchqueren, da nahezu alle vorhandenen Zugänge zum Gebiet für Fußgänger und Radfahrer erhalten bleiben, und da sich Fußgänger sowohl auf den geplanten reinen Fuß- und Radwegen als auch auf der als verkehrsberuhigter Bereich geplanten Erschließungsstraße sicher bewegen können. Auch ist die Ausgestaltung des verkehrsberuhigten Bereiches als Spielstraße ist vorgesehen, um das Spielen auf der Straße zu ermöglichen. Spielen und Fahrradfahren für Kinder ist hier ebenso möglich wie auf den Asphaltwegen „In der Roos“.

③ **Den Bedenken wird nicht gefolgt. Durch den zur Offenlage geänderten Entwurf wurde mit den festgesetzten privaten Grünfläche zwischen den Grundstücken an der Straße „Im Hopfengarten“ und den neuen Baugrundstücken ein „grüner Puffer“ festgesetzt, wodurch eine Bebauung dieser Gartengrundstücke und -flächen ausgeschlossen ist.**

Durch die damit planungsrechtlich gesicherten privaten Grünflächen ist ein zukünftiges Heranrücken von Bebauung an die Grundstücke, die an der Straße „Im Hopfengarten“ liegen, damit ausgeschlossen.



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Sehr geehrte Damen und Herren!

Was den oben genannten Bebauungsplan betrifft, möchte ich folgende Erklärung abgeben.

- ① Als ich 1970 den Bauplatz, 1/851 und das Grundstück 1/137/1 (Grünland) kaufte, wurde mir versichert, daß die angrenzende landwirtschaftliche Freifläche nicht bebaut würde und als „Grüne Lunge“ frei bliebe. Deshalb platzierte ich mein Haus im hinteren Teil des Bauplatzes, also mitten im Garten.
Wenn die Planung „In der Roos“ durchgeführt wird liege ich zwischen 2 Straßen, müsste vom „Grünland“, entlang des Feldweges einige Quadratmeter abgeben und Anliegergebühren bezahlen.
- ② Da ich keine Bauabsichten habe und keinerlei Veränderung des hinteren Grundstücks wünsche, lehne ich das Ansinnen Ihres Bauplans ab. Bitte verstehen Sie mich recht und nehmen meine Meinung zur Kenntnis. Im übrigen verweise ich auf das gemeinsame Schreiben der Interessengemeinschaft.

Name: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED]

GI-Rödgen

Datum: 23. Juli 2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 23.07.2017

Behandlungsvorschlag:

① Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Da das Baugrundstück aber bereits 1970 im Geltungsbereich des Bebauungsplans RÖ 2 „Hopfengarten“ lag, der an der hinteren Grundstücksgrenze endet, und „In der Roos“ außerhalb des Bebauungsplangebietes liegt, hat eine damals getroffene Aussage über die langfristige Nutzung des Areals „In der Roos“ heute keinen Bestand.

Obwohl „In der Roos“ bis heute immerhin über fast 50 Jahre unbebaut blieb, kann aus den unverbindlichen Aussagen der damaligen Verantwortlichen sicherlich kein bis heute geltender Anspruch auf das Ausbleiben von Bebauung im Gebiet „In der Roos“ abgeleitet werden.

② Den Bedenken wurde gefolgt. Durch den zur Offenlage geänderten Entwurf wurde mit den festgesetzten privaten Grünfläche zwischen den Grundstücken an der Straße [REDACTED] und den neuen Baugrundstücken ein „grüner Puffer“ festgesetzt, wodurch eine Bebauung dieser Gartengrundstücke und -flächen ausgeschlossen ist.

Durch die damit planungsrechtlich gesicherten privaten Grünflächen ist ein zukünftiges Heranrücken von Bebauung an die Grundstücke, die an der Straße [REDACTED] liegen, ausgeschlossen. Eine Erschließung der Gärten für Wohnungsbau erfolgt dadurch nicht mehr.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

- ① **Anregungen und Bedenken:** In Rödgen befinden sich bestimmt noch andere Plätze, wo die Bauungspläne verwirklicht werden können. Ein Stück Natur statt Autos; Pferde, Schafe, Kühe, vor allem Ruhe. Nun schreibt man betroffene ältere Eigentümer der anliegenden Grundstücke zu Entscheidungen, die sie gar nicht wollen.
(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)
- ②

Name: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED]

Datum: 21.07.2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 21.07.2015

Behandlungsvorschlag:

- ① Der Einschätzung, ein Baugebiet für Rödgen lasse sich an anderer Stelle besser verwirklichen, wird widersprochen. Einen vergleichbaren Alternativstandort innerhalb der Rödgener Ortslage gibt es nicht (mehr). Die Bebauung findet mit „In der Roos“ im Innenbereich statt, um § 1(5) Satz 3 BauGB folgend den Natur- und Landschaftsverbrauch im Umland zu begrenzen.

Die Bebauung der innerörtlichen Fläche „In der Roos“ findet statt, da der § 1(5) Satz 3 BauGB gebietet, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Das soll gerade die Zerstörung von Natur und Landschaft begrenzen, die mit einem Baugebiet am Ortsrand „auf der grünen Wiese“ einhergehen würde. Als innerörtliche Freifläche ist „In der Roos“, das bereits seit 2000 im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche (Bestand)“ ausgewiesen ist, für eine Bebauung also sowohl wegen § 1(5) Satz 3 BauGB, als auch dem Gebot der Entwicklung von Bauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 (2) BauGB) folgend, vorrangig heranzuziehen. Da im unmittelbaren Umland des Stadtteils Rödgen ausschließlich grüne Freiflächen bestehen, wäre jede andere Fläche in gleichem Maße mit dem Verbrauch von Grünland verbunden. Aufgrund der wachsenden Bevölkerung ist aber die Schaffung zusätzlichen Wohnraums vonnöten und auch Planungsziel.

- ② Der Einschätzung, die Planung dränge Eigentümer*innen der anliegenden Grundstücke zur Bebauung, wird widersprochen. Die ungewollte Erschließung von zu bestehenden Wohnhäusern gehörenden Gärten in hinteren Grundstücksbereichen wurde mit dem zur Offenlage vorgelegten Entwurf beseitigt.

Das neue Erschließungskonzept beschränkt sich auf bisher unbebaute Landwirtschaftsfläche und eigenständige Gartengrundstücke, sowie auf zwei bisher nicht ordnungsgemäß erschlossene Wohnhäuser am Weg zwischen Helgenstockstraße und „Im Dreieck“. Deren Eigentümer haben sich überwiegend nicht gegen die Planung ausgesprochen.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen

Universitätsstadt Gießen
27. Juli 2015

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken: Im Interesse der betroffenen
Eigentümer, die meist im Rentenalter liegen und darüber
Wurum sollen diese älteren Bürger, die schon immer hier wohnen,
ihre bisherigen Ersparnisse hergeben bzw. Kredite nehmen, die sie
nie mehr zurückzahlen können nur weil das Stadtplanungs-
amt Großan, die Fr. Bürgermeisterin und so verschiedene
Bürger so stark sind und die Bebauung auf einen anderen
Platz verlegen. Auch möchte nicht das unser Ausblick zugebaut wird
(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten) Auch würde das Verkehrsaufkommen
für unsere Kinder und unsere
Nachbarkinder zu gefährlich
werden mit Groß

- ①
- ②
- ③

Name: [Redacted]
Adresse: [Redacted]

Datum: 20.7.2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstiger Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.
Stellungnahme v. 20.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① Der Einschätzung, die Planung dränge Eigentümer*innen der anliegenden Grundstücke zur Zahlung von Erschließungsbeiträgen wird widersprochen. Die ungewollte Erschließung von zu bestehenden Wohnhäusern gehörenden Gärten in hinteren Grundstücksbereichen wurde mit dem zur Offenlage vorgelegten Entwurf beseitigt.

Das neue Erschließungskonzept beschränkt sich auf bisher unbebaute Landwirtschaftsfläche und eigenständige Gartengrundstücke, sowie auf zwei bisher nicht ordnungsgemäß erschlossene Wohnhäuser am Weg zwischen Helgenstockstraße und „Im Dreieck“. Die übrigen Eigentümer sind nicht mehr von einer Erschließung betroffen und müssen daher keine Erschließungsbeiträge zahlen.

② Den Bedenken, der Ausblick würde zugebaut, wird nicht gefolgt. Durch den zur Offenlage geänderten Entwurf wurde mit den festgesetzten privaten Grünfläche zwischen den Grundstücken an der Straße „Im Hopfengarten“ und den neuen Baugrundstücken ein „grüner Puffer“ festgesetzt, wodurch eine Bebauung dieser Gartengrundstücke und -flächen ausgeschlossen ist.

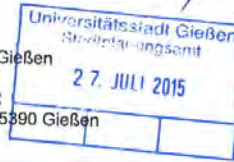
Durch die damit planungsrechtlich gesicherten privaten Grünflächen ist ein zukünftiges Heranrücken von Bebauung an die Grundstücke, die an der Straße „Im Hopfengarten“ liegen, damit ausgeschlossen. Eine Erschließung der Gärten für Wohnungsbau erfolgt dadurch nicht mehr.

③ Der Einschätzung, es werde ein für Kinder gefährliches Verkehrsaufkommen erzeugt, wird die Ableitung des entstehenden Verkehrs auf die Ortsdurchfahrt über die als Wohnsammelstraße gut ausgebaute Helgenstockstraße und der geringe und kaum abwägungsrelevanter Umfang des Verkehrs entgegengehalten.

Das Plangebiet wird für den motorisierten Verkehr über einen einzigen Anschluss an das bestehende Straßennetz angeschlossen. Dieser befindet sich nur 50 m von der Ortsdurchfahrt „Friedrich-Ebert-Straße“ entfernt, welche über die sehr gut ausgebaute Helgenstockstraße erreicht wird, die die erwarteten Fahrzeugbewegungen sehr gut aufnehmen kann. Die Straße „Im Hopfengarten“ wird durch dieses zum Entwurf geänderte Erschließungsmodell gegenüber dem, das der frühzeitigen Beteiligung zugrunde lag, überhaupt nicht durch zusätzlichen PKW- und Lieferverkehr belastet.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken :

*Sehr geehrte Damen u. Herren,
da meine Bedenken, Sorgen u.
Ängste durch dieses Bauvorhaben
hier erläutert werden können,
möchte ich meine Meinung dazu*

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

b.w.

Name:

Adresse:

Datum:

[Redacted Name and Address], Sie-Rödgen

23.7.15

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen) :

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[Redacted], Stellungnahme v. 23.07.2015

Behandlungsvorschlag:

Siehe nächste Seite.

- 2/ äusserem. Ich bin schon 72 Jahre alt, gesundheitlich sehr eingeschränkt u. habe Angst vor dem was da in dem letzten Lebensabschnitt alles auf mich zukommen würde. Ich habe nur eine kleine Rente um so schon alles zu bewältigen. Zusätzliche Kosten könnte ich nicht bewirgen. Die Vorstellung dann auf einer Insel zu wohnen, die rundherum von Autos u. sonstigen Verkehrsmitteln befahren wird, wo jetzt schon auf der vorderen Seite ein Auto nach dem anderen fährt u. man als älterer, körperlich eingeschränkter Mensch froh ist, wenn man die Strasse gut überquert hat. Dann würden von der Rückseite die zusätzlichen Fahrzeuge auch alle auf die [redacted] fahren wollen. Es wäre ein Ballungsgebiet u. zusätzliche Gefahren. Da ja viele Betroffene auch ab 70 über 70 Jahre sind. Ich würde mich sehr freuen, wenn das kleine, grüne Naturidyll erhalten bliebe. Man kann dort schon selten gewordene Pflanzen u. Tiere, sowie Ameisen, Wildbienen, Hummeln, Vögel, den selten gewordenen Bläuling u. andere Schmetterlinge beobachten. Bei Tag u. nachts fliegen Fledermäuse u. Eulen. Weil sie dort noch eine natürliche Nahrungsquelle finden. Was dann alles zerstört wäre u. man doch froh sein muss, das es gerade in unserem Ort kern noch so ein schönes Stück Natur gibt.
- ①
 - ②
 - ③

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[redacted], Stellungnahme v. 23.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① Die Einschätzung, dass für [redacted] Erschließungskosten entstehen, wird nicht geteilt. Eine abschließende Entscheidung trifft aber die hierfür zuständige Behörde.

Das Grundstück ist durch [redacted] erschlossen und erfährt durch die neue Erschließung des Baugebietes nach dem zur Offenlage geänderten Entwurf keine zusätzliche Erschließung auf seiner Rückseite.

② Die Einschätzung, dass im Bereich der [redacted] zusätzlicher Verkehr entsteht, wird nicht geteilt.

Das neue Baugebiet wird nach dem zur Offenlage geänderten Entwurf nur noch an einer Stelle an das bestehende Straßennetz angeschlossen. Dies geschieht zwischen der [redacted]. Der Verkehr aus dem Gebiet wird von dort zum weit überwiegenden Teil über die in nördlicher Richtung liegende Ortsdurchfahrt (Friedrich-Ebert-Straße) abgeleitet. Dabei wird die [redacted] nicht passiert.

③ Der Anregung wird nicht gefolgt. Die öffentlichen Belange und Interessen zur Baulandausweisung überwiegen gegenüber der Erhaltung des Status quo für Flora und Fauna.

Bei den Artengruppen der Vögel und Fledermäusen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Baulandausweisung, wenn bei Rodungen und Abrissen auf die Brut- und Quartierszeiten Rücksicht genommen wird. Hinsichtlich des Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings muss ein artenschutzrechtliches Ausnahmeverfahren angestrengt werden.

Da das „grüne Naturidyll“ sich im Gebiet „In der Roos“ auf nahezu unzugängliches Wiesen- und Gartenland beschränkt, wird hier auch kein Verlust einer Naherholungsfläche gesehen.

Auch die bioklimatischen Auswirkungen einer Bebauung der relativ kleinen Fläche halten sich im vertretbaren Rahmen.

Da Gartenflächen rund um bestehende Privathäuser als Privatgärten festgesetzt und nicht bebaut werden, eine Beschränkung der Neubebauungs-Dichte (statt GRZ 0,40 nur 0,35) mit einem Mindestanteil an Grundstücksbegrünung von 40% sowie eine

- 2/ äussern. Ich bin schon 72 Jahre alt, gesundheitlich sehr eingeschränkt u. habe Angst vor dem was da in dem letzten Lebensabschnitt alles auf mich zukommen würde. Ich habe nur eine kleine Rente um so schon alles zu bewältigen. Zusätzliche Kosten könnte ich nicht bewirgen. Die Vorstellung dann auf einer Insel zu wohnen, die rundherum von Autos u. sonstigen Verkehrsmitteln befahren wird, wo jetzt schon auf der vorderen Seite ein Auto nach dem anderen fährt u. man als älterer, körperlich eingeschränkter Mensch froh ist, wenn man die Strasse gut überquert hat, kann würden von der Rückseite die zusätzlichen Fahrzeuge auch alle auf die Halgenstockstr. fahren wollen. Es wäre ein Ballungsgebiet u. zusätzliche Gefahren. Da ja viele Betroffene auch ab 70 über 70 Jahre sind. Ich würde mich sehr freuen, wenn das kleine, grüne Naturidyll erhalten bliebe. Man kann dort schon selten gewordene Pflanzen u. Tiere, sowie Ameisen, Wildbienen, Hummeln, Vögel, den selten gewordenen Bläuling u. andere Schmetterlinge beobachten. Bei Tag u. nachts fliegen Fledermäuse u. Eulen. Weil sie dort noch eine natürliche Nahrungsquelle finden. Was dann alles zerstört wäre u. man doch froh sein muss, das es gerade in unserer ~~Ordnung~~ Orten noch so ein schönes Stück Natur gibt.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

■■■■■■■■■■, Stellungnahme v. 23.07.2015

Landwirtschaftsfläche am Kindergarten festgesetzt werden, auf welcher der „Bio-Bauer“ seine zulässige Abstellnutzung oder die Umwelterziehung in direkter Nachbarschaft zum Kin-ergarten weiter betreiben könnte, verbleibt auch ein ausreichender Grünanteil im Gesamtgebiet.

3/ ^{sehr}
 ④ Anderenorts ist man ist man
 stolz auf eine grüne Oase, u. hier
 soll gerade sie zerstört werden u.
 gerade für ein Stück gesunde
 Natur wird weltweit gekämpft, u.
 eben dort selten gewordenen u.
 unter Naturschutz stehenden Tiere
 u. Pflanzen eine Heimat zu erhalten
 ist doch etwas wunderbares, an
 dem man sich täglich erfreuen kann.
 So viele ältere Menschen u. Kinder die
 täglich um die „Grüne Wiese“ spazieren
 gehen, nicht u. ohne Rollator. Wo sollen
 sie spazieren gehen wenn dort jede
 Menge Autos fahren u. das kleine
 Erholungsgebiet, mehr können Rollator
 gehen u. Körperbehinderte nicht be-
 wältigen, nicht mehr vorhanden
 wäre. Die Bewohner des angrenzenden
 Altenheimes gehen ihre Runden dort.
 Auch andere Bewohner Rödgens
 gehen dort spazieren u. bleiben immer
 wieder stehen u. schauen u. beobachten
 dort die vielfältige Natur. Ich denke,
 Bauplätze an dem noch in Frage kom-
 men den Gebiet sind begehrter, weil die
 Lage mit mehr Freizeitanundum u. Fernsicht
 u. im neueren Teil Rödgens gefragter sind
 Und neue Bewohner Rödgens stolz wären
 in einem Ort zu wohnen, wo man noch
 so ein schönes Stück Natur mitten im
 Ort hat u. den immer seltener Tier u.
 Pflanzenarten gewordener Lebensraum
 erhält. Ohne Futter u. geeigneter Fläche
 wären hier diese Tiere + Pflanzen nicht vorhanden.
 Hochachtungsvoll

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 23.07.2015

Behandlungsvorschlag:

④ Dass das Erleben von Flora und Fauna Lebensqualität auch für ältere Bewohner bedeutet, wird nicht bestritten, jedoch ist dieses auch im sehr nahe gelegenen Rödgener Umland rund um Rödgen möglich. Daher wird die Baulandausweisung angesichts der Wohnraumknappheit in Gießen als höherer öffentlicher Belang gegenüber der Erhaltung von „In der Roos“ für gelegentliche Spaziergänge gewertet, die genauso auch im sehr nahe gelegenen Umland möglich sind.

Je nach genauem Wohnort innerhalb Rödgens ist das Umland dabei leichter oder genauso nah und gut zu erreichen wie „In der Roos“. Zudem sind die Grünflächen in der Roos nicht betretbar. Auch lässt sich beobachten, dass bereits jetzt das gesamte Rödgener Umland in gleicher Weise wie „In der Roos“ zum Spaziergehen genutzt wird. Die Bebauung der innerörtlichen Fläche „In der Roos“ findet statt, da der § 1(5) Satz 3 BauGB gebietet, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Das soll gerade die Zerstörung von Natur und Landschaft begrenzen, die mit einem Baugebiet am Ortsrand „auf der grünen Wiese“ einhergehen würde. Als innerörtliche Freifläche ist „In der Roos“, das bereits seit 2000 im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche (Bestand)“ ausgewiesen ist, für eine Bebauung also sowohl wegen § 1(5) Satz 3 BauGB, als auch dem Gebot der Entwicklung von Bauabwägungsplänen aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 (2) BauGB) folgend, vorrangig heranzuziehen. Da im unmittelbaren Umland des Stadtteils Rödgen ausschließlich grüne Freiflächen bestehen, wäre jede andere Fläche in gleichem Maße mit dem Verbrauch von Grünland verbunden. Aufgrund der wachsenden Bevölkerung ist aber die Schaffung zusätzlichen Wohnraums vonnöten und auch Planungsziel.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
27. JULI 2015

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken :

- Verkehrsberuhigt
- Flora + Fauna!
- für mich ein Naherholungsgebiet
- die landliche Charakteristik
- > ich möchte auf KEINEM Fall eine Bebauung!!!
- > ich schätze + liebe unsere „grüne Lunge“!
- unsere Kinder spielen dort weil es da KEINER Verkehr
- (ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten) \rightarrow ich habe mir Haus gekauft, weil es dieses Umfeld gibt!

Name: [Redacted]

Adresse: [Redacted] 35394 Gießen

Datum: 27.07.15

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

[Redacted]

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[Redacted] Stellungnahme v. 22.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① Der Einschätzung, in der Roos sei verkehrsberuhigt, wird nicht zugestimmt.

Die vorhandenen Wege sind keine Verkehrsstraßen, sondern nur von Landwirtschaftsverkehr und teilweise Anliegern zu befahrende Wege. Von einer Verkehrsberuhigung kann daher nicht die Rede sein.

② Der Forderung, dass „In der Roos“ aus den hier mit Stichworten umrissenen Gründen nicht bebaut werden soll, wird widersprochen. Die öffentlichen Belange und Interessen zur Baulandausweisung überwiegen gegenüber der hier geforderten Erhaltung des Status quo für Flora und Fauna und der Funktion als „Naherholungsgebiet“ für die Bürger.

Bei den Artengruppen der Vögel und Fledermäusen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Baulandausweisung, wenn bei Rodungen und Abrissen auf die Brut- und Quartierszeiten Rücksicht genommen wird. Hinsichtlich des Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings muss ein artenschutzrechtliches Ausnahmeverfahren angestrengt werden.

Die Bedeutung von „In der Roos“ als Ruhezone und Erholungsraum wird allein schon durch fehlende Betretbarkeit der Wiesen als sehr begrenzt eingeschätzt. Angesichts des sehr nahe gelegenen Umlandes mit der gleichen Landschafts- und Erschließungsstruktur wie im Bereich „In der Roos“ wird ein Zurückstellen der Bebauung von „In der Roos“ zum Zwecke der Erhaltung einer sehr eingeschränkten Erholungsfunktion des Gebietes zum Spazierengehen auf den dortigen Asphaltwegen abgelehnt.

Angesichts des dringlichen Wohnraumbedarfs in Gießen wird die nur begrenzte und leicht im sehr nahen Umland zu kompensierende Erholungsfunktion von „In der Roos“ wegen des hier überwiegenden öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnbauland abgewogen.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
27. JULI 2015

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken:

- ① - Verkehrsberührt
- Flora + Fauna!
- für mehr an Naherholungsgebiet
- An landliche Charakter verschärft
- ② -> ich möchte auf KEINEM Fall eine Bebauung!!!
- ③ -> ich schätze + liebe unsere „grüne Lunge“!
- unsere Kinder spielen dort weil es der KEINER Verkehr
(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten) -> ich habe mir das gekauft, weil es dieses Umfeld gibt

Name: [Redacted]
Adresse: [Redacted] 35394 Gießen
Datum: 22.07.15

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

[Redacted]

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.
[Redacted], Stellungnahme v. 22.07.2015

Behandlungsvorschlag:

③ Die Bewertung von „In der Roos“ als „grüne Lunge“ Rödgens, die nicht bebaut werden darf, trifft nicht zu.

Die Bezeichnung als „grüne Lunge“ suggeriert, das Gebiet sei für das Ortsklima und die Frischluftversorgung Rödgens unverzichtbar.
Die Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet von Gießen, welche das Büro GEO-NET Umweltconsulting GmbH im Auftrag der Stadt als modellgestützte, flächendeckende Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet im Jahr 2014 erarbeitet hat und welche die Stadtverordnetenversammlung am 9. Oktober 2014 beschlossen hat, stellt das Areal von „In der Roos“ in der zugehörigen „Planungshinweiskarte“ als Gebiet mit der Zuordnung „Mittlere bioklimatische Bedeutung – Freifläche mit mittlerem Einfluss auf Siedlungsgebiete; Mittlere Empfindlichkeit durch Nutzungsintensivierung; Maßvolle Bebauung aus bioklimatischer Sicht meist möglich“ dar. Durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und die umfanglich festgesetzten privaten Grünflächen (Gärten) sowie die Festsetzung von 40 % gärtnerisch angelegter Grünfläche und einem großkronigen Baum je Grundstück sowie eingeschossiger Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern wird diese maßvolle Bebauung gewährleistet. Die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,4 für die GRZ wird unterschritten, und die kleinteilige Einzel- und Doppelhausstruktur gewährleistet eine gute Durchlüftung des Gebietes. Gemäß bioklimatischer Fachbeurteilung ist „In der Roos“ also wie vorgesehen maßvoll bebaubar und daher keine unverzichtbare „Grüne Lunge“ des Stadtteils. Da die „grüne Lunge“ sich im Gebiet „In der Roos“ auf nahezu unzugängliches Wiesen- und Gartenland beschränkt, wird hier auch kein Verlust einer Naherholungsfläche gesehen.

Da Gartenflächen rund um bestehende Privathäuser als Privatgärten festgesetzt und nicht bebaut werden, eine Beschränkung der Neubebauungs-Dichte (statt GRZ 0,40 nur 0,35) mit einem Mindestanteil an Grundstücksbegrünung von 40% sowie eine Landwirtschaftsfläche am Kindergarten festgesetzt werden, auf welcher der „Bio-Bauer“ seine zulässige Abstellnutzung oder die Umwelterziehung in direkter Nachbarschaft zum Kindergarten weiter betreiben könnte, verbleibt auch ein ausreichender Grünanteil im Gesamtgebiet.

Da zudem für die Umsiedlung der Populationen des Hellen und Dunklen Ameisenbläulings und die Bebauung seines Lebensraums eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt ist, ist das Heranziehen von „In der Roos“ einer Besiedlung im Umland Rödgens mit weiterem Landschaftsverbrauch vorzuziehen.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken:

- ① Ich bin nicht damit einverstanden, dass das oben genannte Gebiet bebaut wird, da der besondere Ortscharakter dieses Gebietes extrem verändert wird. Der ländliche Charakter dieses Gebietes soll erhalten bleiben.
- Weitere Gründe dagegen:
* Auf dem Gelände gibt es geschützte Arten, z.B. auf der roten Liste geführte Wiesenkopf-Ameisenbläuling (helle + dunkle Art), S. Draufbauweise aus 2014
- ② * Bei der geplanten Bebauung sind Grundstücke eingekant, deren Besitzer diese Grundstücke nicht verkaufen und bebauen wollen

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED] 35394 Gießen

Datum: 22.07.2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen: [REDACTED]

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED], Stellungnahme v. 22.07.2015

Behandlungsvorschlag:

- ① Der Forderung, dass „In der Roos“ nicht bebaut werden soll, wird widersprochen. Die öffentlichen Belange und Interessen zur Baulandausweisung überwiegen gegenüber der hier geforderten Erhaltung des ländlichen Charakters. Hinsichtlich der geschützten Arten wird ein artenschutzrechtliches Ausnahmeverfahren angestrengt.

Bei den Artengruppen der Vögel und Fledermäusen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Baulandausweisung, wenn bei Rodungen und Abrissen auf die Brut- und Quartierszeiten Rücksicht genommen wird. Hinsichtlich des Dunklen und Hellen Wiesenkopf-Ameisenbläulings muss ein artenschutzrechtliches Ausnahmeverfahren angestrengt werden.

Der Wunsch zur Erhaltung eines ländlichen Charakters von „In der Roos“ kann nicht Selbstzweck sein, wenn dem öffentlichen Belange und Interessen zur Baulandausweisung gegenüberstehen. Angesichts des sehr nahe gelegenen Umlandes mit der gleichen Landschafts- und Erschließungsstruktur wie im Bereich „In der Roos“ wird ein Zurückstellen der Bebauung von „In der Roos“ zum Zwecke der Erhaltung eines sehr ländlichen Charakters mit sehr eingeschränkter Erholungsfunktion des Gebietes zum Spazierengehen auf den dortigen Asphaltwegen abgelehnt.

Angesichts des dringlichen Wohnraumbedarfs in Gießen wird die nur begrenzte und leicht im sehr nahen Umland zu kompensierende Erholungsfunktion von „In der Roos“ wegen des hier überwiegenden öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnbauland abgewogen.

- ② Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die bereits bebauten Grundstücke von Eigentümer*innen, die eine zusätzliche Bebauung abgelehnt haben, blieben in dem zur Offenlage gebrachten Planentwurf weitgehend ohne neue Erschließung und Baurechte.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen müssen öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Dem öffentlichen Belang und Interesse zur Baulandausweisung steht hier der Unwille einzelner Anlieger gegenüber, in die Planung einbezogen zu werden. Durch die zur Entwurfs-offenlage angepasste Planung wurden Grundstücke von Eigentümern ohne Bauabsicht bis auf eine im Zentrum des Gebietes liegende Landwirtschaftsfläche nicht neu erschlossen und deren Willen somit gefolgt.

35394 Gießen

Stadtplanungsamt Gießen
Berliner Platz 1
35390 Gießen

Gießen, den 22.07.15



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“, frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Hier: Meine Anmerkungen und Bedenken

Sehr geehrte Damen und Herren,

- ① bzgl. des Bebauungsplans gebe ich folgendes zu bedenken: Der Straßenbereich „Dreieck – Rosengasse“ wurde erst in 2013/2014 grundsaniert und in diesem Zuge auch zu einer „Spielstraße“ umgewidmet. Im nun vorgelegten Bebauungsplan werden aus dem bisherigen schmalen Weg Nr. 740 („schwarzer Weg“, bisher nur Anlieger frei von Helgenstock her, nur landw. Nutzung vom Dreieck her gestattet) und dem Fußweg Nr. 738 (Keine PKW-Nutzung, lediglich Grundstückszufahrt auf ein landwirtschaftlich genutztes Gelände) vollwertige Straßen. Dies wird, bei geplanten ca. 30 Wohneinheiten muss mit ca. 45 PKW gerechnet werden) zu einem erheblich gesteigerten PKW-Verkehr im Dreieck und der Rosengasse führen. Dies widerspricht vollkommen der Umwidmung in eine Spielstraße. [redacted] und der betroffene Teil der Rosengasse (Nr. 728 u. 740 im Plan) sind aufgrund ihrer Enge auch nicht geeignet diesen Zusatzverkehr aufzunehmen. Auch die zusätzliche An- und Abfahrt aus dem Baugebiet über den Weg 741 ist aufgrund des Gefälles/der Steigung, der Enge und des unübersichtlichen Übergangs in die Straße Udersberg nicht geeignet hier als Entlastung zu dienen, sondern für diesen Weg gilt ebenfalls die bereits geschilderte Problematik.

Alle die hier genannten Straßen sind, bei der zu erwartenden steigenden Zahl von parkenden PKW, da die vorgesehenen Parkflächen auf den Grundstücken vorausss. die Zahl der tatsächlich vorhanden PKW nicht abdecken, zukünftig (z.T. auch schon derzeit) kaum geeignet um geeignete Rettungswege für die Feuerwehr sicherzustellen. Eine Anbindung des Baugebietes kann diesbezgl. eigentlich nur über eine Ringstraße mit Einbahnregelung vom Helgenstock her erfolgen, wobei aber auch hier jeweils der Einmündungsbereich in den Helgenstock verkehrstechnisch nicht optimal, da vorausss. wenig übersichtlich, sein würde.

Hochachtungsvoll



Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[redacted] Stellungnahme v. 22.07.2015

Behandlungsvorschlag:

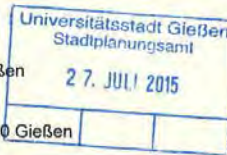
① Die Anregung wurde im zur Offenlage gebrachten Entwurf berücksichtigt. Die neue Erschließung erfolgt über einen einzigen Punkt an der [redacted]. Die dort angemahnte Unübersichtlichkeit wird durch eine Verbreiterung der neuen Erschließungsstraße gegenüber dem Zustand beim Schwarzen Weg und eine verkehrsgerechte Gestaltung der Einmündung in die Helgenstockstraße beseitigt.

Die [redacted] ist als Wohnsammelstraße geeignet, den erwarteten Ziel- und Quellverkehr aus dem und in das Gebiet aufzunehmen und leitet ihn nach nur 50 m in die Ortsdurchfahrt ab.

Die hier erwähnten Straßen Dreieck/ Rosengasse werden daher nicht durch zusätzlichen Verkehr durch das neue Wohngebiet betroffen sein.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken :

- ① Ich bin mit einer Veränderung (z.B. Verkürzung)
meines Grundstücks [redacted] nicht einverstanden.
[redacted]

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [redacted]

Adresse: [redacted]

Datum: 23.7.2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen) :

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[redacted] Stellungnahme v. 22.07.2015

Behandlungsvorschlag:

- ① Dem Wunsch des Eigentümers wurde zur Offenlage des Planentwurfs entsprochen.
Zur Sicherung der im Plangebiet liegenden Gartenfläche des Eigentümers wurde diese
dem Bestand entsprechend als private Grünfläche festgesetzt.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken :

- ① Baulärm - durch Bebauung nachher mehr Autoverkehr - Gefahr für Kinder
- ② (Kindergarten in der Nähe)
- ③ Schade um die Grünflächen für Mensch + Tier die dann wegfällt.

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum:

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen) :

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.
Stellungnahme v. 23.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① Die Bedenken wegen Belästigungen durch den Baustellenbetrieb werden nicht geteilt. Es gelten die Vorschriften zur Beschränkung der diesbezüglichen Immissionen.

Die durch eine Baustelle verursachten Immissionen unterliegen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm). Werden die dort festgelegten „Eingreif-Richtwerte“ an der Wohnung eines Nachbarn überschritten, muss die Immissionsschutzbehörde (in Gießen zunächst das Bauordnungsamt) auf Antrag des Nachbarn geeignete Maßnahmen zur Begrenzung des Baulärms anordnen, deren Auswahl in ihrem Ermessen steht. Der Nachbar kann weitere konkrete Einzelmaßnahmen verlangen, wenn sich behördlich angeordnete Maßnahmen als unwirksam erweisen. Dies kann bis zu einem Baustopp reichen. Eine subjektiv empfundene Minderung der Wohnqualität durch einen Baustellenbetrieb, die sich durch eine Überschreitung der genannten Richtwerte nicht nachweisen lässt, löst hingegen keinen Schutzanspruch aus.

② Den Bedenken, Kinder z.B. auf dem Weg in den Kindergarten könnten durch die neue Erschließung und Bebauung und den Autoverkehr stärker gefährdet werden, wird nicht gefolgt.

Kinder können das Plangebiet nach wie vor durchqueren, da nahezu alle vorhandenen Zugänge zum Gebiet für Fußgänger und Radfahrer erhalten bleiben, und da sich Fußgänger sowohl auf den geplanten reinen Fuß- und Radwegen als auch auf der als verkehrsberuhigter Bereich geplanten Erschließungsstraße sicher bewegen können. Auch ist die Ausgestaltung des verkehrsberuhigten Bereiches als Spielstraße ist vorgesehen, um das Spielen auf der Straße zu ermöglichen. Dadurch würde das Spielen auf der Straße sogar sicherer möglich sein als bei heutigem Zustand. Spielen und Fahrradfahren für Kinder ist hier ebenso möglich wie auf den Asphaltwegen „In der Roos“.

③ Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird aber nicht zugestimmt.

Weite Teile der Privatgärten bleiben erhalten und 40 % der Fläche der Baugrundstücke muss gärtnerisch angelegt werden. In Anbetracht des öffentlichen Interesses an Wohnbauland wird der Wegfall von Teilen von „In der Roos“ als unbebaute Landwirtschafts- und Gartenfläche zugunsten von Wohnbauland als vertretbar bewertet.



Universitätsstadt Gießen 27. Juli 2015
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken :

- ① Baulärm - durch Bebauung nachher
mehr Autoverkehr - Gefahr für Kinder
- ② (Kindergarten in der Nähe)
- ③ Schade um die Grünflächen für Mensch
+ Tier die dann wegfällt.

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum:

[Redacted Name]
[Redacted Address] 35394 Gießen
23.07.2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen) :

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[Redacted Name], Stellungnahme v. 23.07.2015

Da die „Grünfläche“ sich im Gebiet „In der Roos“ auf nahezu unzugängliches Wiesen- und Gartenland beschränkt, wird hier auch kein Verlust einer Naherholungsfläche gesehen.

Auch die bioklimatischen Auswirkungen einer Bebauung der relativ kleinen Fläche halten sich im vertretbaren Rahmen.

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken:

- ① • ein Ort/Ortsteil benötigt innerörtliche Grünflächen f. Ausweitung Frischluft-Pulzonen. Durch zusätzliches Baugebiet entstehen
- ② Abgase, Lärm und eine höhere Verkehrsbelastung. Wo sollen die Autos parken?
- ③
- ④ • nur durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum verbessert sich in Rödgen nicht die Infrastruktur
- ⑤ • es gibt bereits jetzt viele Häuser/Wohnungen die lehrstehen (ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten) → es fehlt ein städtebauliches b.w.

Name: [Redacted]

Adresse: [Redacted] 35390 Gießen

Datum: 22.7.15 [Redacted]

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[Redacted] Stellungnahme v. 22.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① **Aufgrund der geringen Größe Rödgens und des in ganz Rödgen nahe gelegenen Umlandes mit Spazier- und Erholungsmöglichkeiten in offener Landschaft wird der Notwendigkeit innerörtlicher Grünflächen nicht zugestimmt. Auch aus Gründen der Frischluftversorgung trifft dies nicht zu und wird daher abgelehnt.**

Die Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet von Gießen, welche das Büro GEO-NET Umweltconsulting GmbH im Auftrag der Stadt als modellgestützte, flächendeckende Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet im Jahr 2014 erarbeitet hat und welche die Stadtverordnetenversammlung am 9. Oktober 2014 beschlossen hat, stellt das Areal von „In der Roos“ in der zugehörigen „Planungshinweiskarte“ als Gebiet mit der Zuordnung „Mittlere bioklimatische Bedeutung – Freifläche mit mittlerem Einfluss auf Siedlungsgebiete; Mittlere Empfindlichkeit durch Nutzungsintensivierung; Maßvolle Bebauung aus bioklimatischer Sicht meist möglich“ dar. Durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und die umfangreich festgesetzten privaten Grünflächen (Gärten) sowie die Festsetzung von 40 % gärtnerisch angelegter Grünfläche und einem großkronigen Baum je Grundstück sowie eingeschossiger Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern wird diese maßvolle Bebauung gewährleistet. Die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,4 für die GRZ wird unterschritten, und die kleinteilige Einzel- und Doppelhausstruktur gewährleistet eine gute Durchlüftung des Gebietes. Gemäß bioklimatischer Fachbeurteilung ist „In der Roos“ also wie vorgesehen maßvoll bebaubar und daher keine unverzichtbare „Grüne Lunge“ des Stadtteils.

② **Der Einschätzung, es würden „Abgase, Lärm und eine höhere Verkehrsbelastung“ erzeugt, wird deren geringer Umfang entgegengehalten.**

Nach ständiger Rechtsprechung des Bausenates des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes (Hessischer VGH, Urt. V. 17.08.2017 – 4 C 2760/16.N.) stellt die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung für Anlieger dar, die nicht abwägungsbeachtlich ist.

Eine realitätsnahe Kombination aus 2/3 Einfamilien- und 1/3 Zweifamilienhäusern an diesem Standort ergibt bei 28 Baugrundstücken entlang der neuen Erschließungsstraße

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken:

- ① • ein Ort/Ortsteil benötigt innenörtliche Grünflächen f. Anwohner
Frischluft Rezonen, Durch zusätzliches Baugebiet entstehen
- ② Abgabe Lärm und eine höhere Verkehrsbelastung. Wo sollen
die Autos parken?
- ③ • nur durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum
verbessert sich in Rosdalen nicht die Infrastruktur
- ④ • es gibt bereits jetzt viele Häuser/Wohnungen die überstehen
(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten) → es fehlt ein städtebauliches
b.w.

Name:

Adresse:

Datum:

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 22.07.2015

ca. 18 Einfamilienhäuser und 10 Zweifamilienhäuser (mit je 2 Wohneinheiten), also insgesamt 38 Wohneinheiten, welche über die neue Straße erschlossen werden.

Dabei würde sich die entsprechende Zahl an Fahrzeugbewegungen gem. dem benannten Urteil mit 1,5 Fahrzeugen und 2,5 Fahrzeugbewegungen pro Tag berechnen lassen, hier also $38 \times 1,5 \times 2,5 = 195$ Fahrzeugbewegungen. Hinzu kämen für Besucherverkehr und Güterverkehr 2 Fahrzeugbewegungen pro Wohneinheit und Tag. Dies ergäbe 219 Fahrzeugbewegungen pro Tag, also weniger als 10 % mehr als die abwägungsunbeachtlichen 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag.

Diese geringfügige Überschreitung der Grenze zur Unbeachtlichkeit bei der Abwägung wird zusätzlich dadurch relativiert, dass die gesamte Straße verkehrsberuhigt angelegt wird und aufgrund der Ausführung als Sackgasse kein motorisierter Durchgangsverkehr auftreten wird.

Insgesamt wird der zu erwartende Verkehr also als nicht störend bewertet, da die gemäß benanntem Urteil überhaupt nur sehr geringfügig überschrittene Grenze zur Unbeachtlichkeit, durch die Ausführung der Straße als Sackgasse und daher durch das Ausbleiben von Durchgangsverkehr in der Realität unterschritten werden wird.

Angesichts des dringlichen Wohnraumbedarfs in Gießen wird diese, wenn überhaupt auftretende, nur geringfügige Überschreitung einer abwägungsbeachtlichen Zahl von 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag wegen des hier überwiegenden öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnbauland abgewogen.

③ Die notwendigen Stellplätze für jedes Neubauvorhaben werden satzungsgemäß auf den Baugrundstücken untergebracht. Zudem werden auch öffentliche Parkplätze für den Besucherverkehr eingerichtet.

Die mögliche Stellplatzanzahl auf den Grundstücken wird durch die Festsetzung, dass entgegen der Stellplatzsatzung ein weiterer Stellplatz, direkt von der Straße aus anfahrbar, eingerichtet werden darf, sofern dieser 3 m Abstand zu der ersten Zufahrt zum Grundstück einhält, erhöht. Dadurch werden bei Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften mit Garage/ Carport und deren Zufahrt 3 statt nur 2 Stellplätze pro Grundstück möglich. Zusätzlich ist im Entwurf zum Bauungsplan eine Stellplatzanlage mit 8 Stellplätzen planungsrechtlich gesichert, und weitere 8 bis 12 Stellplätze können nach Feststehen der genauen Grundstückszufahrten im Straßenraum untergebracht werden. Damit sind ausreichende und, angesichts nicht zu erwartender Maximalausnutzung der zugelassenen zwei Wohnungen pro Grundstück, sogar weit

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken:

- ① • ein Ort/Ortsteil benötigt innenörtliche Grünflächen f. Anwohner
Frischluft Rezonen, Durch zusätzliches Baugebiet entstehen
- ② Abgabe Lärm und eine höhere Verkehrsbelastung. Wo sollen
die Autos parken?
- ③ • nur durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum
verbessert sich in Rödgen nicht die Infrastruktur
- ④ • es gibt bereits jetzt viele Häuser/Wohnungen die leerstehen
(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten) → es fehlt ein städtebauliches
b.w.

Name:

Adresse:

Datum:

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 22.07.2015

über die Anforderungen der Stellplatzsatzung hinausgehende Stellplatzzahlen
vorgehen.

④ Der Einschätzung, durch Schaffung von Wohnraum würde die Infrastruktur nicht verbessert, wird entgegen gehalten, dass mehr Einwohner eine größere potenzielle Kundenbasis für neue Einzelhandels- und Handwerksbetriebe in Rödgen bedeuten.

Das Plangebiet wird weitestgehend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß
§ 4 (2) Nr. 2. BauNVO sind in einem allgemeinen Wohngebiet der Versorgung des
Gebietes dienende Läden, Schank und Speisewirtschaften ebenso zulässig wie nicht
störende Handwerksbetriebe. Deswegen spricht diese Festsetzung nicht gegen eine
potenziell mögliche bessere Versorgung des Ortsteils. Die Ansiedlung von
Metzgereien, Bäckereien und kleiner Lebensmittelläden erfolgt jedoch aufgrund
privatwirtschaftlicher Initiative und kann nicht durch Stadt oder staatliche Instanzen
vorgeschrieben werden. Durch neue Wohnungen und Wohnhäuser wird jedoch die
potenzielle Kundschaft für solche zur Versorgung des Gebietes wünschenswerte
Betriebe erhöht, so dass die Wahrscheinlichkeit, dass sich ein solcher Betrieb dann in
Rödgen ansiedelt, erhöht wird. In diesem Sinne entspricht die Planung auch dem Ziel
einer besseren Versorgungs-Infrastruktur Rödgens, die hier gemeint sein dürfte.

⑤ Die Aussage wird als individuelle Beobachtung zur Kenntnis genommen.

Den beobachteten Leerständen steht jedoch eine allgemein sehr hohe Nachfrage nach
Wohnraum und Wohnbauland gegenüber, und dem Heranziehen leerstehenden
Wohnraums gegen den Willen der Eigentümer sind hohe eigentumsrechtliche Grenzen
gesetzt.

- Gesamtkonzept für Rödgen. In der Peripherie gibt es genügend Flächen, die als Baugebiet ausgewiesen werden können mit akzeptablen Grundstücksgrößen um das Wohnen tatsächlich lebenswert zu machen.
- ⑥ Was sieht die "Stadtplanung" für die ältere Bevölkerung vor? Wie sehen hier infrastrukturelle Maßnahmen aus?

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 22.07.2015

Behandlungsvorschlag:

- ⑥ **Dem Einwand, es fehle ein städtebauliches Gesamtkonzept für Rödgen mit Flächen „in der Peripherie“ für neue Baugebiete, wird widersprochen.**

Nach § 1 (5) Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Zudem sollen Bebauungspläne nach § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, der seit dem Jahr 2000 für „In der Roos“ eine „Wohnbaufläche (Bestand)“ darstellt. Beides spricht für eine Aufsiedlung von „In der Roos“ und gegen eine vorher stattfindende Entwicklung eines Baugebietes am Ortsrand.

Die städtebauliche Entwicklung folgte bisher Flächennutzungsplan und mehreren Bebauungsplänen, durch welche Rödgen u.a. über einen klar definierten Ortsrand und eine in den jeweiligen Wohngebieten einheitliche Bebauung verfügt.

Für eine Erweiterung in das Umland müssen der Regionalplan Mittelhessen und der Flächennutzungsplan geändert werden. Nach Ausschöpfen des verblieben großen Innenentwicklungspotenzials von „In der Roos“ ist dies denkbar, zuvor bedeutet eine abweichende städtebauliche Planung jedoch eine unzulässige Abkehr vom Innenentwicklungsgebot des § 1 (5) Satz 3 BauGB und von den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

- ⑦ **Der Frage nach der (Stadt)Planung für die ältere Bevölkerung im Zusammenhang mit der Planung wird entgegen gehalten, dass das neue Wohngebiet mit besonderem Fokus auf junge Familien geplant wurde - auch da im Vorfeld der Planung eine Überalterung Rödgens beklagt wurde.**

So werden Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 2 Wohnungen pro Gebäude festgesetzt, so dass für Investoren lukrative kleine Wohneinheiten für Kleinhaushalte nicht zu erwarten sind. Auch die Nähe des Kindergartens am Gebietsrand und die Grundschule im Ort sowie die sehr gute Busanbindung an Gießen mit allen weiterführenden Schulen legen eine Eignung des neuen Wohngebietes für junge Familien nahe. Dennoch bedeutet das neue Wohngebiet auch die Möglichkeit, dass die Zunahme der Bevölkerung neuen Einzelhandel und ähnliche Infrastruktur in Rödgen ermöglicht, von der auch Ältere profitieren. Die Versorgung von Familien mit Wohnbauland hat im Falle der hier angestrebten Bauleitplanung daher Vorrang vor der Erholungsfunktion, die „In der Roos“ für ältere Bürger hat, die sich aber in einem Raum für das Spazierengehen auf asphaltierten Wegen zwischen Wiesen und Gärten

- Gesamtkonzept für Rödgen. In der Peripherie gibt
- ⑥ es genügend Flächen, die als Baugebiet ausgewiesen werden können mit akzeptablen Grundstücksgrößen um das Wohnen tatsächlich lebenswert zu machen.
- ⑦ Was sieht die "Stadtplanung" für die ältere Bevölkerung vor? Wie sehen hier infrastrukturelle Maßnahmen aus?

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 22.07.2015

erschöpft, welcher in sehr viel größerem Umfang im sehr nahen Rödgener Umland besteht. Die Erreichbarkeit von „In der Roos“ in der Ortsmitte bedeutet hier keinen für die Erholungsfunktion sprechenden Aspekt, da angesichts der geringen Größe des Rödgener Ortsgebietes und der zahlreichen Wegeverbindungen das gesamte Umland genauso gut erreichbar ist wie „In der Roos“.

Die generell gestellte Frage nach speziellen Infrastrukturangeboten für ältere Bürger*innen Rödgens wird mit diesem Bebauungsplan allerdings nicht beantwortet.

Gießen, den 21.07. 2015

35394 Gießen

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte mich mit aller Deutlichkeit gegen das von Ihnen angestrebte und geplante Baugebiet in Rödgen „In der Roos“ aussprechen.

Begründung:

Zunächst einmal möchte ich Ihnen meine persönliche Situation schildern. Ich bewohne mit meiner Familie die [REDACTED], welches meine Großeltern Anfang der 50er Jahre dort erbaut haben. Es wurden sämtliche Erschließung - und Anliegergebühren bei Zugehörigkeit in die [REDACTED] bezahlt. Das Haus befindet sich im Besitz meines Bruders. Meine Eltern, haben Anfang der 70er Jahre in der [REDACTED] neu gebaut. Ebenfalls haben sie Erschließung – und Anliegergebühren gezahlt. Dieses Gebäude haben mir meine Eltern übertragen.

- ① Nun plant die Stadt ein Baugebiet, mit einer immensen Kostenbeteiligung der angrenzenden Grundstücke und Anlieger durch Erschließung- und Anliegergebühren, obwohl schon geleistet. Ich bin finanziell nicht in der Lage solche Kosten zu stemmen.
Mein eigenes Gehalt und das meines Mannes reicht aus, um unsere 4-Köpfige Familie gut über Wasser halten zu können und keine Schulden zu haben. Wir würden uns verschulden müssen um solche Summen zu bezahlen.
- ② Des weiteren geht durch die Bebauung dieses Gebietes in der Roos, welches immer als „Grüne Lunge“ Rödgens bezeichnet wurde, der Charakter des alten Dorfkerns und des Gebietes verloren.
Für viele bedrohte Tiere, wie den dunkelblauen Wiesenknopf Ameisenbläuling, den Gartenrotschwanz, verschiedene Fledermausarten etc. bedeutet dies, dass ihnen ihr Lebensraum zerstört wird.
- ③ Wir haben im Hopfengarten ein Altersheim, dessen Bewohner täglich mit ihren Betreuern dort spazieren gehen, auf der Bank am Rande der großen Wiese verweilen und die Natur dort erleben. Unser Bio-Bäuer hat wechselnde Tiere wie Pferde, Rinder und Schafe auf der Weide und Alt wie Jung verweilen und beobachten.
- ④ Wie soll mit dem Erhöhten Verkehrsaufkommen umgegangen werden?
- ⑤ Wie soll diese riesige Fläche entwässert werden? Hier gibt es doch nur die Möglichkeit dies in die [REDACTED] zu leiten. Das bedeutet doch, dass die [REDACTED] im Anschluss grundrenoviert werden muss, da die Kanalisation jetzt schon überlastet ist. Da unsere Grundstücke ja zur [REDACTED] gehören, werden wir dann ein zweites Mal zur Kasse gebeten. Wovon sollen wir das zahlen? Muss ich jetzt bis zur Rente Gebühren an die Stadt Gießen abbezahlen? Wie geht man hier mit Menschen um?
- ⑥

Mit freundlichen Grüßen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 21.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① **Der Kritik an der Erschließung wird entgegen gehalten, dass diese aufgrund des natürlichen Gefälles im Gelände an dieser Stelle mit einem Anschluss an die Helgenstockstraße am sinnvollsten ist, und dass gültiges Erschließungsbeitragsrecht angewendet werden wird. Dessen Anwendung unterliegt nicht der Abwägung.**

Die beiden genannten Gebäude sind derzeit nicht von der [REDACTED] aus erschlossen – die [REDACTED] durch Auffüllung des Grundstücks zur [REDACTED] und Errichtung einer Stützmauer, die [REDACTED] durch Bebauung der kompletten Straßenfront an der [REDACTED] und die dadurch entfallende Zufahrt von der [REDACTED]

In beiden Fällen entstehen durch die neue Erschließungsstraße Möglichkeiten der Grundstücksteilung und dadurch die Gelegenheit, jeweils zwei voneinander unabhängige Grundstücke zu bilden. So kann im nördlichen Teil des Grundstücks mit dem Gebäude [REDACTED] ein Baugrundstück entstehen, und die Häuser [REDACTED] und [REDACTED] können unabhängig voneinander und damit ordnungsgemäß erschlossen werden. Umlegungsstelle und Tiefbauamt werden entscheiden, ob vor diesem Hintergrund bei einer Erschließung über die neue Straße die Einbeziehung in die Baulandumlegung erfolgt und Beiträge gezahlt werden müssen.

Die Erschließung über den westlichen Teil des Schwarzen Weges ist unvermeidlich, da hier der tiefste Punkt des Plangebietes liegt und eine Entwässerung über in den Straßen liegende Kanäle somit sinnvollerweise genau hier an die bestehende Kanalisation erfolgen muss. Ein entsprechender Anschlusspunkt an die Kanalisation in der Helgenstockstraße befindet sich bereits an dieser Stelle. Da die deswegen hier beginnende Erschließungsstraße somit auch an den Gebäuden [REDACTED] [REDACTED], die sich im ersten Abschnitt des Schwarzen Weges befinden, vorbeiführt, ist deren Erschließung über die neue Straße nicht vermeidbar und eröffnet mit der Herstellung einer ordnungsgemäßen Erschließung auch die oben beschriebenen, wertsteigernden Teilungsmöglichkeiten für die beiden Grundstücke.

Gießen, den 21.07. 2015

35394 Gießen

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte mich mit aller Deutlichkeit gegen das von Ihnen angestrebte und geplante Baugebiet in Rödgen „In der Roos“ aussprechen.

Begründung:

Zunächst einmal möchte ich Ihnen meine persönliche Situation schildern. Ich bewohne mit meiner Familie die [REDACTED], welches meine Großeltern Anfang der 50er Jahre dort erbaut haben. Es wurden sämtliche Erschließung- und Anliegergebühren bei Zugehörigkeit in die [REDACTED] bezahlt. Das Haus befindet sich im Besitz meines Bruders. Meine Eltern, haben Anfang der 70er Jahre in der [REDACTED] neu gebaut. Ebenfalls haben sie Erschließung – und Anliegergebühren gezahlt. Dieses Gebäude haben mir meine Eltern übertragen.

- ① Nun plant die Stadt ein Baugebiet, mit einer immensen Kostenbeteiligung der angrenzenden Grundstücke und Anlieger durch Erschließungs- und Anliegergebühren, obwohl schon geleistet. Ich bin finanziell nicht in der Lage solche Kosten zu stemmen.

Mein eigenes Gehalt und das meines Mannes reicht aus, um unsere 4-Köpfige Familie gut über Wasser halten zu können und keine Schulden zu haben. Wir würden uns verschulden müssen um solche Summen zu bezahlen.

- ② Des weiteren geht durch die Bebauung dieses Gebietes in der Roos, welches immer als „Grüne Lunge“ Rödgens bezeichnet wurde der Charakter des alten Dorfkerns und des Gebietes verloren.

Für viele bedrohte Tiere, wie den dunkelblauen Wiesenknopf Ameisenbläuling, den Gartenrotschwanz, verschiedene Fledermausarten etc. bedeutet dies, dass ihnen ihr Lebensraum zerstört wird.

- ③ Wir haben im Hopfengarten ein Altersheim, dessen Bewohner täglich mit ihren Betreuern dort spazieren gehen, auf der Bank am Rande der großen Wiese verweilen und die Natur dort erleben. Unser Bio-Bauer hat wechselnde Tiere wie Pferde, Rinder und Schafe auf der Weide und Alt wie Jung verweilen und beobachten.

- ④ Wie soll mit dem Erhöhten Verkehrsaufkommen umgegangen werden?

- ⑤ Wie soll diese riesige Fläche entwässert werden? Hier gibt es doch nur die Möglichkeit dies in die [REDACTED] zu leiten. Das bedeutet doch, dass die [REDACTED] im Anschluss grunderneuert werden muss, da die Kanalisation jetzt schon überlastet ist. Da unsere

- ⑥ Grundstücke ja zur [REDACTED] gehören, werden wir dann ein zweites Mal zur Kasse gebeten. Wovon sollen wir das zahlen? Muss ich jetzt bis zur Rente Gebühren an die Stadt Gießen abbezahlen? Wie geht man hier mit Menschen um?

Mit freundlichen Grüßen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 21.07.2015

② Der implizierten Forderung, dass „In der Roos“ nicht bebaut werden soll, weil das Gebiet als „grüne Lunge“ bezeichnet wird und dem Ort einen ländlichen Charakter gibt, wird widersprochen. Die öffentlichen Belange und Interessen zur Baulandausweisung überwiegen die hier geforderte Erhaltung des ländlichen Charakters. Hinsichtlich der geschützten Arten wird ein artenschutzrechtliches Ausnahmeverfahren angestrengt.

Bei den Artengruppen der Vögel und Fledermäusen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Baulandausweisung, wenn bei Rodungen und Abrissen auf die Brut- und Quartierszeiten Rücksicht genommen wird. Hinsichtlich des Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings muss ein artenschutzrechtliches Ausnahmeverfahren angestrengt werden.

Der Wunsch zur Erhaltung eines ländlichen Charakters von „In der Roos“ kann nicht Selbstzweck sein, wenn dem öffentlichen Belange und Interessen zur Baulandausweisung gegenüberstehen. Angesichts des sehr nahe gelegenen Umlandes mit der gleichen Landschafts- und Erschließungsstruktur wie im Bereich „In der Roos“ wird ein Zurückstellen der Bebauung von „In der Roos“ zum Zwecke der Erhaltung eines ländlichen Charakters mit sehr eingeschränkter Erholungsfunktion des Gebietes zum Spaziergehen auf den dortigen Asphaltwegen abgelehnt.

Angesichts des dringlichen Wohnraumbedarfs in Gießen wird die nur begrenzte und leicht im sehr nahen Umland zu kompensierende Erholungsfunktion von „In der Roos“ wegen des hier überwiegenden öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnbauland abgewogen.

③ Da der Weg von der privaten Pflegestation Graubert, die hier als Altenheim bezeichnet wird, in das östlich gelegene Umland genauso weit ist wie in das Gebiet „In der Roos“, wird der Einwand mit Hinweis auf die dort sogar besseren Möglichkeiten zur Naherholung, zum Spielen und zum Naturerlebnis zurückgewiesen.

Der kürzeste Weg zum Beginn des Fuß- und Radweges, der an dem Eckplatz an der Helgenstockstraße in das Gebiet „In der Roos“ führt, beträgt von der Pflegestation Graubert im Hopfengarten 13 aus ca. 210 m Wegstrecke. Nach exakt der gleichlangen Wegstrecke hat man in östliche Richtung bereits den historischen Wasserbehälter an der Rosengasse/ Ecke Bärner Straße passiert und dort das Rödgener Umland erreicht, das hier ebensolche Möglichkeiten zum Spaziergehen und Naturerlebnis wie in der Roos und zusätzlich die offene Landschaft bietet. Tierhaltung findet auf den dortigen Weiden ebenso statt. 140 m vom historischen

Gießen, den 21.07. 2015

35394 Gießen

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte mich mit aller Deutlichkeit gegen das von Ihnen angestrebte und geplante Baugebiet in Rödgen „In der Roos“ aussprechen.

Begründung:

Zunächst einmal möchte ich Ihnen meine persönliche Situation schildern. Ich bewohne mit meiner Familie die [REDACTED], welches meine Großeltern Anfang der 50er Jahre dort erbaut haben. Es wurden sämtliche Erschließung- und Anliegergebühren bei Zugehörigkeit in die [REDACTED] bezahlt. Das Haus befindet sich im Besitz meines Bruders. Meine Eltern, haben Anfang der 70er Jahre in der [REDACTED] neu gebaut. Ebenfalls haben sie Erschließung – und Anliegergebühren gezahlt. Dieses Gebäude haben mir meine Eltern übertragen.

- ① Nun plant die Stadt ein Baugebiet, mit einer immensen Kostenbeteiligung der angrenzenden Grundstücke und Anlieger durch Erschließungs- und Anliegergebühren, obwohl schon geleistet. Ich bin finanziell nicht in der Lage solche Kosten zu stemmen.

Mein eigenes Gehalt und das meines Mannes reicht aus, um unsere 4-Köpfige Familie gut über Wasser halten zu können und keine Schulden zu haben. Wir würden uns verschulden müssen um solche Summen zu bezahlen.

- ② Des weiteren geht durch die Bebauung dieses Gebietes in der Roos, welches immer als „Grüne Lunge“ Rödgens bezeichnet wurde der Charakter des alten Dorfkerns und des Gebietes verloren.

Für viele bedrohte Tiere, wie den dunkelblauen Wiesenknopf Ameisenbläuling, den Gartenrotschwanz, verschiedene Fledermausarten etc. bedeutet dies, dass ihnen ihr Lebensraum zerstört wird.

- ③ Wir haben im Hopfengarten ein Altersheim, dessen Bewohner täglich mit ihren Betreuern dort spazieren gehen, auf der Bank am Rande der großen Wiese verweilen und die Natur dort erleben. Unser Bio-Bauer hat wechselnde Tiere wie Pferde, Rinder und Schafe auf der Weide und Alt wie Jung verweilen und beobachten.

- ④ Wie soll mit dem Erhöhten Verkehrsaufkommen umgegangen werden?

- ⑤ Wie soll diese riesige Fläche entwässert werden? Hier gibt es doch nur die Möglichkeit dies in die [REDACTED] zu leiten. Das bedeutet doch, dass die [REDACTED] im Anschluss grunderneuert werden muss, da die Kanalisation jetzt schon überlastet ist. Da unsere Grundstücke ja zur [REDACTED] gehören, werden wir dann ein zweites Mal zur Kasse gebeten. Wovon sollen wir das zahlen? Muss ich jetzt bis zur Rente Gebühren an die Stadt Gießen abbezahlen? Wie geht man hier mit Menschen um?

- ⑥

Mit freundlichen Grüßen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 21.07.2015

Wasserbehälter entfernt befinden sich, ebenso wie in der Roos, eine Parkbank zum Verweilen, zusätzlich 80 m nördlich hiervon ein Spielplatz für Kinder und ein Sportplatz mit Basketballkörben und Ballfangzäunen.

④ Die Frage, wie mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen umgegangen werden soll, wird die Ableitung des entstehenden Verkehrs auf die Ortsdurchfahrt über die als Wohnsammelstraße gut ausgebaute Helgenstockstraße und der geringe und kaum abwägungsrelevante Umfang des Verkehrs entgegengehalten.

Das Plangebiet wird für den motorisierten Verkehr über einen einzigen Anschluss an das bestehende Straßennetz angeschlossen. Dieser befindet sich nur 50 m von der Ortsdurchfahrt „Friedrich-Ebert-Straße“ entfernt, welche über die sehr gut ausgebaute Helgenstockstraße erreicht wird, die die erwarteten Fahrzeugbewegungen sehr gut aufnehmen kann. Die Dorfmitte rund um die Kirche wird durch dieses zum Entwurf geänderte Erschließungsmodell gegenüber dem, das der frühzeitigen Beteiligung zugrunde lag, überhaupt nicht durch zusätzlichen PKW- und Lieferverkehr belastet.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bausenates des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes (Hessischer VGH, Urf. V. 17.08.2017 – 4 C 2760/16.N.) stellt die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung für Anlieger dar, die nicht abwägungsbeachtlich ist.

Eine realitätsnahe Kombination aus 2/3 Einfamilien- und 1/3 Zweifamilienhäusern an diesem Standort ergibt bei 28 Baugrundstücken entlang der neuen Erschließungsstraße ca. 18 Einfamilienhäuser und 10 Zweifamilienhäuser (mit je 2 Wohneinheiten), also insgesamt 38 Wohneinheiten, welche über die neue Straße erschlossen werden.

Dabei würde sich die entsprechende Zahl an Fahrzeugbewegungen gem. dem benannten Urteil mit 1,5 Fahrzeugen und 2,5 Fahrzeugbewegungen pro Tag berechnen lassen, hier also $38 \times 1,5 \times 2,5 = 195$ Fahrzeugbewegungen. Hinzu kämen für Besucherverkehr und Güterverkehr 2 Fahrzeugbewegungen pro Wohneinheit und Tag. Dies ergäbe 219 Fahrzeugbewegungen pro Tag, also weniger als 10 % mehr als die abwägungsunbeachtlichen 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag.

Diese geringfügige Überschreitung wird dadurch relativiert, dass die gesamte Straße verkehrsberuhigt anlegt wird und aufgrund der Ausführung als Sackgasse kein motorisierter Durchgangsverkehr auftreten wird.

Gießen, den 21.07. 2015

35394 Gießen

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte mich mit aller Deutlichkeit gegen das von Ihnen angestrebte und geplante Baugebiet in Rödgen „In der Roos“ aussprechen.

Begründung:

Zunächst einmal möchte ich Ihnen meine persönliche Situation schildern. Ich bewohne mit meiner Familie die [REDACTED], welches meine Großeltern Anfang der 50er Jahre dort erbaut haben. Es wurden sämtliche Erschließung- und Anliegergebühren bei Zugehörigkeit in die [REDACTED] bezahlt. Das Haus befindet sich im Besitz meines Bruders. Meine Eltern, haben Anfang der 70er Jahre in der [REDACTED] neu gebaut. Ebenfalls haben sie Erschließung – und Anliegergebühren gezahlt. Dieses Gebäude haben mir meine Eltern übertragen.

- ① Nun plant die Stadt ein Baugebiet, mit einer immensen Kostenbeteiligung der angrenzenden Grundstücke und Anlieger durch Erschließungs- und Anliegergebühren, obwohl schon geleistet. Ich bin finanziell nicht in der Lage solche Kosten zu stemmen.

Mein eigenes Gehalt und das meines Mannes reicht aus, um unsere 4-Köpfige Familie gut über Wasser halten zu können und keine Schulden zu haben. Wir würden uns verschulden müssen um solche Summen zu bezahlen.

- ② Des weiteren geht durch die Bebauung dieses Gebietes in der Roos, welches immer als „Grüne Lunge“ Rödgens bezeichnet wurde der Charakter des alten Dorfkerns und des Gebietes verloren.

Für viele bedrohte Tiere, wie den dunkelblauen Wiesenknopf Ameisenbläuling, den Gartenrotschwanz, verschiedene Fledermausarten etc. bedeutet dies, dass ihnen ihr Lebensraum zerstört wird.

- ③ Wir haben im Hopfengarten ein Altersheim, dessen Bewohner täglich mit ihren Betreuern dort spazieren gehen, auf der Bank am Rande der großen Wiese verweilen und die Natur dort erleben. Unser Bio-Bäuer hat wechselnde Tiere wie Pferde, Rinder und Schafe auf der Weide und Alt wie Jung verweilen und beobachten.

- ④ Wie soll mit dem Erhöhten Verkehrsaufkommen umgegangen werden?

- ⑤ Wie soll diese riesige Fläche entwässert werden? Hier gibt es doch nur die Möglichkeit dies in die [REDACTED] zu leiten. Das bedeutet doch, dass die [REDACTED] im Anschluss grunderneuert werden muss, da die Kanalisation jetzt schon überlastet ist. Da unsere Grundstücke ja zur [REDACTED] gehören, werden wir dann ein zweites Mal zur Kasse gebeten. Wovon sollen wir das zahlen? Muss ich jetzt bis zur Rente Gebühren an die Stadt Gießen abbezahlen? Wie geht man hier mit Menschen um?

- ⑥ Die Bedenken, man werde „ein zweites Mal zu Kasse gebeten“, wird entgegengehalten, dass gültiges Erschließungsbeitragsrecht angewendet werden wird, das nicht der Abwägung unterliegt.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 21.07.2015

Insgesamt wird der zu erwartende Verkehr also als nicht störend bewertet, da die gemäß benanntem Urteil überhaupt nur sehr geringfügig überschrittene Grenze zur Unbeachtlichkeit durch die Ausführung der Straße als Sackgasse, und daher durch das Ausbleiben von Durchgangsverkehr, in der Realität unterschritten werden wird.

Angesichts des dringlichen Wohnraumbedarfs in Gießen wird diese, wenn überhaupt auftretende, nur geringfügige Überschreitung einer abwägungsbeachtlichen Zahl von 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag wegen des hier überwiegenden öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnbauland abgewogen.

- ⑤ **Der Annahme, dass das neue Wohngebiet über die [REDACTED] entwässert werden muss, wird widersprochen. Eine ordnungsgemäße Entwässerungsplanung ohne Beeinträchtigung von bebauten Anliegergrundstücken liegt vor.**

Die Entwässerung erfolgt über Staukanäle in den Abschnitten der neuen Erschließungsstraße, die senkrecht zum natürlichen Gefälle des Geländes liegen. Diese Straße schließt über den derzeitigen westlichen Teil des Schwarzen Weges an die Helgenstockstraße an, da hier der tiefste Punkt des Plangebietes liegt und eine Entwässerung über die in den Straßen liegende Kanäle somit sinnvollerweise genau hier an die bestehende Kanalisation erfolgen muss. Ein entsprechender Anschlusspunkt an die Kanalisation in der Helgenstockstraße befindet sich bereits an dieser Stelle. Die Kanalgröße in der Helgenstockstraße ist in der Lage, die zusätzlichen Abflussmengen aufzunehmen, die zudem über einen Rückstaukanal zwischengestaut und nur langsam an das Kanalnetz abgegeben werden dürfen. Eine Entwässerung über die [REDACTED] ist nicht möglich, da die dortigen Kanalquerschnitte kleiner sind und das starke Gefälle im Weg zwischen „In der Roos“ und [REDACTED], der den Kanal aufnehmen müsste, zu Problemen bei einem Anschluss auf diesem Wege führen würde.

- ⑥ **Die Bedenken, man werde „ein zweites Mal zu Kasse gebeten“, wird entgegengehalten, dass gültiges Erschließungsbeitragsrecht angewendet werden wird, das nicht der Abwägung unterliegt.**

Ob Beiträge erhoben werden, ist dabei nicht im Rahmen der Bauleitplanung zu klären und abzuwägen. Mit Hinweis auf die Ausführungen unter Nr.1 wird jedoch darauf verwiesen, dass unter Umständen Erschließungsvorteile entstehen und dass die vorhandene Erschließung für die [REDACTED] nicht ordnungsgemäß erscheint, da die Erschließung über die [REDACTED] für die Erschließungsbeiträge

Gießen, den 21.07. 2015

35394 Gießen

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte mich mit aller Deutlichkeit gegen das von Ihnen angestrebte und geplante Baugebiet in Rödgen „In der Roos“ aussprechen.

Begründung:

Zunächst einmal möchte ich Ihnen meine persönliche Situation schildern. Ich bewohne mit meiner Familie die [REDACTED], welches meine Großeltern Anfang der 50er Jahre dort erbaut haben. Es wurden sämtliche Erschließung - und Anliegergebühren bei Zugehörigkeit in die [REDACTED] bezahlt. Das Haus befindet sich im Besitz meines Bruders. Meine Eltern, haben Anfang der 70er Jahre in der [REDACTED] neu gebaut. Ebenfalls haben sie Erschließung – und Anliegergebühren gezahlt. Dieses Gebäude haben mir meine Eltern übertragen.

- ① Nun plant die Stadt ein Baugebiet, mit einer immensen Kostenbeteiligung der angrenzenden Grundstücke und Anlieger durch Erschließung- und Anliegergebühren, obwohl schon geleistet. Ich bin finanziell nicht in der Lage solche Kosten zu stemmen.

Mein eigenes Gehalt und das meines Mannes reicht aus, um unsere 4-köpfige Familie gut über Wasser halten zu können und keine Schulden zu haben. Wir würden uns verschulden müssen um solche Summen zu bezahlen.

- ② Des weiteren geht durch die Bebauung dieses Gebietes in der Roos, welches immer als „Grüne Lunge“ Rödgens bezeichnet wurde der Charakter des alten Dorfkerns und des Gebietes verloren.

Für viele bedrohte Tiere, wie den dunkelblauen Wiesenknopf Ameisenbläuling, den Gartenrotschwanz, verschiedene Fledermausarten etc. bedeutet dies, dass ihnen ihr Lebensraum zerstört wird.

- ③ Wir haben im Hopfengarten ein Altersheim, dessen Bewohner täglich mit ihren Betreuern dort spazieren gehen, auf der Bank am Rande der großen Wiese verweilen und die Natur dort erleben. Unser Bio-Bauer hat wechselnde Tiere wie Pferde, Rinder und Schafe auf der Weide und Alt wie Jung verweilen und beobachten.

- ④ Wie soll mit dem Erhöhten Verkehrsaufkommen umgegangen werden?

- ⑤ Wie soll diese riesige Fläche entwässert werden? Hier gibt es doch nur die Möglichkeit dies in die [REDACTED] zu leiten. Das bedeutet doch, dass die [REDACTED] im Anschluss grunderneuert werden muss, da die Kanalisation jetzt schon überlastet ist. Da unsere

- ⑥ Grundstücke ja zur [REDACTED] gehören, werden wir dann ein zweites Mal zur Kasse gebeten. Wovon sollen wir das zahlen? Muss ich jetzt bis zur Rente Gebühren an die Stadt Gießen abbezahlen? Wie geht man hier mit Menschen um?

Mit freundlichen Grüßen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 21.07.2015

gezahlt wurden, aufgrund von Geländeauffüllung und Neubauten nicht mehr stattfinden kann.

Gießen, den 21.07.2015

35394 Gießen

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte mich mit aller Deutlichkeit gegen das von Ihnen angestrebte und geplante Baugebiet in Rödgen „In der Roos“ aussprechen.

Begründung:

- ① Mein kleiner Bruder und ich haben hier in unserem Weg schon das Fahrradfahren gelernt und jetzt soll eine Hauptstraße mit über 6 Metern Breite hier entstehen. Das bedeutet, durch die Größe eines solchen Gebietes wird viel mehr Verkehr hier sein, was für uns alle aber gerade für Kinder im Alter meines kleinen Bruders sehr gefährlich wäre.
- ② Wir haben hier die Möglichkeit, Tiere vor unserer Haustüre zu beobachten, die vom Aussterben bedroht sind. So brütet beispielsweise der Gartenrotschwanz immer auf dem Simms unserer Haustür und wir warten immer im Frühjahr gespannt auf seine Ankunft. Er ist in unserer Familie der Frühlingsbote.
- ③ Aber auch Kühe, Schafe und Pferde streicheln von unserem Bio-Bauern prägte meine Kindheit und jetzt die meines kleinen Bruders. Zu wissen, dass viele Tierarten hier ihr zu Hause haben genauso wie wir und dass das jetzt alles zerstört werden soll macht mich sehr traurig.

Mit freundlichen Grüßen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 21.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① **Der Annahme, es werde eine „Hauptstraße“ mit Verkehr entstehen, der u.a. Kinder gefährdet, wird widersprochen.**

Die geplante Erschließungsstraße wird ein verkehrsberuhigter Bereich, der als sogenannte Spielstraße ausgebaut werden soll (Schrittgeschwindigkeit, keine Vorfahrt für Autos). Durchgangsverkehr wird es hier nicht geben, da die Straße als Sackgasse geplant wird. Der hier erwartete Autoverkehr wird sehr gering sein, d.h., morgens und nachmittags zu Zeiten des Berufsverkehrs werden ausnahmsweise auch einmal 60 Autos in der Stunde fahren, in den übrigen Zeiten tagsüber sowie insbesondere nachts wird es dafür fast gar keinen Autoverkehr geben.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bausenates des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes (Hessischer VGH, Urt. V. 17.08.2017 – 4 C 2760/16.N.) stellt die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung für Anlieger dar, die nicht abwägungsbeachtlich ist.

Eine realitätsnahe Kombination aus 2/3 Einfamilien- und 1/3 Zweifamilienhäusern an diesem Standort ergibt bei 28 Baugrundstücken entlang der neuen Erschließungsstraße ca. 18 Einfamilienhäuser und 10 Zweifamilienhäuser (mit je 2 Wohneinheiten), also insgesamt 38 Wohneinheiten, welche über die neue Straße erschlossen werden.

Dabei würde sich die entsprechende Zahl an Fahrzeugbewegungen gem. dem benannten Urteil mit 1,5 Fahrzeugen und 2,5 Fahrzeugbewegungen pro Tag berechnen lassen, hier also $38 \times 1,5 \times 2,5 = 195$ Fahrzeugbewegungen. Hinzu kämen für Besucherverkehr und Güterverkehr 2 Fahrzeugbewegungen pro Wohneinheit und Tag. Dies ergäbe 219 Fahrzeugbewegungen pro Tag, also weniger als 10 % mehr als die abwägungsunbeachtlichen 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag.

Diese geringfügige Überschreitung wird dadurch relativiert, dass die gesamte Straße verkehrsberuhigt anlegt wird und aufgrund der Ausführung als Sackgasse kein motorisierter Durchgangsverkehr auftreten wird.

Insgesamt wird der zu erwartende Verkehr also als nicht störend oder gar gefährdend bewertet, da die gemäß benanntem Urteil überhaupt nur sehr geringfügig überschrittene Grenze zur Unbeachtlichkeit durch die Ausführung der Straße als

Gießen, den 21.07. 2015

35394 Gießen

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte mich mit aller Deutlichkeit gegen das von Ihnen angestrebte und geplante Baugebiet in Rödgen „In der Roos“ aussprechen.

Begründung:

- ① Mein kleiner Bruder und Ich haben hier in unserem Weg schon das Fahrradfahren gelernt und jetzt soll eine Hauptstraße mit über 6 Metern Breite hier entstehen. Das bedeutet, durch die Größe eines solchen Gebietes wird viel mehr Verkehr hier sein, was für uns alle aber gerade für Kinder im Alter meines kleinen Bruders sehr gefährlich wäre.
- ② Wir haben hier die Möglichkeit, Tiere vor unserer Haustüre zu beobachten, die vom Aussterben bedroht sind. So brütet beispielsweise der Gartenrotschwanz immer auf dem Sims unserer Haustür und wir warten immer im Frühjahr gespannt auf seine Ankunft. Er ist in unserer Familie der Frühlingsbote.
- ③ Aber auch Kühe, Schafe und Pferde streicheln von unserem Bio-Bauern prägte meine Kindheit und jetzt die meines kleinen Bruders. Zu wissen, dass viele Tierarten hier ihr zu Hause haben genauso wie wir und dass das jetzt alles zerstört werden soll macht mich sehr traurig.

Mit freundlichen Grüßen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 21.07.2015

Sackgasse, und daher durch das Ausbleiben von Durchgangsverkehr, in der Realität unterschritten werden wird.

② Den Bedenken des Wegfalls der Möglichkeiten zur Beobachtung wilder Tiere und des Erlebens von Nutztieren wird entgegen gehalten, dass beides im sehr nahen Umland Rödgens in gleicher Weise möglich bleiben wird.

In nur 190 m Wegstrecke Entfernung vom Wohnhaus Udersbergstraße 20 ist beispielsweise über Helgenstockstraße und Udersbergstraße das westliche Rödgener Umland am Fuße des Udersbergs zu erreichen, wo sich eine gleichartige Grünstruktur wie „In der Roos“ mit Landwirtschaftsflächen, auch solche mit Tierhaltung, anschließt.

Auch im künftigen Baugebiet werden, insbesondere in den Privatgärten, Tiere, auch und besonders Vögel, zu beobachten sein.

③ Das öffentliche Interesse an Schaffung von Wohnbauland und das gesetzlich vorgegebene Gebot des § 1 (5) Satz 3 BauGB, dabei den Innenbereich zu entwickeln, überwiegen das Interesse am Erhalt einer innerörtlichen Landwirtschafts- und Gartenfläche neben Wohnhäusern, auf der Kühe, Schafe und Pferde gestreichelt werden können.

Diese kann durch die Öffentlichkeit zudem nicht betreten werden und ist nur auf Asphaltwegen zu durchqueren. In Anbetracht des dringenden Wohnraumbedarfs in Gießen, gerade auch für Familien, ist es auch Kindern zu vermitteln, dass ein kleiner Umweg ins wunderschöne Rödgener Umland zumutbar ist, um Tiere und Natur direkt zu erleben. Dem Anspruch, dass dieses Naturerleben zulasten der Schaffung von Wohnbauland direkt dem eigenen Haus und Grundstück erhalten bleiben soll, wird nicht gefolgt.

Gießen, den 21.07. 2015

35394 Gießen

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte mich mit aller Deutlichkeit gegen das von Ihnen angestrebte und geplante Baugebiet in Rödgen „In der Roos“ aussprechen.

Begründung:

- ① 1. Der finanzielle Faktor:
Unser Grundstück gehört zur [REDACTED]. Hier wurden bereits Erschließungs- und Anliegergebühren bezahlt. Finanziell sind wir nicht in der Lage solche Summen zu zahlen, zumal mit großer Wahrscheinlichkeit im Anschluss an das Baugebiet, die [REDACTED] grunderneuert werden muss und wir dann ein weiteres Mal zur Kasse gebeten werden.
- ② 2. Wir sind nicht damit einverstanden in die Planung mit einbezogen zu werden. Es sollten nur die Grundstücke und Eigentümer einbezogen werden, die auch bebauen wollen.
- ③ 3. Der Lebensraum vieler geschützter Tier- und Pflanzenarten wird zerstört.
- ④ 4. Bei einer solchen Größe des geplanten Gebietes, entsteht ein immenses Verkehrsaufkommen.

Mit freundlichen Grüßen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 21.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① **Den Bedenken, man werde ein zweites Mal zur Leistung von Erschließungsbeiträgen herangezogen, wird entgegengehalten, dass gültiges Erschließungsbeitragsrecht angewendet werden wird, das nicht der Abwägung unterliegt.**

Ob Beiträge erhoben werden, ist dabei nicht im Rahmen der Bauleitplanung zu klären und abzuwägen. Es wird jedoch darauf verwiesen, dass unter Umständen Erschließungsvorteile entstehen und dass die vorhandene Erschließung für die [REDACTED] nicht ordnungsgemäß erscheint, da die Erschließung über die Udersbergstraße, für die eventuell Erschließungsbeiträge gezahlt wurden, aufgrund von Geländeauffüllung und Neubauten nicht mehr stattfinden kann.

② **Dem Ansinnen der Herausnahme aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht gefolgt, da die Abgrenzung des Plangebietes aufgrund der neuen Erschließung auch bereits bebaute Grundstücke umfasst, für die durch die Planung eine neue städtebauliche Situation eintritt.**

Aufgrund des geplanten Verlaufs der Erschließungsstraße zur Helgenstockstraße wurden auch die angrenzenden Grundstücke, die neu oder erstmalig erschlossen werden, einbezogen, um die vorhandene Bebauung planungsrechtlich zu sichern bzw. angesichts der neu geplanten städtebaulichen Situation neu zu regeln.

③ **Den Bedenken wegen der Bebauung des Lebensraums geschützter Tier- und Pflanzenarten wird nicht gefolgt. Die öffentlichen Belange und Interessen zur Baulandausweisung überwiegen gegenüber der Erhaltung des Status quo für Flora und Fauna.**

Bei den Artengruppen der Vögel und Fledermäusen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Baulandausweisung, wenn bei Rodungen und Abrissen auf die Brut- und Quartierszeiten Rücksicht genommen wird. Hinsichtlich des Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings muss ein artenschutzrechtliches Ausnahmeverfahren angestrengt werden.

④ **Der Einschätzung, es entstehe ein immenses Verkehrsaufkommen, wird die Ableitung des entstehenden Verkehrs auf die Ortsdurchfahrt über die als Wohnsammelstraße gut ausgebaute Helgenstockstraße und der geringe und kaum abwägungsrelevante Umfang des Verkehrs entgegengehalten.**

Gießen, den 21.07. 2015

35394 Gießen

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte mich mit aller Deutlichkeit gegen das von Ihnen angestrebte und geplante Baugebiet in Rödgen „In der Roos“ aussprechen.

Begründung:

- ① 1. Der finanzielle Faktor:
Unser Grundstück gehört zur [REDACTED]. Hier wurden bereits Erschließungs- und Anliegergebühren bezahlt. Finanziell sind wir nicht in der Lage solche Summen zu zahlen, zumal mit großer Wahrscheinlichkeit im Anschluss an das Baugebiet, die [REDACTED] grunderneuert werden muss und wir dann ein weiteres Mal zur Kasse gebeten werden.
- ② 2. Wir sind nicht damit einverstanden in die Planung mit einbezogen zu werden. Es sollten nur die Grundstücke und Eigentümer einbezogen werden, die auch bebauen wollen.
- ③ 3. Der Lebensraum vieler geschützter Tier- und Pflanzenarten wird zerstört.
- ④ 4. Bei einer solchen Größe des geplanten Gebietes, entsteht ein immenses Verkehrsaufkommen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 21.07.2015

Das Plangebiet wird für den motorisierten Verkehr über einen einzigen Anschluss an das bestehende Straßennetz angeschlossen. Dieser befindet sich nur 50 m von der Ortsdurchfahrt „Friedrich-Ebert-Straße“ entfernt, welche über die sehr gut ausgebaute Helgenstockstraße erreicht wird, die die erwarteten Fahrzeugbewegungen sehr gut aufnehmen kann. Die Dorfmitte rund um die Kirche wird durch dieses zum Entwurf geänderte Erschließungsmodell gegenüber dem, das der frühzeitigen Beteiligung zugrunde lag, überhaupt nicht durch zusätzlichen PKW- und Lieferverkehr belastet.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bausenates des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes (Hessischer VGH, Urf. V. 17.08.2017 – 4 C 2760/16.N.) stellt die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung für Anlieger dar, die nicht abwägungsbeachtlich ist.

Eine realitätsnahe Kombination aus 2/3 Einfamilien- und 1/3 Zweifamilienhäusern an diesem Standort ergibt bei 28 Baugrundstücken entlang der neuen Erschließungsstraße ca. 18 Einfamilienhäuser und 10 Zweifamilienhäuser (mit je 2 Wohneinheiten), also insgesamt 38 Wohneinheiten, welche über die neue Straße erschlossen werden.

Dabei würde sich die entsprechende Zahl an Fahrzeugbewegungen gem. dem benannten Urteil mit 1,5 Fahrzeugen und 2,5 Fahrzeugbewegungen pro Tag berechnen lassen, hier also $38 \times 1,5 \times 2,5 = 195$ Fahrzeugbewegungen. Hinzu kämen für Besucherverkehr und Güterverkehr 2 Fahrzeugbewegungen pro Wohneinheit und Tag. Dies ergäbe 219 Fahrzeugbewegungen pro Tag, also weniger als 10 % mehr als die abwägungsunbeachtlichen 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag.

Diese geringfügige Überschreitung wird dadurch relativiert, dass die gesamte Straße verkehrsberuhigt anlegt wird und aufgrund der Ausführung als Sackgasse kein motorisierter Durchgangsverkehr auftreten wird.

Insgesamt wird der zu erwartende Verkehr also als nicht störend bewertet, da die gemäß benanntem Urteil überhaupt nur sehr geringfügig überschrittene Grenze zur Unbeachtlichkeit durch die Ausführung der Straße als Sackgasse, und daher durch das Ausbleiben von Durchgangsverkehr, in der Realität unterschritten werden wird.

Angesichts des dringlichen Wohnraumbedarfs in Gießen wird diese, wenn überhaupt auftretende, nur geringfügige Überschreitung einer abwägungsbeachtlichen Zahl von 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag wegen des hier überwiegenden öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnbauland abgewogen.

Anregungen und Bedenken

- ① Mit dem Baugebiet in der Roos, bin ich [REDACTED] überhaupt nicht einverstanden. Dieses kleine grüne Stück mitten im Ort ist für mich die einzige Möglichkeit in der Natur spazieren zu gehen und andere ältere Anwohner zu treffen. Ich kann seit meinem Oberschenkelhalsbruch nicht mehr so lange laufen, sodass ich nicht mehr in den Außenbereichen Rödgers spazieren gehen kann. Es wäre schön wenn es hier noch mehr Bänke zum Ausruhen gäbe und abends etwas Licht.

Wenn dieses Stück jetzt auch noch bebaut würde, dann wüsste ich nicht mehr wo ich hingehen sollte um die Natur zu genießen...die Kühe oder Pferde oder auch die Schafe, die manchmal auf der Weide sind zu beobachten...ist übrigens auch für die kleineren Kinder schön, die hier auch noch etwas Natur haben, ohne den Ort verlassen zu müssen.

- ② Auch befürchte ich, dass das Verkehrsaufkommen [REDACTED] noch grösser wird und die Lärmbelastung noch schlimmer. Schon jetzt hüpfen die Tassen und Teller im Schrank wenn der Bus oder die LKW's [REDACTED] hoch und runterdonnert, trotz neuer Straße,...wenn dann noch mehr Verkehr dazu kommt...einfach schrecklich!



Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 22.07.2015

Behandlungsvorschlag:

- ① **Das öffentliche Interesse an Schaffung von Wohnbauland und das gesetzlich vorgegebene Gebot des § 1 (5) Satz 3 BauGB, dabei vorwiegen den Innenbereich zu entwickeln, überwiegen das Interesse am Erhalt einer innerörtlichen Landwirtschafts- und Gartenfläche, die auch zum Spazierengehen genutzt werden kann.**

Da die Flächen durch die Öffentlichkeit zudem nicht betreten werden können und nur auf Asphaltwegen zu durchqueren sind, ist das Spazierengehen hier eine der wenigen öffentlichen Nutzungsmöglichkeiten. Die grundsätzliche Möglichkeit, dass sehr nahe gelegene Umland für den gleichen Zweck zu nutzen, mag hier im Einzelfall aufgrund vorliegender Einschränkungen nicht in Frage kommen, ist aber grundsätzlich vorhanden, so dass der individuelle Belang eines Wunsches nach Erhalt der Fläche als Bereich zum Spazierengehen nicht schwerer wiegen kann als die eingangs genannten Gründe, die für eine Bebauung sprechen.

- ② **Der Einschätzung, es entstehe ein großes Verkehrsaufkommen, wird die Ableitung des entstehenden Verkehrs auf die Ortsdurchfahrt über die als Wohnsammelstraße gut ausgebaute [REDACTED] in Richtung Ortsdurchfahrt und der geringe und kaum abwägungsrelevante Umfang des Verkehrs entgegeng gehalten.**

Das Plangebiet wird für den motorisierten Verkehr über einen einzigen Anschluss an das bestehende Straßennetz angeschlossen. Dieser befindet sich nur 50 m von der Ortsdurchfahrt „Friedrich-Ebert-Straße“ entfernt, welche über die sehr gut ausgebaute [REDACTED] erreicht wird, die die erwarteten Fahrzeugbewegungen sehr gut aufnehmen kann. Die Dorfmitte rund um die Kirche wird durch dieses zum Entwurf geänderte Erschließungsmodell gegenüber dem, das der frühzeitigen Beteiligung zugrunde lag, überhaupt nicht durch zusätzlichen PKW- und Lieferverkehr belastet.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bausenates des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes (Hessischer VGH, Urt. V. 17.08.2017 – 4 C 2760/16.N.) stellt die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung für Anlieger dar, die nicht abwägungsbeachtlich ist.

Eine realitätsnahe Kombination aus 2/3 Einfamilien- und 1/3 Zweifamilienhäusern an diesem Standort ergibt bei 28 Baugrundstücken entlang der neuen Erschließungsstraße

Anregungen und Bedenken

- ① Mit dem Baugebiet in der Roos, bin ich [REDACTED] überhaupt nicht einverstanden. Dieses kleine grüne Stück mitten im Ort ist für mich die einzige Möglichkeit in der Natur spazieren zu gehen und andere ältere Anwohner zu treffen. Ich kann seit meinem Obeschenkelhalsbruch nicht mehr so lange laufen, sodass ich nicht mehr in den Außenbereichen Rödgers spazieren gehen kann. Es wäre schön wenn es hier noch mehr Bänke zum Ausruhen gäbe und abends etwas Licht.

Wenn dieses Stück jetzt auch noch bebaut würde, dann wüsste ich nicht mehr wo ich hingehen sollte um die Natur zu genießen...die Kühe oder Pferde oder auch die Schafe, die manchmal auf der Weide sind zu beobachten...ist übrigens auch für die kleineren Kinder schön, die hier auch noch etwas Natur haben, ohne den Ort verlassen zu müssen.

- ② Auch befürchte ich, dass das Verkehrsaufkommen im [REDACTED] noch grösser wird und die Lärmbelastung noch schlimmer. Schon jetzt hüpfen die Tassen und Teller im Schrank wenn der Bus oder die LKW's [REDACTED] hoch und runterdonnert, trotz neuer Straße,...wenn dann noch mehr Verkehr dazu kommt...einfach schrecklich!



Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 22.07.2015

ca. 18 Einfamilienhäuser und 10 Zweifamilienhäuser (mit je 2 Wohneinheiten), also insgesamt 38 Wohneinheiten, welche über die neue Straße erschlossen werden.

Dabei würde sich die entsprechende Zahl an Fahrzeugbewegungen gem. dem benannten Urteil mit 1,5 Fahrzeugen und 2,5 Fahrzeugbewegungen pro Tag berechnen lassen, hier also $38 \times 1,5 \times 2,5 = 195$ Fahrzeugbewegungen. Hinzu kämen für Besucherverkehr und Güterverkehr 2 Fahrzeugbewegungen pro Wohneinheit und Tag. Dies ergäbe 219 Fahrzeugbewegungen pro Tag, also weniger als 10 % mehr als die abwägungsunbeachtlichen 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag.

Diese geringfügige Überschreitung wird dadurch relativiert, dass die gesamte Straße verkehrsberuhigt angelegt wird und aufgrund der Ausführung als Sackgasse kein motorisierter Durchgangsverkehr auftreten wird.

Insgesamt wird der zu erwartende Verkehr also als nicht störend bewertet, da die gemäß benanntem Urteil überhaupt nur sehr geringfügig überschrittene Grenze zur Unbeachtlichkeit durch die Ausführung der Straße als Sackgasse, und daher durch das Ausbleiben von Durchgangsverkehr, in der Realität unterschritten werden wird.

Angesichts des dringlichen Wohnraumbedarfs in Gießen wird diese, wenn überhaupt auftretende, nur geringfügige Überschreitung einer abwägungsbeachtlichen Zahl von 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag wegen des hier überwiegenden öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnbauland abgewogen.

Die hier erwähnte [REDACTED] liegt zudem nicht an der Strecke zwischen der neuen Erschließungsstraße und der Ortsdurchfahrt, so dass hier nur ein äußerst geringer Teil der durch das neue Wohngebiet ausgelösten Fahrzeugbewegungen zum Tragen kommt.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen

Universitätsstadt Gießen Stadtplanungsamt	
28. JULI 2015	
	<i>[Signature]</i>

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Fin-Bu
[Signature]

Anregungen und Bedenken :

Siehe Anlage

Universitätsstadt Gießen				
27.07.2015				
I	II	III	IV	F

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [Redacted]

Adresse: [Redacted] *35418 Basch*

Datum: *25/07/15*

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen) :

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

[Redacted] bitte an:
[Redacted] Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[Redacted] Stellungnahme v. 25.07.2015

Behandlungsvorschlag:

Siehe nächste Seite.

- ① Als künftiger Rechtsnachfolger eines betroffenen Grundstückseigentümers empfinde ich es als eine Unverschämtheit in die Rechte der derzeitigen Eigentümer derart einzugreifen. Die Grundstücke der [REDACTED] sind zu dieser hin voll erschlossen und jetzt sollen diese Grundstückseigentümer die rückwärtigen Grundstücksteile in die Planung mit einbezogen werden sollen, noch einmal Erschließungskosten zahlen selbst wenn kein Bauwille für diese Grundstücksteile besteht. Bei einer Teilung der Grundstücke würde die vorhandenen Struktur und Nutzung der Grundstücke total zerstört bzw. gar unmöglich gemacht.

Für mich ergäben sich daher nur zwei Möglichkeiten der Regelung:

- ② 1. Wenn die rückwärtigen Grundstücksteile der [REDACTED] mit einbezogen werden, dann sind den Eigentümern die Erschließungskosten solange seitens der Stadt Gießen zu stunden solange kein Bauwille besteht um dieser Grundstückseigentümer erst dann finanziell zu belasten, wenn eine entsprechende Nutzung als Baugrund erfolgt. Zahlungspflichtig sollte nur derjenige Eigentümer sein der bau- bzw. veräußerungswillig ist, denn nur diese Grundstückseigentümer haben einen finanziellen Nutzen aus der Planung.
- ③ 2. Man lässt die rückwärtigen Grundstücksteile der Grundstücke die bereits voll erschlossen sind vollkommen aus der Planung heraus und beplant nur die Grundstücke im inneren Bereich des Gebietes die derzeit aus Viehweiden und Streuobstwiesen bestehen und lässt die anderen Grundstücke komplett außen vor, was auch den Vorteil hätte, dass die Bebauung nicht zu dicht wird was meines Erachtens bei der vorliegenden Planung der Fall ist.

Am sinnvollsten wäre es jedoch aus meiner Sicht die beiden vgl. Möglichkeiten zu kombinieren.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 25.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① **Der Einwand wurde berücksichtigt.**

Die bereits von den das Plangebiet umgebenden Straßen (Udersbergstraße, Im Hopfengraten) aus erschlossenen und im hinteren Grundstücksbereich nicht bebauten und dabei an die bestehenden Wege im Plangebiet angeschlossenen Grundstücke werden im Entwurf des Bebauungsplans nicht mehr an die neue Erschließungsstraße angeschlossen. Diese den vorhandenen Wohnhäusern zuzuordnenden Gärten werden als private Grünflächen festgesetzt. Eine spätere Bebauung ist damit ausgeschlossen.

Dies betrifft ausdrücklich nicht die beiden Wohnhäuser Udersbergstraße 20 und 22, da diese Wohnhäuser bisher nicht ordnungsgemäß über den Weg zwischen Helgenstockstraße und „Im Dreieck“ erschlossen zu sein scheinen. Die Erschließung erfolgt zukünftig über die neue, hier auf der Trasse des alten Weges verlaufende Erschließungsstraße, so dass diese beiden Wohnhäuser vermutlich erstmals wieder ordnungsgemäß erschlossen werden.

② **Dem Vorschlag wurde nicht gefolgt.**

Eine Erschließung der Gärten hätte voraussichtlich eine Erschließungsbeitragspflicht bedeutet, unabhängig von dem aktuellen Willen zur Bebauung.

③ **Dem Vorschlag wurde zum Entwurf des Bebauungsplans gefolgt.**

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken:

- ① Ich bin gegen dieses Baugelände, weil es eine der wenigen grünen Lungen Rödgen's zerstören würde.
 - ② Dieses MINI-Baugelände erfüllt bei weitem nicht die Bedürfnisse in Bezug auf neue zu erstellende Wohnraum des Rödgen's Bürger.
- b.w.

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum: 21.7.15

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 21.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① Die Bewertung von „In der Roos“ als „grüne Lunge“ Rödgen's trifft nicht zu.

Die Bezeichnung als „grüne Lunge“ suggeriert, das Gebiet sei für das Ortsklima und die Frischluftversorgung Rödgen's unverzichtbar.

Die Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet von Gießen, welche das Büro GEO-NET Umweltconsulting GmbH im Auftrag der Stadt als modellgestützte, flächendeckende Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet im Jahr 2014 erarbeitet hat und welche die Stadtverordnetenversammlung am 9. Oktober 2014 beschlossen hat, stellt das Areal von „In der Roos“ in der zugehörigen „Planungshinweiskarte“ als Gebiet mit der Zuordnung „Mittlere bioklimatische Bedeutung – Freifläche mit mittlerem Einfluss auf Siedlungsgebiete; Mittlere Empfindlichkeit durch Nutzungsintensivierung; Maßvolle Bebauung aus bioklimatischer Sicht meist möglich“ dar. Durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und die umfangreich festgesetzten privaten Grünflächen (Gärten) sowie die Festsetzung von 40 % gärtnerisch angelegter Grünfläche und einem großkronigen Baum je Grundstück sowie eingeschossiger Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern wird diese maßvolle Bebauung gewährleistet. Die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,4 für die GRZ wird unterschritten, und die kleinteilige Einzel- und Doppelhausstruktur gewährleistet eine gute Durchlüftung des Gebietes. Gemäß bioklimatischer Fachbeurteilung ist „In der Roos“ also wie vorgesehen maßvoll bebaubar und daher keine unverzichtbare „Grüne Lunge“ des Stadtteils.

Da die „grüne Lunge“ sich im Gebiet „In der Roos“ auf nahezu unzugängliches Wiesen- und Gartenland beschränkt, wird hier auch kein Verlust einer Naherholungsfläche gesehen.

Da Gartenflächen rund um bestehende Privathäuser als Privatgärten festgesetzt und nicht bebaut werden, eine Beschränkung der Neubebauungs-Dichte (statt GRZ 0,40 nur 0,35) mit einem Mindestanteil an Grundstücksbegrünung von 40% sowie eine Landwirtschaftsfläche am Kindergarten festgesetzt werden, auf welcher der „Bio-Bauer“ seine zulässige Abstellnutzung oder die Umwelterziehung in direkter Nachbarschaft zum Kindergarten weiter betreiben könnte, verbleibt auch ein ausreichender Grünanteil im Gesamtgebiet.

Da zudem für die Umsiedlung der Populationen des Hellen und Dunklen Ameisenbläulings und die Bebauung seines Lebensraums eine artenschutzrechtliche

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken:

- ① Ich bin gegen dieses Baugelände, weil es eine der wenigen grünen Lungen Rödgen's zerstören würde.
- ② Dieses MINI-Baugelände erfüllt bei weitem nicht die Bedürfnisse in Bezug auf neue zu erstellende Wohnräume des Rödgenes.
Bürger f.w.

Name: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED]

Datum: 21.7.15

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 21.07.2015

Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt ist, ist das Heranziehen von „In der Roos“ einer Besiedlung im Umland Rödgens mit weiterem Landschaftsverbrauch vorzuziehen.

② Dass das öffentliche Interesse an Schaffung von Wohnbauland durch das neue Baugebiet nicht zur Gänze befriedigt wird, wird nicht bestritten.

Des leistet jedoch einen wichtigen Beitrag dazu und tut dies unter Berücksichtigung des gesetzlich vorgegebenen Gebotes des § 1 (5) Satz 3 BauGB, nach dem die städtebauliche Entwicklung vorwiegend und vorrangig im Innenbereich stattfinden soll.

③ Die bauliche Verdichtung würde ganz erheblich zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in der [REDACTED] und anderen angrenzenden Straßen führen. Durch den Stadtkreisverkehr ist die [REDACTED] schon genügend belastet.

④ Kann es denn in Dörfchen keinen grünen Fleck mehr in der Mitte des Ortes geben?

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.
[REDACTED] Stellungnahme v. 21.07.2015

③ Der Einschätzung, es entstehe ein großes Verkehrsaufkommen in der Helgenstockstraße und den angrenzenden Straßen wird die Ableitung des entstehenden Verkehrs auf die Ortsdurchfahrt über lediglich 50 m der als Wohnsammelstraße gut ausgebaute Helgenstockstraße in Richtung Ortsdurchfahrt und der geringe und kaum abwägungsrelevante Umfang des erwarteten Verkehrs entgegengehalten.

Das Plangebiet wird für den motorisierten Verkehr über einen einzigen Anschluss an das bestehende Straßennetz angeschlossen. Dieser befindet sich nur 50 m von der Ortsdurchfahrt „Friedrich-Ebert-Straße“ entfernt, welche über die sehr gut ausgebaute Helgenstockstraße erreicht wird, die die erwarteten Fahrzeugbewegungen sehr gut aufnehmen kann. Die Dorfmitte rund um die Kirche wird durch dieses zum Entwurf geänderte Erschließungsmodell gegenüber dem, das der frühzeitigen Beteiligung zugrunde lag, überhaupt nicht durch zusätzlichen PKW- und Lieferverkehr belastet.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bausenates des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes (Hessischer VGH, Urf. V. 17.08.2017 – 4 C 2760/16.N.) stellt die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung für Anlieger dar, die nicht abwägungsbeachtlich ist.

Eine realitätsnahe Kombination aus 2/3 Einfamilien- und 1/3 Zweifamilienhäusern an diesem Standort ergibt bei 28 Baugrundstücken entlang der neuen Erschließungsstraße ca. 18 Einfamilienhäuser und 10 Zweifamilienhäuser (mit je 2 Wohneinheiten), also insgesamt 38 Wohneinheiten, welche über die neue Straße erschlossen werden.

Dabei würde sich die entsprechende Zahl an Fahrzeugbewegungen gem. dem benannten Urteil mit 1,5 Fahrzeugen und 2,5 Fahrzeugbewegungen pro Tag berechnen lassen, hier also $38 \times 1,5 \times 2,5 = 142,5$ Fahrzeugbewegungen. Hinzu kämen für Besucherverkehr und Güterverkehr 2 Fahrzeugbewegungen pro Wohneinheit und Tag. Dies ergäbe 289 Fahrzeugbewegungen pro Tag, also weniger als 10 % mehr als die abwägungsunbeachtlichen 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag.

Diese geringfügige Überschreitung wird dadurch relativiert, dass die gesamte Straße verkehrsberuhigt angelegt wird und aufgrund der Ausführung als Sackgasse kein motorisierter Durchgangsverkehr auftreten wird.

Insgesamt wird der zu erwartende Verkehr also als nicht störend bewertet, da die gemäß benanntem Urteil überhaupt nur sehr geringfügig überschrittene Grenze zur

③ Die bauliche Verdichtung würde ganz erheblich zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in der [REDACTED] und anderen angrenzenden Straßen führen. Durch den Stadtbusverkehr ist die [REDACTED] schon genügend belastet.

④ Kann es denn in Rödgen keinen grünen Fleck mehr in der Mitte des Ortes geben?

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.
[REDACTED] Stellungnahme v. 21.07.2015

Unbeachtlichkeit durch die Ausführung der Straße als Sackgasse, und daher durch das Ausbleiben von Durchgangsverkehr, in der Realität unterschritten werden wird.

Angesichts des dringlichen Wohnraumbedarfs in Gießen wird diese, wenn überhaupt auftretende, nur geringfügige Überschreitung einer abwägungsbeachtlichen Zahl von 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag wegen des hier überwiegenden öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnbauland abgewogen.

④ Der Frage, ob in Rödgen kein grüner Fleck in der Mitte des Ortes bestehen bleiben könne, werden die öffentlichen Belange und Interessen zur Baulandausweisung entgegengehalten .

Der Wunsch zur Erhaltung „grüner Flecken“ in der Ortsmitte kann nicht im Sinne der Erhaltung von „In der Roos“ gefolgt werden, da dem öffentliche Belange und Interesse zur Baulandausweisung gegenüberstehen. Angesichts des sehr nahe gelegenen Umlandes mit der gleichen Landschafts- und Erschließungsstruktur wie im Bereich „In der Roos“ wird ein Zurückstellen der Bebauung von „In der Roos“ zum Zwecke der Erhaltung solcher „grüner Flecken“ abgelehnt.

Vor dem Hintergrund des dringlichen Wohnraumbedarfs in Gießen wird die nur begrenzte und leicht im sehr nahen Umland zu kompensierende Erholungsfunktion von „In der Roos“ wegen des hier überwiegenden öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnbauland abgewogen.

Zudem entspricht die Entwicklung eines Wohngebietes auf innerörtlichen Freiflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung dem Gebot des § 1 (5) Satz 3 BauGB, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Insbesondere gegenüber einer Besiedlung von Flächen im Rödgener Umlandes ist eine solche Innenbereichsentwicklung „grüner Flecken“ vorzuziehen.

27. JULI 2015

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Giessen

Anregungen und Bedenken:

- ① Ich bin gegen dieses Baugelbiet, weil es eine der wenigen grünen Lungen Rödgen's sein würde. Dieses MINI-Baugelbiet erfüllt bei weitem nicht die Bedürfnisse im Bezug auf neu zu erstellenden Wohnraum der Rödgen's Bürger.
- ②
- (ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten) b.w.

Name:

Adresse:

Datum: 21.7.15

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Giessen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Giessen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 21.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① **Die Bewertung von „In der Roos“ als „grüne Lunge“ Rödgen's trifft nicht zu.**

Die Bezeichnung als „grüne Lunge“ suggeriert, das Gebiet sei für das Ortsklima und die Frischluftversorgung Rödgen's unverzichtbar.

Die Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet von Giessen, welche das Büro GEO-NET Umweltconsulting GmbH im Auftrag der Stadt als modellgestützte, flächendeckende Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet im Jahr 2014 erarbeitet hat und welche die Stadtverordnetenversammlung am 9. Oktober 2014 beschlossen hat, stellt das Areal von „In der Roos“ in der zugehörigen „Planungshinweiskarte“ als Gebiet mit der Zuordnung „Mittlere bioklimatische Bedeutung – Freifläche mit mittlerem Einfluss auf Siedlungsgebiete; Mittlere Empfindlichkeit durch Nutzungsintensivierung; Maßvolle Bebauung aus bioklimatischer Sicht meist möglich“ dar. Durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und die umfangreich festgesetzten privaten Grünflächen (Gärten) sowie die Festsetzung von 40 % gärtnerisch angelegter Grünfläche und einem großkronigen Baum je Grundstück sowie eingeschossiger Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern wird diese maßvolle Bebauung gewährleistet. Die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,4 für die GRZ wird unterschritten, und die kleinteilige Einzel- und Doppelhausstruktur gewährleistet eine gute Durchlüftung des Gebietes. Gemäß bioklimatischer Fachbeurteilung ist „In der Roos“ also wie vorgesehen maßvoll bebaubar und daher keine unverzichtbare „Grüne Lunge“ des Stadtteils.

Da die „grüne Lunge“ sich im Gebiet „In der Roos“ auf nahezu unzugängliches Wiesen- und Gartenland beschränkt, wird hier auch kein Verlust einer Naherholungsfläche gesehen.

Da Gartenflächen rund um bestehende Privathäuser als Privatgärten festgesetzt und nicht bebaut werden, eine Beschränkung der Neubebauungs-Dichte (statt GRZ 0,40 nur 0,35) mit einem Mindestanteil an Grundstücksbegrünung von 40% sowie eine Landwirtschaftsfläche am Kindergarten festgesetzt werden, auf welcher der „Bio-Bauer“ seine zulässige Abstellnutzung oder die Umwelterziehung in direkter Nachbarschaft zum Kindergarten weiter betreiben könnte, verbleibt auch ein ausreichender Grünanteil im Gesamtgebiet.



eßen

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt

27. JULI 2015

Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken:

- ① Ich bin gegen dieses Baugelbiet, weil es eine der wenigen grünen Lungen Rödgen's zerstören würde. Dieses MINI-Baugelbiet erfüllt bei weitem nicht die Bedürfnisse in Bezug auf neu zu erstellenden Wohnraum der Rödgen's Bürger. b.w.
- ②

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum: .. 21.7.15

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 21.07.2015

Da zudem für die Umsiedlung der Population des Ameisenbläulings eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung vorliegt, ist das Heranziehen von „In der Roos“ einer Besiedlung im Umland Rödgen's mit weiterem Landschaftsverbrauch vorzuziehen.

② Dass das öffentliche Interesse an Schaffung von Wohnbauland durch das neue Baugebiet nicht zur Gänze befriedigt wird, wird nicht bestritten.

Des leistet jedoch einen wichtigen Beitrag dazu und tut dies unter Berücksichtigung des gesetzlich vorgegebenen Gebotes des § 1 (5) Satz 3 BauGB, nach dem die städtebauliche Entwicklung vorwiegend und vorrangig im Innenbereich stattfinden soll.

- ③ Die bauliche Verdichtung würde ganz erheblich zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in der [REDACTED] und anderen angrenzenden Straßen führen. Durch den Stadtbusverkehr ist die [REDACTED] schon genügt belastet.
- ④ Glaubt man in Dörfchen keinen großen Fleck mehr in der Mitte des Ortes geben, der der Wohnqualität der Bürger dient?

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.
[REDACTED] Stellungnahme v. 21.07.2015

- ③ Der Einschätzung, es entstehe ein großes Verkehrsaufkommen in der [REDACTED] und den angrenzenden Straßen wird die Ableitung des entstehenden Verkehrs auf die Ortsdurchfahrt über lediglich 50 m der als Wohnsammelstraße gut ausgebaute [REDACTED] in Richtung Ortsdurchfahrt und der geringe und kaum abwägungsrelevante Umfang des erwarteten Verkehrs entgegengehalten.

Das Plangebiet wird für den motorisierten Verkehr über einen einzigen Anschluss an das bestehende Straßennetz angeschlossen. Dieser befindet sich nur 50 m von der Ortsdurchfahrt „Friedrich-Ebert-Straße“ entfernt, welche über die sehr gut ausgebaute Helgenstockstraße erreicht wird, die die erwarteten Fahrzeugbewegungen sehr gut aufnehmen kann. Die Dorfmitte rund um die Kirche wird durch dieses zum Entwurf geänderte Erschließungsmodell gegenüber dem, das der frühzeitigen Beteiligung zugrunde lag, überhaupt nicht durch zusätzlichen PKW- und Lieferverkehr belastet.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bausenates des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes (Hessischer VGH, Ur. V. 17.08.2017 – 4 C 2760/16.N.) stellt die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung für Anlieger dar, die nicht abwägungsbeachtlich ist.

Eine realitätsnahe Kombination aus 2/3 Einfamilien- und 1/3 Zweifamilienhäusern an diesem Standort ergibt bei 28 Baugrundstücken entlang der neuen Erschließungsstraße ca. 18 Einfamilienhäuser und 10 Zweifamilienhäuser (mit je 2 Wohneinheiten), also insgesamt 38 Wohneinheiten, welche über die neue Straße erschlossen werden.

Dabei würde sich die entsprechende Zahl an Fahrzeugbewegungen gem. dem benannten Urteil mit 1,5 Fahrzeugen und 2,5 Fahrzeugbewegungen pro Tag berechnen lassen, hier also $38 \times 1,5 \times 2,5 = 142,5$ Fahrzeugbewegungen. Hinzu kämen für Besucherverkehr und Güterverkehr 2 Fahrzeugbewegungen pro Wohneinheit und Tag. Dies ergäbe 219 Fahrzeugbewegungen pro Tag, also weniger als 10 % mehr als die abwägungsunbeachtlichen 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag.

Diese geringfügige Überschreitung wird dadurch relativiert, dass die gesamte Straße verkehrsberuhigt angelegt wird und aufgrund der Ausführung als Sackgasse kein motorisierter Durchgangsverkehr auftreten wird.

Insgesamt wird der zu erwartende Verkehr also als nicht störend bewertet, da die gemäß benanntem Urteil überhaupt nur sehr geringfügig überschrittene Grenze zur

- ③ Die bauliche Verdichtung würde ganz erheblich zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in der [REDACTED] und anderen angrenzenden Straßen führen. Durch den Stadtbusverkehr ist die [REDACTED] schon genügend belastet.
- ④ Glaubt man es denn in Rödgen keinen grünen Fleck mehr in der Mitte des Ortes geben, der der Wohnqualität der Bürger dient?

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 21.07.2015

Unbeachtlichkeit durch die Ausführung der Straße als Sackgasse, und daher durch das Ausbleiben von Durchgangsverkehr, in der Realität unterschritten werden wird.

Angesichts des dringlichen Wohnraumbedarfs in Gießen wird diese, wenn überhaupt auftretende, nur geringfügige Überschreitung einer abwägungsbeachtlichen Zahl von 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag wegen des hier überwiegenden öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnbauland abgewogen.

④ Der Frage, ob in Rödgen kein grüner Fleck in der Mitte des Ortes bestehen bleiben könne, werden die öffentlichen Belange und Interessen zur Baulandausweisung entgegengehalten .

Der Wunsch zur Erhaltung „grüner Flecken“ in der Ortsmitte kann nicht im Sinne der Erhaltung von „In der Roos“ gefolgt werden, da dem öffentliche Belange und Interesse zur Baulandausweisung gegenüberstehen. Angesichts des sehr nahe gelegenen Umlandes mit der gleichen Landschafts- und Erschließungsstruktur wie im Bereich „In der Roos“ wird ein Zurückstellen der Bebauung von „In der Roos“ zum Zwecke der Erhaltung solcher „grüner Flecken“ abgelehnt.

Vor dem Hintergrund des dringlichen Wohnraumbedarfs in Gießen wird die nur begrenzte und leicht im sehr nahen Umland zu kompensierende Erholungsfunktion von „In der Roos“ wegen des hier überwiegenden öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnbauland abgewogen.

Zudem entspricht die Entwicklung eines Wohngebietes auf innerörtlichen Freiflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung dem Gebot des § 1 (5) Satz 3 BauGB, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Insbesondere gegenüber einer Besiedlung von Flächen im Rödgener Umlandes ist eine solche Innenbereichsentwicklung „grüner Flecken“ vorzuziehen.



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken :

- ① Baulärm
Straßen- und Gehwegschäden
durch Baufahrzeuge
Verkehrsbehinderung

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

35394 Rödgen

Datum: 21.07.2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen) :

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 21.07.2015

Behandlungsvorschlag:

- ① **Die Bedenken wegen Belästigungen durch einen zukünftigen Baustellenbetrieb mit Baulärm, Straßenschäden und Verkehrsbehinderungen werden nicht geteilt. Es gelten die entsprechenden Vorschriften.**

Die durch eine Baustelle verursachten Immissionen unterliegen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm). Werden die dort festgelegten „Eingreif-Richtwerte“ an der Wohnung eines Nachbarn überschritten, muss die Immissionsschutzbehörde (in Gießen zunächst das Bauordnungsamt) auf Antrag des Nachbarn geeignete Maßnahmen zur Begrenzung des Baulärms anordnen, deren Auswahl in ihrem Ermessen steht. Der Nachbar kann weitere konkrete Einzelmaßnahmen verlangen, wenn sich behördlich angeordnete Maßnahmen als unwirksam erweisen. Dies kann bis zu einem Baustopp reichen. Eine subjektiv empfundene Minderung der Wohnqualität durch einen Baustellenbetrieb, die sich durch eine Überschreitung der genannten Richtwerte nicht nachweisen lässt, löst hingegen keinen Schutzanspruch aus.

Auch für etwaige Schäden und Behinderungen durch den Baustellenbetrieb gibt es einschlägige Regelungen.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken :

- ① Baulärm
Straßen und Gehwegeschäden
durch Baufahrzeuge
Parksituationen

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED] 35394 Rödgen

Datum: 21/7/2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen) :

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 21.07.2015

Behandlungsvorschlag:

- ① **Die Bedenken wegen Belästigungen durch einen zukünftigen Baustellenbetrieb mit Baulärm, Straßenschäden und Verkehrsbehinderungen werden nicht geteilt. Es gelten die entsprechenden Vorschriften.**

Die durch eine Baustelle verursachten Immissionen unterliegen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm). Werden die dort festgelegten „Eingreif-Richtwerte“ an der Wohnung eines Nachbarn überschritten, muss die Immissionsschutzbehörde (in Gießen zunächst das Bauordnungsamt) auf Antrag des Nachbarn geeignete Maßnahmen zur Begrenzung des Baulärms anordnen, deren Auswahl in ihrem Ermessen steht. Der Nachbar kann weitere konkrete Einzelmaßnahmen verlangen, wenn sich behördlich angeordnete Maßnahmen als unwirksam erweisen. Dies kann bis zu einem Baustopp reichen. Eine subjektiv empfundene Minderung der Wohnqualität durch einen Baustellenbetrieb, die sich durch eine Überschreitung der genannten Richtwerte nicht nachweisen lässt, löst hingegen keinen Schutzanspruch aus.

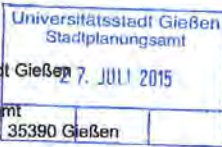
Auch für etwaige Schäden und Behinderungen durch den Baustellenbetrieb existieren einschlägige Regelungen

- ② **Der Einschätzung, dass die Parksituation im Umfeld durch das Baugebiet beeinträchtigt wird, wird widersprochen**

Die Stellplatzsatzung der Stadt Gießen muss durch private Bauherren erfüllt werden. Zusätzlich entstehen 8 Stellplätze auf der festgesetzten Stellplatzanlage in der Mitte des Plangebietes und weitere Stellplätze im Straßenraum, deren Anzahl, abhängig von der Straßenplanung nach Feststehen der Leitungs- und Kanalverläufe, zwischen 6 und 10 liegen dürfte - insgesamt also bei 14 bis 18 öffentlichen Stellplätzen.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1 35390 Gießen



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken :

- ① Kosten für die Erschließung und den Straßenbau sollten nicht von den Anwohnern getragen werden.
Die geplanten städtebauliche Veränderung werden von mir nicht mitgetragen.
- ② Mit meiner kleinen Rente werde ich die Kosten die auf mich zukommen nicht mehr stemmen können (Eigentümer [REDACTED])

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED]

Datum: 22.07.2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen) :

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/In im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 22.07.2015

Behandlungsvorschlag:

- ① Den Bedenken zu einer Beteiligung an Erschließungskosten und Straßenbeiträgen wird entgegengehalten, dass für die Adresse [REDACTED] keine solchen Kosten in Aussicht stehen, da das betreffende Grundstück durch die Planung nicht neu erschlossen wird und an die neu geplante Erschließungsstraße nicht angrenzt.

Mit den genannten Kosten ist daher im Zusammenhang mit der Planung nicht zu rechnen.

- ② Die Ablehnung der Planung wird zur Kenntnis genommen.



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken :

① Viele Städte u. Gemeinden wären froh, wenn sie im Ortskern soviel Grünfläche hätten wie Rödgen. In Rödgen soll diese Grünfläche jetzt bebaut werden, gegen den Willen der Anlieger.

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum:

394 Gießen
24.07.15

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen) :

Allgemeines Interesse:

Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:

Besonderes Interesse als Bauwillige/r:

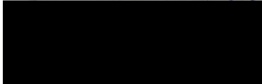
Besonderes Interesse als Anwohner/In:

Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:

Sonstige besondere Interessen:



Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)



Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 24.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① Der Forderung, dass „In der Roos“ wegen des Unwillens vieler Anlieger nicht bebaut werden soll, wird widersprochen. Die öffentlichen Belange und Interessen zur Baulandausweisung überwiegen gegenüber der hier geforderten Erhaltung von „In der Roos“ als „Grünfläche“.

Angesichts des dringlichen Wohnraumbedarfs in Gießen wird die nur begrenzte und leicht im sehr nahen Umland zu kompensierende Grünflächenfunktion von „In der Roos“ wegen des hier überwiegenden öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnbauland abgewogen.

Zudem bestehen bei den Anliegern unterschiedliche Auffassungen, so dass ein einheitlicher Wille gegen die Bebauung nicht festgestellt werden kann. Dies drückt sich umso mehr darin aus, dass nach Ausarbeitung des Entwurfs zur 1. Entwurfsoffenlage 2018 nur noch 5 individuelle private Stellungnahmen abgegeben wurden, und zur 2. Entwurfsoffenlage 2019 nur noch 3 individuelle private Stellungnahmen abgegeben wurden. Unter diesen Stellungnahmen waren auch einige grundsätzlich zustimmende zu verzeichnen.

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken:

- ① *Andere Städte wären froh, wenn sie im Ortskern soviel Grünfläche hätten wie Riedgen. In Riedgen soll diese Grünfläche, gegen den Willen der Anlieger bebaut werden*
- (ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)
- Name: [Redacted]
- Adresse: [Redacted] 35394 Gießen
- Datum: 25.07.15

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)



Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[Redacted] Stellungnahme v. 25.07.2015

Behandlungsvorschlag:

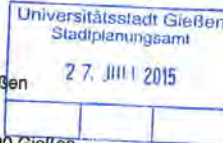
- ① **Der Forderung, dass „In der Roos“ wegen des Unwillens vieler Anlieger nicht bebaut werden soll, wird widersprochen. Die öffentlichen Belange und Interessen zur Baulandausweisung überwiegen gegenüber der hier geforderten Erhaltung von „In der Roos“ als „Grünfläche“.**

Angesichts des dringlichen Wohnraumbedarfs in Gießen wird die nur begrenzte und leicht im sehr nahen Umland zu kompensierende Grünflächenfunktion von „In der Roos“ wegen des hier überwiegenden öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnbauland abgewogen.

Zudem bestehen bei den Anliegern unterschiedliche Auffassungen, so dass ein einheitlicher Wille gegen die Bebauung nicht festgestellt werden kann. Dies drückt sich umso mehr darin aus, dass nach Ausarbeitung des Entwurfs zur 1. Entwurfsoffenlage 2018 nur noch 5 individuelle private Stellungnahmen abgegeben wurden, und zur 2. Entwurfsoffenlage 2019 nur noch 3 individuelle private Stellungnahmen abgegeben wurden. Unter diesen Stellungnahmen waren auch einige grundsätzlich zustimmende zu verzeichnen.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken :

- ① Ich habe große Sorgen, daß ich die Kosten (Straßenanteil usw.) die auf mich zu kommen, mit meiner kleinen Rente nicht mehr bezahlen kann.
- ② Weiterhin finde ich es nicht in Ordnung das man die jetzige noch kleine Grünfläche mitten im Ort, Lebensraum für viele Tiere und Insekten zerstört.

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [REDACTED]

Adresse: 35394 Gießen Rödgen, [REDACTED]

Datum: 22.07.2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen) :

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 22.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① Den Bedenken zu einer Beteiligung an Erschließungskosten und Straßenbeiträgen wird entgegengehalten, dass für die Adresse [REDACTED] keine solchen Kosten in Frage kommen, da das betreffende Grundstück durch die Planung nicht neu erschlossen wird und an die neu geplante Erschließungsstraße nicht angrenzt.

Mit den genannten Kosten ist daher im Zusammenhang mit der Planung nicht zu rechnen.

② Die öffentlichen Belange und Interessen zur Baulandausweisung überwiegen gegenüber der hier geäußerten Kritik an der „Zerstörung“ von „In der Roos“ als Grünfläche. Die öffentlichen Belange und Interessen zur Baulandausweisung überwiegen auch gegenüber der Erhaltung des Status quo für Flora und Fauna.

Angesichts des dringlichen Wohnraumbedarfs in Gießen wird die nur begrenzte und leicht im sehr nahen Umland zu kompensierende Grünflächenfunktion von „In der Roos“ wegen des hier überwiegenden öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnbauland abgewogen.

Bei den Artengruppen der Vögel und Fledermäusen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Baulandausweisung, wenn bei Rodungen und Abrissen auf die Brut- und Quartierszeiten Rücksicht genommen wird. Hinsichtlich des Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings muss ein artenschutzrechtliches Ausnahmeverfahren angestrengt werden.

Gießen, den 21.07. 2015

35394 Gießen

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte mich mit aller Deutlichkeit gegen das von Ihnen angestrebte und geplante Baugebiet in Rödgen „In der Roos“ aussprechen.

Begründung:

Ich bin jetzt 75 Jahre alt und lebe seit 62 Jahren in diesem Weg, der mitten durch das von Ihnen geplante Gebiet geht. Im Anschluss, zu Beginn der 70er Jahre zog ich mit meinem Mann und meiner Familie in unser neu gebautes Haus

In diesem Alter, (ich hatte schon verschiedene schwere Erkrankungen und kann sehr schlecht laufen) freut man sich täglich über das schöne Grün und die Natur vor unserem Haus. Nicht auszudenken der Baulärm, der für mehrere Jahre hier vorherrschen würde und für uns Alte nur schwer zu ertragen.

①

Der Charakter des gesamten Gebietes ginge verloren. Viele Vogelarten sind hier heimisch und täglich zu beobachten. In den Abendstunden, wenn ich auf der Bank vor dem Haus sitze, sieht man die Fledermäuse auf Beutezug.

②

In diesem Gebiet leben überwiegend ältere Menschen, die dort gebaut haben, ihr Leben lang die Schulden ihrer Häuser bezahlt haben, um jetzt im Alter ihren Kindern die Anwesen übergeben zu können. Aber durch diese hohen Kosten, die entstehen werden durch Anlieger- und Erschließungsgebühren, die wir alle schon einmal geleistet haben, übergeben wir unseren Kindern Schulden.

③

Sollte es tatsächlich zu einem Baugebiet kommen, erwarte ich von Ihnen, dass das Baugebiet nur die Grundstücke enthält, hinter denen auch die Eigentümer stehen, die bauen wollen und dann die Kosten tragen.

Mit freundlichen Grüßen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

, Stellungnahme v. 21.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① **Die Bedenken wegen Belästigungen durch einen zukünftigen Baustellenbetrieb werden nicht geteilt. Es gelten die entsprechenden Vorschriften.**

Die durch eine Baustelle verursachten Immissionen unterliegen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm). Werden die dort festgelegten „Eingreif-Richtwerte“ an der Wohnung eines Nachbarn überschritten, muss die Immissionsschutzbehörde (in Gießen zunächst das Bauordnungsamt) auf Antrag des Nachbarn geeignete Maßnahmen zur Begrenzung des Baulärms anordnen, deren Auswahl in ihrem Ermessen steht. Der Nachbar kann weitere konkrete Einzelmaßnahmen verlangen, wenn sich behördlich angeordnete Maßnahmen als unwirksam erweisen. Dies kann bis zu einem Baustopp reichen. Eine subjektiv empfundene Minderung der Wohnqualität durch einen Baustellenbetrieb, die sich durch eine Überschreitung der genannten Richtwerte nicht nachweisen lässt, löst hingegen keinen Schutzanspruch aus.

② **Der implizierten Forderung, dass „In der Roos“ nicht bebaut werden soll, weil damit der Charakter des Gebietes verloren ginge, wird widersprochen. Die öffentlichen Belange und Interessen zur Baulandausweisung überwiegen die hier geforderte Erhaltung des Charakters durch Ausbleiben einer Neubebauung. Hinsichtlich der Vögel und Fledermäuse wird keine erhebliche Änderung des Vorkommens erwartet.**

Bei den Artengruppen der Vögel und Fledermäusen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Baulandausweisung, wenn bei Rodungen und Abrissen auf die Brut- und Quartierszeiten Rücksicht genommen wird.

Der Wunsch zur Erhaltung des Charakters von „In der Roos“ kann nicht Selbstzweck sein, wenn dem öffentlichen Belange und Interessen zur Baulandausweisung gegenüberstehen. Angesichts des sehr nahe gelegenen Umlandes mit der gleichen Landschafts- und Erschließungsstruktur wie im Bereich „In der Roos“ wird ein Zurückstellen der Bebauung von „In der Roos“ zum Zwecke der Erhaltung eines unbestimmten grünen Charakters mit sehr eingeschränkter Erholungsfunktion des Gebietes zum Spaziergehen auf den dortigen Asphaltwegen abgelehnt.

Angesichts des dringlichen Wohnraumbedarfs in Gießen wird die nur begrenzte und leicht im sehr nahen Umland zu kompensierende Erholungsfunktion von „In der Roos“

Gießen, den 21.07. 2015

35394 Gießen

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte mich mit aller Deutlichkeit gegen das von Ihnen angestrebte und geplante Baugebiet in Rödgen „In der Roos“ aussprechen.

Begründung:

Ich bin jetzt 75 Jahre alt und lebe seit 62 Jahren in diesem Weg, der mitten durch das von Ihnen geplante Gebiet geht. Im Anschluss, zu Beginn der 70er Jahre zog ich mit meinem Mann und meiner Familie in unser neu gebautes Haus

In diesem Alter, (ich hatte schon verschiedene schwere Erkrankungen und kann sehr schlecht laufen) freut man sich täglich über das schöne Grün und die Natur vor unserem Haus. Nicht auszudenken der Baulärm, der für mehrere Jahre hier vorherrschen würde und für uns Alte nur schwer zu ertragen.

①

Der Charakter des gesamten Gebietes ginge verloren. Viele Vogelarten sind hier heimisch und täglich zu beobachten. In den Abendstunden, wenn ich auf der Bank vor dem Haus sitze, sieht man die Fledermäuse auf Beutezug.

②

In diesem Gebiet leben überwiegend ältere Menschen, die dort gebaut haben, ihr Leben lang die Schulden ihrer Häuser bezahlt haben, um jetzt im Alter ihren Kindern die Anwesen übergeben zu können. Aber durch diese hohen Kosten, die entstehen werden durch Anlieger- und Erschließungsgebühren, die wir alle schon einmal geleistet haben, übergeben wir unseren Kindern Schulden.

③

Sollte es tatsächlich zu einem Baugebiet kommen, erwarte ich von Ihnen, dass das Baugebiet nur die Grundstücke enthält, hinter denen auch die Eigentümer stehen, die bauen wollen und dann die Kosten tragen.

Mit freundlichen Grüßen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 21.07.2015

wegen des hier überwiegenden öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnbauland abgewogen.

③ Die Bedenken, man werde durch schon einmal geleistete „Anlieger- und Erschließungsgebühren“ noch einmal belastet wird entgegengehalten, dass gültiges Erschließungsbeitragsrecht angewendet werden wird, das nicht der Abwägung unterliegt.

Ob Beiträge erhoben werden, ist dabei nicht im Rahmen der Bauleitplanung zu klären und abzuwägen. Es wird jedoch darauf verwiesen, dass unter Umständen Erschließungsvorteile entstehen und dass die vorhandene Erschließung für die nicht ordnungsgemäß erscheint, da die Erschließung über für die nach den Angaben der Anwohnerin Erschließungsbeiträge gezahlt wurden, aufgrund von Geländeauffüllung und Neubauten nicht mehr stattfinden kann.

Die Erschließung des neuen Wohngebietes über den westlichen Abschnitt des vorhandenen Weges zwischen Helgenstockstraße und „Im Dreieck“ („Schwarzer Weg“) ist notwendig, da sich hier der tiefste Punkt des Plangebietes und bereits der Anschluss an die Kanalisation in der Helgenstockstraße befindet, so dass eine Entwässerung des neuen Wohngebietes aufgrund des starken Gefälles im Gelände nur hier technisch sinnvoll möglich ist. Zudem ist ab hier der auf kürzestem Wege erreichbare Anschluss an die Ortsdurchfahrt an der Friedrich-Ebert-Straße gegeben.

①

Die finanziellen Belastungen, die mir durch diesen Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“ zukünftig entstehen, bedeuten für mich, dass ich zukünftig meinen bisherigen Lebensstandard nicht aufrechterhalten kann.

Durch die Erhebung von Erschließungs- und Anliegergebühren sehe ich mich gezwungen, weitere Darlehen aufzunehmen. Durch die bereits bestehenden Darlehen für mein Hausgrundstück bin ich derzeit schon an die Grenze meines Existenzminimums gelangt.

Ich sehe diesen vorgesehenen Bebauungsplan als einen besonders schweren Eingriff in meine privatwirtschaftliche Situation.

Es entstehen für mich erhebliche und sehr gravierende finanziellen unzumutbare Beeinträchtigungen, die eine neuerliche sach- und fachgerechte Abwägung von öffentlichen zu privaten Belangen erforderlich machen.



Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

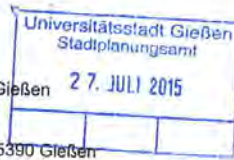
Stellungnahme v. 22.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① **Den Bedenken, man werde durch Anlieger- und Erschließungskosten belastet, wird entgegengehalten, dass gültiges Erschließungsbeitragsrecht angewendet werden wird, das nicht der Abwägung unterliegt.**

Ob Beiträge erhoben werden, ist dabei nicht im Rahmen der Bauleitplanung zu klären und abzuwägen. Es wird jedoch darauf verwiesen, dass unter Umständen Erschließungsvorteile entstehen und dass die vorhandene Erschließung für die [REDACTED] nicht ordnungsgemäß erscheint, da die Erschließung über [REDACTED], für die nach den Angaben des Anwohners Erschließungsbeiträge gezahlt wurden, aufgrund von Geländeauffüllung und Neubauten nicht mehr stattfinden kann.

Die Erschließung des neuen Wohngebietes über den westlichen Abschnitt des vorhandenen Weges zwischen Helgenstockstraße und „Im Dreieck“ („Schwarzer Weg“) ist notwendig, da sich hier der tiefste Punkt des Plangebietes und bereits der Anschluss an die Kanalisation in der Helgenstockstraße befindet, so dass eine Entwässerung des neuen Wohngebietes aufgrund des starken Gefälles im Gelände nur hier technisch sinnvoll möglich ist. Zudem ist ab hier der auf kürzestem Wege erreichbare Anschluss an die Ortsdurchfahrt an der Friedrich-Ebert-Straße gegeben.



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken:

- ① Als Bewohner des Hauses [redacted] habe ich große Bedenken, dass durch die „neue Straßenführung“ Kanal nicht best-möglich Sammelzustände auf mich zukommen.
- ② (bzw. die Regenrinne) bin nicht bereit Kosten zu übernehmen.

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [redacted]

Adresse: [redacted]

Datum: 23.7.2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[redacted] Stellungnahme v. 23.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① Den Bedenken, es drohe eine Kanalüberlastung durch das neue Wohngebiet, wird entgegengehalten, dass ein Anschluss durch die zuständigen Mittelhessischen Wasserbetriebe/MWB fachlich geprüft sowie geplant wurde und kein solches Problem gesehen wird.

Zudem ist geplant bzw. auch gesetzlich vorgeschrieben, in den Straßenabschnitten der neuen Erschließungsstraße, welche senkrecht zum Gefälle des Geländes verlaufen, einen großen Staukanal unterzubringen, der auch bei Starkregenereignissen ausreichende Rückstaukapazitäten bietet.

② Den Bedenken, man werde durch Anlieger- und Erschließungskosten belastet, wird entgegengehalten, dass gültiges Erschließungsbeitragsrecht angewendet werden wird, das nicht der Abwägung unterliegt.

Die [redacted] liegt jedoch weder im Plangebiet noch an der neuen Erschließungsstraße, so dass hier keine zusätzlichen Kosten entstehen werden, zumal ein Anschluss an den Kanal in der Helgenstockstraße bereits im Bereich des Weges zwischen Helgenstockstraße und „Im Dreieck“ („Schwarzer Weg“) vorhanden ist.

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken:

- ① Der Bebauungsplan RÖ 07/05 „In der Roos“ benachteiligt mich als
Eigentümer des Grundstückes [redacted] dahingehend, dass
- der ebene Grundstücksbereich als mein Bauplatz ausgewiesen wurde
 - wir den „Steilen“ Weg neben unserem Grundstück hin zu planen sollte
 - meine Eltern, ich und meine Kinder den oberen Teil des Grundstückes im
den nächsten 50 Jahren weiter bebauen und um bauen zu werden.
 - Ich müsste eine hohe J. stillige Betrag zahlen, um um das Grundstück
(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten) so wie heute weiter zu nutzen.

Name:

Adresse:

Datum:

[redacted] Ich beantrage, mein Grundstück aus dem
o. s. Bebauungsplan heraus zu nehmen.
35440 Linder
23. Juli 15

Interessenslage bei der Auslegung (Bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[redacted] Stellungnahme v. 23.07.2015

Behandlungsvorschlag:

- ① Den Bedenken wurde gefolgt, indem der hintere Grundstücksteil der
[redacted] als private Grünfläche festgesetzt wurde. Eine zukünftige
Gartennutzung ist damit gesichert und eine Erschließung als Bauland hier gemäß der
Festsetzung ausgeschlossen.

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

- ① **Anregungen und Bedenken:** *Ich möchte auf keinen Fall, daß das Anwesen unseres Sohnes [redacted] in dem wir leben in den Bebauungsplan Nr. RÖ 07/15 aufgenommen wird. Die jetzigen strukturreichen Gartenzonen werden zerstört. Die Biotopzone Bunt / Grünspacht, Garten u. Hausrotschwanz, Fledermäuse bzw. Schleiereulen und sonstigen Vögel.*
- ② *Die Rödgersen Politiker sprachen über Jahrzehnte immer von der grünen Lunge??*
- ③

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [redacted]
Adresse: [redacted]
Datum: 27.7.15

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen): [redacted]

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.
[redacted] Stellungnahme v. 27.07.2015

Behandlungsvorschlag:

- ① Den Bedenken wurde gefolgt, indem der hintere Grundstücksteil der [redacted] als private Grünfläche festgesetzt wurde. Eine zukünftige Gartennutzung ist damit gesichert und eine Erschließung als Bauland hier gemäß der Festsetzung ausgeschlossen.
- ② Der Forderung, dass „In der Roos“ nicht bebaut werden soll, da die vorhandene Fauna dem entgegensteht, wird widersprochen. Die öffentlichen Belange und Interessen zur Baulandausweisung überwiegen den hier geforderten Vorrang des Schutzes der Fauna gegenüber einer Bebauung. Hinsichtlich der geschützten Arten wird ein artenschutzrechtliches Ausnahmeverfahren angestrengt.

Bei den Artengruppen der Vögel und Fledermäusen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Baulandausweisung, wenn bei Rodungen und Abrissen auf die Brut- und Quartierszeiten Rücksicht genommen wird. Hinsichtlich des Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings muss ein artenschutzrechtliches Ausnahmeverfahren angestrengt werden.

- ③ Die Bewertung von „In der Roos“ als „grüne Lunge“ Rödgers, die nicht für ein Neubaugebiet geeignet ist, trifft nicht zu.

Die Bezeichnung als „grüne Lunge“ suggeriert, das Gebiet sei für das Ortsklima und die Frischluftversorgung Rödgers unverzichtbar. Die Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet von Gießen, welche das Büro GEO-NET Umweltconsulting GmbH im Auftrag der Stadt als modellgestützte, flächendeckende Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet im Jahr 2014 erarbeitet hat und welche die Stadtverordnetenversammlung am 9. Oktober 2014 beschlossen hat, stellt das Areal von „In der Roos“ in der zugehörigen „Planungshinweiskarte“ als Gebiet mit der Zuordnung „Mittlere bioklimatische Bedeutung – Freifläche mit mittlerem Einfluss auf Siedlungsgebiete; Mittlere Empfindlichkeit durch Nutzungsintensivierung; Maßvolle Bebauung aus bioklimatischer Sicht meist möglich“ dar. Durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und die umfangreich festgesetzten privaten Grünflächen (Gärten) sowie die Festsetzung von 40 % gärtnerisch angelegter Grünfläche und einem großkronigen Baum je Grundstück sowie eingeschossiger Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern wird diese maßvolle Bebauung gewährleistet. Die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,4 für die GRZ wird unterschritten, und die kleinteilige Einzel- und

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

① **Anregungen und Bedenken:** Ich möchte auf keinen Fall, daß das Anwesen unseres Sohnes [redacted] in dem wir leben in den Bebauungsplan Nr. RÖ 07/15

② aufgenommen wird. Die jetzigen strukturreichen Gartenzonen werden zerstört. Die Biotope von Bunt / Grünspacht, Garten u. Hausrotschwanz,

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten) Fledermäuse bzw. Schleiereulen und sonstigen

Name: [redacted]

③ Adresse: [redacted]

Datum: 27.7.15

Vögel.
Die Rödgersen Politiker sprachen über Jahrzehnte immer von der grünen Lunge??

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen): [redacted]

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[redacted] Stellungnahme v. 27.07.2015

Doppelhausstruktur gewährleistet eine gute Durchlüftung des Gebietes. Gemäß bioklimatischer Fachbeurteilung ist „In der Roos“ also wie vorgesehen maßvoll bebaubar und daher keine unverzichtbare „Grüne Lunge“ des Stadtteils.

Da die „grüne Lunge“ sich im Gebiet „In der Roos“ auf nahezu unzugängliches Wiesen- und Gartenland beschränkt, wird hier auch kein Verlust einer Naherholungsfläche gesehen.

Da Gartenflächen rund um bestehende Privathäuser als Privatgärten festgesetzt und nicht bebaut werden, eine Beschränkung der Neubebauungs-Dichte (statt GRZ 0,40 nur 0,35) mit einem Mindestanteil an Grundstücksbegrünung von 40% sowie eine Landwirtschaftsfläche am Kindergarten festgesetzt werden, auf welcher der „Bio-Bauer“ seine zulässige Abstellnutzung oder die Umwelterziehung in direkter Nachbarschaft zum Kindergarten weiter betreiben könnte, verbleibt auch ein ausreichender Grünanteil im Gesamtgebiet.

Da zudem für die Umsiedlung der Populationen des Hellen und Dunklen Ameisenbläulings und die Bebauung seines Lebensraums eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt ist, ist das Heranziehen von „In der Roos“ einer Besiedlung im Umland Rödgers mit weiterem Landschaftsverbrauch vorzuziehen.

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

- ① **Anregungen und Bedenken:** Ich bin gegen die Erschließung des Bau- gebietes in der Roosstraße beantrage unser Grundstück aus dem Bebauungsplan heraus zu nehmen.
- ② Der Weg zwischen [redacted] sollte in jedem Fall erhalten werden, da es als fußläufige Anbindung in Richtung Sparkasse, Kirche, Bürgerhaus, Friedhof und von den Schulkindern sehr oft benutzt wird. Die Anlieger (ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten) von [redacted] werden in Weg nicht Konflikte es werde. Die Anliegerstr. H kommt aus der Dreieck und Rosengasse und wird noch mehr Verkehr anziehen für Personen die mit PKW nach Gießen wollen. Auf diesem Weg wird getotet schon zu schnell gefahren.
- ③

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[redacted] Stellungnahme v. 24.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Es verbleibt in dem zur Offenlage geänderten Entwurf lediglich der hintere Grundstücksteil im Plangebiet, um dieses als private Grünfläche zu sichern.

Damit wurde dem Wunsch des Eigentümers gefolgt, dass dieser hintere Grundstücksbereich nicht als Bauland erschlossen werden soll. Die Festsetzung sichert die Gartenfläche für diesen Bereich

② Der Anregung wird gefolgt. Der Weg bleibt als öffentliche Fuß- und Radwegverbindung erhalten.

③ Der Anregung wurde in dem zur Offenlage geänderten Entwurf gefolgt

Die Erschließung des Neubaugebietes für motorisierten Individualverkehr erfolgt nunmehr über eine als Sackgasse ausgeführte Erschließung mit einem einzigen Anschluss an das bestehende Straßennetz an der Helgenstockstraße. Durchgangsverkehr aus und in Richtung Udersbergstraße, Im Dreieck und der Straße „In der Roos“ ist daher nicht mehr bzw. nur noch für Fußgänger und Radfahrer über die zusätzlichen Rad- und Fußwege möglich.



Giessen, 26.07.2015

Aufstellung des Bebauungsplans RÖ 07/05 „In der Roos“, Stadt Giessen in Ortsteil Rödgen
Antrag auf Herausnahme aus dem B-Plan

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Giessen hat in ihrer Sitzung am 18.12.2014 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes RÖ 07/05 „In der Roos“ im Beschleunigten Verfahren gem. 13a BauGB beschlossen.

Als Eigentümer mehrerer Wohneinheiten des Grundstückes Giessen-Rödgen, [redacted] erhebe ich folgende Einwendungen gegen die Bauleitplanung.

Zunächst möchte ich jedoch voranstellen, dass eine grundsätzliche Ablehnung gegen eine Bebauung des Gebietes „In der Roos“ meinerseits nicht besteht. Vielmehr sollten hier sachliche Gründe aufgeführt werden, welche die Eigentümer bereits bebauter Grundstücke durch die Einbeziehung in den B-Plan **unverhältnismäßig belastet**.

- ② Wie bereits am 02.06.2014 dargelegt bin ich nicht bereit Grundstücksfläche abzugeben, welche für straßenbauliche Maßnahmen erforderlich ist sofern diese eine Beeinträchtigung der bestehenden Bausubstanz bedeuten könnte. Konkret heißt das, dass hier nur eventuell kleinere Grundstücksanteile im hinteren Bereich zur Diskussion stehen könnten.
- ① Weiterhin habe bereits erläutert, dass eine zusätzliche Belastung mit Verkehr, in der Bauphase erschwerend mit Schwerlastverkehr eine Beschädigung der bestehenden Bausubstanz befürchten lässt. Dies ist nicht aus der Luft gegriffen. Die Befahrung der [redacted] durch den Stadtbusverkehr verursacht Erschütterungen welche im gesamten Haus merklich wahrgenommen werden können und Gegenstände auf Tischen und in Schränken sich verschieben. Zudem mussten bereits tragende Baubestandteile im Haus ausgetauscht werden, deren Beschädigung teilweise auf Außeneinwirkung zurückzuführen sein könnte. All dies wurde bisher ohne Beanstandungen hingenommen. Eine weitere Beeinträchtigung, vor allem durch weiteren Verkehr über die Anliegerstraße A, ist nicht
- ③

Bauleitplanung der Universitätsstadt Giessen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[redacted] Stellungnahme v. 26.07.2015

Behandlungsvorschlag:

- ① **Der Einschätzung, es werde ein unverhältnismäßig belastendes Verkehrsaufkommen erzeugt, wird der kaum noch abwägungsrelevante Umfang des erwarteten Verkehrs entgegengehalten.**

Das Plangebiet wird für den motorisierten Verkehr über einen einzigen Anschluss an das bestehende Straßennetz angeschlossen. Dieser befindet sich nur 50 m von der Ortsdurchfahrt „Friedrich-Ebert-Straße“ entfernt, welche über die sehr gut ausgebaute Helgenstockstraße erreicht wird, die die erwarteten Fahrzeugbewegungen sehr gut aufnehmen kann.

Diese Erschließung zwischen den Grundstücken [redacted] ist an dieser Stelle zwingend notwendig, da sich hier der tiefste Punkt des gesamten Areals befindet und eine Entwässerung über den hier bereits vorhandenen Kanalanschluss in den leistungsfähigen Kanal in der Helgenstockstraße hier das natürliche Gefälle ausnutzen kann. Auch verkehrlich ist der Anschluss hier aufgrund der oben genannten direkten Nähe zur Ortsdurchfahrt am sinnvollsten.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bausenates des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes (Hessischer VGH, Urf. V. 17.08.2017 – 4 C 2760/16.N.) stellt die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung für Anlieger dar, die nicht abwägungsbeachtlich ist.

Eine realitätsnahe Kombination aus 2/3 Einfamilien- und 1/3 Zweifamilienhäusern an diesem Standort ergibt bei 28 Baugrundstücken entlang der neuen Erschließungsstraße ca. 18 Einfamilienhäuser und 10 Zweifamilienhäuser (mit je 2 Wohneinheiten), also insgesamt 38 Wohneinheiten, welche über die neue Straße erschlossen werden.

Dabei würde sich die entsprechende Zahl an Fahrzeugbewegungen gem. dem benannten Urteil mit 1,5 Fahrzeugen und 2,5 Fahrzeugbewegungen pro Tag berechnen lassen, hier also $38 \times 1,5 \times 2,5 = 195$ Fahrzeugbewegungen. Hinzu kämen für Besucherverkehr und Güterverkehr 2 Fahrzeugbewegungen pro Wohneinheit und Tag. Dies ergäbe 219 Fahrzeugbewegungen pro Tag, also weniger als 10 % mehr als die abwägungsunbeachtlichen 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag.



Magistrat der Stadt Gießen
Berliner Platz 1
35390 Gießen

Handwritten signature: J. - Bau

Gießen, 26.07.2015

**Aufstellung des Bebauungsplans RÖ 07/05 „In der Roos“, Stadt Gießen in Ortsteil Rödgen
Antrag auf Herausnahme aus dem B-Plan**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen hat in ihrer Sitzung am 18.12.2014 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes RÖ 07/05 „In der Roos“ im Beschleunigten Verfahren gem. 13a BauGB beschlossen.

Als Eigentümer mehrerer Wohneinheiten des Grundstückes Gießen-Rödgen, [redacted] erhebe ich folgende Einwendungen gegen die Bauleitplanung.

Zunächst möchte ich jedoch voranstellen, dass eine grundsätzliche Ablehnung gegen eine Bebauung des Gebietes „In der Roos“ meinerseits nicht besteht. Vielmehr sollten hier sachliche Gründe aufgeführt werden, welche die Eigentümer bereits bebauter Grundstücke durch die Einbeziehung in den B-Plan unverhältnismäßig belastet.

- ② Wie bereits am 02.06.2014 dargelegt bin ich nicht bereit Grundstücksfläche abzugeben, welche für straßenbauliche Maßnahmen erforderlich ist sofern diese eine Beeinträchtigung der bestehenden Bausubstanz bedeuten könnte. Konkret heißt das, dass hier nur eventuell kleinere Grundstücksanteile im hinteren Bereich zur Diskussion stehen könnten.
- ① Weiterhin habe bereits erläutert, dass eine zusätzliche Belastung mit Verkehr, in der Bauphase erschwerend mit Schwerlastverkehr eine Beschädigung der bestehenden Bausubstanz befürchten lässt. Dies ist nicht aus der Luft gegriffen. Die Befahrung der [redacted] durch den Stadtbusverkehr verursacht Erschütterungen welche im gesamten Haus merklich wahrgenommen werden können und Gegenstände auf Tischen und in Schränken sich verschieben. Zudem mussten bereits tragende Baubestandteile im Haus ausgetauscht werden, deren Beschädigung teilweise auf Außeneinwirkung zurückzuführen sein könnte. All dies wurde bisher ohne Beanstandungen hingenommen. Eine weitere Beeinträchtigung, vor allem durch weiteren Verkehr über die Anliegerstraße A, ist nicht
- ③

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[redacted] Stellungnahme v. 26.07.2015

Diese geringfügige Überschreitung wird dadurch relativiert, dass die gesamte Straße verkehrsberuhigt anlegt wird und aufgrund der Ausführung als Sackgasse kein motorisierter Durchgangsverkehr auftreten wird.

Insgesamt wird der zu erwartende Verkehr also als nicht störend bewertet, da die gemäß benanntem Urteil überhaupt nur sehr geringfügig überschrittene Grenze zur Unbeachtlichkeit bei der Abwägung durch die Ausführung der Straße als Sackgasse, und daher durch das Ausbleiben von Durchgangsverkehr, in der Realität unterschritten werden wird.

Angesichts des dringlichen Wohnraumbedarfs in Gießen wird diese, wenn überhaupt auftretende, nur geringfügige Überschreitung einer abwägungsbeachtlichen Zahl von 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag wegen des hier überwiegenden öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnbauland abgewogen.

② Zur Ablehnung der Inanspruchnahme von Grundstücksteilen zur Erschließung wird darauf hingewiesen, dass hierfür ein Umlegungsverfahren gemäß Baugesetzbuch durchgeführt werden wird.

Das Heranziehen von privaten Grundstücksanteilen zur Erschließung erfolgt im Rahmen eines Verfahrens zur Baulandumlegung nach Baugesetzbuch, in dem Verpflichtungen und Ansprüche aus der im Rahmen der Neuerschließung und Aufteilung eines Baugebietes anfallenden Grundstücksveränderungen gesetzlich festgelegt sind.

③ Der Befürchtung, dass durch Bauverkehr eine Beschädigung der Anliegergebäude entstehen können wird entgegen gehalten, dass MWB und Tiefbauamt vor Beginn der Tiefbauarbeiten ein Beweissicherungsverfahren durchführen werden, um vorhandene Schäden zu dokumentieren und Schäden durch die späteren Tiefbauarbeiten erkennen zu können. Ein Ausbleiben der Bebauung von „In der Roos“ aufgrund der Befürchtung von Schäden durch Bauverkehr wird daher abgelehnt.

Angesichts der geplanten Bebauung von Einfamilien- und Doppelhäusern ist jedoch nur mit einem sehr begrenzten Bauvolumen und daher auch nur einem eingeschränkten Bauverkehr zu rechnen, der sich zudem über einen längeren Zeitraum verteilen wird.

④ mehr akzeptabel. Wohlgermerkt geht es hierbei nicht um eine bloße Duldung sondern um tatsächlichen materielle Schäden. Die Bezeichnung „Anliegerstraße“ täuscht über die tatsächliche Nutzung hinweg. Wird der derzeit bestehende „Weg“ bereits jetzt als Durchfahrtsstraße zwischen „Ostteil“ und „Westteil“ intensiv genutzt.

⑤ Das Grundstück Helgenstockstraße 6 wurde bereits in der Vergangenheit mehrmals durch Belange der Öffentlichkeit belastet. So wurde bei den letzten Sanierungsmaßnahmen des Straßenbelages die Einfriedung stark beschädigt. Zu meinem Bedauern hat der damalige Eigentümer es versäumt rechtzeitig Schadenersatz geltend zu machen. Für die Zukunft wird auf solche Schäden meinerseits verstärkt geachtet werden.

Auch wurden für die Herstellung der [REDACTED] nicht unerhebliche Grundstücksanteile, soweit ich bisher recherchieren konnte ohne Entschädigung, abgegeben. Hier stellt sich die Frage wie weit ein Grundstück immer wieder belastet und eingeschränkt werden kann und darf. Eine detaillierte Stellungnahme zu diesem Sachverhalt ist allerdings erst nach weiteren Erkenntnissen und Hinzuziehung juristischer Beratung möglich.

⑥ Berücksichtigt man, dass nicht alle im B-Plan ausgewiesenen Bauten (vor allem solche welche auf bereits bebauten Grundstücken entstehen könnten) mit einer Bauabsicht gleichzusetzen sind, gelangt man schnell zu der Erkenntnis, dass hier ein wirtschaftlich ausgewogenes Konzept zur Bebauung nicht vorhanden ist. Stellt doch die Umlegung der Kosten für die Schaffung eines kleinen Baugebietes auf die betroffenen Anlieger bereits bestehender Bebauung eine erhebliche finanzielle Belastung dar, welche diese oft an und auch über die Grenzen ihrer finanziellen Belastbarkeit bringt. Das Verhältnis von tatsächlich entstehenden Neubauten zu den Belastungen der betroffenen Anlieger ist absolut unausgewogen.

⑦ Weiterhin sollte berücksichtigt werden, dass die Wohnungseigentümergeinschaft eine weitere Bebauung des Grundstückes [REDACTED] in Gießen-Rödgen für die Zukunft ausschließt und eine Einbeziehung dieser Parzelle aus planungsrechtlichen Gründen nicht erforderlich ist.

Aus den oben genannten Gründen beantrage ich:

- ① Die Herausnahme des Grundstückes [REDACTED] Gießen-Rödgen aus dem vorgelegten B-Plan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“.
- ② Die Überprüfung des B-Plans Nr. RÖ/07/05 „In der Roos“ bezüglich der wirtschaftlichen Belastung für die betroffenen Anlieger und eine Bezifferung der für die einzelnen Parzellen voraussichtlich anfallenden Kosten

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 26.07.2015

Behandlungsvorschlag:

④ **Die vorhandene Durchfahrtsmöglichkeit für PKW wird durch die Planung der neuen Erschließungsstraße als Sackgasse beseitigt. Hinsichtlich der Zumutbarkeit des zukünftigen Anliegerverkehrs wird auf Punkt 1 verwiesen.**

⑤ **Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

⑥ **Die Einschätzung, ein wirtschaftlich ausgewogenes Konzept zur Bebauung sei nicht erkennbar, wird zurückgewiesen und der zur Offenlage geänderte Entwurf entgegen gehalten.**

In dem zur Offenlage geänderten Entwurf des Bebauungsplanes wurden im Wesentlichen nur diejenigen Grundstückseigentümer erschlossen, die sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht gegen eine Erschließung ausgesprochen hatten. Fast alle anderen wurden, sofern sie bereits erschlossen waren, nicht erschlossen. Stattdessen wurden in jenen Fällen private Grünflächen festgesetzt, um eine Bebauung auszuschließen und die Gärten planungsrechtlich zu sichern. Eine Ausnahme bilden die Grundstücke eines Landwirtes im Gebiet, welche als zentral gelegene Flächen im Gebiet nicht aus der Erschließung herausgenommen werden konnten. Diesem Eigentümer stehen aber mehrere Möglichkeiten offen, entweder landwirtschaftliche Ersatzflächen im Gebiet zu akzeptieren, externe Tauschflächen zu akzeptieren oder die genehmigte Nutzung auf dann neu ausgewiesenen Baugrundstücken weiter zu betreiben. Die nun geplante Erschließung durch eine Sackgasse minimiert die Erschließungsfläche einer geplanten Bebauung, da kein neues Straßennetz auf Grundlage der vorhandenen Asphaltwege mehr geplant wird.

⑦ **Das [REDACTED] nicht in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird abgelehnt.**

Durch die unter Punkt 1 beschriebene Notwendigkeit der Erschließung des neuen Baugebietes über den an dieser Stelle bereit als asphaltierten Weg vorhandenen Anschluss sind die angrenzenden Eckgrundstücke, u.a. auch die [REDACTED] für die Erschließungsplanung notwendig. Zudem profitieren sie zwangsläufig, auch durch Baufeldausweisungen im Entwurf, von der damit gesicherten separaten Erschließung der hinteren Grundstücksbereiche.



Universitätsstadt Gießen
 Der Magistrat
 Stadtplanungsamt
 Berliner Platz 1, 35390 Gießen

27. Juli 2015

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
 vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

- ① **Anregungen und Bedenken:** Verkehrschaos
 Das Argument der Stadt: „es müssen zuerst innerörtliche freie Flächen bebaut werden“ interessiert mich besonders.
- ② Warum wurden dann seinerzeit die Flächen am Kirschenberg bebaut?

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [Redacted]
 Adresse: [Redacted]
 Datum: 22.7.2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
 Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
 (Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
 „In der Roos“)
 Postf. 110820
 35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 22.07.2015

Behandlungsvorschlag:

- ① **Der Einschätzung, es werde ein „Verkehrschaos“ erzeugt, wird der kaum noch abwägungsrelevante Umfang des erwarteten Verkehrs entgegengehalten.**

Das Plangebiet wird für den motorisierten Verkehr über einen einzigen Anschluss an das bestehende Straßennetz angeschlossen. Dieser befindet sich nur 50 m von der Ortsdurchfahrt „Friedrich-Ebert-Straße“ entfernt, welche über die sehr gut ausgebaute Helgenstockstraße erreicht wird, die die erwarteten Fahrzeugbewegungen sehr gut aufnehmen kann.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bausenates des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes (Hessischer VGH, Urt. V. 17.08.2017 – 4 C 2760/16.N.) stellt die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung für Anlieger dar, die nicht abwägungsbeachtlich ist.

Eine realitätsnahe Kombination aus 2/3 Einfamilien- und 1/3 Zweifamilienhäusern an diesem Standort ergibt bei 28 Baugrundstücken entlang der neuen Erschließungsstraße ca. 18 Einfamilienhäuser und 10 Zweifamilienhäuser (mit je 2 Wohneinheiten), also insgesamt 38 Wohneinheiten, welche über die neue Straße erschlossen werden.

Dabei würde sich die entsprechende Zahl an Fahrzeugbewegungen gem. dem benannten Urteil mit 1,5 Fahrzeugen und 2,5 Fahrzeugbewegungen pro Tag berechnen lassen, hier also $38 \times 1,5 \times 2,5 = 142,5$ Fahrzeugbewegungen. Hinzu kämen für Besucherverkehr und Güterverkehr 2 Fahrzeugbewegungen pro Wohneinheit und Tag. Dies ergäbe 219 Fahrzeugbewegungen pro Tag, also weniger als 10 % mehr als die abwägungsunbeachtlichen 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag.

Diese geringfügige Überschreitung wird dadurch relativiert, dass die gesamte Straße verkehrsberuhigt anlegt wird und aufgrund der Ausführung als Sackgasse kein motorisierter Durchgangsverkehr auftreten wird.

Insgesamt wird der zu erwartende Verkehr also als nicht störend bewertet, da die gemäß benanntem Urteil überhaupt nur sehr geringfügig überschrittene Grenze zur Unbeachtlichkeit bei der Abwägung durch die Ausführung der Straße als Sackgasse, und daher durch das Ausbleiben von Durchgangsverkehr, in der Realität unterschritten werden wird.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen

27. Juli 2015

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

- ① **Anregungen und Bedenken:** Verkehrschaos
Das Argument der Stadt: „es müssen zuerst innerörtliche freie Flächen bebaut werden“, interessiert mich besonders.
- ② Warum wurden dann seinerzeit die Flächen am Kirschenberg bebaut?

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED]

Datum: 22.7.2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 22.07.2015

Angesichts des dringlichen Wohnraumbedarfs in Gießen wird diese, wenn überhaupt auftretende, nur geringfügige Überschreitung einer abwägungsbeachtlichen Zahl von 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag wegen des hier überwiegenden öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnbauland abgewogen.

② Dem Hinweis auf eine in der Vergangenheit erfolgte Bebauung von vormaligen Außenbereichsflächen wird entgegen gehalten, dass zu einem früheren Zeitpunkt die entsprechende Maßgabe des Baugesetzbuches (ab 2013) zum Vorrang der Innenentwicklung noch nicht existierte und dass die landwirtschaftliche Nutzung durch den Haupteigentümer der Flächen von „In der Roos“ einer Bebauung entgegen stand.

Das Innenentwicklungsgebot des § 1 (5) Satz 3 BauGB wurde zwischenzeitlich in das Baugesetzbuch aufgenommen, um dem wachsenden Flächenverbrauch bei wachsender Bevölkerung in vielen Städten und Regionen zu begegnen und dem Entstehen immer neuer Baugebiete im Umland der wachsenden Städte und Gemeinden zu begegnen.

Zudem wurden die landwirtschaftlichen Flächen „in der Roos“ bis ca. 1999 durch einen im Haupterwerb hier wirtschaftenden Landwirt auf eigenen Flächen genutzt. Dies ist nun nicht mehr der Fall, da nun nur noch ein Nebenerwerbslandwirt die Flächen gepachtet hat, der nur 2 kleinere Grundstücke besitzt und dessen Hofstelle nicht wie beim ehemaligen Haupterwerbslandwirt direkt im Gebiet liegt.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen

Universitätsstadt Gießen Stadtplanungsamt	
27. JULI 2015	
Gießen	

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken:

- ① Ich will meinen Garten, der als Hausgarten im Grundbuch eingetragen ist, nicht verkaufen und nicht bebauen. Ich bin für die „grüne Lunge“ und den Erhalt des dörflichen Charakters. Ich als Rentnerin mit einer kleinen Rente wäre nicht in der Lage, kommende Erschließungskosten zu zahlen und wäre gezwungen zu verkaufen.
→ quasi Enteignung durch die Hintertür!
(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)
- ②
- ③

Name: [Redacted]

Adresse: [Redacted] Gießen

Datum: 22.07.2015 [Redacted]

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[Redacted] Stellungnahme v. 22.07.2015

Behandlungsvorschlag:

- ① Das öffentliche Interesse an der Erschließung des Baugebietes unter Einbeziehung des Gartengrundstücks der Eigentümerin gegenüber ihrem Wunsch zu dessen Erhalt als Garten wird abgewogen und dem Erhalt widersprochen

Da das Gartengrundstück der Eigentümerin nicht mit ihrem außerhalb des Plangebietes liegenden Wohnhaus verbunden ist und zur Erschließung des Plangebietes für einen Fuß- und Radweg, der auch durch die Müllabfuhr genutzt werden soll, unverzichtbar ist, wird das Grundstück im Rahmen eines Umlegungsverfahrens behandelt werden und voraussichtlich nicht als Gartengrundstück erhalten bleiben, sondern in Bauland umgewandelt werden. Ein Verzicht auf den Fuß- und Radweg an dieser Stelle des zur Offenlage geänderten Entwurfs würde die Notwendigkeit eines unverhältnismäßig großen Wendeplatzes für die Müllabfuhr bedeuten, damit eine wirtschaftliche Erschließung stark erschweren und städtebaulich unverträglich sein.

- ② Der implizierten Forderung, dass „In der Roos“ nicht bebaut werden soll, weil das Gebiet als „grüne Lunge“ bezeichnet wird und dem Ort einen dörflichen Charakter gibt, wird widersprochen. Die öffentlichen Belange und Interessen zur Baulandausweisung gegenüber der hier geforderten Erhaltung des ländlichen Charakters.

Der Wunsch zur Erhaltung eines dörflichen Charakters von „In der Roos“ kann nicht Selbstzweck sein, wenn dem öffentlichen Belange und Interessen zur Baulandausweisung gegenüberstehen. Angesichts des sehr nahe gelegenen Umlandes mit der gleichen Landschafts- und Erschließungsstruktur wie im Bereich „In der Roos“ sowie des geplanten eingeschossigen Wohnhausbebauung mit festgesetzten Satteldächern wird ein Zurückstellen der Bebauung von „In der Roos“ zum Zwecke der Erhaltung eines dörflichen Charakters abgelehnt.

- ③ Dem Vorwurf der „Enteignung durch die Hintertür“ wird entgegengehalten, dass kein Enteignungsverfahren, sondern eine Baulandumlegung gemäß Baugesetzbuch erfolgen wird. Diese darf prinzipiell nicht zu enteignungsgleichen Eingriffen führen.

Die Planungshoheit der Gemeinde und das Recht der Gemeinde, Bauabwägungspläne aufzustellen, besteht unabhängig von der Zustimmung einzelner Eigentümer. Gleiches gilt für ein Verfahren zur Baulandumlegung. Eine Einstellung der Planung oder ein



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
27. JULI 2015
Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

**Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen**

Anregungen und Bedenken :

- ① Ich will meinen Garten, der als "Hausgarten" im Grundbuch eingetragen ist, nicht verkaufen und nicht bebauen. Ich bin für die grüne Umgebung und den Erhalt des dörflichen Charakters. Ich als Rentnerin mit einer kleinen Rente wäre nicht in der Lage, kommende Erschließungskosten zu zahlen. Ich würde gerne verkaufen, → quasi Entzug durch die Stadt! (ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)
- ②
- ③

Name: [Redacted]

Adresse: [Redacted] Gießen

Datum: 22.07.2015 [Redacted]

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen) :

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[Redacted] Stellungnahme v. 22.07.2015

Ausschluss eines späteren Umlegungsverfahrens aufgrund der Ablehnung der Eigentümerin, ihren Garten in die Planung einzubeziehen, wird abgelehnt.

Bebauungspläne sind gem. § 1(3) BauGB aufzustellen, sobald dies für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Durch die zunehmende Einwohnerzahl Gießens besteht große Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau. Da die städtebauliche Entwicklung gem. § 1(5) Satz 3 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, ist die im Zentrum Rödgers gelegene Freifläche „In der Roos“ eine Fläche, die diesem Gebot folgen besiedelt werden soll, bevor Ortserweiterungen in das Umland in Erwägung gezogen werden können. Der Flächennutzungsplan, aus dem Bauleitpläne gem. § 8 (2) BauGB zu entwickeln sind, stellt die Fläche „In der Roos“ bereits seit dem Jahr 2000 als Wohnbaufläche (Bestand) dar. Der Ortsbeirat Rödgen sowie die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen haben der Aufstellung des Bebauungsplans zugestimmt.

Die Durchführung eines Verfahrens zur Baulandumlegung obliegt nicht der Zustimmung der betroffenen Eigentümer. Es ist gesetzlich im Vierten Teil – Bodenordnung – des Baugesetzbuches geregelt. Die verfassungsrechtliche Zulässigkeit der Baulandumlegung wurde mehrfach höchstrichterlich bestätigt. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist ein Umlegungsverfahren daher möglich.

Universitätsstadt Gießen
 Stadtplanungsamt
 28. JULI 2015

Gießen

Universitätsstadt Gießen
 Der Magistrat
 Stadtplanungsamt
 Berliner Platz 1, 35390 Gießen

Jay-Bay Zimmer 3 Stock 03-447

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“
 28.07.2015
 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
 vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

① Anregungen und Bedenken:
Als Eigentümer der [redacted] stellt sich mir die Frage wie der Geltungsber. zustande kommt, der mir einen willkürlichen, unordodoxen Eindruck macht. Zumal mich keine Erschließung oder Sonstiges mit dem neuen Baugebiet verbindet, da auf meinem Grundstück auch keine weiteren Gebäude mit den nötigen Grenzabständen u. Gebäudeabständen möglich sind. Deshalb die Frage was ich in diesem Geltungsber. soll, oder werden Leute gebraucht die die Zechen bezahlen sollen!
(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [redacted]
 Adresse: [redacted] 35394 Gressen-Rö
 Datum: 23.07.15

- Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):
- Allgemeines Interesse:
 - Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
 - Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
 - Besonderes Interesse als Anwohner/in:
 - Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
 - Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
 Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
 (Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
 „In der Roos“)
 Postf. 110820
 35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen
 Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.
 [redacted], Stellungnahme v. 23.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① Die Planungshoheit der Gemeinde und das Recht der Gemeinde, Bebauungspläne aufzustellen, besteht unabhängig von der Zustimmung einzelner Anwohner und Eigentümer, da Planungsziele verfolgt werden können, die Einzelinteressen entgegen stehen. Die Schaffung von Wohnbauland ist ein solches Ziel, so dass das fehlende Einverständnis mit der Einbeziehung in die Planung hier nicht berücksichtigt werden kann.

Bebauungspläne sind gem. § 1(3) BauGB aufzustellen, sobald dies für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Durch die zunehmende Einwohnerzahl Gießens besteht große Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau. Da die städtebauliche Entwicklung gem. § 1(5) Satz 3 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, ist die im Zentrum Rödgens gelegene Freifläche „In der Roos“ eine Fläche, die diesem Gebot folgen besiedelt werden soll, bevor Ortserweiterungen in das Umland in Erwägung gezogen werden können. Der Flächennutzungsplan, aus dem Bauleitpläne gem. § 8 (2) BauGB zu entwickeln sind, stellt die Fläche „In der Roos“ bereits seit dem Jahr 2000 als Wohnbaufläche (Bestand) dar. Der Ortsbeirat Rödgen sowie die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen haben der Aufstellung des Bebauungsplans zugestimmt.

Das Grundstück mit dem Gebäuden Im [redacted] wird in das Plangebiet einbezogen, da das Gebäude in Nachbarschaft zu einem künftigen Neubaugebiet „In der Roos“ planungsrechtlich gesichert werden und die weitere Bebauung im Einklang mit dem geplanten Neubaugebiet planungsrechtlich geregelt werden soll.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
27. JULI 2015

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken:

- ① 1. Zustimmung der „grünen Lunge“ Rödgers
- ② 2. Risiko durch OSV/Flächeversiegelung = Wasser-Spiegel im tiefen gelegenen Straßengraben steigt
- ③ 3. Der Bedarf entspricht nicht der Realität
→ Leerstände an Dietrichweg und ethnische Baum-Lücke im Ort.

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [Redacted]

Adresse: [Redacted]

35394 G.

Datum: 24.07.2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[Redacted], Stellungnahme v. 24.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① Die Bewertung von „In der Roos“ als „grüne Lunge“ Rödgers, die nicht für ein Neubaugebiet geeignet ist, trifft nicht zu.

Die Bezeichnung als „grüne Lunge“ suggeriert, das Gebiet sei für das Ortsklima und die Frischluftversorgung Rödgers unverzichtbar.

Die Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet von Gießen, welche das Büro GEO-NET Umweltconsulting GmbH im Auftrag der Stadt als modellgestützte, flächendeckende Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet im Jahr 2014 erarbeitet hat und welche die Stadtverordnetenversammlung am 9. Oktober 2014 beschlossen hat, stellt das Areal von „In der Roos“ in der zugehörigen „Planungshinweiskarte“ als Gebiet mit der Zuordnung „Mittlere bioklimatische Bedeutung – Freifläche mit mittlerem Einfluss auf Siedlungsgebiete; Mittlere Empfindlichkeit durch Nutzungsintensivierung; Maßvolle Bebauung aus bioklimatischer Sicht meist möglich“ dar. Durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und die umfänglich festgesetzten privaten Grünflächen (Gärten) sowie die Festsetzung von 40 % gärtnerisch angelegter Grünfläche und einem großkronigen Baum je Grundstück sowie eingeschossiger Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern wird diese maßvolle Bebauung gewährleistet. Die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,4 für die GRZ wird unterschritten, und die kleinteilige Einzel- und Doppelhausstruktur gewährleistet eine gute Durchlüftung des Gebietes. Gemäß bioklimatischer Fachbeurteilung ist „In der Roos“ also wie vorgesehen maßvoll bebaubar und daher keine unverzichtbare „Grüne Lunge“ des Stadtteils.

Da die „grüne Lunge“ sich im Gebiet „In der Roos“ auf nahezu unzugängliches Wiesen- und Gartenland beschränkt, wird hier auch kein Verlust einer Naherholungsfläche gesehen.

Da Gartenflächen rund um bestehende Privathäuser als Privatgärten festgesetzt und nicht bebaut werden, eine Beschränkung der Neubebauungs-Dichte (statt GRZ 0,40 nur 0,35) mit einem Mindestanteil an Grundstücksbegrünung von 40% sowie eine Landwirtschaftsfläche am Kindergarten festgesetzt werden, auf welcher der „Bio-Bauer“ seine zulässige Abstellnutzung oder die Umwelterziehung in direkter Nachbarschaft zum Kindergarten weiter betreiben könnte, verbleibt auch ein ausreichender Grünanteil im Gesamtgebiet.

Da zudem für die Umsiedlung der Population des Ameisenbläulings eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung vorliegt, ist das Heranziehen von „In der



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
27. JULI 2015

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken:

- ① 1. Zustimmung der „grünen Lunge“ Rödgens
- ② 2. Risiko durch OSV/Flächeversiegelung = Wasser- Spiegel in tiefer gelegener Straße steigt
- ③ 3. Der Bedarf entspricht nicht der Realität
→ Leerstände an Dietrich- und ethnische Baum Lücke - im Ort.

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED] 35394 G.

Datum: 24.07.2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 24.07.2015

Roos“ einer Besiedlung im Umland Rödgens mit weiterem Landschaftsverbrauch vorzuziehen.

② Die Befürchtung des Ansteigens des „Wasserspiegels in tiefer gelegenen Straßen“ wird mit Hinweis auf die zum Entwurf geänderte Planung und die geplante Entwässerung des Plangebietes zurückgewiesen.

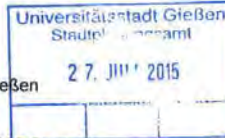
Die Oberflächenentwässerung der Grundstücke erfolgt über eine neu angelegte Kanalisation in der neuen Erschließungsstraße, die mittels eines großen Rückstaukanals große Rückhaltekapazitäten für anfallendes Regenwasser bietet, das dann geregelt und mit Verzögerung über die vorhandene Kanalisation in der Helgenstockstraße abgeleitet werden soll. Hier am Anschluss an die Helgenstockstraße befindet sich auch der tiefste Punkt des Geländes. Die Udersbergstraße und die dortige Kanalisation sind also nicht betroffen. Durch die Ableitung von im Gebiet anfallenden Regenwasser über die neue Kanalisation wird sogar Regenwasser aufgefangen und abgeleitet, das derzeit vor Ort versickert und damit den Grundwasserspiegel auch im Bereich der tiefer gelegenen Udersbergstraße ansteigen lässt.

③ Die Aussage wird als individuelle Beobachtung zur Kenntnis genommen, dem fehlenden Bedarf an Wohnbauland wird jedoch mit dem ungebrochenen Bevölkerungswachstum in Gießen widersprochen.

Den beobachteten Leerständen und vereinzelt un bebauten Grundstücken steht jedoch eine allgemein sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbauland gegenüber, und dem Heranziehen leerstehenden Wohnraums und un bebauter Grundstücke gegen den Willen der Eigentümer sind hohe eigentumsrechtliche Grenzen gesetzt.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken :

① Aufgrund nicht symmetrischer Steigerung von Angaben (insbesondere Kosten für das Grundstück in der Stadt Gießen) zu meinem Ein kommen würde eine dermaßen finanzielle Belastung eine zusätzlich an das Grundstück grenzende Straße eine Verschuldung bis in den hohen Alter meine Person bedeuten was eine eventuellen Bankrott bedeuten würde.
(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum: 23.07.2015

35399 Gießen

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen) :

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 23.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① Die Bedenken wird entgegengehalten, dass gültiges Erschließungsbeitragsrecht angewendet werden wird, das nicht der Abwägung unterliegt.

Ob Beiträge erhoben werden, ist dabei nicht im Rahmen der Bauleitplanung zu klären und abzuwägen. Es wird jedoch darauf verwiesen, dass für die Erschließungsvorteile entstehen, da auf dem hinteren Grundstücksteil durch den, mit dem zur Offenlage geänderten, Entwurf des Bebauungsplans ein bisher nicht vorhandenes Baurecht entsteht, was eine erhebliche Wertsteigerung des Grundstücks bedeutet.

Die Erschließung des neuen Wohngebietes über den westlichen Abschnitt des vorhandenen Weges zwischen Helgenstockstraße und „Im Dreieck“ („Schwarzer Weg“) und damit auch an der ist notwendig, da sich hier der tiefste Punkt des Plangebietes und bereits der Anschluss an die Kanalisation in der Helgenstockstraße befindet, so dass eine Entwässerung des neuen Wohngebietes aufgrund des starken Gefälles im Gelände nur hier technisch sinnvoll möglich ist. Zudem ist ab hier der auf kürzestem Wege erreichbare Anschluss an die Ortsdurchfahrt an der Friedrich-Ebert-Straße gegeben.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken :

- Ich bin gegen das Baugebiet weil:
- ① - erst vor einem Jahr eine Verkehrsberuhigung im Dreieck und Rosengasse eingerichtet wurde
 - ② - Der alte Ortskern von Rödgen erhalten bleiben soll und dazu gehören die Gärten und Wiesen in der Roos
 - ③ - Diese Wege in der Roos von Kindern und ganz oft von alten Menschen für kleine Spaziergänge genutzt werden
 - ④ - Die Anwohner und Eigentümer ihre Gärten behalten wollen, um Obst und Gemüse anzubauen
 - ⑤ - Der Landwirt im Dreieck etliche Flächen landwirtschaftlich nutzt

Name: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED] 35394 Gießen-Rödgen

Datum: 22.7.15 [REDACTED]

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 22.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① Den Bedenken wird entgegen gehalten, dass mit dem zur Offenlage geänderten Entwurf der Anschluss des Baugebietes an das vorhandene Straßennetz für PKW ausschließlich über die Helgenstockstraße erfolgt und der Bereich im Dreieck und Rosengasse aus dem Gebiet heraus nur noch über Rad- und Fußwege erreicht werden kann.

Der genannte Bereich wird daher keinerlei zukünftige Zunahme des Verkehrs erleben, so dass die Verkehrsberuhigung im genannten Bereich unverändert bleibt.

② Der Forderung, dass „In der Roos“ nicht bebaut werden soll, weil das Gebiet zum alten Ortskern von Rödgen zähle, wird widersprochen. Die öffentlichen Belange und Interessen zur Baulandausweisung überwiegen die hier geforderte Erhaltung von „In der Roos“ als empfundener Teil des Ortskerns.

Der Wunsch zur Erhaltung „In der Roos“ als empfundener Teil des Ortskerns kann nicht Selbstzweck sein, wenn dem öffentlichen Belange und Interessen zur Baulandausweisung gegenüberstehen. Angesichts des sehr nahe gelegenen Umlandes mit der gleichen Landschafts- und Erschließungsstruktur wie im Bereich „In der Roos“ sowie des geplanten eingeschossigen Wohnhausbebauung mit festgesetzten Satteldächern wird ein Zurückstellen der Bebauung von „In der Roos“ zum Zwecke der Erhaltung eines unveränderten Charakters des Bereiches um den Rödgener Ortskern abgelehnt. Die festgesetzten Satteldächer und die Begrenzung auf ein Vollgeschoss sollen sicherstellen, dass vom Gebiet aus weiterhin ein Blick auf den Kirchturm möglich bleibt und dabei eine dörflich geprägte Dachlandschaft im Vordergrund liegt. Daher ist ein Erhalt von In der Roos, weil es nach dem Empfinden des Anwohners zum Ortskern gehört, angesichts der Darstellung des Flächennutzungsplans, dem Entwicklungsgebot des Innenbereichs nach § 1(5) Satz 3 BauGB und der öffentlichen Belange und Interessen zur Baulandausweisung nicht zu rechtfertigen.

Hinzu kommt, dass neue Anwohner den Ortskern von „In der Roos“ als sozialen Treffpunkt neu beleben werden und damit der Ortskern als sozialer Mittelpunkt gestärkt werden wird.

③ Die Bedeutung von „In der Roos“ als Erholungsraum für Kinder und ältere Menschen wird allein schon durch fehlende Betretbarkeit der Wiesen als sehr begrenzt eingeschätzt. Angesichts des sehr nahe gelegenen Umlandes mit einer sehr ähnlichen Landschafts- und Erschließungsstruktur wie im Bereich „In der Roos“ wird ein



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken :

- Ich bin gegen das Baugebiet weil:
- ① - erst vor einem Jahr eine Verkehrsberuhigung im Dreieck und Rosengasse eingerichtet wurde
 - ② - Der alte Ortskern von Rödgen erhalten bleiben soll und dazu gehören die Gärten und Wiesen in der Roos
 - ③ - Diese Wege in der Roos von Kindern und ganz oft von alten Menschen für kleine Spaziergänge genutzt werden
 - ④ - Die Anwohner und Eigentümer ihre Gärten behalten wollen, um Obst und Gemüse anzubauen
 - ⑤ - Der Landwirt im Dreieck etliche Flächen landwirtschaftlich nutzt

Name: [redacted]

Adresse: [redacted] 35394 Gießen-Rödgen

Datum: 22.7.15 [redacted]

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[redacted] Stellungnahme v. 22.07.2015

Zurückstellen der Bebauung von „In der Roos“ zum Zwecke der Erhaltung einer sehr eingeschränkten Erholungsfunktion des Gebietes abgelehnt. Die öffentlichen Belange der Erschließung von Wohnbauland werden höher bewertet.

Die Erholungsfunktion von „In der Roos“ beschränkt sich auf die Möglichkeit des Spazierengehens auf den asphaltierten Erschließungswegen und des Verweilens auf einer aufgestellten Parkbank am Rande eines der Erschließungswege. Keine der dabei passierten Wiesen oder Grundstücke kann betreten werden. Im nahen Umland, das vom Plangebiet nur durch 1 bis 2 Querstraßen entfernt ist und das durch ein dichtes Netz vergleichbarer Erschließungswege erschlossen ist, ist das Spazierengehen hingegen sogar in offener Landschaft möglich. Die offene Landschaft rund um Rödgen bietet genau die gleichen Erholungsmöglichkeiten durch Spazierengehen entlang von Wiesen und Gärten wie dies auch „In der Roos“ tut.

④ Der Anregung wurde weitgehend gefolgt, indem private Wohnhausgärten in dem zur Offenlage geänderten Entwurf als private Grünflächen festgesetzt wurden. Darüber hinausgehend werden die öffentlichen Belange der Erschließung von Wohnbauland höher bewertet als der Erhalt aller bisherigen Gartenflächen.

⑤ Die Belange des Landwirtes zur Weiternutzung des Landes zur Tierhaltung und zum Abstellen von Gerät werden gegen die öffentlichen Belange der Erschließung von Wohnbauland abgewogen.

Der Landwirt betreibt seine Landwirtschaft nur im Nebenerwerb und bewirtschaftet mit ca. 70 ha ein Vielfaches seiner Weiden „In der Roos“ im Umland von Rödgen. Ein Wegfall von „In der Roos“ als pachtbare Landwirtschaftsfläche ist ihm daher wirtschaftlich zuzumuten.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken :

- ① - kein Bauland wo die Eigentümer dagegen sind
- ②③ - Grünfläche unbedingt erhalten, Fauna und Flora schützen!!
- ④ - Vorken und Mähen stehen in keinem Verhältnis
- ⑤ - dortlicher Charakter sollte für immer verloren
- ⑥ - ganze Planung zu zentraler Schulbergerschleife, dadurch keine Verdäuerung der Infrastruktur -> das hat Politik seit 30 Jahren versäumt!!!

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED] 35394 Gießen - Rödgen

Datum: 22.7.15 [REDACTED]

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 22.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① Die Planungshoheit der Gemeinde und das Recht der Gemeinde, Bebauungspläne aufzustellen, besteht unabhängig von der Zustimmung einzelner Anwohner und Eigentümer, da Planungsziele verfolgt werden können, die Einzelinteressen entgegen stehen. Die Schaffung von Wohnbauland ist ein solches Ziel, so dass das fehlende Einverständnis mit der Einbeziehung in die Planung nicht bei jedem Eigentümer berücksichtigt werden kann. Der Forderung wird daher nicht zugestimmt.

Bebauungspläne sind gem. § 1(3) BauGB aufzustellen, sobald dies für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Durch die zunehmende Einwohnerzahl Gießens besteht große Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau. Da die städtebauliche Entwicklung gem. § 1(5) Satz 3 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, ist die im Zentrum Rödgens gelegene Freifläche „In der Roos“ eine Fläche, die diesem Gebot folgen besiedelt werden soll, bevor Ortserweiterungen in das Umland in Erwägung gezogen werden können. Der Flächennutzungsplan, aus dem Bauleitpläne gem. § 8 (2) BauGB zu entwickeln sind, stellt die Fläche „In der Roos“ bereits seit dem Jahr 2000 als Wohnbaufläche (Bestand) dar. Der Ortsbeirat Rödgen sowie die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen haben der Aufstellung des Bebauungsplans zugestimmt.

Um den Unwillen zu Bebauung dennoch zu berücksichtigen, wurde bei Anwohnern mit Hausgärten, die keine Bauabsicht hegen, in dem zur Offenlage geänderten Entwurf diese als private Grünflächen festgesetzt und nicht erschlossen, sofern sie für eine wirtschaftliche Erschließung des Plangebietes verzichtbar waren.

② Der Anregung wird nicht gefolgt. Die öffentlichen Belange und Interessen zur Baulandausweisung überwiegen gegenüber der Erhaltung des Status quo für Flora und Fauna.

Bei den Artengruppen der Vögel und Fledermäusen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Baulandausweisung, wenn bei Rodungen und Abrissen auf die Brut- und Quartierszeiten Rücksicht genommen wird. Hinsichtlich des Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings muss ein artenschutzrechtliches Ausnahmeverfahren angestrengt werden.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken :

- ① - kein Bauland wo die Eigentümer dagegen sind
- ②③ - Grüne Lunge unbedingt erhalten, Fauna und Flora schützen!!
- ④ - Vorka und Mieten stehen in keinem Verhältnis
- ⑤ - dörflicher Charakter wäre für immer verloren
- ⑥ - gute Planung im zentralen Schulbergbereich, dadurch keine Verdichtung der Infrastruktur -> das hat Politik seit 30 Jahren versäumt!!!

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED] 35394 Gießen - Rödgen

Datum: 22.7.15 [REDACTED]

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 22.07.2015

③ Die Bewertung von „In der Roos“ als „grüne Lunge“ Rödgens, die unbedingt erhalten bleiben muss, trifft nicht zu.

Die Bezeichnung als „grüne Lunge“ suggeriert, das Gebiet sei für das Ortsklima und die Frischluftversorgung Rödgens unverzichtbar.

Die Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet von Gießen, welche das Büro GEO-NET Umweltconsulting GmbH im Auftrag der Stadt als modellgestützte, flächendeckende Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet im Jahr 2014 erarbeitet hat und welche die Stadtverordnetenversammlung am 9. Oktober 2014 beschlossen hat, stellt das Areal von „In der Roos“ in der zugehörigen „Planungshinweiskarte“ als Gebiet mit der Zuordnung „Mittlere bioklimatische Bedeutung – Freifläche mit mittlerem Einfluss auf Siedlungsgebiete; Mittlere Empfindlichkeit durch Nutzungsintensivierung; Maßvolle Bebauung aus bioklimatischer Sicht meist möglich“ dar. Durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und die umfangreich festgesetzten privaten Grünflächen (Gärten) sowie die Festsetzung von 40 % gärtnerisch angelegter Grünfläche und einem großkronigen Baum je Grundstück sowie eingeschossiger Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern wird diese maßvolle Bebauung gewährleistet. Die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,4 für die GRZ wird unterschritten, und die kleinteilige Einzel- und Doppelhausstruktur gewährleistet eine gute Durchlüftung des Gebietes. Gemäß bioklimatischer Fachbeurteilung ist „In der Roos“ also wie vorgesehen maßvoll bebaubar und daher keine unverzichtbare „Grüne Lunge“ des Stadtteils

④ Der Behauptung eines schlechten Kosten-Nutzen-Verhältnisses für die Bebauung wird widersprochen.

Es entstehen nach dem zur Offenlage geänderten Entwurf potenziell etwa 30 Wohneinheiten, so dass zusammen mit der von einem Straßennetz auf eine einzige Straße reduzierten Erschließungsumfang eine auch kostenseitig optimierte Erschließung entwickelt wurde. Von geringen Erschließungskosten profitieren alle zukünftigen Grundstückseigentümer.

⑤ Der implizierten Forderung, dass „In der Roos“ nicht bebaut werden soll, weil das Gebiet dem Ort einen dörflichen Charakter gäbe, wird widersprochen. Die öffentlichen Belange und Interessen zur Baulandausweisung gegenüber der hier geforderten Erhaltung des ländlichen Charakters.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken :

- ① - kein Bauland wo die Eigentümer dagegen sind
- ②③ - Grünfläche unbedingt erhalten, Fauna und Flora schützen!!
- ④ - Vorken und Mieten stehen in keinem Verhältnis
- ⑤ - dörflicher Charakter würde für immer verloren
- ⑥ - ganze Planung zu einziger Schulbergerschleife, dadurch keine Verdichtung der Infrastruktur -> das hat Politik seit 30 Jahren versäumt!!!

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED] 25394 Gießen - Rödgen

Datum: 22.7.15 [REDACTED]

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“)
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 22.07.2015

Der Wunsch zur Erhaltung eines dörflichen Charakters von „In der Roos“ kann nicht Selbstzweck sein, wenn dem öffentlichen Belange und Interessen zur Baulandausweisung gegenüberstehen. Angesichts des sehr nahe gelegenen Umlandes mit der gleichen Landschafts- und Erschließungsstruktur wie im Bereich „In der Roos“ sowie des geplanten eingeschossigen Wohnhausbebauung mit festgesetzten Satteldächern wird ein Zurückstellen der Bebauung von „In der Roos“ zum Zwecke der Erhaltung eines dörflichen Charakters abgelehnt.

⑥ Dem Vorwurf, dass durch die Planung die Infrastruktur nicht verbessert würde, wird widersprochen.

Rödgen hat einen mit öffentlicher Infrastruktur wie ÖPNV, Schulen und Kindergärten gut aufgestellten Status. Die hier vermutlich gemeinte Infrastruktur an privatem Einzelhandel und Dienstleistung ist von einer größeren potenziellen Kundenbasis hierfür abhängig. Durch neue Wohnungen und Wohnhäuser wird die potentielle Kundschaft für solche zur Versorgung des Gebietes wünschenswerte Betriebe erhöht, so dass die Wahrscheinlichkeit, dass sich ein solcher Betrieb dann in Rödgen ansiedelt, erhöht wird. Die Ansiedlung von Metzgereien, Bäckereien und kleiner Lebensmitteläden erfolgt jedoch aufgrund privatwirtschaftlicher Initiative und kann nicht durch Stadt oder staatliche Instanzen vorgeschrieben werden.



Universitätsstadt Gießen
 Der Magistrat
 Stadtplanungsamt
 Berliner Platz 1, 35390 Gießen

Universitätsstadt Gießen
 Stadtplanungsamt
 27. Juli 2015

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
 vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken :

- ① - kein Bauland wo die Eigentümer dagegen sind
- ② - Grüne Lunge unbedingt erhalten
- ③ - Kosten und Nutzen stehen in keinem Verhältnis
- ④ - Dorfleben erhalten
- ③ - Kosten und Nutzen stehen in keinem Verhältnis
- ⑤ - Infrastruktur wird so nicht verbessert. NEIN DANKE

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [Redacted]
 Adresse: [Redacted]
 Datum: 22.07.2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen) :

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
 Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
 (Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
 „In der Roos“)
 Postf. 110820
 35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[Redacted], Stellungnahme v. 22.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① Die Planungshoheit der Gemeinde und das Recht der Gemeinde, Bebauungspläne aufzustellen, besteht unabhängig von der Zustimmung einzelner Anwohner und Eigentümer, da Planungsziele verfolgt werden können, die Einzelinteressen entgegen stehen. Die Schaffung von Wohnbauland ist ein solches Ziel, so dass das fehlende Einverständnis mit der Einbeziehung in die Planung nicht bei jedem Eigentümer berücksichtigt werden kann. Der Forderung wird daher nicht zugestimmt.

Bebauungspläne sind gem. § 1(3) BauGB aufzustellen, sobald dies für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Durch die zunehmende Einwohnerzahl Gießens besteht große Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau. Da die städtebauliche Entwicklung gem. § 1(5) Satz 3 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, ist die im Zentrum Rödgens gelegene Freifläche „In der Roos“ eine Fläche, die diesem Gebot folgen besiedelt werden soll, bevor Ortserweiterungen in das Umland in Erwägung gezogen werden können. Der Flächennutzungsplan, aus dem Bauleitpläne gem. § 8 (2) BauGB zu entwickeln sind, stellt die Fläche „In der Roos“ bereits seit dem Jahr 2000 als Wohnbaufläche (Bestand) dar. Der Ortsbeirat Rödgen sowie die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen haben der Aufstellung des Bebauungsplans zugestimmt.

Um den Unwillen zu Bebauung dennoch zu berücksichtigen, wurde bei Anwohnern mit Hausgärten, die keine Bauabsicht hegen, in dem zur Offenlage geänderten Entwurf diese als private Grünflächen festgesetzt und nicht erschlossen, sofern sie für eine wirtschaftliche Erschließung des Plangebietes verzichtbar waren.

② Die Bewertung von „In der Roos“ als „grüne Lunge“ Rödgens, die unbedingt erhalten bleiben muss, trifft nicht zu.

Die Bezeichnung als „grüne Lunge“ suggeriert, das Gebiet sei für das Ortsklima und die Frischluftversorgung Rödgens unverzichtbar. Die Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet von Gießen, welche das Büro GEO-NET Umweltconsulting GmbH im Auftrag der Stadt als modellgestützte, flächendeckende Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet im Jahr 2014 erarbeitet hat und welche die Stadtverordnetenversammlung am 9. Oktober 2014 beschlossen hat, stellt das Areal von „In der Roos“ in der zugehörigen „Planungshinweiskarte“ als Gebiet mit der Zuordnung „Mittlere bioklimatische Bedeutung – Freifläche mit mittlerem Einfluss auf Siedlungsgebiete; Mittlere Empfindlichkeit durch Nutzungsintensivierung; Maßvolle



Universitätsstadt Gießen
 Der Magistrat
 Stadtplanungsamt
 Berliner Platz 1, 35390 Gießen

Universitätsstadt Gießen
 Stadtplanungsamt
 27. Juli 2015

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
 vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken:

- ① - kein Bauland wo die Eigentümer dagegen sind
- ② - Grüne Lunge unbedeutend
- ③ - Kosten und Nutzen stehen in keinem Verhältnis
- ④ - Dorflichen Charakter erhalten
- ③ - Kosten und Nutzen stehen in keinem Verhältnis
- ⑤ - Infrastruktur wird so nicht verbessert. NEIN DANKE

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [Redacted]
 Adresse: [Redacted]
 Datum: 22.07.2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
 Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
 (Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
 „In der Roos“)
 Postf. 110820
 35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.
 [Redacted] Stellungnahme v. 22.07.2015

Bebauung aus bioklimatischer Sicht meist möglich“ dar. Durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und die umfangreich festgesetzten privaten Grünflächen (Gärten) sowie die Festsetzung von 40 % gärtnerisch angelegter Grünfläche und einem großkronigen Baum je Grundstück sowie eingeschossiger Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern wird diese maßvolle Bebauung gewährleistet. Die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,4 für die GRZ wird unterschritten, und die kleinteilige Einzel- und Doppelhausstruktur gewährleistet eine gute Durchlüftung des Gebietes. Gemäß bioklimatischer Fachbeurteilung ist „In der Roos“ also wie vorgesehen maßvoll bebaubar und daher keine unverzichtbare „Grüne Lunge“ des Stadtteils.

Da die „grüne Lunge“ sich im Gebiet „In der Roos“ auf nahezu unzugängliches Wiesen- und Gartenland beschränkt, wird hier auch kein Verlust einer Naherholungsfläche gesehen.

Da Gartenflächen rund um bestehende Privathäuser als Privatgärten festgesetzt und nicht bebaut werden, eine Beschränkung der Neubebauungs-Dichte (statt GRZ 0,40 nur 0,35) mit einem Mindestanteil an Grundstücksbegrünung von 40% sowie eine Landwirtschaftsfläche am Kindergarten festgesetzt werden, auf welcher der „Bio-Bauer“ seine zulässige Abstellnutzung oder die Umwelterziehung in direkter Nachbarschaft zum Kindergarten weiter betreiben könnte, verbleibt auch ein ausreichender Grünanteil im Gesamtgebiet.

Da zudem für die Umsiedlung der Populationen des Hellen und Dunklen Ameisenbläulings und die Bebauung seines Lebensraums eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt ist, ist das Heranziehen von „In der Roos“ einer Besiedlung im Umland Rödgens mit weiterem Landschaftsverbrauch vorzuziehen.

③ Der Behauptung eines schlechten Kosten-Nutzen-Verhältnisses für die Bebauung wird widersprochen.

Es entstehen nach dem zur Offenlage geänderten Entwurf potenziell etwa 30 Wohneinheiten, so dass zusammen mit der von einem Straßennetz auf eine einzige Straße reduzierten Erschließungsumfang eine auch kostenseitig optimierte Erschließung entwickelt wurde. Von geringen Erschließungskosten profitieren alle zukünftigen Grundstückseigentümer.

④ Der implizierten Forderung, dass „In der Roos“ nicht bebaut werden soll, weil das Gebiet dem Ort einen dörflichen Charakter gäbe, wird widersprochen. Die öffentlichen



Universitätsstadt Gießen
 Der Magistrat
 Stadtplanungsamt
 Berliner Platz 1, 35390 Gießen

Universitätsstadt Gießen
 Stadtplanungsamt
 27. Juli 2015

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
 vom 13. Juli bis einschließlich 27. Juli 2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken:

- ① - kein Bauland wo die Eigentümer dagegen sind
- ② - keine Lärzwecke umschließt
- ③ - Kosten und Nutzen stehen in keinem Verhältnis
- ④ - dörflichen Charakter erhalten
- ③ - Kosten und Nutzen stehen in keinem Verhältnis
- ⑤ - Infrastruktur wird so nicht verbessert. NEIN DANKE

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [Redacted]

Adresse: [Redacted]

Datum: 22.07.2015

Interessenslage bei der Auslegung (freiwillige Angabe, bitte ankreuzen):

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
 Abgabefrist: 27.07.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
 (Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
 „In der Roos“)
 Postf. 110820
 35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[Redacted], Stellungnahme v. 22.07.2015

Belange und Interessen zur Baulandausweisung überwiegen die hier geforderte Erhaltung des ländlichen Charakters.

Der Wunsch zur Erhaltung eines dörflichen Charakters von „In der Roos“ kann nicht Selbstzweck sein, wenn dem öffentlichen Belange und Interessen zur Baulandausweisung gegenüberstehen. Angesichts des sehr nahe gelegenen Umlandes mit der gleichen Landschafts- und Erschließungsstruktur wie im Bereich „In der Roos“ sowie des geplanten eingeschossigen Wohnhausbebauung mit festgesetzten Satteldächern wird ein Zurückstellen der Bebauung von „In der Roos“ zum Zwecke der Erhaltung eines dörflichen Charakters abgelehnt.

⑤ Dem Vorwurf, dass durch die Planung die Infrastruktur nicht verbessert würde, wird widersprochen.

Rödgen hat einen mit öffentlicher Infrastruktur wie ÖPNV, Schulen und Kindergärten gut aufgestellten Status. Die hier vermutlich gemeinte Infrastruktur an privatem Einzelhandel und Dienstleistung ist von einer größeren potenziellen Kundenbasis hierfür abhängig. Durch neue Wohnungen und Wohnhäuser wird die potentielle Kundschaft für solche zur Versorgung des Gebietes wünschenswerte Betriebe erhöht, so dass die Wahrscheinlichkeit, dass sich ein solcher Betrieb dann in Rödgen ansiedelt, erhöht wird. Die Ansiedlung von Metzgereien, Bäckereien und kleiner Lebensmittelläden erfolgt jedoch aufgrund privatwirtschaftlicher Initiative und kann nicht durch Stadt oder staatliche Instanzen vorgeschrieben werden.

Pohlheim 23.7.15

35415 Pohlheim

Stadtplanungsamt Gießen
Stichwort: frühzeitige Unterrichtung
„In der Roos“
Postfach 110820
35353 Gießen

Widerspruch Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05
„In der Roos“

Sehr geehrte Damen und Herren,
die mich betreffenden Flurstücke sind:

I.

II.

- ① I. Der städtebauliche Entwurf sieht u.a. eine zusätzliche Bebauung auf dem Grundstück [REDACTED] vor. Bei einer Grundstücksgröße von 916 qm und einer Grundflächenzahl von 0,4 ist mir diese Planung

- 2 -

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.
[REDACTED], Stellungnahme v. 23.07.2015

Behandlungsvorschlag:

- ① Dem Vorschlag wurde weitgehend gefolgt. Die Gartenseite [REDACTED] wurde als private Grünfläche festgesetzt, die Erschließung des Baugebietes geändert und das Grundstück damit nicht mehr für eine Bebauung erschlossen.

- 2 -

schleierhaft. Bebaut werden darf
 $916 \text{ qm} \cdot 0,4 = 366,4 \text{ qm}$. Z. Zt. sind
311 qm Wohn- und Geschäftsräume
(ohne Keller und Nebenräumen) vorhanden
und vermietet. Dazu kommen ca. 15 qm
unvermieteter Büroraum - das entspricht
326 qm. Bei diesem Planungsentwurf
würde die Grundflächenzahl bei Weitem
überschritten. Außerdem gäbe es keinen
Garten mehr. Das von Ihnen geplante
Baugrundstück endet auf der Terrasse
der Wohnung „Garten“. Die Gartenanteile
gehören anteilmäßig zu zwei lang-
fristig vermieteten Wohnungen und
waren wichtiger Bestandteil bei der
Vermietung. Nicht zuletzt würde die
Südseite des Grundstückes sehr viel
schmäler als jetzt.

- ① Eine weitere Bebauung und Veränderung
dieses Grundstückes lehne ich aus o.g.
Gründen ab und bitte Sie um die
Herausnahme aus dem Bebauungs-
plan.

- 3 -

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 23.07.2015

II. Zu den Grundstücken [REDACTED]
[REDACTED] kann ich keine rechtlich verbindliche Aussage treffen, da sie sich im Miteigentum mit meiner Schwester Frau [REDACTED] befinden.

- ② Aus städtebaulicher Sicht halte ich den Wegfall des Fußwegs 74111 nicht für sinnvoll, da ein Zugang zur Dorfmitte Laden, Sparkasse, Kirche, Backhaus, alter Kindergarten (Jugendssaal), Bürgerhaus fußläufig nur über das enge Dreieck oder die Helgustockstraße (Umweg) möglich wäre. Dies produziert m. E. mehr innerörtlichen PKW-Verkehr. Sozialer Miteinwander wird bei fußläufig gut zu erreichendem Ziel gefördert.
- ③ Der jetzige Charakter des Gebietes als Ruhepunkt sollte durch die städtebauliche Planung nicht ganz verloren gehen, eine nicht zu stark verdichtete Beplanung wäre (weniger ist mehr) wünschenswert - vermisse eine Spielstraße. Es wäre m. E. schön wenn auch junge Familien dort ein Zuhause finden könnten, denn der OT Rodgen hat Kindergarten und Grundschule,
Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED], Stellungnahme v. 23.07.2015

② Die beschriebene Anbindung des neuen Baugebietes an den Ortskern rund um die Kirche wird durch den erhaltenen Weg zwischen „In der Roos“ und Udersbergstraße aufrechterhalten. Der zusätzliche Erhalt des Weges zwischen „In der Roos“ und „Im Dreieck“ wird aber abgelehnt.

Durch die Aufrechterhaltung beider Wegeverbindungen würden Baugrundstücke zwischen „Im Dreieck“ und „In der Roos“ verkleinert werden und könnten schlechter von der Straße „Im Dreieck“ aus erschlossen werden. Zudem ist der Ausbau einer zweiten Fuß- und Radwegverbindung in Richtung Ortskern im Sinne einer kostensparenden Erschließung nicht sinnvoll.

③ Der Vorschlag einer nicht zu dichten Bebauung von „In der Roos“ wurde berücksichtigt. Ein verkehrsberuhigter Bereich, der gemäß Vorschlag als Spielstraße ausgebaut werden soll, wurde ebenfalls vorgesehen.

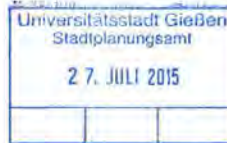
Die Planung sieht zudem die Erhaltung aller Ost-West- und Nord-Süd-Verbindungen durch das Gebiet für Radfahrer und Fußgänger vor – mit Ausnahme der Verlängerung der Straße „Im Dreieck“ in das Gebiet, welche aber sowohl durch eine südlicher verlaufende, parallele Rad- und Fußwegverbindung aus Richtung Osten als auch durch den erhaltenen Rad- und Fußweg von der Udersbergstraße aus Richtung Norden bzw. Ortsmitte ersetzt wird. Das Wohngebiet wird mit einer Grundflächenzahl von 0,35 für ein allgemeines Wohngebiet weniger dicht bebaut, als es die Baunutzungsverordnung zulässt, so dass vergleichsweise mehr private Gartenfläche entsteht. Diese wird entlang der Nordseite der neuen Erschließungsstraße durch die festgesetzten Baufelder zudem vor den neuen Wohnhäusern liegen und damit an den Straßenraum angrenzen, so dass insgesamt der Charakter eines durchgrünten Wohngebietes entstehen wird, das auf der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße auch gut zu Fuß durchquert werden kann. Spielen und Fahrradfahren für Kinder ist hier ebenso möglich wie bisher auf den Asphaltwegen „In der Roos“.

Magistrat der Stadt Giessen
Berliner Platz 1

35390 Giessen

[REDACTED]

35394 Giessen



Giessen, 27.07.2015

Stellungnahme Ortslandwirt: Aufstellung des Bebauungsplans RO 07/05 in der Roos

Sehr geehrte Damen und Herren,

- ① mit dem von Ihnen aufgestellten Bebauungsplan in der Roos wird der landwirtschaftliche Betrieb [REDACTED] in hohem Maße beeinträchtigt. Einer
- ② Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Flächen und landwirtschaftlicher Gebäude in ein allgemeines Wohngebiet kann nicht zugestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

Bauleitplanung der Universitätsstadt Giessen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED], Stellungnahme v. 27.07.2015

Behandlungsvorschlag:

① Der Aussage, der Betrieb werde durch die Planung in hohem Maße beeinträchtigt, wird widersprochen. Einerseits bestehen mehrere Alternativen für die im Geltungsbereich bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen, die im Aufstellungsverfahren und in Gesprächen des Magistrates mit [REDACTED] erörtert wurden. Andererseits muss berücksichtigt werden, dass der Betrieb ca. 70 ha landwirtschaftliche Nutzfläche (davon rd. 21 ha städtische Fläche), insbesondere am Rödgener Ortsrand, bewirtschaftet, so dass der landwirtschaftliche Betrieb durch den beabsichtigten Bebauungsplan nicht grundsätzlich in Frage steht, zumal der Bebauungsplan den Betrieb nicht dazu zwingt, die legale Bewirtschaftung der Flächen aufzugeben.

Mit der Behauptung der hohen Beeinträchtigung des Betriebes wird postuliert, dass weder der Wegfall noch der Ersatz an anderer Stelle durch eine andere Landwirtschaftsfläche bzw. eine andere Fläche für eine Gerätehalle mit Freifläche möglich sei, und dass die Planung einer auch laut Flächennutzungsplans hier dargestellten Wohnbaufläche aufgrund der landwirtschaftlichen Belange des Ortslandwirtes an dieser Stelle nicht zugestimmt werde. Eine fachinhaltliche oder wirtschaftliche Begründung hierzu wird nicht vorgelegt.

Sofern vom Landwirt auf die beengte Dorflage der Hofstelle in der Ortsmitte verwiesen wird, ist die Begründung, warum nicht auch andere Ersatzflächen die für die Hofstelle zusätzlich nötigen Abstellflächen und –gebäude aufnehmen könnten, nicht angeben.

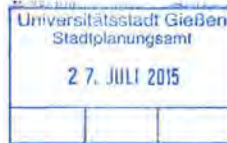
Schließlich befinden sich auch die beiden Flurstücke des Landwirtes rd. 150 m Wegstrecke von der Hofstelle [REDACTED] gemessen von der Grundstückszufahrt zu [REDACTED] bis zur Zufahrt der [REDACTED] entfernt. Der Weg zur Hofstelle führt über teils beengte öffentliche Straßen und Wege mit dreimaligem Abbiegen. Eine Sichtverbindung zwischen Hofstelle und Grundstücken besteht durch dazwischen liegende Bebauung nicht.

Dass die beiden Grundstücke des Ortslandwirtes nicht durch die Nutzung anderer Grundstücke in zumutbarer Nähe zur Hofstelle, die ihm angeboten werden können, oder die er bereits besitzt, ersetzt werden könnten, ist also weder durch eine direkte Nähe zur Hofstelle noch durch eine die optische Kontrolle ermöglichende Sichtverbindung zur Hofstelle begründet.

Magistrat der Stadt Giessen
Berliner Platz 1

35390 Giessen

35394 Giessen



Giessen, 27.07.2015

Stellungnahme Ortslandwirt: Aufstellung des Bebauungsplans RO 07/05 in der Roos

Sehr geehrte Damen und Herren,

- ① mit dem von Ihnen aufgestellten Bebauungsplan in der Roos wird der landwirtschaftliche Betrieb [REDACTED] in hohem Maße beeinträchtigt. Einer Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Flächen und landwirtschaftlicher Gebäude in ein allgemeines Wohngebiet kann nicht zugestimmt werden.
- ②

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

Bauleitplanung der Universitätsstadt Giessen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED], Stellungnahme v. 27.07.2015

Innerhalb des Plangebietes wurde, nur 25 m südlich von [REDACTED] der Eigentümer, im zur 1. Offenlage erstellten Bebauungsplanentwurf eine städtische Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und der vorhandene Erschließungsweg planungsrechtlich gesichert, um dem Landwirt als Alternativfläche für diejenigen Nutzungen angeboten zu werden, die ohne Störung der derzeitigen und zukünftigen Wohnnutzung hierher verlegt werden können.

Alternativ oder zusätzlich zu der im Bebauungsplanentwurf festgelegten Landwirtschaftsfläche können weitere städtische Flächen angeboten werden, denn der Landwirt hat derzeit fast 21 ha städtische, landwirtschaftlich genutzte Fläche in Rödgen zur landwirtschaftlichen Nutzung gepachtet, die er ohnehin nutzt.

Somit kann der Ersatz für die beiden Grundstücke sowohl im Plangebiet als auch wahlweise im übrigen Ortsgebiet von Rödgen in zumutbarer Entfernung von der Hofstelle nachgewiesen werden.

Eine vom Magistrat angebotene Ersatzfläche östlich von Rödgen in 350 m Wegstrecke Entfernung von der Hofstelle, die in Ergänzung der Ersatzfläche im B-Plangebiet als Standort für die Gerätehalle hätte dienen können, wurde abgelehnt.

Im Übrigen gilt der genehmigungsrechtliche Bestandsschutz. Der Bebauungsplan führt auch in seiner Umsetzung nicht zwangsläufig zur Aufgabe der genehmigten Gerätehalle.

② **Die Aussage, der geplanten Nutzungsänderung der Grundstücke werde nicht zugestimmt, wird zur Kenntnis genommen“. Ihr kann aber aus den in ① und hier im Weiteren genannten Gründen nicht gefolgt werden.**

Bei den beiden Grundstücken handelt es sich um eine Fläche von insgesamt 1673 m², wovon [REDACTED] landwirtschaftliche Fläche [REDACTED] Freifläche mit Gebäude [REDACTED] sind.

Dass eine Nutzungsänderung einer so kleinen Teilfläche, i.e. 2,3 Promille von ca. 70 ha der durch die Eigentümer bewirtschafteten Fläche, bei einem im Nebenerwerb bewirtschafteten Landwirtschaftsbetrieb eine hohe Beeinträchtigung darstellen würde, ist nicht nachvollziehbar.

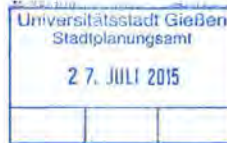
Angesichts der Maßgabe des § 8 (2) BauGB, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (welcher hier seit dem Jahr 2000

Magistrat der Stadt Giessen
Berliner Platz 1

35390 Giessen

[REDACTED]

35394 Giessen



Giessen, 27.07.2015

Stellungnahme Ortslandwirt: Aufstellung des Bebauungsplans RO 07/05 in der Roos

Sehr geehrte Damen und Herren,

- ① mit dem von Ihnen aufgestellten Bebauungsplan in der Roos wird der landwirtschaftliche Betrieb [REDACTED] in hohem Maße beeinträchtigt. Einer
- ② Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Flächen und landwirtschaftlicher Gebäude in ein allgemeines Wohngebiet kann nicht zugestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

Bauleitplanung der Universitätsstadt Giessen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der

Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr.1 und §13a (3) Nr. 1 BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED], Stellungnahme v. 27.07.2015

Wohnbaufläche Bestand darstellt) sowie der Maßgabe des § 1 (5) Satz 3 BauGB, dass Maßnahmen der Innenentwicklung und insbesondere zur Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei der städtebaulichen Entwicklung Vorrang haben sollen, werden die landwirtschaftlichen Belange der Eigentümer vor allem wegen der fehlenden Begründung für die angebliche hohe Beeinträchtigung des Betriebes angesichts der hier im Wesentlichen praktizierte Abstellnutzung, als schwächer bewertet.

Diese landwirtschaftlichen Belange gem. § 1 (6) Nr. 8.b) BauGB können durch die Bereitstellung von Ersatzflächen in zumutbarer Nähe zur Hofstelle, durch die planungsrechtlich gesicherte Landwirtschaftsfläche 25 m südlich der jetzigen Fläche oder durch Alternativgrundstücke im direkten Umland, auf denen ein Neubau der Gerätehalle möglich ist, gewahrt werden.

Zudem besteht die Möglichkeit, die per Baubescheid von 1955 festgelegte Nutzung als Gerätehalle am Ort zu belassen, denn diese Nutzung ist mit benachbartem, heran rückendem Wohnen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes im Rahmen des Bestandsschutzes verträglich. Die erst zur 1. Offenlage seitens des Landwirtes mitgeteilte (zeitweise) Stallnutzung des Gebäudes ist nicht genehmigt und kann daher bauordnungsrechtlich unterbunden werden. Bestandsschutz steht ihr nicht zu, sie hat in der Abwägung entsprechend niedriges Gewicht.

Erste Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes

(13.06 – 27.07.2018)



Magistrat der Stadt Giessen
Berliner Platz 1
35390 Giessen

Rödgen, 31. 05. 2018

betr.: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“
Beteiligung der Öffentlichkeit

Sehr geehrte Damen und Herren,
als betroffene Eigentümer der [REDACTED] im Plangebiet haben wir gegen die vorgesehene Bauleitplanung erhebliche Einwendungen. Einer Nutzungsänderung unserer Grundstücke stimmen wir nicht zu.

- ① Für unseren landwirtschaftlichen Betrieb haben diese, zu unserer Hofstelle nahe gelegenen, mit einer Bebauung versehenen Grundstücke einen unverzichtbaren, ganz zentralen Stellenwert. Die Hofstelle [REDACTED] befindet sich in beengter Dorflage und wir sind alternativlos auf die Nutzung unserer Grundstücke angewiesen. Die oben bezeichneten Grundstücke mit der sich darauf befindlichen Bebauung wurden 1999 zum Zwecke der Entwicklung und Absicherung des Betriebes erworben. Der Gebäudebestand soll noch ausgebaut werden, dazu wurde am 05. 02. diesen Jahres eine Bauvoranfrage mit entsprechenden Planunterlagen eingereicht. Diese hofnahen Grundstücke werden (wie vorher auch von den Vorbesitzern) genutzt um Maschinen und Geräte abzustellen, Getreide zwischenzulagern und zeitweise Tiere zu halten. In den Wintermonaten bevorzugt Rinder, die dann in der landwirtschaftlichen Halle untergebracht sind, in den Sommermonaten Schafe, um auf diesem Grundstück den Grasbewuchs abzufressen, sowie die Legehühner, um diesen einen Grünauslauf zu ermöglichen. Im Winter fällt entsprechend Mist an, der dort dann noch einige Zeit gelagert wird, bevor er auf die Felder ausgebracht werden kann.
- ② Für unseren landwirtschaftlichen Betrieb haben diese, zu unserer Hofstelle nahe gelegenen, mit einer Bebauung versehenen Grundstücke einen unverzichtbaren, ganz zentralen Stellenwert. Die Hofstelle [REDACTED] befindet sich in beengter Dorflage und wir sind alternativlos auf die Nutzung unserer Grundstücke angewiesen. Die oben bezeichneten Grundstücke mit der sich darauf befindlichen Bebauung wurden 1999 zum Zwecke der Entwicklung und Absicherung des Betriebes erworben. Der Gebäudebestand soll noch ausgebaut werden, dazu wurde am 05. 02. diesen Jahres eine Bauvoranfrage mit entsprechenden Planunterlagen eingereicht. Diese hofnahen Grundstücke werden (wie vorher auch von den Vorbesitzern) genutzt um Maschinen und Geräte abzustellen, Getreide zwischenzulagern und zeitweise Tiere zu halten. In den Wintermonaten bevorzugt Rinder, die dann in der landwirtschaftlichen Halle untergebracht sind, in den Sommermonaten Schafe, um auf diesem Grundstück den Grasbewuchs abzufressen, sowie die Legehühner, um diesen einen Grünauslauf zu ermöglichen. Im Winter fällt entsprechend Mist an, der dort dann noch einige Zeit gelagert wird, bevor er auf die Felder ausgebracht werden kann.
- ③ Für unseren landwirtschaftlichen Betrieb haben diese, zu unserer Hofstelle nahe gelegenen, mit einer Bebauung versehenen Grundstücke einen unverzichtbaren, ganz zentralen Stellenwert. Die Hofstelle [REDACTED] befindet sich in beengter Dorflage und wir sind alternativlos auf die Nutzung unserer Grundstücke angewiesen. Die oben bezeichneten Grundstücke mit der sich darauf befindlichen Bebauung wurden 1999 zum Zwecke der Entwicklung und Absicherung des Betriebes erworben. Der Gebäudebestand soll noch ausgebaut werden, dazu wurde am 05. 02. diesen Jahres eine Bauvoranfrage mit entsprechenden Planunterlagen eingereicht. Diese hofnahen Grundstücke werden (wie vorher auch von den Vorbesitzern) genutzt um Maschinen und Geräte abzustellen, Getreide zwischenzulagern und zeitweise Tiere zu halten. In den Wintermonaten bevorzugt Rinder, die dann in der landwirtschaftlichen Halle untergebracht sind, in den Sommermonaten Schafe, um auf diesem Grundstück den Grasbewuchs abzufressen, sowie die Legehühner, um diesen einen Grünauslauf zu ermöglichen. Im Winter fällt entsprechend Mist an, der dort dann noch einige Zeit gelagert wird, bevor er auf die Felder ausgebracht werden kann.

Unser Betrieb wird seit 1996 ökologisch geführt. Wir bewirtschaften zur Zeit rund 70 ha landwirtschaftliche Nutzfläche zur Erzeugung von Getreide, Raps, Hülsenfrüchte, Kartoffeln, Möhren, Zwiebeln, Heu und Silage.

Zum Betrieb gehören im Einzelnen eine Mutterkuhherde mit sieben Mutterkühen + Nachzucht und einem Zuchtbullen (Herdbuchbetrieb rotes Höhenvieh), ca. 20 Mutterschafe + Nachzucht, sieben Pferde und einige Legehennen. Ab Hof werden zwei mal pro Woche eigene Produkte an die Rödgener Bevölkerung verkauft. Zudem besteht eine Kooperation mit dem Kinder- und Familienzentrum Rödgen, indem eine Natur- und

Bauleitplanung der Universitätsstadt Giessen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 31.05.2018

Behandlungsvorschlag:

① **Der Aussage, man sei alternativlos auf die Nutzung der Grundstücke landwirtschaftlichen Fläche angewiesen, wird nicht gefolgt. Auf die obigen Ausführungen zur Stellungnahme der Eigentümer während der frühzeitigen Beteiligung im Jahre 2015 wird verwiesen.**

Mit der Behauptung der Alternativlosigkeit wird postuliert, dass weder der Wegfall noch der Ersatz an anderer Stelle durch eine andere Landwirtschaftsfläche bzw. eine andere Fläche für eine Gerätehalle mit Freifläche möglich sei, und dass die Planung einer laut Flächennutzungsplans hier vorgesehenen Wohnbaufläche aufgrund der landwirtschaftlichen Belange der Eigentümer an dieser Stelle nicht möglich sei. Warum dies so sein soll, wird jedoch erneut nicht inhaltlich begründet.

Es wird innerhalb des Bebauungsplanentwurfes eine Landwirtschaftsfläche angeboten, die nur 25 m südlich der bisherigen Grundstücke liegt und im Zweifelsfall auch die hier noch nicht benannten, in dieser Nähe zur Hofstelle unverzichtbaren Nutzungen aufnehmen kann, sofern sie auch schon bisher mit dem direkt benachbarten Wohnen im Bestand verträglich sind.

② **Der Aussage, dass die Grundstücke 1999 zur Entwicklung des Betriebes gekauft wurden, wird entgegen gehalten, dass schon zu dieser Zeit das städtische Planungsziel zur Entwicklung eines Wohngebietes hätte bekannt gewesen sein können.**

Die Einreichung einer Bauvoranfrage erfolgte nicht formgemäß und ist darum ohne einen (vom Bauordnungsamt zu erteilenden) Bauvorbescheid geblieben. Es wurde dem Eigentümer per Schreiben vom 9.2.2018 durch das Bauordnungsamt mitgeteilt, dass die Anfrage aus diesem Grund als allgemeine Anfrage behandelt wird. Darüber hinaus waren die Eigentümer durch die mittlerweile zeitlich und inhaltlich erfolgte Konkretisierung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens über die städtischen Planungsziele für ihre im Plangebiet liegenden Flächen informiert. Ein Anspruch auf eine nicht mit den gesetzlichen Vorgaben vereinbarte Rinderstallnutzung besteht nicht.

Durch die Ausweisung der Landwirtschaftsfläche im B-Plangebiet wird zudem eine zusätzliche Option geboten, weiterhin landwirtschaftliche Nutzungen in direkter Nähe zu den bisherigen Grundstücken durchzuführen, die bereits auf den beiden bestehenden Grundstücken zulässig sind, da sie mit dem jetzt schon benachbarten Wohnen [REDACTED] verträglich sind. Im Einzelnen ist dies

Magistrat der Stadt Gießen
Berliner Platz 1
35390 Gießen

Universitätsstadt Gießen Stadtplanungsamt				
08. JUNI 2018				
				<i>[Handwritten Signature]</i>

Universitätsstadt Gießen				
07.06.2018				
I	II	III	IV	F

Rödgen, 31. 05. 2018

betr.: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“
Beteiligung der Öffentlichkeit

Sehr geehrte Damen und Herren,
als betroffene Eigentümer der [redacted] im Plangebiet haben wir gegen die vorgesehene Bauleitplanung erhebliche Einwendungen. Einer Nutzungsänderung unserer Grundstücke stimmen wir nicht zu.

- ① Für unseren landwirtschaftlichen Betrieb haben diese, zu unserer Hofstelle nahe gelegenen, mit einer Bebauung versehenen Grundstücke einen unverzichtbaren, ganz zentralen Stellenwert. Die Hofstelle [redacted] befindet sich in beengter Dorflage und wir sind alternativlos auf die Nutzung unserer Grundstücke angewiesen. Die oben bezeichneten Grundstücke mit der sich darauf befindlichen Bebauung wurden 1999 zum Zwecke der Entwicklung und Absicherung des Betriebes erworben. Der Gebäudebestand soll noch ausgebaut werden, dazu wurde am 05. 02. diesen Jahres eine Bauvoranfrage mit entsprechenden Planunterlagen eingereicht. Diese hofnahen Grundstücke werden (wie vorher auch von den Vorbesitzern) genutzt um Maschinen und Geräte abzustellen, Getreide zwischenzulagern und zeitweise Tiere zu halten. In den Wintermonaten bevorzugt Rinder, die dann in der landwirtschaftlichen Halle untergebracht sind, in den Sommermonaten Schafe, um auf diesem Grundstück den Grasbewuchs abzufressen, sowie die Legehühner, um diesen einen Grünauslauf zu ermöglichen. Im Winter fällt entsprechend Mist an, der dort dann noch einige Zeit gelagert wird, bevor er auf die Felder ausgebracht werden kann.
- ② Unser Betrieb wird seit 1996 ökologisch geführt. Wir bewirtschaften zur Zeit rund 70 ha landwirtschaftliche Nutzfläche zur Erzeugung von Getreide, Raps, Hülsenfrüchte, Kartoffeln, Möhren, Zwiebeln, Heu und Silage. Zum Betrieb gehören im Einzelnen eine Mutterkuhherde mit sieben Mutterkühen + Nachzucht und einem Zuchtbullen (Herdbuchbetrieb rotes Höhenvieh), ca. 20 Mutterschafe + Nachzucht, sieben Pferde und einige Legehennen. Ab Hof werden zwei mal pro Woche eigene Produkte an die Rödgener Bevölkerung verkauft. Zudem besteht eine Kooperation mit dem Kinder- und Familienzentrum Rödgen, indem eine Natur- und

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen
Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB abgegeben wurden.

[redacted] Stellungnahme v. 31.05.2018

zum Beispiel die Abstellnutzung unter freiem Himmel, die ebenfalls bereits stattfindende Kinderbauernhofnutzung oder auch die gartenbauliche Nutzung.

Eine bauliche Erweiterung im Zusammenhang mit jeder Art der landwirtschaftlichen Nutzung war bereits beim Erwerb der Grundstücke 1999 nur in dem Umfang möglich, wie sie sich nach § 34 in die Eigenart der baulichen Umgebung einfügt. Diese ist im Umfeld des geplanten Neubaugebietes geprägt durch Wohnbebauung. Landwirtschaftliche Betriebe sind bis auf die Gerätehalle nicht vorhanden. Ein Einfügen zusätzlicher Bebauung wäre somit auf eine mit der bestehenden Wohnbebauung (Im [redacted] verträgliche Nutzung beschränkt. Die mit der hier genannten, jedoch formlosen Bauvoranfrage vorgesehene Nutzungserweiterung als Rinderstall ist –daher auch nach derzeitiger Rechtslage (§ 34 BauGB) nicht genehmigungsfähig.

③ Die beschriebenen Nutzungen entsprechen teilweise nicht einer genehmigten und der Stadt bekannten Nutzung als Gerätehalle. Sofern eine Umnutzung als Scheune oder Rinderstall vorgenommen wurde, wird dies als nicht recht- und genehmigungsmäßig angesehen.

Eine offenkundig bereits seit längerer Zeit betriebene Nutzung als Rinderstall und Scheune wurde der Stadt nie zur Kenntnis gegeben. Insbesondere haben die Eigentümer hierüber weder im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, noch anlässlich einer bereits im Jahr 2000 erfolgten schriftlichen Befragung durch das Stadtplanungsamt Auskunft gegeben.

Die Nutzung als Maschinenhalle wurde von dem Eigentümer und der Eigentümerin bei dieser schriftlichen Befragung durch das Stadtplanungsamt angegeben. Weil danach keine Nutzungsänderung beantragt wurde, konnte die Stadt den Bestandsschutz für das Gebäude nur für eine Nutzung als „Gerätehalle“ in die Planungsüberlegungen einbeziehen.

Davon unabhängig wird eine Notwendigkeit, eine nicht genehmigte Rinderhaltung genau in dieser Entfernung zur Hofstelle aufrecht zu erhalten und nicht an einen anderen Ort innerhalb der ca. 70 ha bewirtschafteten Landwirtschaftsfläche oder auf eine von der Stadt angebotenen Austauschfläche auszulagern, nicht begründet. Die Auslagerung würde bestehende Konflikte mit der sehr nah gelegenen, bereits seit den 1970er Jahren bestehenden Wohnbebauung [redacted] lösen, in deren Umfeld die hier beschriebene Rinderstallhaltung und Lagerung von Mist problematisch ist. Zudem ist zu hinterfragen, ob Rinderhaltung in einer fensterlosen Gerätehalle überhaupt tierschutzgerecht möglich ist.

Magistrat der Stadt Gießen
Berliner Platz 1
35390 Gießen

Universitätsstadt Gießen Stadtplanungsamt				
08. JUNI 2018				
				<i>[Handwritten Signature]</i>



Universitätsstadt Gießen				
07.06.2018				
I	II	III	IV	F

Rödgen, 31. 05. 2018

betr.: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“
Beteiligung der Öffentlichkeit

Sehr geehrte Damen und Herren,
als betroffene Eigentümer der [Redacted] im Plangebiet haben wir gegen die vorgesehene Bauleitplanung erhebliche Einwendungen. Einer Nutzungsänderung unserer Grundstücke stimmen wir nicht zu.

- ① Für unseren landwirtschaftlichen Betrieb haben diese, zu unserer Hofstelle nahe gelegenen, mit einer Bebauung versehenen Grundstücke einen unverzichtbaren, ganz zentralen Stellenwert. Die Hofstelle [Redacted] befindet sich in beengter Dorflage und wir sind alternativlos auf die Nutzung unserer Grundstücke angewiesen. Die oben bezeichneten Grundstücke mit der sich darauf befindlichen Bebauung wurden 1999 zum Zwecke der Entwicklung und Absicherung des Betriebes erworben. Der Gebäudebestand soll noch ausgebaut werden, dazu wurde am 05. 02. diesen Jahres eine Bauvoranfrage mit entsprechenden Planunterlagen eingereicht. Diese hofnahen Grundstücke werden (wie vorher auch von den Vorbesitzern) genutzt um Maschinen und Geräte abzustellen, Getreide zwischenzulagern und zeitweise Tiere zu halten. In den Wintermonaten bevorzugt Rinder, die dann in der landwirtschaftlichen Halle untergebracht sind, in den Sommermonaten Schafe, um auf diesem Grundstück den Grasbewuchs abzufressen, sowie die Legehühner, um diesen einen Grünauslauf zu ermöglichen. Im Winter fällt entsprechend Mist an, der dort dann noch einige Zeit gelagert wird, bevor er auf die Felder ausgebracht werden kann.
- ② Unser Betrieb wird seit 1996 ökologisch geführt. Wir bewirtschaften zur Zeit rund 70 ha landwirtschaftliche Nutzfläche zur Erzeugung von Getreide, Raps, Hülsenfrüchte, Kartoffeln, Möhren, Zwiebeln, Heu und Silage.
- ③ Zum Betrieb gehören im Einzelnen eine Mutterkuhherde mit sieben Mutterkühen + Nachzucht und einem Zuchtbullen (Herdbuchbetrieb rotes Höhenvieh), ca. 20 Mutterschafe + Nachzucht, sieben Pferde und einige Legehennen. Ab Hof werden zwei mal pro Woche eigene Produkte an die Rödgener Bevölkerung verkauft. Zudem besteht eine Kooperation mit dem Kinder- und Familienzentrum Rödgen, indem eine Natur- und

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen
Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage des Planentwurfes
gemäß § 3 (2) BauGB abgegeben wurden.

[Redacted] Stellungnahme v. 31.05.2018

Die Nähe zur Hofstelle, die hier ca. 150 m entfernt liegt und keinerlei Sichtverbindung besitzt, kann in der Abwägung wegen der

1. Geruchsbelastung, die von einer dem bestehenden Wohnen nahe gelegenen Rinderhaltung ausgeht,
2. der nicht nachgewiesenen Rechtmäßigkeit dieser bisherigen Nutzung und
3. der unklaren tierschutzgerechten Eignung der Gerätehalle als Stall,

nicht dazu zwingen, die gegenwärtig behauptete Nutzung planerisch festzuschreiben. Bei der im Plan vorgesehenen Lösung kann

1. die Konfliktsituation zu der seit den 1970ern bestehenden, benachbarten Wohnnutzung beseitigt,
2. die tiergerechte Stallhaltung berücksichtigt und
3. die Entwicklungsperspektive für weitere landwirtschaftliche Gebäude

verbessert werden.

Zudem bietet die im Plangebiet selbst ausgewiesene Landwirtschaftsfläche Ausweichmöglichkeiten für diejenigen Nutzungen (vor allem das Abstellen landwirtschaftlicher Maschinen, Kinderbauerhof und Gartenbau), die das Wohnen nicht stören, und die so in nahezu gleicher Nähe zur Hofstelle weiterhin durchgeführt werden können.

Sollte sich kein Teil der bereits 21 ha städtischer Fläche, die in Rödgen an diesen Betrieb verpachtet sind, für die Ersatzfläche aus seiner Sicht eignen, sind weitere städtische Flächen im direkten Umfeld Rödgens verfügbar.

Beim Beharren auf dem jetzigen Standort ist die Weiternutzung der Gerätehalle, allerdings dann auf erschlossenem Wohnbauland und auf Flächen, die unter Abzug des Erschließungsflächenanteils rund um den Standort der Halle neu zugeteilt werden, möglich.

Bauernhofkindergartengruppe in das Jahresgeschehen auf dem Feld und mit den Tieren integriert ist.

Der Betrieb wird von uns im Nebenerwerb geführt. Ebenso wie bei einer Haupterwerbslandwirtschaft wird damit ein Einkommen erzielt und seit über 20 Jahren dauerhaft und ernsthaft betrieben.

- ④ Die von Ihnen geplante Nutzungsänderung unserer Grundstücke ist für uns nicht akzeptabel und würde in hohem Maße unseren Betrieb in seiner Existenz gefährden. Gegen jegliche Verwirklichung einer Bauleitplanung die gegen unseren Willen erfolgt, werden wir uns zur Wehr setzen.
- ⑤ Zwischen dem beabsichtigen Baugebiet und unserem landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude mit Bestandsschutz muss aus Immissionschutzgründen ein ausreichender und angemessener Abstand eingehalten werden. Dabei ist es Aufgabe der Planungsträgerin, diese erforderliche Distanz zur Vermeidung etwaiger Konflikte in der Zukunft zu ermitteln. Auch muss das Plangebiet entsprechend den Kategorien der Baunutzungsverordnung so deklariert sein, dass eine Nutzung in der bisherigen Art weiterhin rechtlich möglich ist.

Zu der von der Stadt Gießen aufgeführten Begründung zum Baugebiet „in der Roos“ wird im folgenden noch einzeln Stellung genommen:

zu 2.4. Erhalt rückwärtiger Gartengrundstücke

- ⑥ Hier sehen wir, dass anscheinend mit zweierlei Maß gemessen wird. Wenn, wie in 2.1. aufgeführt, für eine Realisierung des Wohnraumversorgungskonzeptes Bauland erschlossen werden soll, dann ist es nicht einzusehen, dass bestimmte Grundstücke aus der Vorplanung herausgenommen werden und andere Grundstücke nicht. Hier muss gleiches Recht für alle gelten. Unsere Interessen an dem Erhalt unserer Grundstücke kann nicht als geringer eingestuft werden als die Interessen von Eigentümern zum Erhalt rückwärtiger Gartengrundstücke.

Zu 2.7. Umfassende Beteiligung

- ⑦ Bei dem Gespräch mit uns wurden Zusicherungen und Vorschläge, die vorher im persönlichen Gespräch bzw. bei der Bürgerversammlung im Juni gemacht wurden (Beibehaltung der jetzigen Nutzung auf den Eigentumsflächen trotz Ausweisung als Bauland, Umsetzen der Halle, Zahlung der Umlage nur bei Bebauung) von Seiten der Stadt Gießen wieder zurückgenommen. Zudem wurde die Bedeutung der hiesigen Landwirtschaft in der heutigen Zeit in Frage gestellt und uns auseinandergesetzt, dass es „Mittel und Wege gäbe“, eine Einigung herbeizuführen, auch ohne unsere Zustimmung.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 31.05.2018

- ④ **Die Behauptung, der landwirtschaftliche Betrieb würde in seiner Existenz gefährdet, wird nicht belegt und trifft augenscheinlich nicht zu. Auf die Ausführungen zur Stellungnahme der Eigentümer aus der frühzeitigen Beteiligung (ebd. Nr. ③ und ④) wird verwiesen.**

Wie bereits in der frühzeitigen Beteiligung fehlt die Begründung für die auch dort vorgebrachte Einschätzung, die Planung würde die Existenz des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes gefährden. Insbesondere fehlt die Begründung, warum die hier ausgeübten Nutzungen nur in dieser Entfernung zur Hofstelle, und nicht auch auf einer Ersatzfläche in weiterer Entfernung zur Hofstelle verortet werden können, da auch jetzt keine Sichtverbindung besteht.

Vor allem aber ist angesichts von 70 ha (700.000 m²) bewirtschafteter Gesamtflächen, davon ca. 21 ha Pachtfläche der Stadt Gießen, unklar, warum eine Existenzgefährdung vorliegen soll, wenn 1.680 m² landwirtschaftliche Fläche aus dem Plangebiet verlegt werden sollten, wobei ca. 1.130 m² davon im Plangebiet selbst (für die das Wohnen nicht störenden landwirtschaftlichen Nutzungen) angeboten werden können.

Da dabei eine auch das vorhandene Wohnen störende, nicht genehmigte Rinderhaltung verlegt werden kann, würden die Entwicklungsmöglichkeiten an einem Ersatzstandort sogar verbessert werden können. Die Existenz des Betriebes würde durch eine Verlegung also keinesfalls gefährdet, sondern mit einem neuen, separaten Standort für eine landwirtschaftlich genutzte Halle mit Rinderhaltung im Winter sogar gesichert, denn eine Stallnutzung am alten Standort war zu keinem Zeitpunkt genehmigt.

- ⑤ **Die genehmigte Nutzung der Gerätehalle zum Abstellen und der Wartung von landwirtschaftlichen Maschinen erfordert keine Schutzabstände.**

Die mit dieser Stellungnahme erstmals angezeigte Nutzung als Rinderstall, die gutachterlich zu ermittelnde Schutzabstände nötig machen würde, ist nie genehmigt worden. Für die 1955 nur als Gerätehalle genehmigte Halle lag nie ein Hinweis auf die Nutzung als Rinderstall vor. 2000 haben die Eigentümer auf Nachfrage mitgeteilt, dass sie als Maschinenhalle genutzt werde. Auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu diesem Bebauungsplan im Jahr 2015 wurde die Rinderhaltung nicht benannt. Sofern eine Nutzung als Rinderstall erfolgte, wurde diese auch vom Vorbesitzer nie angezeigt.

Bauernhofkindergartengruppe in das Jahresgeschehen auf dem Feld und mit den Tieren integriert ist.

Der Betrieb wird von uns im Nebenerwerb geführt. Ebenso wie bei einer Haupterwerbslandwirtschaft wird damit ein Einkommen erzielt und seit über 20 Jahren dauerhaft und ernsthaft betrieben.

- ④ Die von Ihnen geplante Nutzungsänderung unserer Grundstücke ist für uns nicht akzeptabel und würde in hohem Maße unseren Betrieb in seiner Existenz gefährden. Gegen jegliche Verwirklichung einer Bauleitplanung die gegen unseren Willen erfolgt, werden wir uns zur Wehr setzen.
- ⑤ Zwischen dem beabsichtigten Baugebiet und unserem landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude mit Bestandsschutz muss aus Immissionsschutzgründen ein ausreichender und angemessener Abstand eingehalten werden. Dabei ist es Aufgabe der Planungsträgerin, diese erforderliche Distanz zur Vermeidung etwaiger Konflikte in der Zukunft zu ermitteln. Auch muss das Plangebiet entsprechend den Kategorien der Baunutzungsverordnung so deklariert sein, dass eine Nutzung in der bisherigen Art weiterhin rechtlich möglich ist.

Zu der von der Stadt Gießen aufgeführten Begründung zum Baugebiet „in der Roos“ wird im folgenden noch einzeln Stellung genommen:

zu 2.4. Erhalt rückwärtiger Gartengrundstücke

- ⑥ Hier sehen wir, dass anscheinend mit zweierlei Maß gemessen wird. Wenn, wie in 2.1. aufgeführt, für eine Realisierung des Wohnraumversorgungskonzeptes Bauland erschlossen werden soll, dann ist es nicht einzusehen, dass bestimmte Grundstücke aus der Vorplanung herausgenommen werden und andere Grundstücke nicht. Hier muss gleiches Recht für alle gelten. Unsere Interessen an dem Erhalt unserer Grundstücke kann nicht als geringer eingestuft werden als die Interessen von Eigentümern zum Erhalt rückwärtiger Gartengrundstücke.

Zu 2.7. Umfassende Beteiligung

- ⑦ Bei dem Gespräch mit uns wurden Zusicherungen und Vorschläge, die vorher im persönlichen Gespräch bzw. bei der Bürgerveranstaltung im Juni gemacht wurden (Beibehaltung der jetzigen Nutzung auf den Eigentumsflächen trotz Ausweisung als Bauland, Umsetzen der Halle, Zahlung der Umlage nur bei Bebauung) von Seiten der Stadt Gießen wieder zurückgenommen. Zudem wurde die Bedeutung der hiesigen Landwirtschaft in der heutigen Zeit in Frage gestellt und uns auseinandergesetzt, dass es „Mittel und Wege gäbe“, eine Einigung herbeizuführen, auch ohne unsere Zustimmung.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage des Planentwurfes

gemäß § 3 (2) BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 31.05.2018

Die Gerätehalle befindet sich in direkter Nähe von Wohnbebauung, u.a. knapp 30 m vom Mehrfamilienwohnhaus [REDACTED] entfernt. Eine Rinderhaltung ohne gutachterliche Prüfung von Schutzabständen ist hier bereits jetzt nicht zulässig. Die Möglichkeit, nur die mit dem Wohnen verträglichen Nutzungen im Plangebiet auf eine landwirtschaftlichen Ersatzfläche unterzubringen, und ein Gebäude für zeitweise Rinderhaltung an einen geeigneteren Ort auszulagern, ist im Rahmen der Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen daher als Option zu werten, die den landwirtschaftlichen Belangen weitestmöglich entgegenkommt. Bestehende Konfliktpotenziale zwischen dem vorhandenem Wohnen und der nicht angezeigten oder genehmigten Rinderhaltung werden dadurch zusätzlich beseitigt.

Da die Nutzung als Gerätehalle und das Abstellen von Maschinen auf dem Grundstück mit dem Wohnen im Umfeld sowie im geplanten Allgemeinen Wohngebiet verträglich ist, kann diese Nutzung auch auf dem nach einer Baulandumlegung neu zugewiesenen Grundstück weiter betrieben werden, sollten sich die Eigentümer im Umlegungsverfahren nicht die angebotene Ersatzfläche im Plangebiet auf dem bereits angebotenen externen städtischen Grundstück (Flurstück 354 in der Flur 1 der Gemarkung Rödgen) akzeptieren. Eine Nutzung als Bauland für Wohnbebauung ist bei Aufgabe der Gerätehalle dann jederzeit möglich.

Mit der Planung wird so nicht nur dem öffentlichen Belang nach Schaffung von Wohnbaufläche im Sinne der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse nach §1(5) Satz 1 BauGB Rechnung getragen, sondern auch dem öffentlichen Belang der Umsetzung des Immissionsschutzes im Sinne der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse (§1(6) Nr.1 BauGB) sowie der Berücksichtigung der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen (§1(6) Nr.7c) BauGB).

Auch in Berücksichtigung des §1a (2) Satz 4 BauGB ist festzustellen, dass die Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen „In der Roos“ als Innenentwicklung zu betrachten und einer Inanspruchnahme von Landwirtschaftsfläche im Außenbereich rund um das Siedlungsgebiet des Ortsteils Rödgen vorzuziehen ist, da hierdurch im Vergleich ein geringerer Eingriff in Natur und Landschaft sowie auch in zusammenhängende Landwirtschaftsflächen nötig wird.

Darüber hinaus wird eine 1.130 m² große Landwirtschaftsfläche im Plangebiet vorgesehen, auf der landwirtschaftliche Nutzungen wie das Abstellen von landwirtschaftlichen Maschinen, die bereits durchgeführte Kinderbauernhof-Nutzung

Bauernhofkindergartengruppe in das Jahresgeschehen auf dem Feld und mit den Tieren integriert ist.

Der Betrieb wird von uns im Nebenerwerb geführt. Ebenso wie bei einer Haupterwerbslandwirtschaft wird damit ein Einkommen erzielt und seit über 20 Jahren dauerhaft und ernsthaft betrieben.

- ④ Die von Ihnen geplante Nutzungsänderung unserer Grundstücke ist für uns nicht akzeptabel und würde in hohem Maße unseren Betrieb in seiner Existenz gefährden. Gegen jegliche Verwirklichung einer Bauleitplanung die gegen unseren Willen erfolgt, werden wir uns zur Wehr setzen.
- ⑤ Zwischen dem beabsichtigen Baugebiet und unserem landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude mit Bestandsschutz muss aus Immissionschutzgründen ein ausreichender und angemessener Abstand eingehalten werden. Dabei ist es Aufgabe der Planungsträgerin, diese erforderliche Distanz zur Vermeidung etwaiger Konflikte in der Zukunft zu ermitteln. Auch muss das Plangebiet entsprechend den Kategorien der Baunutzungsverordnung so deklariert sein, dass eine Nutzung in der bisherigen Art weiterhin rechtlich möglich ist.

Zu der von der Stadt Gießen aufgeführten Begründung zum Baugebiet „in der Roos“ wird im folgenden noch einzeln Stellung genommen:

zu 2.4. Erhalt rückwärtiger Gartengrundstücke

- ⑥ Hier sehen wir, dass anscheinend mit zweierlei Maß gemessen wird. Wenn, wie in 2.1. aufgeführt, für eine Realisierung des Wohnraumversorgungskonzeptes Bauland erschlossen werden soll, dann ist es nicht einzusehen, dass bestimmte Grundstücke aus der Vorplanung herausgenommen werden und andere Grundstücke nicht. Hier muss gleiches Recht für alle gelten. Unsere Interessen an dem Erhalt unserer Grundstücke kann nicht als geringer eingestuft werden als die Interessen von Eigentümern zum Erhalt rückwärtiger Gartengrundstücke.

Zu 2.7. Umfassende Beteiligung

- ⑦ Bei dem Gespräch mit uns wurden Zusicherungen und Vorschläge, die vorher im persönlichen Gespräch bzw. bei der Bürgerveranstaltung im Juni gemacht wurden (Beibehaltung der jetzigen Nutzung auf den Eigentumsflächen trotz Ausweisung als Bauland, Umsetzen der Halle, Zahlung der Umlage nur bei Bebauung) von Seiten der Stadt Gießen wieder zurückgenommen. Zudem wurde die Bedeutung der hiesigen Landwirtschaft in der heutigen Zeit in Frage gestellt und uns auseinandergesetzt, dass es „Mittel und Wege gäbe“, eine Einigung herbeizuführen, auch ohne unsere Zustimmung.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage des Planentwurfes

gemäß § 3 (2) BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 31.05.2018

oder Gartenbau und Kleintierhaltung von Hühnern weiterhin stattfinden können. Damit wird auch den Belangen des Betriebs des Einwenders weitgehend Rechnung getragen.

Angesichts von 70 ha bewirtschafteter Fläche, davon 21 ha von der Stadt gepachtete Flächen in der Gemarkung Rödgen, besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass die Reduzierung der 1.680 m² vorhandenen Grundstücksfläche auf 1.130 m² Ersatzfläche im Plangebiet und der Ersatz zur Stallhaltung von Rindern an anderer Stelle die Existenz des Nebenerwerbsbetriebes gefährdet. Vielmehr können bestehende Konflikte zwischen der vorhandenen, nahen Wohnbebauung und der landwirtschaftlichen Nutzung dadurch zusätzlich gelöst werden.

- ⑥ Die Planung misst bei der Abwägung der Belange der Einwender und den Belangen der Eigentümer der rückwärtigen Gartengrundstücke nicht mit zweierlei Maß, sondern trifft jeweils situationsgebunden abgewogene Entscheidungen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Verlangen der Anwohner nach Erhalt ihrer direkt dem Wohnen dienenden Gärten kann als Wohnbedürfnis der Bevölkerung im Sinne des § 1 (5) Satz 1 BauGB und § 1 (6) Nr. 2 BauGB eher berücksichtigt werden als der Erhalt einer nicht genehmigten Stallhaltung von Rindern.

Der Erhalt der Landwirtschaftsfläche, gem. § 1 (6) Nr. 8 b) BauGB im Rahmen der Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft ebenfalls zu erwägen, entspricht jedoch nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans und somit auch nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB.

Der Erhalt der beiden Grundstücke der Eigentümer als Landwirtschaftsfläche, welche am aktuellen Ort die wirtschaftlich, technisch und städtebaulich sinnvolle Erschließung des Plangebietes blockieren würden, wird daher durch eine Ersatzfläche am Rande des Plangebietes kompensiert, deren Größe von 2/3 der beiden Grundstücke der Eigentümer und deren Lage die sinnvolle Aufteilung des übrigen Plangebietes noch ermöglicht.

Die Belange der Landwirtschaft konnten somit in dem Maße berücksichtigt werden, wie sie gegenüber der laut Flächennutzungsplan vorzusehenden Entwicklung des Plangebietes als Wohnbaufläche noch vertretbar sind, ohne diese Entwicklung zu gefährden.

Es fand somit keine Bevorzugung der Wohnbedürfnisse der angrenzenden Eigentümer gegenüber den Belangen des Landwirtes statt, sondern eine Abwägung unter

Bauernhofkindergartengruppe in das Jahresgeschehen auf dem Feld und mit den Tieren integriert ist.

Der Betrieb wird von uns im Nebenerwerb geführt. Ebenso wie bei einer Haupterwerbslandwirtschaft wird damit ein Einkommen erzielt und seit über 20 Jahren dauerhaft und ernsthaft betrieben.

- ④ Die von Ihnen geplante Nutzungsänderung unserer Grundstücke ist für uns nicht akzeptabel und würde in hohem Maße unseren Betrieb in seiner Existenz gefährden. Gegen jegliche Verwirklichung einer Bauleitplanung die gegen unseren Willen erfolgt, werden wir uns zur Wehr setzen.
- ⑤ Zwischen dem beabsichtigten Baugebiet und unserem landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude mit Bestandsschutz muss aus Immissionschutzgründen ein ausreichender und angemessener Abstand eingehalten werden. Dabei ist es Aufgabe der Planungsträgerin, diese erforderliche Distanz zur Vermeidung etwaiger Konflikte in der Zukunft zu ermitteln. Auch muss das Plangebiet entsprechend den Kategorien der Baunutzungsverordnung so deklariert sein, dass eine Nutzung in der bisherigen Art weiterhin rechtlich möglich ist.

Zu der von der Stadt Gießen aufgeführten Begründung zum Baugebiet „in der Roos“ wird im folgenden noch einzeln Stellung genommen:

zu 2.4. Erhalt rückwärtiger Gartengrundstücke

- ⑥ Hier sehen wir, dass anscheinend mit zweierlei Maß gemessen wird. Wenn, wie in 2.1. aufgeführt, für eine Realisierung des Wohnraumversorgungskonzeptes Bauland erschlossen werden soll, dann ist es nicht einzusehen, dass bestimmte Grundstücke aus der Vorplanung herausgenommen werden und andere Grundstücke nicht. Hier muss gleiches Recht für alle gelten. Unsere Interessen an dem Erhalt unserer Grundstücke kann nicht als geringer eingestuft werden als die Interessen von Eigentümern zum Erhalt rückwärtiger Gartengrundstücke.

Zu 2.7. Umfassende Beteiligung

- ⑦ Bei dem Gespräch mit uns wurden Zusicherungen und Vorschläge, die vorher im persönlichen Gespräch bzw. bei der Bürgerveranstaltung im Juni gemacht wurden (Beibehaltung der jetzigen Nutzung auf den Eigentumsflächen trotz Ausweisung als Bauland, Umsetzen der Halle, Zahlung der Umlage nur bei Bebauung) von Seiten der Stadt Gießen wieder zurückgenommen. Zudem wurde die Bedeutung der hiesigen Landwirtschaft in der heutigen Zeit in Frage gestellt und uns auseinandergesetzt, dass es „Mittel und Wege gäbe“, eine Einigung herbeizuführen, auch ohne unsere Zustimmung.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme v. 31.05.2018

Berücksichtigung der Darstellungen des Plangebietes im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (Bestand).

⑦ Die aufgeführten Aussagen des Magistrates zur Erhaltungsperspektive werden in dieser Form nicht bestätigt. Vielmehr wurden optionale Vorgehensweisen zum Umgang mit den Belangen des Landwirtes diskutiert, bei denen aber nie die Rede von einer Stallhaltung von Rindern war. Auch war die Bedeutung der Landwirtschaft in Rödgen nie ein Diskussionspunkt. Die Formulierung, dass „Mittel und Wege“ vorlägen, ohne die Zustimmung eine Einigung herbeizuführen, ist in keiner Weise gefallen und wäre zudem unangemessen.

Schließlich ist eine Einigung ohne eine Zustimmung nicht als solche zu bezeichnen. Vermutlich beziehen sich die Eigentümer hier auf die Hinweise, dass die Belange der Landwirtschaft, wie auch alle anderen Belange des § 1 (5) BauGB, zwar zu berücksichtigen sind. Sie sind aber gemäß § 1 (7) BauGB auch mit anderen Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, so dass ein vorgetragener Belang nicht allein durch dieses Vortragen bedingungslos, und anderen Belangen gegenüber rücksichtslos, durchzusetzen ist, sondern der Abwägung unterliegt und auch abgewogen werden kann. Bei der Anführung der Tatsache, dass die Bauleitplanung nicht zwingend auf einen Konsens angewiesen ist, sondern dass das Instrument der Abwägung die Möglichkeit eröffnet, einen geäußerten Belang zurückzustellen, wenn andere Belange bei gerechter Abwägung überwiegen, handelt es sich also nicht um eine Drohung mit, wie hier suggeriert, zweifelhaften „Mitteln und Wegen“, sondern um die aktuelle Rechtslage gemäß § 1 (7) BauGB.

zu 2. 11 Berücksichtigung der Interessen des ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebes

- ⑧ Ein zur Verfügung stellen von Grünlandflächen in Nachbarschaft zum Kindergarten kann nicht akzeptiert werden. Die Lage würde sich verschlechtern, das Konfliktpotential zu Anliegern ist mindestens gleichermaßen hoch und ein notwendiges Gebäude kann dort nicht errichtet werden.
Mögliche Alternativflächen im Umfeld des Ortes sind uns zu diesem Zeitpunkt nicht bekannt. In die Bewertung einer solchen Möglichkeit muss die zwangsläufig deutlich höhere Entfernung zu der Hofstelle [REDACTED] Berücksichtigung finden.

zu 4.1.1. Planungsansätze 1974, 2000 und 2014

- ⑨ In diesem Kapitel wird beschrieben, dass ein landwirtschaftlicher Betrieb an der [REDACTED] in vorherigen Zeiten kein Interesse an einer Baulandentwicklung von Flächen hatte, die in dessen Besitz sind. Nun sei das anders, da der Betrieb mittlerweile aufgegeben wurde, stünde dieser einer Entwicklung der Fläche in ein Wohngebiet nicht mehr im Wege.
Das mit der vorgesehenen Entwicklung gleichzeitig die sich im Besitz eines existierenden und zukunftsorientierten Betriebes befindlichen Flächen mit umgewidmet würden, findet keine Berücksichtigung und wird an dieser Stelle nicht einmal erwähnt. Dieses wird von unserer Seite nicht akzeptiert. Eine Planung ist auf die Flächen des aufgegebenen Betriebes zu begrenzen, ohne dass sich Einschränkungen für unseren Betrieb ergeben.

zu 4.2.1 Art der baulichen Nutzung

- ⑩ Hier wird aufgeführt, dass ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, die bisherige Nutzung unserer Grundstücke soll aber zulässig sein. Wir fordern, dass die Universitätsstadt Gießen das beabsichtigte Baugebiet entsprechend den Kategorien der Baunutzungsverordnung so bezeichnet, wie sie es tatsächlich einstufen will und wie es ihren Nutzungsvorstellungen entspricht.
Ein in Wirklichkeit vorgesehene " Allgemeines " oder "Reines Wohngebiet" darf nicht als "Mischgebiet" deklariert werden.

Zudem merken wir an, dass die bisherige Nutzung, wie weiter vorne beschrieben, auch eine Tierhaltung zum Inhalt hat und sich nicht auf ein Abstellen von Maschinen beschränken kann.



Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 31.05.2018

- ⑧ **Die Bedenken, die Landwirtschaftsfläche in Nachbarschaft zum Kindergarten sei nicht zu akzeptieren, werden nicht geteilt. Die größere Entfernung zur Hofstelle ist zu vernachlässigen, da die Ersatzfläche nur ca. 25 m südlich der bisherigen Grundstücke liegt. Ein vergleichbares Konfliktpotential wird, unter der Annahme einer bloßen Verlagerung der genehmigten Nutzung, auch nicht gesehen.**

Eine der Stadt bisher bekannte Nutzung der Grundstücke zum Abstellen von landwirtschaftlichem Gerät im Freien und die bestehende Gerätehalle ist mit der Nachbarschaft zum Kindergarten und dem zukünftigen Wohnen vereinbar. Gleiches gilt unter Umständen für das zeitweise Abgrasen durch Schafe und den Freilauf von Hühnern. Nicht verträglich ist die im Rahmen dieser Stellungnahme erstmals erwähnte zeitweise Stallhaltung von Rindern, die aber auch am bestehenden Standort der Halle nicht angezeigt oder genehmigt wurde und die der Stadt nicht bekannt war.
Das den Eigentümern als Ersatzstandort für eine Halle mit winterlicher Rinderhaltung angebotene Flurstück 354 liegt 330 m Wegstrecke von der Hofstelle entfernt (statt 130 m wie im Bestand). Da die höhere Entfernung auch nötig ist, um den Abstand zwischen Wohnbebauung und Rinderstall auf ein ausreichendes Maß zu erhöhen, ist eine direkte Nähe zur Hofstelle in der Ortsmitte ausgeschlossen.

- ⑨ **Die Berücksichtigung der Belange eines landwirtschaftlichen Betriebes bedeutet nicht, dass sie sich gegen andere Belange wie die Innenentwicklung durchsetzen müssen. Dies gilt insbesondere dann, wenn es zumutbare Alternativen für die in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen gibt.**

Die Belange der Landwirtschaft wurden dennoch in besonderer Weise berücksichtigt, da eine Landwirtschaftsfläche am Rande des Plangebietes eingeplant ist, die für Wohnbebauung technisch und wirtschaftlich nicht sinnvoll zu erschließen ist und die so für eine das Wohnen nicht störende landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen werden kann.

Zudem besteht bei einer insgesamt bewirtschafteten Fläche von 70 ha für den landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb der Eigentümer sicherlich kein begründbarer Anspruch auf planerische Absicherung von 5.500 m² landwirtschaftlicher Pachtfläche im Bereich „In der Roos“.

Die im Flächennutzungsplan seit dem Jahr 2000 getroffene Darstellung als „Wohnbaufläche (Bestand)“ hat heute sogar eine noch wesentlich stärkere Begründung als zum damaligen Zeitpunkt, da die Nachfrage nach Wohnbauflächen auch in Rödgen seit dieser Zeit noch einmal stark angewachsen ist, so dass auch in

zu 2. 11 Berücksichtigung der Interessen des ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebes

- ⑧ Ein zur Verfügung stellen von Grünlandflächen in Nachbarschaft zum Kindergarten kann nicht akzeptiert werden. Die Lage würde sich verschlechtern, das Konfliktpotential zu Anliegern ist mindestens gleichermaßen hoch und ein notwendiges Gebäude kann dort nicht errichtet werden.
Mögliche Alternativflächen im Umfeld des Ortes sind uns zu diesem Zeitpunkt nicht bekannt. In die Bewertung einer solchen Möglichkeit muss die zwangsläufig deutlich höhere Entfernung zu der Hofstelle [REDACTED] Berücksichtigung finden.

zu 4.1.1. Planungsansätze 1974, 2000 und 2014

- ⑨ In diesem Kapitel wird beschrieben, dass ein landwirtschaftlicher Betrieb an der [REDACTED] in vorherigen Zeiten kein Interesse an einer Baulandentwicklung von Flächen hatte, die in dessen Besitz sind. Nun sei das anders, da der Betrieb mittlerweile aufgegeben wurde, stünde dieser einer Entwicklung der Fläche in ein Wohngebiet nicht mehr im Wege.
Das mit der vorgesehenen Entwicklung gleichzeitig die sich im Besitz eines existierenden und zukunftsorientierten Betriebes befindlichen Flächen mit umgewidmet würden, findet keine Berücksichtigung und wird an dieser Stelle nicht einmal erwähnt. Dieses wird von unserer Seite nicht akzeptiert. Eine Planung ist auf die Flächen des aufgegebenen Betriebes zu begrenzen, ohne dass sich Einschränkungen für unseren Betrieb ergeben.

zu 4.2.1 Art der baulichen Nutzung

- ⑩ Hier wird aufgeführt, dass ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, die bisherige Nutzung unserer Grundstücke soll aber zulässig sein. Wir fordern, dass die Universitätsstadt Gießen das beabsichtigte Baugebiet entsprechend den Kategorien der Baunutzungsverordnung so bezeichnet, wie sie es tatsächlich einstufen will und wie es ihren Nutzungsvorstellungen entspricht.
Ein in Wirklichkeit vorgesehenes " Allgemeines " oder "Reines Wohngebiet" darf nicht als "Mischgebiet" deklariert werden.

Zudem merken wir an, dass die bisherige Nutzung, wie weiter vorne beschrieben, auch eine Tierhaltung zum Inhalt hat und sich nicht auf ein Abstellen von Maschinen beschränken kann.



Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 31.05.2018

keiner Weise davon auszugehen ist, dass landwirtschaftliche Nutzung in einer innerörtlichen Lage wie in der Roos, entgegen den Vorgaben des §1 (5) Satz 3 BauGB zum Vorrang der Innenentwicklung, bei einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „In der Roos“ zu vertreten wäre.

⑩ Gemäß dem Flächennutzungsplan sowie den zur Planaufstellung beschlossenen Zielen, wird hier ein allgemeines Wohngebiet geplant. Ein Mischgebiet ist im gesamten Plangebiet nicht vorgesehen.

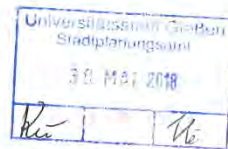
Die Weiternutzung der Gerätehalle zum Abstellen von landwirtschaftlichem Gerät ist im Rahmen des Bestandsschutzes, den die Baugenehmigung vermittelt, innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes weiterhin möglich.

Eine Stallnutzung nimmt an diesem Schutz nicht teil, weil sie nicht genehmigt ist. Sie ist aber an anderer Stelle in zumutbarer Entfernung von der Hofstelle der Einwender möglich.

[REDACTED]

Magistrat der Stadt Gießen
Berliner Platz 1

35390 Gießen



Stu - Bau / AL
Hbn
Gießen-Rödgen, 23.05.2018

Betr.:

Aufstellung des Bebauungsplanes RO 07 / 05 „In der Roos“ in der Stadt Gießen, im Ortsteil Rödgen

(hier Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen hat in ihrer Sitzung am 18.12.2014 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes RÖ 07 / 05 „In der Roos“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Am 15.02.2018 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen in ihrer Sitzung den Beschluss zur Offenlage des Entwurfes des o. a. Bebauungsplanes gefasst. Der Planentwurf einschließlich Begründung sowie wesentlichen umweltbezogenen Fachgutachten und Stellungnahmen liegt gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] **und Anlieger vom 23.05.2018**

Behandlungsvorschlag:

Siehe nächste Seite

vom 02.05.2018 bis einschließlich 08.06.2018 während der Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung der Stadt Gießen aus.

Die in der Anlage aufgeführte betroffene Grundstückseigentümer- und Anliegergemeinschaft (im Folgenden als „Gemeinschaft“ bezeichnet) des geplanten Baugebietes „In der Roos“ erhebt folgende Einwendungen gegen die vorgesehene Bauleitplanung:

1.

Die im Entwurf des o. a. Bebauungsplanes beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. BauGB i. V. m. § 4 BauNVO setzt voraus, dass Grundstücke oder Teile von Grundstücken des jeweiligen Eigentums der Mitglieder der „Gemeinschaft“ für die Umsetzung der Bauleitplanung beansprucht werden:

- a. im Rahmen einer beabsichtigten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet
- b. im Rahmen der zur Erschließung des beabsichtigten Wohngebietes geplanten Straßenerstellung oder –erweiterung.

① Die „Gemeinschaft“ lehnt einen Verkauf von Grundstücken oder von Teilen von Grundstücken aus dem jeweiligen Eigentums der Mitglieder der „Gemeinschaft“ ab. Dies gilt ebenso für eine eventuell beabsichtigte Umlegung infolge einer angestrebten Neugestaltung und Erschließung gem. § 45 ff BauGB unter Anwendung eines Bodenordnungsverfahrens.

2.

② Die „Gemeinschaft“ will das Grünland gegenüber der im Entwurf des o. a. Bebauungsplanes angestrebten Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) aus mehreren Gründen erhalten:

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere u. a. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Insbesondere sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Nr. a BauGB die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und die Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] und Anlieger vom 23.05.2018

Behandlungsvorschlag:

① **Die Planungshoheit der Gemeinde und das Recht der Gemeinde, Bebauungspläne aufzustellen bestehen unabhängig von der Zustimmung einzelner Eigentümer. Gleiches gilt für ein Verfahren zur Baulandumlegung. Eine Einstellung der Planung oder ein Ausschluss eines späteren Umlegungsverfahrens aufgrund der Äußerungen der hier als die „Gemeinschaft“ Unterzeichnenden wird abgelehnt, da das öffentliche Interesse an der Baulandentwicklung überwiegt.**

Siehe Ziffer 1 zum Schreiben vom 22.7.2015.

② **Der Erhalt von „In der Roos“ als „Grünland“ wird abgelehnt. Die öffentlichen Belange und Interessen zur Baulandausweisung überwiegen dem privaten Interesse einiger Anlieger zur Erhaltung des Status-quo.**

Die im Zentrum Rödgers gelegene Freifläche „In der Roos“ ist im Flächennutzungsplan seit dem Jahr 2000 als Wohnbauland (Bestand) dargestellt und ist eine Fläche, die, dem Gebot des § 1 (5) Satz 3 BauGB folgend, als Innenentwicklungsbereich vorrangig besiedelt werden soll. Die in der Stellungnahme genannten Kriterien des § 1 (6) Nr. 7 Buchst. a BauGB wären bei einer städtebaulichen Entwicklung im Rödgener Umland stärker betroffen, da hier, vor allem im Westen, die gleichen streng geschützten Arten vorkommen und die Auswirkungen auf Fläche, Boden und vor allem Landschaft größer sind als bei „In der Roos“, da im Bereich „In der Roos“ bereits zahlreiche asphaltierter Wege und als Privatgärten genutzte Flächen bestehen. Die Umnutzung von „In der Roos“ ist daher selbst bei, fälschlicherweise, ausschließlicher Betrachtung des genannten § 1 (6) Nr. 7 a BauGB vorzuziehen. Auch § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB hält die Stadt dazu an, die Innenentwicklung gegenüber zusätzlicher Inanspruchnahme des Außenbereichs vorrangig zu betreiben.

- a.
- ③ Das faunistische Gutachten (Lange/Wenzel 2013 und Nachkartierung 2014), dass im Bereich des Grünlandes des angestrebten Baugebietes erstellt wurde, führt den Nachweis (entsprechend berechnet) des Vorkommens von 21 Exemplaren bis 27 Exemplaren des Dunklen Wiesenknopf Ameisenbläulings (*Maculinea Nausithous*) auf. Die Tiere waren gut erhalten, was bedeutet, dass sie wahrscheinlich nicht von außen zugeflogen, sondern im Gebiet geschlüpft sind.
- Bei *Maculinea Nausithous* handelt es sich um eine streng geschützte FFH (Flora-Fauna-Habitat) -Art des Anhangs 4.
- Gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Mit dem angestrebten Baugebiet würde die Grünfläche vernichtet und damit würden auch die Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungsräume dieser Population von *Maculinea Nausithous* innerhalb der Grünfläche zerstört werden. Eine Rücknahme des Grünlandes infolge des angestrebten Baugebietes ist damit verboten.
- ④ Auch eine hier eventuell angestrebte Überlegung, im Rahmen einer CEF-Maßnahme einen artenschutzrechtlichen Ausgleich durch eine beabsichtigte Umsiedlung der Population von *Maculinea Nausithous* im Bereich dieses Grünlandes in den Bereich eines weiteren Grünlandes innerhalb des Einzugsbereiches dieser Population von *Maculinea Nausithous* vornehmen zu wollen, um im Vorfeld des Eingriffs das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu umgehen, ist zurückzuweisen.
- ⑤ Eine Umsiedlung von *Maculinea Nausithous* ist grundsätzlich kaum möglich, da der neue Lebensraum ein Grünland mit hohem Anteil an Großem Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) einerseits und die Ameisenbauten der Roten Gartenameise (*Myrmica rubra*) andererseits für die Entwicklung der Larven bzw. der Entwicklung bis zum Falter nach der Verpuppung erfordert. Die besondere Problematik liegt dabei in der Umsiedlung des Falters und in der Umsiedlung und im weiteren Bestand der Ameise bzw. des Ameisenbaus. Allein hier scheitert der Versuch, über eine o. a. CEF-Maß-

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] und Anlieger vom 23.05.2018

③ Die von der Stadt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorgelegten Gutachten sind vom Büro REGIOPLAN (2013, 2014) erarbeitet worden. Die zitierten Angaben stimmen aber mit den Angaben aus den REGIOPLAN-Gutachten überein.

④ Um den artenschutzrechtlichen Verboten nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu begegnen, kommt ein Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG in Betracht.

Demnach kann die Tötung wild lebender Tiere von besonders geschützten Arten sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere besonders geschützter Arten ausnahmsweise aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art erfolgen. Das öffentliche Interesse an einer wohnbaulichen Entwicklung in Rödgen überwiegt aus Sicht der Stadt zwingend das Verbot der Tötung, Störung oder Lebensraumbeeinträchtigung der besonders geschützten Schmetterlingsart Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling. Die Stadt hat bereits am 27.6.2019 eine entsprechende artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zum Abfangen der Falter mit Auflagen erhalten, die bis zum 15.9.2019 befristet war. Diese Genehmigung konnte zwar aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht genutzt werden. Es ist aber davon auszugehen, dass diese Genehmigung im nächsten Jahr wieder erteilt wird, da die gesetzlichen Voraussetzungen dafür nach wie vor vorliegen. Die in Aussicht stehende Ausnahmegenehmigung wird auch die Möglichkeit berücksichtigen, dass nach dem Absammeln einzelne Exemplare noch auf der Fläche verbleiben und insoweit vom Tötungs- und Zerstörungsverbot Ausnahmen zulassen.

⑤ Die Einwender verkennen, dass hier keine Maßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG beabsichtigt sind, sondern dass entsprechend den Auflagen der Naturschutzbehörde aus der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG eingriffsminimierende Maßnahmen durchgeführt werden.

Gemäß überarbeitetem artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zur 2. Offenlage (REGIOPLAN 2018) ist eine Umsiedlung des Falters zwar schwierig, soll aber dennoch als Vermeidungsmaßnahme durchgeführt werden.

⑥ Die Umsiedlung erfolgt NICHT auf neu angelegte Wiesenflächen; dies ist tatsächlich – wie in der Anregung beschrieben – zum Scheitern verurteilt. Die Tiere sollen auf Wiesenflächen ausgesetzt werden, die in den letzten 20 Jahren extensiv

- a.
- ③ Das faunistische Gutachten (Lange/Wenzel 2013 und Nachkartierung 2014), dass im Bereich des Grünlandes des angestrebten Baugebietes erstellt wurde, führt den Nachweis (entsprechend berechnet) des Vorkommens von 21 Exemplaren bis 27 Exemplaren des Dunklen Wiesenknopf Ameisenbläulings (*Maculinea Nausithous*) auf. Die Tiere waren gut erhalten, was bedeutet, dass sie wahrscheinlich nicht von außen zugeflogen, sondern im Gebiet geschlüpft sind.
- Bei *Maculinea Nausithous* handelt es sich um eine streng geschützte FFH (Flora-Fauna-Habitat) -Art des Anhangs 4.
- Gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Mit dem angestrebten Baugebiet würde die Grünfläche vernichtet und damit würden auch die Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungsräume dieser Population von *Maculinea Nausithous* innerhalb der Grünfläche zerstört werden. Eine Rücknahme des Grünlandes infolge des angestrebten Baugebietes ist damit verboten.
- ④ Auch eine hier eventuell angestrebte Überlegung, im Rahmen einer CEF-Maßnahme einen artenschutzrechtlichen Ausgleich durch eine beabsichtigte Umsiedlung der Population von *Maculinea Nausithous* im Bereich dieses Grünlandes in den Bereich eines weiteren Grünlandes innerhalb des Einzubereiches dieser Population von *Maculinea Nausithous* vornehmen zu wollen, um im Vorfeld des Eingriffs das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu umgehen, ist zurückzuweisen.
- ⑤ Eine Umsiedlung von *Maculinea Nausithous* ist grundsätzlich kaum möglich, da der neue Lebensraum ein Grünland mit hohem Anteil an Großem Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) einerseits und die Ameisenbauten der Roten Gartenameise (*Myrmica rubra*) andererseits für die Entwicklung der Larven bzw. der Entwicklung bis zum Falter nach der Verpuppung erfordert. Die besondere Problematik liegt dabei in der Umsiedlung des Falters und in der Umsiedlung und im weiteren Bestand der Ameise bzw. des Ameisenbaus. Allein hier scheitert der Versuch, über eine o. a. CEF-Maß-

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] und Anlieger vom 23.05.2018

gepflegt wurden und schon einen hohen Anteil von Wiesenknopf-Pflanzen und Wirtsameisen besitzen. Dieser Anteil soll durch besser angepasstes Mahdregime noch erhöht werden. Die Flächen, die sogenannten „Krebswiesen“ nördlich der Canonstraße, gelten damit eine vorgezogene FCS-(favorable-conservation-status-) Maßnahme, nicht als CEF-Maßnahme. Die FCS-Maßnahme soll im Rahmen eines Ausnahmeverfahrens für eine stabile Bläulings-Population im Bereich Rödgen/Canon/Uderborn/Aschborn sorgen. Die Population soll in den nächsten Jahren durch besser angepasstes Mahdregime noch vergrößert und damit zusätzlich stabilisiert werden.

nahme, das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu umgehen. Daher ist das bezeichnete Grünland mit der o. a. Population von *Maculinea Nausithous* zu erhalten, um dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu entsprechen.

- ⑦ b.
- Darüberhinaus wird vom Gutachter des faunistischen Gutachtens (Lange/Wenzel 2013 und Nachkartierung 2014), die Population von *Maculinea Nausithous* im Bereich des Grünlandes des angestrebten Baugebietes die Population aufgrund dessen langjähriger Erfahrung in der Region noch höher angenommen, wobei selbst die hier zugrundegelegte Populationsgröße von 21 bis 27 Exemplaren im Bereich dieses ca. 1 ha großen Grünlandes eine bedeutende Populationsgröße von *Maculinea Nausithous* darstellt.
- ⑧ Gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- ⑧ Das heißt, diese bedeutende Populationsgröße von *Maculinea Nausithous* darf sich durch eine Störung im Erhaltungszustand nicht verschlechtern, um dem Verbot zu entsprechen. Daher ist es nach Erfahrungswerten unmöglich, selbst über einen Versuch, im Rahmen einer CEF-Maßnahme eine Umsiedlung von *Maculinea Nausithous* vornehmen zu wollen, den analogen Erhaltungszustand dieser o. a. Population von *Maculinea Nausithous* im Bereich eines weiteren Grünlandes innerhalb des Einzugsbereiches dieser Population von *Maculinea Nausithous* erreichen zu können. Auch hier scheitert der Versuch, über eine o. a. CEF-Maßnahme, das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu umgehen. Daher ist das bezeichnete Grünland mit der o. a. Population von *Maculinea Nausithous* zu erhalten, um dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu entsprechen.
- c.
- ⑩ Das faunistische Gutachten (Lange/Wenzel 2013 und Nachkartierung 2014), dass im Bereich des Grünlandes des angestrebten Baugebietes erstellt wurde, führt den

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] und Anlieger vom 23.05.2018

⑦ Die von der Stadt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorgelegten Gutachten sind vom Büro REGIOPLAN (2013, 2014) erarbeitet worden. Die zitierten Angaben stimmen aber mit den Angaben aus den REGIOPLAN-Gutachten überein.

⑧ **Die Population des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings auf der Fläche „In der Roos“ wird nicht als bedeutend eingeschätzt.**

Die in den Jahren 2014, 2018 (REGIOPLAN) und 2017 (MÖLLER) durchgeführten ökologischen Untersuchungen zu der Bläulingspopulation in und um Rödgen/Canon/Uderborn/Aschborn stellen dar, dass das Vorkommen der Bläulinge „In der Roos“ durch die umgebende Bebauung isoliert von den anderen Vorkommen ist. U.a. aus diesem Grund steht eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde in Aussicht.

⑨ **Es steht eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Aussicht.**

Gemäß überarbeitetem artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zur 2. Offenlage (REGIOPLAN 2018) ist eine Umsiedlung des Falter zwar schwierig, soll aber dennoch als Vermeidungsmaßnahme durchgeführt werden. Die Umsiedlung erfolgt NICHT auf neu angelegte Wiesenflächen; dies ist tatsächlich – wie in der Anregung beschrieben – zum Scheitern verurteilt. Die Tiere sollen auf Wiesenflächen ausgesetzt werden, die in den letzten 20 Jahren extensiv gepflegt wurden und schon einen hohen Anteil von Wiesenknopf-Pflanzen und Wirtsameisen besitzen. Die Flächen, die sogenannten „Krebwiesen“ nördlich der Canonstraße, gelten damit eine vorgezogene FCS- (favorable-conservation-status-) Maßnahme, nicht als CEF-Maßnahme. Die FCS-Maßnahme soll im Rahmen eines Ausnahmeverfahrens für eine stabile Bläulings-Population im Bereich Rödgen/Canon/Uderborn/Aschborn sorgen. Die Population soll in den nächsten Jahren durch das besser angepasste Mahdregime und den damit erhöhten Wiesenknopfbestand noch vergrößert und damit zusätzlich stabilisiert werden.

⑩ Die von der Stadt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorgelegten Gutachten sind vom Büro REGIOPLAN (2013, 2014) erarbeitet worden. Die zitierten Angaben stimmen aber mit den Angaben aus den REGIOPLAN-Gutachten überein.

Nachweis (entsprechend berechnet) des Vorkommens des Hellen Wiesenknopf Ameisenbläulings (Phengaris teleius) auf.

Bei Phengaris teleius handelt es sich um eine zweite streng geschützte FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Art des Anhangs 4.

Auch hier gilt das Verbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Auch hier gilt das Verbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

11 Mit dem angestrebten Baugebiet würde die Grünfläche vernichtet und damit würden auch die Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungsräume dieser Population von Phengaris teleius innerhalb der Grünfläche zerstört werden. Eine Rücknahme des Grünlandes infolge des angestrebten Baugebietes ist damit verboten.

Auch eine hier eventuell angestrebte Überlegung, im Rahmen einer CEF-Maßnahme einen artenschutzrechtlichen Ausgleich durch eine beabsichtigte Umsiedlung der Population von Phengaris teleius im Bereich dieses Grünlandes in den Bereich eines weiteren Grünlandes innerhalb des Einzubereiches dieser Population von Phengaris teleius vornehmen zu wollen, um im Vorfeld des Eingriffs das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu umgehen, ist zurückzuweisen.

12 Eine Umsiedlung von Phengaris teleius ist grundsätzlich kaum möglich, da der neue Lebensraum ein Grünland mit hohem Anteil an Großem Wiesenknopf (Sanguisorba officinalis) einerseits und die Ameisenbauten der Trockenrasen-Knotenameise (Myrmica scabrinodis) andererseits für die Entwicklung der Larven bzw. der Entwicklung bis zum Falter nach der Verpuppung erfordert. Die besondere Problematik liegt dabei in der Umsiedlung des Falters und in der Umsiedlung und im weiteren Bestand der Ameise bzw. des Ameisenbaus. Allein hier scheitert der Versuch, über eine o. a. CEF-Maßnahme, das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu umgehen. Daher ist das bezeichnete Grünland mit der o. a. Population von Phengaris teleius zu erhalten, um dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu entsprechen.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] und Anlieger vom 23.05.2018

11 Die Behandlung zu 4. gilt entsprechend, da beide Schmetterlingsarten (Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling) sehr ähnliche Lebensraumsprüche und Lebenszyklen haben.

12 Die Behandlung zu 5 und 6. gilt entsprechend, da beide Schmetterlingsarten (Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling) sehr ähnliche Lebensraumsprüche und Lebenszyklen haben.

d.

Nach Darstellung des Artenschutz-Fachbeitrages B-Plan RÖ 07/05 „In der Roos“ kommen beide Bläulingsarten (Dunkler Wiesenknopf Ameisenbläuling (Maculinea Nausithous) sowie Heller Wiesenknopf Ameisenbläuling (Phengaris teleius)) im Bereich zwischen Rödgen, dem Canon-Gewerbegebiet und dem Naturschutz-Gebiet Uderborn-Aschborn auf einigen Flächen gehäuft vor. Die Gesamtpopulation des Dunklen Wiesenknopf Ameisenbläulings wurde 2017 von der Biologischen Planungsgemeinschaft Annette Möller (im Folgenden nur Möller) untersucht. Die Gutachterin kommt zu dem Schluss, dass durch die umgebende Bebauung das örtliche Vorkommen „In der Roos“ derart abgeriegelt ist, dass es sich voraussichtlich um ein inselartiges, reliktsches Vorkommen ohne Kontakt zu den umgebenden Vorkommen, das heißt, zur Metapopulation, handelt.

Im o. a. Artenschutz-Fachbeitrag wird unter Punkt 5.3.2 (Artbezogene Betrachtung des Konfliktpotentials bei den Bläulingen) der sehr komplexe Lebensrhythmus des Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings als Arten des (wechsel-)feuchten Grünlandes dargestellt. Insbesondere werden die entscheidenden Lebensgrundlagen

- des ausreichenden Vorkommens der Hauptnahrungspflanze Großer Wiesenknopf,
- des Vorkommens der Ameisenarten *Myrmica rubra* (für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling) und *Myrmica scabrinodis* (für den Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläuling) und deren Ameisenbauten

sowie die ganzjährig bewohnte bzw. dauerhafte Lebensstätte des betroffenen Grünlandes aufgrund des komplexen Lebensrhythmus dieser Falter erläutert.

So wird im o. a. Artenschutz-Fachbeitrag unter Punkt 5.3.2 (Artbezogene Betrachtung des Konfliktpotentials bei den Bläulingen) ausgeführt, dass „im Plangebiet beide Bläulingsarten auf der zentralen Grünlandfläche leben, die leider durch das Vorhaben in Anspruch genommen, das heißt überbaut wird, Dabei können die Raupen und Puppen, die sich in den Ameisenbauten befinden, und die Raupen und Eier in den Blütenständen getötet bzw. vernichtet werden, da sie nicht fliehen können.“

13

Damit wird gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verstoßen, nachdem es verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] und Anlieger vom 23.05.2018

⑬ Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG liegen vor. Daher hat die zuständige Naturschutzbehörde eine solche Genehmigung mit fachgutachtlich belegten eingriffsminimierenden Maßnahmen für 2019 bereits erteilt und wird sie 2020 wieder erteilen (**siehe Behandlung zu 4**).

Dabei ist - eine Erkenntnis aus dem neueren Artenschutzfachbeitrag von REGIOPLAN 2019 - als Maßnahme zur Vermeidung von Tötungen geplant, die erwachsenen Falter (Imagos) abzufangen und umzusiedeln (siehe Behandlung zu 5 und 6). Damit wird die Reproduktion auf der Fläche unterbrochen.

Weiterhin wird im o. a. Artenschutz-Fachbeitrag unter Punkt 5.3.2 (Artbezogene Betrachtung des Konfliktpotentials bei den Bläulingen) ausgeführt, dass „auch die mobilen Imagos vor den Baumaßnahmen nicht ausweichen werden, da sie ihre eigene Gefährdung nicht wahrnehmen. Da die Schmetterlinge durch ihren komplexen Vermehrungszyklus die Lebensstätte ganzjährig bewohnen, ist das Grünland als dauerhafte Lebensstätte anzusehen, die damit ebenfalls vernichtet wird.“

Damit wird gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verstoßen, nachdem es verboten ist, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

14

So sind Maßnahmen zur Vermeidung direkter Tötungen (siehe o. a. Artenschutz-Fachbeitrag unter Punkt 5.3.2 (Artbezogene Betrachtung des Konfliktpotentials bei den Bläulingen)) laut Möller nicht möglich, da das Vorkommen der Bläulinge im Bereich des betroffenen Grünlandes so isoliert ist, dass bei etwaigen Vergrämungsversuchen durch Mahd die Schmetterlinge beim Versuch, eine andere Nahrungs- und Eiablage zu finden, sterben würden. Daher wird darauf verzichtet.

15

Für die Tötung der Schmetterlinge bzw. deren Raupen, Puppen und Eier soll daher ein Ausnahmeverfahren angestrengt werden (siehe o. a. Artenschutz-Fachbeitrag unter Punkt 5.3.2 (Artbezogene Betrachtung des Konfliktpotentials bei den Bläulingen)).

16

Der Ausgleich des Verlustes der Lebensraumfunktion mittels einer CEF-Maßnahme ist nach Möller nicht möglich, da es eine zeitnahe und damit vorlaufende Methode der Ansiedlung nicht gibt. Es ist zwar relativ einfach, mittels Ansaat eine Wiese oder einen Acker so herzurichten, dass der Wiesenknopf dort wächst, so denn die Fläche über ein entsprechendes Feuchteregime verfügt und das Nutzungsregime den Wiesenknopf fördert. Eine stabile Wiesenknopf-Silgen-Wiesengesellschaft entwickelt sich aber nur sehr langsam. Und unmöglich ist derzeit noch die aktive Ansiedlung der notwendigen Ameisenarten. Möller rechnet mit Entwicklungszeiten von mindestens 5 bis 7, eher 10 bis 15 Jahren, bei ehemaligen Äckern sogar noch länger. Das Baugebiet soll aber bereits 2019 erschlossen werden (siehe o. a. Artenschutz-Fachbeitrag unter Punkt 5.3.2 (Artbezogene Betrachtung des Konfliktpotentials bei den Bläulingen)).

Nach Möller ist ohne CEF-Maßnahme der Verlust des Lebensraumes nicht in dem Maße kompensierbar, dass die Legalausnahme nach § 44 Nr. 5 BNatSchG greifen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] und Anlieger vom 23.05.2018

⑭ **siehe Behandlung zu 4.**

⑮ **Lt. überarbeitetem artenschutzrechtlichem Fachbeitrag von REGIOPLAN 2018 sollen die erwachsenen Falter (Imagos) nicht vergrämt, sondern abgefangen werden.**

Es handelt sich um eine Vermeidungsmaßnahme, die den Tieren eine Überlebenschance auf einer anderen Fläche bieten und den Reproduktionszyklus auf der zu bebauenden Fläche unterbrechen soll.

⑯ **Die Einwender verkennen, dass die beabsichtigten Umsiedlungsmaßnahmen nicht auf der Grundlage des § 44 Abs. 5 BNatSchG erfolgen, sondern Auflagen zu der Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG sein werden.**

Gemäß überarbeitetem artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zur 2. Offenlage (REGIOPLAN 2018) ist eine Umsiedlung des Falters zwar schwierig, soll aber dennoch als Vermeidungsmaßnahme durchgeführt werden. Die Umsiedlung erfolgt NICHT auf neu angelegte Wiesenflächen; dies ist tatsächlich – wie in der Anregung beschrieben – zum Scheitern verurteilt. Die Tiere sollen auf Wiesenflächen ausgesetzt werden, die in den letzten 20 Jahren extensiv gepflegt wurden und schon einen hohen Anteil von Wiesenknopf-Pflanzen und Wirtsameisen besitzen. Die Flächen, die sogenannten „Krebwiesen“ nördlich der Canonstraße, gelten damit eine vorgezogene FCS- (favorable-conservation-status-) Maßnahme, nicht als CEF-Maßnahme. Die FCS-Maßnahme soll im Rahmen eines Ausnahmeverfahrens für eine stabile Bläulings-Population im Bereich Rödgen/Canon/Uderborn/Aschborn sorgen. Die Population soll in den nächsten Jahren durch das besser angepasste Mahdregime und den damit erhöhten Wiesenknopfbestand noch vergrößert und damit zusätzlich stabilisiert werden.

kann. Um die Baumaßnahme dennoch durchzuführen, muss nach Möller daher eine Ausnahme gemäß § 44 Nr. 7 BNatSchG beantragt werden, um die Tötung der Schmetterlinge bzw. deren Raupen, Puppen und Eier vornehmen zu können.

Dazu sollen folgende Kriterien abgeprüft werden:

- 1. Als zwingender Grund für die Ausnahme wird seitens der Stadt Gießen das öffentliche Interesse der Stadt Gießen an einer Möglichkeit, im Ortsteil Rödgen neue Bauplätze für ein gemäßigtes örtliches Bevölkerungswachstum ausweisen zu können (§ 44 Nr. 7 Nr. 5 BNatSchG), angegeben. Es wird dargelegt, dass in Rödgen kaum mehr Baulandreserven zur Verfügung stehen, da sich die wenigen verbliebenen Baulücken in Privatbesitz befinden und nicht zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig gibt es in diesem Stadtteil eine anhaltende Nachfrage nach Bauplätzen, sowohl von ortsansässigen als auch zugswilligen Interessenten. Außerdem gibt es in der Stadt Gießen seit einigen Jahren ein ungebrochenes starkes Bevölkerungswachstum und damit ein Bedarf an neuem Wohnraum. Das von der Stadt Gießen erarbeitete Wohnraumversorgungskonzept kommt zu dem Ergebnis, dass die Bevölkerung auch weiter ansteigen wird und alle Wohnformen dabei angeboten werden sollten. Daher ist es ein öffentliches Interesse, auch im Bereich der Einfamilienhäuser Wohnbauflächen offensiv auszuweisen und hier die Innen- und Nachverdichtungspotenziale zu nutzen. Das Baugebiet „In der Roos“ soll dazu beitragen, dem festgestellten Bedarf gerade auch im Segment der stark nachgefragten Grundstücke für den Einfamilienhausbau- und Doppelhausbau nachzukommen.

17 *****Dazu Kommentar: Allein das öffentliche Interesse an der Mobilisierung von Bauland im Stadtteil Rödgen wird seitens der Stadt Gießen als zwingender Grund angegeben, um sich über das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG hinwegsetzen zu wollen. Der Bedarf an Grundstücken für den Einfamilienhausbau- und Doppelhausbau ist in allen Verdichtungsräumen, deren Randbereichen und deren punktachsialen Vernetzungsräumen gegeben. Daher ist allein das öffentliche Interesse an der Mobilisierung von Bauland im Stadtteil Rödgen keine Grundlage, um eine Ausnahme gemäß § 44 Nr. 7 BNatSchG beantragen zu können, um die Tötung der Schmetterlinge bzw. deren Raupen, Puppen und Eier vornehmen zu können.

- 2. Es darf keine zumutbare Alternative für die Ausweisung von Bauland geben: Seitens der Stadt Gießen wird dazu ausgeführt, dass zunächst aus Bo-

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] und Anlieger vom 23.05.2018

17 **Diese Einschätzung wird nicht geteilt.**

Dass auch in Rödgen Bedarf an einer Neuausweisung von Wohnbauland besteht, wird sowohl im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Gießen als auch durch den Ortsbeirat Rödgen vertreten. Damit ist ein ausreichendes öffentliches Interesse dokumentiert, um ein Ausnahmeverfahren anzustrengen.

den- und Naturschutzgründen der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gilt. Das Plangebiet „In der Roos“ ist in Rödgen die einzige Fläche im Innenbereich, wo sich eine größere Anzahl an Bauplätzen realisieren lässt. Entsprechende Alternativen würden also im Außenbereich liegen und widersprechen damit dem o. g. Grundsatz. Außerdem ist Rödgen im Norden, Osten und Süden mit Streuobstwiesen eingerahmt, die nach § 30 HAGB-NatSchG zu den besonders geschützten Biotopen gehören. Im Westen liegen wiederum Wiesen, auf denen 2017 ebenfalls Bläulingsvorkommen festgestellt wurden. Eine konfliktfreie Alternative ist also nach Ansicht der Stadt Gießen nicht vorhanden.

****Dazu Kommentar: Die Fläche „In der Roos“ ist die größte innerörtliche Freifläche im Stadtteil Rödgen, aber nicht die einzige. So wurden einerseits in den vergangenen Jahren insbesondere Nachfragen von Eigentümern relativ großer Grundstücke in Rödgen seitens der Stadt Gießen abgelehnt, eine Grundstücksteilung vorzunehmen und eine Nachverdichtung durch die Teilung und Erschließung von eigenständigen Baugrundstücken zu erreichen. Damit sind zumutbare und gewünschte Alternativen der nachverdichtenden Baulandentwicklung, bzw. der Mobilisierung an Bauland im Innenbereich des Stadtteils Rödgen vorhanden, aber seitens der Stadt Gießen abgelehnt worden. So besteht in östlicher unmittelbarer Ortsrandlage von Rödgen (randlich des Siedlungsteils der Straßen „Am Bergwald“ und „Geiselweg“ Grünland, das nach den Untersuchungsergebnissen von Möller nicht als Standort eines Bläulingsvorkommens existiert. Und diese Fläche gehört auch nicht als Streuobstwiese (keine Streuobstbäume vorhanden) nach § 30 HAGBNatSchG zu den besonders geschützten Biotopen (siehe zwei Photos im Anschluß an diesen Absatz). Diese Fläche liegt zwar nicht im Innenbereich, würde aber insbesondere nicht gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG sowie gegen § 30 HAGBNatSchG (besonders geschützten Biotope) verstoßen. Daher bestehen zumutbare Alternativen für eine Mobilisierung von Bauland im Stadtteil Rödgen und die Beantragung einer Ausnahme gemäß § 44 Nr. 7 BNatSchG, um die Tötung der Schmetterlinge bzw. deren Raupen, Puppen und Eier vornehmen zu können, entbehrt der Grundlage und ist damit abzulehnen.

18

19

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] und Anlieger vom 23.05.2018

18) Den Ausführungen wird nicht zugestimmt. Die angeregten Nachverdichtungsmaßnahmen sind nicht über ein Bebauungsplanverfahren zu steuern und in der Summe der gemäß § 34 BauGB zulässigen Vorhaben bei weitem nicht vergleichbar mit dem hier verfolgten Planungsvorhaben.

Zu den angeführten Ablehnungen von Nachverdichtungen auf Einzelbaugrundstücken ist, da die Vorgänge nicht konkret benannt wurden, leider auch nicht konkret Stellung zu beziehen. Im Bereich „Burgwiese“ wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, um den Bebauungswünschen der Anwohner Rechnung zu tragen. Die sonstigen Verdichtungsreserven im Bestand sind in Rödgen derart gering, dass eine Überplanung alter Bebauungspläne oder unbepannter Siedlungsbereiche nicht so viel Bauland mobilisiert wie das Vorhaben „In der Roos“. Diese Verdichtungsreserven werden aber in geeigneten Fällen zusätzlich genutzt werden.

19) Den Ausführungen wird nicht zugestimmt.

Bei der genannten alternativen Fläche handelt es sich um den Bereich zwischen Rosengasse, der Straße „Am Bergwald“ und dem nördlichen Bergwaldrand. Die Fläche ist nach Norden hin abschüssig, teilweise durch Hangwasser quellig, im oberen Hangbereich im Wasserschutzgebiet gelegen und größtenteils als Eigentümergeärten oder Hundesport- und Pferdehaltungsflächen genutzt. Es gibt dort einige Feuchtgebüsche mit Schutzstatus nach § 30 BNatSchG, teilweise gepflegt vom Naturschutzbund. Dies ergibt eine Kombination aus schlechter Wohnlage, schlechtem Baugrund, Konflikten mit dem Natur- und Wasserschutz. Außerdem liegt die Fläche im Außenbereich und ist somit nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ erst nach Bebauung aller Innenbereichsflächen diskutierbar. Schließlich ist die Fläche weder im Regionalplan noch im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche gekennzeichnet und wäre erst nach einem längeren Verwaltungsverfahren mit unklarem Ausgang (Abweichungsantrag oder Fortschreibung Regionalplan, Änderung Flächennutzungsplan), also keinesfalls kurzfristig aktivierbar. Eine Alternative im Sinne des § 45 Abs. 7 BauGB liegt somit nicht vor.



Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] **und Anlieger vom 23.05.2018**

20

- 3. Es darf keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population der Bläulinge auftreten. Seitens der Stadt Gießen wird dazu ausgeführt, dass die Population zwischen Rödgen und dem Naturschutzgebiet Uderborn/Aschborn durch Möller 2017 untersucht wurde. Demnach liegen weitere Vorkommen des Bläulings 600 m (westlich Rödgen), 800 m (Krebswiesen) und 1.500 m (Uderborn/Aschborn) entfernt, allerdings durch die Siedlungsflächen und teilweise durch Gehölzflächen getrennt. Eine populationsstützende Maßnahme (FCS-Maßnahme) soll nach Vorschlag von Möller in direkter Nachbarschaft des Vorkommens auf den Krebswiesen vorgesehen werden. Die Flächen Gem. Gießen-Rödgen, Flur 6, Flstnr. 202 – 204 und 176 (entsprechend den Flächen 5 und 7 im Gutachten Möller) verfügen jetzt schon über Vorkommen des großen Wiesenknopfs. Auch die Ameise *Myrmica rubra* ist entweder schon in geringem Umfang auf der Fläche oder in direkter Nachbarschaft vorhanden. Durch optimiertes Mahdregime sollen der Wiesenknopf und die Wirtsameisenart gefördert werden: - erste Mahd zwischen Ende Mai und Mitte Juni, - zweite Mahd nach dem 15. September, - auf den Flurstücken 202 – 204 oder wahlweise an anderer Stelle des landwirtschaftlichen Schlags soll ein 5 m breiter Streifen nur im Herbst (nach dem 15. September) gemäht werden, - Abfuhr des Mähguts jeweils erst nach 3 bis 5 Tagen, - die Schnitthöhe soll 10 bis 15 cm betragen, nur punktuell tiefer, um punktuelle Bodenverletzungen zu erhalten (Förderung der Ameise), - kein übermäßig schweres Gerät verwenden, keine Walzen, Begleitung der Maßnahme durch regelmäßiges Monitoring.

21

*****Dazu Kommentar: Betroffen ist hier die vorhandene eigenständige Bläulingspopulation im Bereich der Fläche „In der Roos“. Die Eigenständigkeit dieser Bläulingspopulation ist von der Gutachterin Möller in deren Gutachten bestätigt worden. Insofern bezieht sich das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG auch eigenständig auf diese Population und nicht auf die Metapopulation, die unabhängig davon anzusehen ist. Daher wird durch die Umsetzung des o. a. Bebauungsplanes sowohl das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verletzt, in dem nach Aussage der Gutachterin Möller eine Tötung der Schmetterlinge bzw. deren Raupen, Puppen und Eier dieser Population vorgenommen wird, als auch das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verletzt, in dem nach Aussage der Gutachterin Möller eine Zerstörung des

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] und Anlieger vom 23.05.2018

20 Der überarbeitete Artenschutzfachbeitrag von REGIOPLAN 2018 schlägt andere Flächen im Bereich „Krebswiesen“ als FCS-Maßnahme vor. Maßgeblich für die Festsetzung der Flächen ist der Ausnahmegenehmigungsbescheid der Unteren Naturschutzbehörde.

21 **Den Ausführungen wird nicht zugestimmt.**

Es wird nicht bestritten, dass das Bauvorhaben zum Erlöschen der isolierten Kleinstpopulation „In der Roos“ führen wird. Die Abgrenzung der für ein Ausnahmeverfahren betrachteten „lokalen Population“ ist nicht auf eine isolierte Wiese beschränkt vorzunehmen, da diese zu klein ist, um eine eigenständige dauerhafte Population zu erhalten. Betrachtungsgegenstand für das Ausnahmeverfahren ist vielmehr die lokale Population in und um Rödgen und Canon sowie im NSG Uderborn/Aschborn, die die Stadt Gießen im Rahmen des MÖLLER-Gutachtens 2017 erfasst hat. Diese steht wiederum im Austausch mit weiteren Vorkommen in der Wieseckau und ist somit Teil der größeren Meta-Population der Bläulinge. Trotz der Isolierung der Teilpopulation „In der Roos“ wird von Seiten der Stadt gesehen, dass es dadurch zu einer Verschlechterung des gesamten Erhaltungszustandes der Population des Dunklen wie des Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings kommt. Daher ist die in der Behandlung zu 3 genannte Maßnahme zur Wahrung oder Verbesserung des Erhaltungszustandes der (übergeordneten) Population (FCS-Maßnahme) erforderlich.

Lebensraumes der Bläulingspopulation durchgeführt wird. Die Population wird damit durch die Umsetzung des o. a. bebauungsplanes vernichtet. Dies widerspricht in höchstem Maß der Vorgabe, unter der eine Ausnahme gemäß § 44 Nr. 7 BNatSchG beantragt werden kann.

Die Gewährung einer Ausnahme gemäß § 44 Nr. 7 BNatSchG ist mit der von der Stadt Gießen angegebenen Begründung

- das dass öffentliche Interesse der Stadt Gießen an der Mobilisierung von Bauland im Stadtteil Rödgen einen zwingenden Grund für die Ausnahme darstellt
- das keine zumutbaren Alternativen an Flächen für die Baulandmobilisierung im Stadtteil Rödgen bestehen und
- das der Erhaltungszustand der Bläulingspopulation im Bereich der Fläche „In der Roos“ nicht verschlechtert wird

nicht möglich, da

- 22 – dass öffentliche Interesse der Stadt Gießen an der Mobilisierung von Bauland im Stadtteil Rödgen allein keinen zwingenden Grund für die Ausnahme darstellt
- 23 – weitere zumutbare Alternativen an Flächen für die Baulandmobilisierung im Stadtteil Rödgen im Innenbereich (diese wurde in jüngerer Vergangenheit auf Antrag der betroffenen Eigentümer abgelehnt) sowie im randlich unmittelbar dem Ortsrand benachbarten Randbereich bestehen
- 24 – der Erhaltungszustand der Bläulingspopulation im Bereich der Fläche „In der Roos“ nicht nur verschlechtert, sondern vollständig vernichtet wird.

25 Da ohne eine CEF-Maßnahme der Verlust des Lebensraumes nicht in dem Maße kompensierbar ist, dass die Legalausnahme nach § 44 Nr. 5 BNatSchG greifen kann (Aussage der Gutachterin Möller) und eine Ausnahme gemäß § 44 Nr. 7 BNatSchG aufgrund der o. a. Begründung kraft fehlender Grundlage nicht gewährt werden kann,

26 kann die bezeichnete Bauleitplanung nicht durchgeführt werden, da sie die Verbote gem. § 44 des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG verletzt.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] und Anlieger vom 23.05.2018

-
- 22 **Der Ausführung wird nicht zugestimmt;** vgl. Behandlung zu 17
 - 23 **Der Ausführung wird nicht zugestimmt;** vgl. Behandlung zu 18 und 19
 - 24 **Der Ausführung wird nur teilweise zugestimmt;** vgl. Behandlung zu 21
 - 25 **Der Ausführung wird zugestimmt;** eine Realisierung mittels Legalausnahme mit CEF-Maßnahme wird nicht angestrebt.
 - 26 **Der Ausführung wird nicht zugestimmt.** Es liegen die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vor (vgl. Behandlung zu 14, 15, 16 und 18).

e.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im Rahmen der o. a. Abwägung können die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG (einerseits eine Tötung der Schmetterlinge bzw. deren Raupen, Puppen und Eier dieser Bläulingspopulation, andererseits eine durch eine Störung hervorgerufene Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population des *Maculinea Nausithous* und des *Phengaris teleius* sowie die Zerstörung des Lebensraumes der Bläulingspopulation im Bereich der Fläche „In der Roos“) nicht überwunden werden, wodurch eine Abwägung zugunsten einer Rücknahme des o. a. Grünlandes zur Umsetzung des angestrebten Baugebietes nicht möglich ist (die Unmöglichkeit, über eine CEF-Maßnahme einen artenschutzrechtlichen Ausgleich für die beiden o. a. Tagfalterarten zu erreichen, wurde bereits in den Punkten a. bis c. dargestellt).

27

Die vorstehenden Bedenken der in der Anlage aufgeführten betroffenen Grundstückseigentümer- und Anliegergemeinschaft des geplanten Baugebietes „In der Roos“ an der bisherigen Planung werden für derart schwerwiegend erachtet, dass dringend angeregt wird, diese nicht weiter zu verfolgen.

28

Abschließend wird auf § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB verwiesen. Entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB haben im Rahmen dieser Stellungnahme mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben.

29

Daher wird darum gebeten, die Mitteilung des Ergebnisses dadurch zu ersetzen, dass der in der Anlage aufgeführten betroffenen Grundstückseigentümer- und Anliegergemeinschaft des geplanten Baugebietes „In der Roos“ die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] und Anlieger vom 23.05.2018

27

Der Ausführung wird zugestimmt.

Artenschutzrechtliche Verbote sind der Abwägung nicht zugänglich. Darum wird ein Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG angestrengt.

28

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die aufgeführten Bedenken lassen sich im Rahmen eines Ausnahmeverfahrens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG abarbeiten.

29

Der Anregung wird entsprochen.

30

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 5 letzter Halbsatz BauGB soll die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, ortsüblich bekannt gemacht werden.

Mit freundlichen Grüßen

██████████
stellvertretend für die in der Anlage aufgeführte betroffene Grundstückseigentümer- und Anliegergemeinschaft des geplanten Baugebietes „In der Roos“)

Anlage:

Aufgeführte betroffene Grundstückseigentümer- und Anliegergemeinschaft des geplanten Baugebietes „In der Roos“

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage und Beteiligung der der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: ██████████ und Anlieger vom 23.05.2018

30

Der Anregung wird entsprochen.

Universitätstadt Gießen				
06.06.2018				
I	II	III	IV	V

35394 Gießen
 Magistrat der Stadt Gießen
 Stadtplanungsamt
 Berliner Platz 1
 35390 Gießen

Universitätstadt Gießen	
Stadtplanungsamt	
06. JUNI 2018	
	<i>[Signature]</i>

[Signature]
[Signature]

Gießen, den 03. Juni 2018

Offenlage des Bebauungsplan R0 07/05 In der Roos
 Einwände / Anregungen im öffentlichen Bauleitplanverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

als aller erstes möchte ich Ihnen als Rödgener Bürger dafür danken, dass Sie die Planung sehr gut und detailliert ausgearbeitet haben. Sie haben das bestmögliche erarbeitet, um das sich das Neubaugebiet, mitten im alten Ortskern, bestimmt sehr gut einfügen wird.

Bei vier kleinen Punkten möchte ich Ihnen meine Hinweise, Einwände und Anregungen vortragen. Vielleicht teilen Sie bei dem einen oder anderen Punkt meine Meinung:

- ① 1. Anschluss an Verkehrsflächen (A; 5):
 Gemäß den textlichen Festsetzungen kann ausnahmsweise die Anschlussbreite 6 Meter je Baugrundstück an die Verkehrsfläche betragen, wenn zwei Stellplätze erforderlich sind. Dieses wird in dem Baugebiet die Regel sein, da gem. gültiger Stellplatzsatzung bei einem Einfamilienhaus 2 PKW-Stellplätze erforderlich sind. Ihre geplante Vorgabe max. 6 Meter Anschlussbreite und ein Abstand von min. 3 Meter lassen das Parken im öffentlichen Verkehrsraum nicht zu, da 3 Meter zu gering sind. Da min. 5 Meter wohl bei den tlw. geringen Grundstücksbreiten nicht immer möglich sind, schlage ich nachfolgenden Passus vor:
 „Ausnahmsweise kann die Anschlussbreite insgesamt max. 6,00 m betragen, wenn auf dem Baugrundstück zwei Stellplätze oder Zufahrten mit mind. 5,00 m Abstand voneinander errichtet werden. Dieses betrifft Grundstücke mit einer Grundstücksbreite von mind. 11,00 m. Bei geringeren Grundstücksbreiten als 11,00 m darf der Abstand untereinander 3,00 m betragen“.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage und Beteiligung der der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [Redacted] **vom 03.07.2018**

Behandlungsvorschlag:

- ① Dem Hinweis wird entgegnet, dass gemäß Genehmigungspraxis des Bauordnungsamtes bei Anwendung der Stellplatzsatzung eine Garage mit einer 5 m langen Vorfahrt als 2 Stellplätze zählt. Ein dritter Stellplatz mit separater Zufahrt ist daher nur notwendig, falls 2 Wohneinheiten je Gebäude geplant sind.

Der gemäß Festsetzung mögliche dritte Stellplatz in mindestens 3 m Entfernung von der ersten (Garagen-) Zufahrt wird im Einzelfall gemäß dann vorliegender Straßenplanung genehmigt, und bei breiteren Grundstücken können dann die vorgeschriebenen 3 m Mindestabstand überschritten werden, so dass zwischen den 2 Zufahrten ein Stellplatz in der Verkehrsfläche möglich wird. In der Regel wird es aber vorwiegend Doppelhaushälften und Einfamilienhäuser mit nur einer Wohneinheit geben, so dass jeweils nur eine Zufahrt mit Garage nötig ist. Bei Vorliegen von 2 Zufahrten mit dem Mindestabstand von 3 m ergibt sich die Möglichkeit, Straßenbäume zu pflanzen, deren Festsetzung zur Vermeidung von Schwierigkeiten bei der Grundstückerschließung und Leitungsplanung vermieden wurde.

Je nach zukünftig genehmigter Zahl und Anordnung der Grundstückszufahrten werden also sowohl Stellplätze als auch Straßenbäume in den nicht durch Zufahrten unterbrochenen Straßenbereichen angeordnet. Zudem ist eine öffentliche Stellplatzanlage mit 8 Stellplätzen eingeplant worden.

Da die zweite Zufahrt nur ausnahmsweise möglich ist, bedeutet sie nach wie vor eine Abweichung von der Stellplatzsatzung, die genehmigt werden muss. So kann die zweite Zufahrt auch untersagt werden. Eine detailliertere Regelung wie vorgeschlagen ist daher nicht nötig.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] **vom 03.07.2018**

Behandlungsvorschlag:

② **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ihm wird aber nicht gefolgt, da Dachgauben mit flacher geneigten Dachflächen und Schleppgauben mit Traufe nicht gewünscht sind, da diese zu höheren und größeren Gauben führen, um möglichst viel Nutzfläche mit hohen Deckenhöhen im Dachgeschoss zu realisieren.**

Von vielen Anwohnern wurde bemängelt, dass der dörfliche Charakter des Ortskerns durch ein Neubaugebiet bedroht sei. Durch eine vorwiegend durch Satteldächer und Gauben mit geneigten Dächern bestimmte Dachlandschaft soll dem begegnet werden. Dachaufbauten und Gauben mit flachen Dächern (Schleppgauben) sollen daher vermieden werden.

③ **Dem vorgeschlagenen Ausschluss von Stützwänden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird nicht gefolgt.**

Die Baufelder sind so auf den Grundstücken positioniert, dass Gärten immer an der höher gelegenen Grundstücksseite liegen. Daher liegt die Gartenseite der Grundstücke bei den Grundstücken nördlich der Erschließungsstraße immer direkt an der Straße, und eine Stützmauer ist hier nicht sinnvoll. Bei den Grundstücken südlich der Erschließungsstraße ist nur 3 m Abstand zwischen Straße und Baufeld vorhanden, und die Anlage von Stützmauern für eine Terrasse hier direkt an der Straße und nach Norden ist nicht zu erwarten. Auch nötige Zufahrten machen Stützmauern an dieser Seite unwahrscheinlich. Dennoch können Stützmauern aufgrund des starken Geländegefälles im Einzelfall sinnvoll und nötig sein. Ausgeschlossen werden sollen sie daher nicht. Aus den genannten Gründen droht aber keine überwiegende Verunstaltung durch Stützwände.

④ **Die Anregung wurde aufgenommen bzw. das Pflanzgebot ist in der Planlegende ausgewiesen. Die Anregung zur Einrichtung einer Ladestation wird im Rahmen der Ausbauplanung für die Straße berücksichtigt.**

- [REDACTED]
- ② 2. Dachgauben (B; 1.4.):
Durch die Regelung der Traufhöhe sind Gauben mit Traufe nicht zulässig bzw. bedürften eines Befreiungsantrages. Da Gauben explizit zulässig sind, schlage ich nachfolgende Textpassage für den B-Plan vor:
„... Ihre Höhe darf die Firsthöhe nicht überschreiten. Im Bereich der Gaube darf die max. zulässige Traufhöhe überschritten und von der vorgeschriebenen Dachneigung 25-40 Grad abgewichen werden.“
- ③ 3. Stützwände (B2.3.):
Durch die geringen Grundstücksgrößen wird jeder Bauherr versuchen, sein Baugrundstück maximal zu nutzen. Um verlorene Quadratmeter durch Böschungen zu vermeiden, werden Stützmauern errichtet werden, welche sich negativ auf das Straßenbild auswirken. Aus diesem Grund sollten Stützmauern zum öffentlichen Verkehrsraum nur bis zu einer max. Höhe von z.B. 50 cm zugelassen werden.
- ④ 4. Planfestsetzung Parkplatz:
Für die festgesetzte Parkplatzfläche auf der Parzelle 738/3 sollten die gemäß Begründung beschriebenen „beiden Bäume“ als „zu pflanzende Bäume“ festgesetzt werden. Des weiteren rege ich an, mindestens einen der 8 Stellplätze mit einer öffentlichen Ladestation für Elektrofahrzeuge zu versehen. Dieses begründet sich von alleine, auch wenn dieses im Rahmen der Bauleitplanung irrelevant ist.

Bitte informieren Sie mich über Ihre Abwägung und deren Gründe.

[REDACTED] aus Rödgen

Kopie: [REDACTED]

Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -
Berliner Platz 1
35390 Gießen

08.06.2018

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos „

Sehr geehrter Damen und Herren,

- ① der aktuelle Bebauungsplan-Entwurf ist aus meiner Sicht nicht unbedingt zukunftsorientiert. Die Frage stellt sich mir, weshalb man nicht die Planung vom November 2016 mit eventuell geringfügigen Änderungen für dieses Projekt übernommen hat (z.B. siehe beigefügten Plan). Durch den Rückbau des Verbindungsweges (ehem. Anliegerstr. A) wird eventuell zukünftigen neuen Besitzern der Liegenschaften Udersbergstr. die Möglichkeit einer eventuellen Bebauung entzogen.
- ② Ebenfalls halte ich die Einfahrt bzw. Ausfahrt zw. den Grundstücken Helgenstockstr. 4 und 6 aus verkehrlicher Sicht, insbesondere in den Wintermonaten, nicht unbedingt für geeignet (sehr kurze Entfernung zur Udersbergstr., ansteigende Strecke, Buslinie).

Aufgrund der vorhandenen Platzverhältnisse im Bereich Hopfengarten/Helgenstockstr. wäre hier die Zuwegung weitaus sicherer.

Sicherlich ist meine Idee nicht unbedingt die Ideallösung, aber man sollte für die abschließende Planung über die eine oder andere Möglichkeit einer Änderung nachdenken.

Gerne stehe ich Ihnen für Rückfrage oder auch einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.

Anlage

Plan für die Verkehrsführung

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom 08.06.2018

Behandlungsvorschlag:

① Dem Hinweis wird mit der Feststellung begegnet, dass mehrere Anlieger ausdrücklich nicht über die genannte Straße erschlossen werden wollten. Deren Anregung wurde gefolgt und die Gärten als private Grünflächen festgelegt, so dass eine zu stark verdichtete Bebauung auch zukünftig unterbunden wird und eine stärkere Durchgrünung des Gebietes gewährleistet wird.

Die Gartengrundstücke werden somit auch nicht von der rückwärtigen Udersbergstraße aus als Bauland erschlossen werden.

② Der Einschätzung wird entgegengehalten, dass aufgrund des natürlichen Gefälles im Gelände an dieser am tiefsten gelegenen Stelle des Plangebietes der Anschluss an die Helgenstockstraße am sinnvollsten ist. Zudem befindet sich die Ortsdurchfahrt von hier aus in nur 50 m Entfernung, so dass ein Abfließen des Verkehrs aus dem Plangebiet auf kürzestem Wege erfolgen kann.

Die Erschließung über den westlichen Teil des Schwarzen Weges ist unvermeidlich, da hier der tiefste Punkt des Plangebietes liegt und eine Entwässerung über in den Straßen liegende Kanäle somit sinnvollerweise genau hier an die bestehende Kanalisation erfolgen muss. Ein entsprechender Anschlusspunkt an die Kanalisation in der Helgenstockstraße befindet sich bereits an dieser Stelle. Aus diesem Grund ist die Erschließung über den im Gelände höher gelegenen Punkt Hopfengarten/Helgenstockstraße nicht geeignet.

Der der Anschluss der Erschließungsstraße an die Helgenstockstraße erfolgt mit einem verkehrsgerechten Ausbau der Einmündung in die Helgenstockstraße.

Pohlheim 27.5.18

35415 Pohlheim

Stadtplanungsamt Gießen

Stichwort: Offenlage des Bebauungsplans

„In der Roos“

Postfach 110 820

35353 Gießen



Anregung bzw. Einspruch
Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Sehr geehrte Damen und Herren,

- ① den Wegfall des Fußweges 7411 halte ich für einen großen Fehler (siehe auch Briefe v. 23.7.15 und 18.1.18). Dieser Weg ist eine wichtige fußläufige Verbindung u.a. zur Dorfmitte und wird von Personen jeden Alters benutzt u.a. auch von Grundschulern auf ihrem Schulweg. Es ist m. E. dringend erforderlich diesen Weg zu erhalten. Dafür bin ich bereit von meinem Grundstück [redacted] Fläche abzugeben. Ein bei der Sanierung des Dreiecks neu gelegtes Gas- u. Wasseranschluss kann so auch verwendet werden.

Bitte denken Sie an die Zukunft. Dieses Neubaugebiet soll zum Wohle aller jetziger und zukünftiger Bewohner beitragen.

Danke!

Mit freundlichen Grüßen [redacted]

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [redacted] vom 21.05.2018

Behandlungsvorschlag:

- ① Die beschriebene Anbindung des neuen Baugebietes an den Ortskern rund um die Kirche wird durch den erhaltenen Weg zwischen „In der Roos“ und Udersbergstraße aufrechterhalten. Der zusätzliche Erhalt des Weges zwischen „In der Roos“ und „Im Dreieck“ wird aber abgelehnt.

Durch die Aufrechterhaltung beider Wegeverbindungen würden Baugrundstücke zwischen „Im Dreieck“ und „In der Roos“ verkleinert werden und könnten schlechter von der Straße „Im Dreieck“ aus erschlossen werden. Zudem ist der Ausbau einer zweiten Fuß- und Radwegverbindung in Richtung Ortskern im Sinne einer kostensparenden Erschließung nicht sinnvoll.

Pohlheim, 18.1.18

35415 Pohlheim
Tel.: [REDACTED]



Stadtplanungsamt Giessen
Baugebiet „In der Roos“
Postfach 110 820
35353 Giessen

Hn - Bn

Sehr geehrte Damen und Herren,
die mich betreffenden Feurstücke sind

I. [REDACTED]

II. [REDACTED]

Wie ich aus dem Giessens Anzeiger entnehmen kann soll am 6. Febr. 2018 eine Entscheidung bzgl. des geplanten Neubaugebietes „In der Roos“ fallen. Hierzu möchte ich noch Anregungen, Überlegungen einbringen.

- ① Sorgen macht mir, daß der sog. schwarze Weg im Bereich wo keine Straße geplant ist, wegfallen soll, d. h. für Fußgänger nicht mehr benutzbar ist. Dieser Weg ist eben (= nicht schräg) und m. E. vor allem auch für ältere Menschen z. B. auch mit Gehwagen oder Mütter mit Kleinkindern bzw. Kinderwagen gut begehbar. Nicht nur agile sportliche Menschen denen ein Umweg oder steilere Wege nichts ausmachen sind Teil der Bevölkerung. Als ich vor 10 Jahren nach einer Sprunggelenksfraktur wieder mühsam das Laufen lernen musste wurde mir

-2-

Bauleitplanung der Universitätsstadt Giessen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage und Beteiligung der der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] **vom 18.01.2018**

Behandlungsvorschlag:

- ① Die beschriebene Anbindung des neuen Baugebietes an den Ortskern rund um die Kirche wird durch den erhaltenen Weg zwischen „In der Roos“ und Udersbergstraße aufrechterhalten. Der zusätzliche Erhalt des Weges zwischen „In der Roos“ und „Im Dreieck“ wird aber abgelehnt.

Durch die Aufrechterhaltung beider Wegeverbindungen würden Baugrundstücke zwischen „Im Dreieck“ und „In der Roos“ verkleinert werden und könnten schlechter von der Straße „Im Dreieck“ aus erschlossen werden. Zudem ist der Ausbau einer zweiten Fuß- und Radwegverbindung in Richtung Ortskern im Sinne einer kostensparenden Erschließung nicht sinnvoll.

- 2 -

Schlagartig klar wie hilfreich und wichtig ebene Wege sind. Der jetzige Weg könnte weniger breit sein (1,50 oder 1,75??) sodass es auf keinen Fall von Autos benutzt werden würde und nur ein Gehweg ist, aber durchlässig um fußläufig abzukürzen, spazieren zu gehen etc. Fußläufigkeit ist ein Stück Lebensqualität! Bei der Erneuerung der Straße Dreieck wurden Richtung bzw. im schwarzen Weg Gas- und Wasseranschluss etc. verlegt. Sollten auf dem schwarzen Weg Bauplätze entstehen könnten diese für dieses Baugebiet gelegten Anschlüsse nicht verwendet werden, da sie dann über Privatgelände führen. Auch die Erschließungskosten erhöhen sich so unnötigerweise. Ob nun die Zahl der Bauplätze bis zu 33 beträgt kann sich sowieso relativieren wenn z.B. Großfamilien benachbarte Grundstücke erwerben und bebauen.

- ② An ein gutes Miteinander sollte bei der Planung eines Baugebietes auch gedacht werden und die Anregungen der Rödgers Bürger bzgl. Wägen, Bänken, Bouleplatte, Bürgergarten aufgenommen werden, auch um den jetzigen Charakter als Ruhepunkt nicht gänzlich zu opfern. Dafür bin ich bereit Bänke, Bäume (bitte keine Baumhasel, Scheinakazie sie machen Probleme), Straßenlaternen (wenn es keine wichtigen Peitzhauklampen sind) zu spenden. Sollte es zur Spende(n) meinerseits kommen möchte ich namentlich nicht genannt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage und Beteiligung der der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] **vom 03.07.2018**

- ② **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein verkehrsberuhigter Bereich, der gemäß Vorschlag als Spielstraße ausgebaut werden kann, wurde vorgesehen und sollte einen ruhigen Wohngebietscharakter gewährleisten.**

Das Wohngebiet wird mit einer Grundflächenzahl von 0,35 für ein allgemeines Wohngebiet zudem weniger dicht bebaut, als es die Baunutzungsverordnung zulässt, so dass vergleichsweise mehr private Gartenfläche entsteht. Diese wird entlang der Nordseite der neuen Erschließungsstraße durch die festgesetzten Baufelder zudem vor den neuen Wohnhäusern liegen und damit an den Straßenraum angrenzen, so dass insgesamt der Charakter eines durchgrünten und ruhigen Wohngebietes entstehen wird, das auf der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße auch gut zu Fuß durchquert werden kann. Spazierengehen, Spielen und Fahrradfahren ist hier ebenso möglich wie bisher auf den Asphaltwegen von „In der Roos“. Insgesamt sind so die Voraussetzungen gegeben, dass sich das neue Wohngebiet einfügt und ein ruhiger Punkt im Rödgener Ortskern bleibt.

Anlage zum Formular zur „Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

1. Einwendung

Das Grünland der betroffenen Grundstücke des geplanten Baugebietes „In der Roos“ ist zu erhalten, da im Zuge faunistischer Gutachten zwei streng geschützte FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Arten in Bereichen dieser Grundstücke nachgewiesen wurden: Zum Einen der Dunkle Wiesenknopf Ameisenbläuling (Maculinea Nausithous) und zum Anderen der Helle Wiesenknopf Ameisenbläuling (Phengaris teleius).

Rechtsgrundlagen

Gemäß §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG gilt das Verbot, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG gilt das Verbot, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

- ① Gemäß der genannten Rechtsgrundlagen ist die Bebauung des geplanten Gebietes unmöglich, da hier zwei besonders geschützte FFH-Arten gefunden wurden, die auf den Wiesenflächen leben und dort ihre Fortpflanzungsstätten haben.
- ② Möglichkeiten der Überwindung
Möglichkeiten der Überwindung sind im vorliegenden Fall nicht gegeben. Die im faunistischen Gutachten beschriebene Möglichkeit des „Verbrämens“, also des zielgerichteten Vertreibens, ist hier nicht anwendbar, da zu möglichen Ausweichflächen der Arten für diese kein Zugang besteht. Die Zweckgemeinschaft Wiesenknopf, Rote Gartenameise und Ameisenbläuling hat keinen Korridor zur Verfügung, um sich in absehbarer Zeit in irgendeine Richtung vom geplanten Baugebiet „In der Roos“ aus zu verbreiten bzw. zu verlagern.
- ③ Ein Ausnahmetatbestand zur Umgehung der Verbote des §44 BNatSchG ist ebenfalls nicht gegeben, da insbesondere ein öffentliches Interesse bei einem Projekt dieser geringen Größen nicht postuliert werden kann.
- Fazit:
Das BNatSchG legt im §44 eindeutig fest, dass eine Bebauung der Grundstücke „In der Roos“ nicht wie geplant zulässig ist.

2. Fachliche Stellungnahme

- ④ a) Die Grundstücke „In der Roos“ stellen den Rest der fast vergangenen dörflichen Struktur Rödgens dar, der auch aus Sicht des Naturschutzes unbedingt erhaltenswert ist. Hinter den landwirtschaftlichen Gehöften waren in der Vergangenheit stets Wiesen und Gärten angelegt. Die Nutzung der Grundstücke „In der Roos“ durch den anliegenden landwirtschaftlichen Betrieb der Fam. Klos bis in die siebziger Jahre belegt dies. Die vollständige Verdichtung innerhalb der Dörfer führt zu einer Verödung der dörflichen Strukturen. Die extensive Nutzung der Wiesen seit vielen Jahren durch einen ökologisch arbeitenden landwirtschaftlichen Betrieb zeigt, wie wertvoll solche Flächen selbst innerhalb recht kleiner Orte wie Rödgen ist, da die Wege gerne von Bürgerinnen und Bürgern genutzt werden und besonders geschützte FFH-Arten überleben konnten. Der angeführte „schlechte Zustand“ der Wege ist nur durch die anstehenden Baupläne zu erklären, die eine Investition in die Wege verhindern.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage und Beteiligung der der Behörden u. sonst. Träger öffentl. Belange § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: NABU Ortsgruppe Rödgen vom 08.06.2018

Behandlungsvorschlag:

① **Um den artenschutzrechtlichen Verboten nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu begegnen, wird die Stadt Gießen ein Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG anstrengen.**

Demnach kann die Tötung wild lebender Tiere von besonders geschützten Arten sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere besonders geschützter Arten ausnahmsweise aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art erfolgen. Das öffentliche Interesse an einer wohnbaulichen Entwicklung in Rödgen überwiegt aus Sicht der Stadt zwingend das Verbot der Tötung, Störung oder Lebensraumbeeinträchtigung der besonders geschützten Schmetterlingsarten Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling.

② **Der Anregung wird insofern entsprochen, als dass eine andere Maßnahme geplant ist.**

Gemäß überarbeitetem artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zur 2. Offenlage (REGIOPLAN 2018) ist eine Umsiedlung des Falters zwar schwierig, soll aber dennoch als Vermeidungsmaßnahme versucht werden. Die Umsiedlung erfolgt NICHT auf neu angelegte Wiesenflächen, sondern auf Wiesenflächen, die in den letzten 20 Jahren extensiv gepflegt wurden und schon einen hohen Anteil von Wiesenknopf-Pflanzen und Wirtsameisen besitzen. Dieser Anteil soll durch besser angepasstes Mahdregime noch erhöht werden. Die Flächen, die sogenannten „Krebswiesen“ nördlich der Canonstraße, gelten damit als eine vorgezogene FCS-(favorable-conservation-status-) Maßnahme.

③ **Diese Einschätzung wird nicht geteilt.**

Dass auch in Rödgen Bedarf an einer Neuausweisung von Wohnbauland besteht, wird sowohl im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Gießen als auch durch den Ortsbeirat Rödgen dargestellt. Damit ist auch für eine geringe Flächengröße ein ausreichendes öffentliches Interesse dokumentiert, um ein Ausnahmeverfahren anzustrengen.

Anlage zum Formular zur „Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

1. Einwendung

Das Grünland der betroffenen Grundstücke des geplanten Baugebietes „In der Roos“ ist zu erhalten, da im Zuge faunistischer Gutachten zwei streng geschützte FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Arten in Bereichen dieser Grundstücke nachgewiesen wurden: Zum Einen der Dunkle Wiesenknopf Ameisenbläuling (*Maculinea Nausithous*) und zum Anderen der Helle Wiesenknopf Ameisenbläuling (*Phengaris teleius*).

Rechtsgrundlagen

Gemäß §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG gilt das Verbot, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG gilt das Verbot, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

① Gemäß der genannten Rechtsgrundlagen ist die Bebauung des geplanten Gebietes unmöglich, da hier zwei besonders geschützte FFH-Arten gefunden wurden, die auf den Wiesenflächen leben und dort ihre Fortpflanzungsstätten haben.

Möglichkeiten der Überwindung

② Möglichkeiten der Überwindung sind im vorliegenden Fall nicht gegeben. Die im faunistischen Gutachten beschriebene Möglichkeit des „Verbrämens“, also des zielgerichteten Vertreibens, ist hier nicht anwendbar, da zu möglichen Ausweichflächen der Arten für diese kein Zugang besteht. Die Zweckgemeinschaft Wiesenknopf, Rote Gartenameise und Ameisenbläuling hat keinen Korridor zur Verfügung, um sich in absehbarer Zeit in irgendeine Richtung vom geplanten Baugebiet „In der Roos“ aus zu verbreiten bzw. zu verlagern.

③ Ein Ausnahmetatbestand zur Umgehung der Verbote des §44 BNatSchG ist ebenfalls nicht gegeben, da insbesondere ein öffentliches Interesse bei einem Projekt dieser geringen Größen nicht postuliert werden kann.

Fazit:

Das BNatSchG legt im §44 eindeutig fest, dass eine Bebauung der Grundstücke „In der Roos“ nicht wie geplant zulässig ist.

2. Fachliche Stellungnahme

④ a) Die Grundstücke „In der Roos“ stellen den Rest der fast vergangenen dörflichen Struktur Rödgens dar, der auch aus Sicht des Naturschutzes unbedingt erhaltenswert ist. Hinter den landwirtschaftlichen Gehöften waren in der Vergangenheit stets Wiesen und Gärten angelegt. Die Nutzung der Grundstücke „In der Roos“ durch den anliegenden landwirtschaftlichen Betrieb der Fam. Klos bis in die siebziger Jahre belegt dies. Die vollständige Verdichtung innerhalb der Dörfer führt zu einer Verödung der dörflichen Strukturen. Die extensive Nutzung der Wiesen seit vielen Jahren durch einen ökologisch arbeitenden landwirtschaftlichen Betrieb zeigt, wie wertvoll solche Flächen selbst innerhalb recht kleiner Orte wie Rödgen ist, da die Wege gerne von Bürgerinnen und Bürgern genutzt werden und besonders geschützte FFH-Arten überleben konnten. Der angeführte „schlechte Zustand“ der Wege ist nur durch die anstehenden Baupläne zu erklären, die eine Investition in die Wege verhindern.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage und Beteiligung der der Behörden u. sonst. Träger öffentl. Belange § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.
Stellungnahme von: NABU Ortsgruppe Rödgen vom 08.06.2018

④ Der Anregung wird nicht gefolgt.


Die dörfliche Nutzungsstruktur mitsamt der sie prägenden Flora und Fauna ist in Rödgen an den Dorfrändern noch in erheblichem Umfang gegeben, so dass der Verlust der relativ kleinen Fläche dörflicher Struktur in der Abwägung gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Ausweisung neuen Baulands zurücktreten muss.

⑤

b) Die Stadt Gießen hat sich der Förderung der Biodiversität verschrieben. Diesem Ziel wirkt jedoch das Festhalten am geplanten Baugebiet fundamental entgegen, wenn die ökologische Vielfalt auf der Dorfkoppel „In der Roos“ zerstört wird durch 33 Wohneinheiten.

c) Erwähnen möchte ich weiterhin einen Punkt, der den Naturschutz zwar nur am Rande betrifft, aber m.E. dennoch bedeutsam ist: Das Baugebiet bedroht den erwähnten im Ortskern angesiedelten landwirtschaftlichen Betrieb, da er eine für den Betrieb durch die direkte Nähe zum Hof sehr wichtige Betriebsfläche mit Halle aufgeben müsste.

Aus Sicht des Naturschutzes ist der ökologische Landbau jedoch zu schützen und zu stärken.


Thomas Roemer
1. Vorsitzender
NABU Ortsgruppe Rödgen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage und Beteiligung der der Behörden u. sonst. Träger öffentl. Belange § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: NABU Ortsgruppe Rödgen vom 08.06.2018

Behandlungsvorschlag:

⑤ **Der Ausführung wird nicht zugestimmt.**

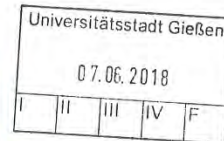
Die Flächen, die überbaut werden, sind zwar durchaus artenreich, was die Einstufung des Grünlands als sog. „Lebensraumtyp“ nach FFH-Richtlinie und das Vorkommen der beiden Wiesenknopf-Ameisenbläulingsarten zeigt. Die sonstigen bei der Kartierung vorgefundenen Tier- und Pflanzenarten sind aber größtenteils ungefährdete, typische Dorf- und Vorstadtarten, deren Population durch den doch sehr geringen Flächenverlust nicht „fundamental“ bzw. erheblich beeinträchtigt wird. Zudem würde eine alternative Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich die Biodiversität deutlich mehr beeinträchtigen, da rings um Rödgen strukturreiche und vom Naturschutz her ebenso wertvolle Lebensräume beeinträchtigt würden.

Magistrat der Stadt Giessen
Berliner Platz 1

35390 Giessen

Konstantin Becker
Ortslandwirt Rödgen

35394 Giessen



Giessen, 31.05.2018

Stellungnahme Ortslandwirt: Aufstellung des Bebauungsplans RO 07/05 in der Roos

Sehr geehrte Damen und Herren,

- ① mit dem von Ihnen aufgestellten Bebauungsplan in der Roos wird der landwirtschaftliche Betrieb Konstantin Becker, Giessen-Rödgen, Dreieck 2, in hohem Maße beeinträchtigt. Einer Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Flächen und landwirtschaftlicher Gebäude in ein allgemeines Wohngebiet kann nicht zugestimmt werden.
- ②

Mit freundlichen Grüßen,

Konstantin Becker, Ortslandwirt Rödgen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Giessen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage und Beteiligung der der Behörden u. sonst. Träger öffentl. Belange § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme vom.: Ortslandwirt Rödgen vom. 31.05.2018

Behandlungsvorschlag:

① **Der Aussage, der Betrieb werde durch die Planung in hohem Maße beeinträchtigt, wird widersprochen. Einerseits bestehen mehrere Alternativen für die im Geltungsbereich bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen, die im Aufstellungsverfahren und in Gesprächen des Magistrates mit den Eigentümern erörtert wurden. Andererseits muss berücksichtigt werden, dass der Betrieb ca. 70 ha landwirtschaftliche Nutzfläche (davon rd. 21 ha städtische Fläche), insbesondere am Rödgener Ortsrand, bewirtschaftet, so dass der landwirtschaftliche Betrieb durch den beabsichtigten Bebauungsplan nicht grundsätzlich in Frage steht, zumal der Bebauungsplan den Betrieb nicht dazu zwingt, die legale Bewirtschaftung der Flächen aufzugeben.**

Mit der Behauptung der hohen Beeinträchtigung des Betriebes wird postuliert, dass weder der Wegfall noch der Ersatz an anderer Stelle durch eine andere Landwirtschaftsfläche bzw. eine andere Fläche für eine Gerätehalle mit Freifläche möglich sei, und dass die Planung einer auch laut Flächennutzungsplans hier dargestellten Wohnbaufläche aufgrund der landwirtschaftlichen Belange der Eigentümer an dieser Stelle nicht zugestimmt werde. Eine fachinhaltliche oder wirtschaftliche Begründung hierzu wird nicht vorgelegt.

Sofern vom Landwirt auf die beengte Dorflage der Hofstelle in der Ortsmitte verwiesen wird, ist die Begründung, warum nicht auch andere Ersatzflächen die für die Hofstelle zusätzlich nötigen Abstellflächen und -gebäude aufnehmen könnten, nicht angegeben.

Schließlich befinden sich auch die beiden Flurstücke der Eigentümer rd. 150 m Wegstrecke von der Hofstelle Dreieck 2, gemessen von der Grundstückszufahrt zu Flurstück 88 bis zur Zufahrt der Hofstelle Dreieck 2, entfernt. Der Weg zur Hofstelle führt über teils beengte öffentliche Straßen und Wege mit dreimaligem Abbiegen. Eine Sichtverbindung zwischen Hofstelle und Grundstücken besteht durch dazwischen liegende Bebauung nicht.

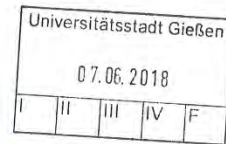
Dass die beiden Grundstücke der Eigentümer nicht durch die Nutzung anderer Grundstücke in zumutbarer Nähe zur Hofstelle, die beiden angeboten werden können, oder die sie bereits besitzen, ersetzt werden könnten, ist also weder durch eine direkte

Magistrat der Stadt Giessen
Berliner Platz 1

35390 Giessen

Konstantin Becker
Ortslandwirt Rödgen

35394 Giessen



Giessen, 31.05.2018

Stellungnahme Ortslandwirt: Aufstellung des Bebauungsplans RO 07/05 in der Roos

Sehr geehrte Damen und Herren,

- ① mit dem von Ihnen aufgestellten Bebauungsplan in der Roos wird der landwirtschaftliche Betrieb Konstantin Becker, Giessen-Rödgen, Dreieck 2, in hohem Maße beeinträchtigt. Einer Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Flächen und landwirtschaftlicher Gebäude in ein allgemeines Wohngebiet kann nicht zugestimmt werden.
- ②

Mit freundlichen Grüßen,

Konstantin Becker, Ortslandwirt Rödgen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Giessen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage und Beteiligung der der Behörden u. sonst. Träger öffentl. Belange § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.
Stellungnahme vom.: Ortslandwirt Rödgen vom. 31.05.2018

Nähe zur Hofstelle noch durch eine die optische Kontrolle ermöglichende Sichtverbindung zur Hofstelle begründet.

Innerhalb des Plangebietes wurde, nur 25 m südlich von Flurstück 89 der Eigentümer, im zur 1. Offenlage erstellten Bebauungsplanentwurf eine städtische Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und der vorhandene Erschließungsweg planungsrechtlich gesichert, um der Eigentümerin und dem Eigentümer als Alternativfläche für diejenigen Nutzungen angeboten zu werden, die ohne Störung der derzeitigen und zukünftigen Wohnnutzung hierher verlegt werden können.

Alternativ oder zusätzlich zu der im Bebauungsplanentwurf festgelegten Landwirtschaftsfläche können weitere städtische Flächen angeboten werden, denn die Eigentümer haben derzeit fast 21 ha städtische, landwirtschaftlich genutzte Fläche in Rödgen zur landwirtschaftlichen Nutzung gepachtet, die sie ohnehin nutzen.

Somit kann der Ersatz für die beiden Grundstücke der Eigentümer sowohl im Plangebiet als auch wahlweise im übrigen Ortsgebiet von Rödgen in zumutbarer Entfernung von der Hofstelle nachgewiesen werden.

Eine vom Magistrat angebotene Ersatzfläche östlich von Rödgen in 350 m Wegstrecke Entfernung von der Hofstelle, die in Ergänzung der Ersatzfläche im B-Plangebiet als Standort für die Gerätehalle hätte dienen können, wurde durch Herrn Becker abgelehnt.

Im Übrigen gilt der genehmigungsrechtliche Bestandsschutz. Der Bebauungsplan führt auch in seiner Umsetzung nicht zwangsläufig zur Aufgabe der genehmigten Gerätehalle.

② Die Aussage, der geplanten Nutzungsänderung der Grundstücke werde nicht zugestimmt, wird zur Kenntnis genommen“. Ihr kann aber aus den in ① und hier im Weiteren genannten Gründen nicht gefolgt werden.

Bei den beiden Grundstücken handelt es sich um eine Fläche von insgesamt 1673 m², wovon 717 m² landwirtschaftliche Fläche (Flurstück 89) und 956 m² Freifläche mit Gebäude (Flurstück 88) sind.

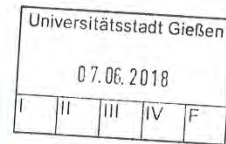
Dass eine Nutzungsänderung einer so kleinen Teilfläche, i.e. 2,3 Promille von ca. 70 ha der durch die Eigentümer bewirtschafteten Fläche, bei einem im Nebenerwerb

Magistrat der Stadt Giessen
Berliner Platz 1

35390 Giessen

Konstantin Becker
Ortslandwirt Rödgen

35394 Giessen



Giessen, 31.05.2018

Stellungnahme Ortslandwirt: Aufstellung des Bebauungsplans RO 07/05 in der Roos

Sehr geehrte Damen und Herren,

- ① mit dem von Ihnen aufgestellten Bebauungsplan in der Roos wird der landwirtschaftliche Betrieb Konstantin Becker, Giessen-Rödgen, Dreieck 2, in hohem Maße beeinträchtigt. Einer Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Flächen und landwirtschaftlicher Gebäude in ein allgemeines Wohngebiet kann nicht zugestimmt werden.
- ②

Mit freundlichen Grüßen,

Konstantin Becker, Ortslandwirt Rödgen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Giessen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage und Beteiligung der der Behörden u. sonst. Träger öffentl. Belange § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.
Stellungnahme vom.: Ortslandwirt Rödgen vom. 31.05.2018

bewirtschafteten Landwirtschaftsbetrieb eine hohe Beeinträchtigung darstellen würde, ist nicht nachvollziehbar.

Angesichts der Maßgabe des § 8 (2) BauGB, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (welcher hier seit dem Jahr 2000 Wohnbaufläche Bestand darstellt) sowie der Maßgabe des § 1 (5) Satz 3 BauGB, dass Maßnahmen der Innenentwicklung und insbesondere zur Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei der städtebaulichen Entwicklung Vorrang haben sollen, werden die landwirtschaftlichen Belange der Eigentümer vor allem wegen der fehlenden Begründung für die angebliche hohe Beeinträchtigung des Betriebes angesichts der hier im Wesentlichen praktizierte Abstellnutzung, als schwächer bewertet.

Diese landwirtschaftlichen Belange gem. § 1 (6) Nr. 8.b) BauGB können durch die Bereitstellung von Ersatzflächen in zumutbarer Nähe zur Hofstelle, durch die planungsrechtlich gesicherte Landwirtschaftsfläche 25 m südlich der jetzigen Fläche oder durch Alternativgrundstücke im direkten Umland, auf denen ein Neubau der Gerätehalle möglich ist, gewahrt werden.

Zudem besteht die Möglichkeit, die per Baubescheid von 1955 festgelegte Nutzung als Gerätehalle am Ort zu belassen, denn diese Nutzung ist mit benachbartem, heran rückendem Wohnen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes im Rahmen des Bestandsschutzes verträglich. Die erst zur 1. Offenlage seitens der Eigentümer mitgeteilte (zeitweise) Stallnutzung des Gebäudes ist nicht genehmigt und kann daher bauordnungsrechtlich unterbunden werden. Bestandsschutz steht ihr nicht zu, sie hat in der Abwägung entsprechend niedriges Gewicht.

Datum: 11.05.2018
Auskunft erteilt: Herr Dr. Hasselbach
Telefon: 1117
Az.: 39.1 Ha/1

über Dezernat II

Dez. II *W*

Stadtplanungsamt
z. Hd. Herrn Buns

12. JUNI 2018



Bebauungsplanentwurf RÖ 07/05 „In der Roos“
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

*Herrn Buns
12*

- ①
- 1) Aus bodenschutz- und altlastenfachlicher Sicht sind keine Änderungen erforderlich.
 - 2) Die Versickerung des Niederschlagswassers wird begrüßt. Aufgrund des anstehenden heterogenen Untergrundes mit zum Teil Fels (Basalt), Felszersatz (verwitterter Basalt) sowie tertiäre Tone, Sande und Kiese und des Weiteren auch aufgrund des unterschiedlichen Grundwasserflurabstandes kann die Versickerungsfähigkeit lokal sehr unterschiedlich sein (tendenziell eher mittel bis schlecht). Im Zuge der Baugrunduntersuchungen sollte die Versickerungsfähigkeit überprüft und mögliche Versickerungsanlagen berechnet werden.
 - 3) Bezüglich der Baumstandorte im Bereich der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung wird nach Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt in der zweiten Offenlegung Stellung genommen.
 - 4) Die naturschutzfachliche Stellungnahme sowie die Stellungnahme zu Klimabelangen entnehmen Sie bitte den Anlagen.

i. A.

Dr. Gerd Hasselbach
Amtsleiter

Anlagen:

1. Stellungnahme Naturschutz
2. Stellungnahme Klimabelange

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage und Beteiligung der der Behörden u. sonst. Träger öffentl. Belange § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.
Stellungnahme von: Amt für Umwelt und Natur vom 11.05.2018

Behandlungsvorschlag:

① **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungen.

Naturschutzfachliche Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur zum Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“, Planstand: Entwurf vom Mai 2018

Zur Begründung

Zu 2.11 Berücksichtigung der Interessen des ansässigen Landwirtschaftsbetriebs

- ② Der Bebauungsplan weist den unten dargestellten Bereich als *Fläche für die Landwirtschaft* aus. Aufgrund der Beschaffenheit des Grundstücks mit zahlreichen Gehölzen (s. Abb. unten, kartiert als strukturarmer Hausgarten, Regioplan 2013) bezweifeln wir die Eignung als landwirtschaftliche Fläche. Die Nutzung sollte nicht zur Rodung der Gehölze führen.



Zu 6.3 Tiere

Für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse wird angegeben, welche Arten betroffen sind, sowie ergänzend hierzu, dass der Verlust durch Überbauung nicht erheblich bzw. die Arten durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Für die Ameisenbläulinge fehlt diese „Kurzaussage“. Daher sollte hier unbedingt ergänzt werden, dass es durch die Überbauung zum kompletten Verlust des Lebensraums und somit zu Beeinträchtigungen kommt, die durch eine Ausnahmegenehmigung und FCS-Maßnahmen artenschutzrechtlich abgearbeitet werden.

Zu 6.5 Eingriffsregelung und Artenschutz

Im letzten Absatz werden die als FCS-Maßnahme vorgesehenen Flächen benannt. Dabei ist ein Fehler unterlaufen. Es handelt sich um das Flst. 189 und nicht um Flst. 176.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage und Beteiligung der der Behörden u. sonst. Träger öffentl. Belange § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.
Stellungnahme von: Amt für Umwelt und Natur vom 11.05.2018

Behandlungsvorschlag:

- ② **Der Anregung kann insofern nicht entsprochen werden, als dass der Bebauungsplan keine dauerhafte Sicherung des Gehölzbestandes leisten kann.**

Der Landwirt benötigt diese für ihn hofnahen Flächen z.B. als Ziegenweide oder zum Abstellen von landwirtschaftlichem Gerät. Eine zeitnahe Fällung der Gehölze ist nicht zu befürchten.

Da Gießen keine Baumschutzsatzung hat, wäre die Sicherung der Bäume im Bebauungsplan nur über eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB möglich. Der Wert der Bäume ist aber gemäß REGIOPLAN-Kartierung nicht so hoch, um sie in dieser einzelfallbezogenen Art zu sichern. Bei einer zukünftigen Fällung wäre demgemäß dann nach § 14 BNatSchG zu urteilen, ob dieses ein Eingriff mit erheblicher Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wäre. Die ist bei einer Festsetzung als z.B. privater Garten aber genauso. Eine Einbeziehung in die Wohnbaufläche hätte sogar einen sofortigen Verlust der Gehölze bedeutet.

- ③ **Der Anregung wird entsprochen.**

- ④ **Der Anregung wird entsprochen.**

Es werden die für die FCS-Maßnahme vorgesehenen Flurstücke korrigiert aufgeführt. Maßgeblich sind aber die Flurstücke, die dann in der Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde genannt werden.

Zu 10. Rechtsgrundlagen

Hier muss es heißen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

⑤

Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

Zur Sicherheit sollten alle angegebenen Rechtsgrundlagen auf Aktualität geprüft werden.

Zu den textlichen Festsetzungen

Teil C, 5 Artenschutz

Bislang wird in den textlichen Festsetzungen an keiner Stelle das artenschutzrechtlich relevante Vorkommen bzw. die geplante Vorgehensweise zur Lösung des Artenschutzkonflikts hinsichtlich der Wiesenknopfameisen-Bläulinge thematisiert. Daher ist das geplante Vorgehen bzgl. der beiden Wiesenknopf-Ameisenbläulinge, zumindest in den Hinweisen, knapp zu erläutern (Ausnahme, FCS-Maßnahmen mit Flächenbenennung etc.).

⑥

Zu Anlage 9 (Möller)

Im Gutachten werden für *Maculinea nausithous* unterschiedliche Bezeichnungen (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling oder Schwarzblauer Wiesenknopf-Ameisenbläuling) verwendet. Es wäre wünschenswert, sich auf eine Bezeichnung festzulegen.

Zu Anlage 9, Anhang 3 (Möller)

Darstellung der Eignung pot. CEF-Maßnahmenflächen für *Maculinea nausithous* und *M. teleius*

Zu 2. Tabellarische Darstellung der Eignung ausgewählter pot. CEF-Maßnahmenflächen [..]

Da die Flächen nicht nur hinsichtlich der Eignung als CEF, sondern insbesondere für „In der Roos“ auch auf Eignung als FCS geprüft wurden, sollte dies bei den Flächen 5 und 7 deutlich gemacht und diese als 6.1A_{FCS} bzw. 6.2 A_{FCS} benannt werden (s. blaue Markierung).

⑦

Die Eignung/Prognosewahrscheinlichkeit der Flächen als CEF (FCS) wird in vier Kategorien eingeteilt (s. u.). Die „grüne“ Kategorie wird als „mittel bis schlecht“ eingestuft. Bei Fläche 11, ebenfalls grüne Darstellung, wird die Eignung jedoch als „sehr gut“ angegeben (s. lila Markierung). Für eine bessere Übersichtlichkeit wäre es sinnvoll, eine entsprechende fünfte Kategorie „sehr gut“ einzufügen.

Zeichenerklärung:

Prognosewahrscheinlichkeit: = mittel bis schlecht = schlecht, mit hohem Planungsrisiko = vermutlich ungeeignet mit sehr hohem Planungsrisiko (sehr schlecht)

= Aussage nur anhand der Auswertung vorhandener Gutachten und im Analogeschluss möglich, Daten aus 2016 / 17 liegen nicht vor

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage und Beteiligung der der Behörden u. sonst. Träger öffentl. Belange § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.
Stellungnahme von: Amt für Umwelt und Natur vom 11.05.2018

Behandlungsvorschlag:

⑤ Der Anregung wird entsprochen.

Die Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert.

⑥ Der Anregung wird entsprochen.

Der Problemkomplex um die Bläulinge wird in den Hinweisen aufgenommen.

⑦ Die Anregungen zum MÖLLER-Gutachten sind fachlich sinnvoll, es kann ihnen aber nicht entsprochen werden.

Das Gutachten ist von einer Fachgutachterin erstellt worden, es wurde von der Stadt Gießen abgenommen und abgeschlossen. Da es sich hier nicht um fachliche Fehler, sondern um redaktionelle Änderungsvorschläge handelt, wird auf eine entsprechend aufwendige Korrektur verzichtet. Der zeitlich später erstellte und auf dem MÖLLER-Gutachten aufbauende Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von REGIOPLAN wurde der 2. Offenlage beigelegt und greift die gesamte Problematik methodisch sauber auf.

No.	Fläche [m²]	Fläche [ha]	Lage	Vernetzung zum Eingriffsbereich	Biologtyp	Nachweis von <i>M. nausithous</i>	Nachweis von <i>Myrmica rubra</i>	Nachweis von <i>Myrmica ruginodis</i>	mögliche Maßnahmen	Prognose: wahrscheinlichlich	prognostizierte Entwicklungsdauer
5	4.227	0,42	im SW-SE-Rand des im nördlichen Bereich des Mähwiesen-Vorwiesens (s. Anhang 3) abgegrenzten Bereichs	+++	Nachweis	nein	+	6.3 bzw. 6.1 bzw. 6.2 in Kombination mit 6.3 bzw. 6.1 bzw. 6.2	erstmalig	mindestens 10-15 Jahre	
7	1.128	0,12	steht an der Nordgrenze des nördlichen Vorwiesens (s. Anhang 3) abgegrenzten Bereichs	+++	Nachweis	ja	+	6.3 bzw. 6.1 bzw. 6.2 in Kombination mit 6.3 bzw. 6.1 bzw. 6.2	erstmalig	mindestens 10-15 Jahre	
11	30.303	3,03	Wiesenweide, die an der Westseite des Vorwiesens (s. Anhang 3) abgegrenzt ist	+++	extensiv genutzte Wiesenweide, wechsellagerter Grünland	ja	+++	6.1 bzw. 6.2	regelmäßig	3 Jahre	

Zu 3 Fazit

Im ersten Absatz wird bei Umsetzung des B-Plans „In der Roos“ lediglich die Betroffenheit des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenblütlings genannt. Es ist jedoch auch der Helle Wiesenknopf-Ameisenblütlings betroffen. Dies ist zu ergänzen.

⑧

Zu Anlage 9, Anhang 1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „In der Roos“, Prüfbogen der artweisen Konfliktanalyse (Möller)

Im Prüfbogen, in den zugehörigen Abbildungen 1 und 2 sowie in der Karte Blatt-Nr. 3 wird jeweils nur der Schwarzblaue Wiesenknopf-Ameisenblütlings als vorkommend benannt bzw. als relevant betrachtet. Es kommt jedoch auch der Helle Wiesenknopf-Ameisenblütlings vor. Dies ist überall zu ergänzen. Ein Prüfbogen für den Hellen Wiesenknopf-Ameisenblütlings ist einzufügen.

Zum Prüfbogen *Maculinea nausithous* 7.3 c)

In der Angabe der Flächengröße ist eine Zahl zu viel (s. rote Markierung u.).

c) Wenn ja - Sind Maßnahmen zur Wahrung des günstigen Erhaltungszustandes der Populationen (FCS-Maßnahmen) möglich?

ja nein

Maßnahme 6.1... 6.3 FCS... Entwicklung von wechsellagertem Grünland in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit der Eingriffsfäche im Umfang von 5.3383 m² (Flächen 5 und 7, vgl. Anhang 3). Es handelt sich bei dem Entwicklungsziel um Mähwiesen mit angepassten Mähzeitpunkten, die an die regionalen Besonderheiten der Phänologie der Art und der Wirtspflanze anpassen sind. Der Große Wiesenknopf benötigt nach einer Mahd durchschnittlich 21 Tage bis wieder Blüten ausgebildet sind. Eine regelmäßige Herbstmahd ab Mitte September fördert die Wirtspflanze *Myrmica rubra*; eine Mahd zwischen Mitte Juni bis Mitte September hat zwingend zu unterbleiben. Das Mahdmanagement ist auch entscheidend für die Größe der Ameisenester und somit signifikant für die Überlebenschancen der Zielart. In stark verschatteten Lebensräumen ist *Myrmica rubra* gegenüber anderen Ameisenarten nicht konkurrenzfähig (Verdrängung z.B. durch *M. ruginodis*). Bei zu früher Mahd wird die Rote Wiesenameise durch wieder andere Arten, wie z. B. *Lasius niger* verdrängt.

Die Angabe „Maßnahme 6.1-6.3 FCS“ bezieht sich (wahrscheinlich) auf die Maßnahmenbeschreibungen im Anhang 3 (Darstellung der Eignung pot. CEF-Maßnahmenflächen für *Maculinea nausithous* und *M. teleius*). Maßnahme 6.3 ist dort die Anlage von Extensivgrünland auf einer bisherigen Ackerfläche. Als FCS-Maßnahmen sollen laut Gutachten die Flächen 5 und 7 (s. orange Markierung o.) herangezogen werden. Da dieses bereits Grünlandflächen sind (vgl. Kap. 2, tabellarische Darstellung aus o. g. Anhang 3), ist 6.3 obsolet und sollte gestrichen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage und Beteiligung der der Behörden u. sonst. Träger öffentl. Belange § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.
Stellungnahme von: Amt für Umwelt und Natur vom 11.05.2018

Behandlungsvorschlag:

⑧ Die Anregungen zum MÖLLER-Gutachten sind fachlich korrekt, es kann ihnen aber nicht entsprochen werden.

Das Gutachten ist von einer Fachgutachterin erstellt worden, es wurde von der Stadt Gießen abgenommen und abgeschlossen. Der zeitlich später erstellte und auf dem MÖLLER-Gutachten aufbauende Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von REGIOPLAN wurde der 2. Offenlage beigelegt und umfasst auch den Hellen Wiesenknopf-Ameisenblütlings.

werden. Insgesamt sollten sich die Aussagen aus Anhang 3 (insbes. inkl. Tabelle 2 s. Markierung) und dem Prüfbogen decken.

Zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag

Aus dem Naturschutzbeirat der Stadt Gießen kommen folgende kritische Anmerkungen zum „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“:

⑨

- Dieser ist nicht ausreichend und nicht vollständig, da wesentliche Teile der Vorgaben aus dem „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen,“ (HMULV 2011) fehlen wie z. B. Darlegung der Eingriffe und ihrer Wirkfaktoren und -zonen, Darlegung der Betroffenheit von Artengruppen.
- Für die verwendete Rote Liste der Vögel sowie den Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung liegen mittlerweile neuere Versionen vor.
- Die knappe Abhandlung der rechtlichen Bedingungen für die Möglichkeit der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) ist irreführend. Insbesondere die Hürde der Alternativenprüfung verlangt mehr als die vorhandene kurze Begründung „Innen- vor Außenentwicklung“. Hier ist ausführlich darzulegen, warum es keine zumutbaren Alternativen gibt.
- Das Stadtplanungsamt hat den Fachbeitrag selbst verfasst.
- Der Beirat erachtet die Baufläche des B-Plans „Erweiterung Krebsacker“ (Fläche 11 aus dem Gutachten „Darstellung der Eignung pot. CEF-Maßnahmenflächen Biologische Planungsgemeinschaft“, Möller 2017) als am besten geeignet für die Schaffung und Optimierung von Maculinea-Ersatzlebensraum.
- Für den ebenfalls im Gebiet „In der Roos“ nachgewiesenen Hellen Ameisenbläuling sind keine Maßnahmen vorgesehen.

Aus o. g. Gründen empfiehlt der Beirat dringend die Überarbeitung und Neufassung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags durch einen unabhängigen Gutachter sowie die Aufhebung des B-Plans „Erweiterung Krebsacker“ und die Sicherung der Fläche 11 aus dem Möller-Gutachten als Maculinea-Ersatzlebensraum.

Zu 5.3.2 Artbezogene Betrachtung des Konfliktpotentials bei den Bläulingen

An dieser Stelle sollte der Flächenumfang des Lebensraumverlusts dem Flächenumfang der geplanten FCS-Maßnahmenfläche gegenübergestellt werden.

Im letzten Absatz werden die als FCS-Maßnahme vorgesehenen Flächen benannt. Dabei ist ein Fehler unterlaufen. Es handelt sich um das Flst. 189 und nicht um Flst. 176 (s. auch Kap. 6. Zusammenfassung in Text und Tab. 17).

Bezüglich des Mahdregimes sollte unter 3. die Vorgabe „Rotationsmahd“, d. h. jährlich alternierende Mahd auf dem 5 m breiten Saumstreifen ergänzt werden. Generell ist eine Mahd auf abwechselnden Teilflächen von Vorteil, weil die Ameisenkolonien in den ungemähten Bereichen überleben können.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage und Beteiligung der der Behörden u. sonst. Träger öffentl. Belange § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.
Stellungnahme von: Amt für Umwelt und Natur vom 11.05.2018

Behandlungsvorschlag:

⑨ Der Anregung wird entsprochen.

Es wird ein neuer Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 2. Offenlage erarbeitet.

Zu 6. Zusammenfassung

In Tab. 17 wird unter Vermeidungsmaßnahmen die Vergrämung der Bläulinge durch Mahd angegeben. Dies widerspricht den Ausführungen in Tab. 16. Dort heißt es „wegen Verinselung keine Vergrämung sinnvoll“.

⑩

Es wird darauf verwiesen, dass Funktionskontrolle/Monitoring und Risikomanagement in den Planunterlagen verbindlich festgelegt werden. Momentan finden sich jedoch keinerlei diesbezügliche Aussagen in den Planunterlagen.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage und Beteiligung der der Behörden u. sonst. Träger öffentl. Belange § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Amt für Umwelt und Natur vom 11.05.2018

Behandlungsvorschlag:

⑩ Es wird ein neuer Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 2. Offenlage erarbeitet.

Bioklimatische Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur zum Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“, Planstand: Entwurf vom Mai 2018

Zu planungsrechtliche Festsetzung 7.4

- 11 Wir empfehlen den Begriff „begrünbar als Rasengittersysteme“ durch „begrünbare versiegelungsfreie Bodenbefestigungssysteme (Rasenwaben)“ zu ersetzen und den Text „oder mit begrünbaren, aufgeweiteten Fugen auszuführen“ zu streichen.

Begründung:

Es geht in erster Linie um Wasserdurchlässigkeit und Verdunstung, nicht um Versickerung großer Wassermengen. Die Abwassersatzung gibt im Detail vor (§ 34 Abs. 2), wann ein Pflaster oder Wegegestaltung als wasserdurchlässig und damit gebührenrelevant als wasserdurchlässig anerkannt wird. Mit dem Begriff „Rasengittersystem“ sind in der Regel Betonrasengittersteine gemeint. Damit ist keine dauerhafte Eingrünung aufgrund der erhöhten Austrocknungsgefahr möglich. Dies gilt ebenfalls für Fugenpflaster mit Grün. Rasenwaben dagegen überhitzen nicht so stark und kommen bei entsprechenden vegetationsoptimierten Einbau ohne Bewässerung aus. Waben und Gitter aus Kunststoff verfügen von Haus aus über einen hohen begrünbaren Flächenanteil (90 %). Bei Rasengittersteinen relativiert sich aufgrund des hohen Flächenanteils von Beton als Traggerüst der optisch wahrgenommene grüne Gesamteindruck auf einem begrünbaren Flächenanteil von unter 50 %.

Zudem wird unter 4.6 der Begründung auf die Verbesserung der humanbioklimatischen Situation durch Erhöhung der Verdunstung mittels offenporig befestigten/gestalteten und begrünbaren Flächen hingewiesen. Dies wird für Stellplatzbereiche definiert, um den begrünbaren Flächenanteil zusätzlich zu erhöhen. Die negativen bioklimatischen Auswirkungen einer Bebauung im ehemals „grünen“ Ortsinnenbereich sollen damit kompensiert bzw. reduziert werden.

Aus humanbioklimatischer Sicht sind Rasenwaben den Betonrasengittersteinen oder dem Rasenfugenpflaster vorzuziehen.

12 **Zu C „Hinweise“ - 1. Wasserwirtschaftliche Hinweis**

Unter 7.1. Wasserwirtschaftlicher Hinweis der Begründung zum Bebauungsplan wird der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser erläutert. In Anlehnung daran empfehlen wir den zweiten Absatz in den Festsetzungen unter C „Hinweise“ zu streichen.

Begründung:

Die Abwassersatzung der Stadt Gießen stellt das unmittelbar anzuwendende Recht dar. Der für Baumaßnahmen im Rahmen von Entwässerungseinrichtungen maßgebliche Paragraph ist § 3 Abs. 5 der Abwassersatzung. Der Hinweis im ersten Absatz auf die Abwassersatzung ist somit ausreichend.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage und Beteiligung der der Behörden u. sonst. Träger öffentl. Belange § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.
Stellungnahme von: Amt für Umwelt und Natur vom 11.05.2018

Behandlungsvorschlag:

- 11 **Der Anregung wird teilweise entsprochen.**

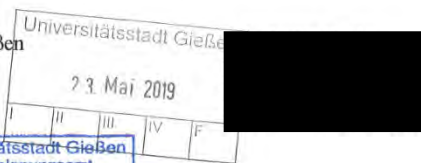
Es wird ein nur locker bebautes Wohngebiet mit dörflichem Charakter geplant, das keine humanbioklimatische Belastungslage entwickeln wird. Insofern reicht ein begrünbarer Fugenanteil von 50%, der den privaten Bauherren mehr gestalterische Freiheit lässt.

- 12 **Der Anregung wird entsprochen.**

Zweite Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes

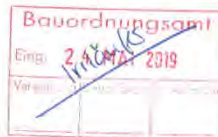
(23.04. – 24.05.2019)

Magistrat der Stadt Gießen
Berliner Platz 1
35390 Gießen



Rödgen, 19. 05. 2019

betr.: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“
zweite Offenlage



(61)

Sehr geehrte Damen und Herren,
als betroffene Eigentümer der Grundstücke [REDACTED] im Plangebiet haben wir gegen die vorgesehene Bauleitplanung weiter erhebliche Einwendungen, die wir ergänzend zu unserer ersten Stellungnahme hier anführen.

Als Vorschlag der Stadt Gießen wird unter dem Punkt 11.3 „Konfliktbewältigung“ aufgeführt, dass bei einer Beibehaltung der Planung alternativ zu den oben aufgeführten Grundstücken [REDACTED] Bauland oder alternativ eine Ersatzfläche im Umland zugewiesen werden muss oder als weitere Alternative eine Fläche nördlich der KITA genutzt werden muss.

Für unseren landwirtschaftlichen Betrieb haben diese, zu unserer Hofstelle nahe gelegenen, mit einer Bebauung versehenen Grundstücke (landwirtschaftliche Halle, errichtet mit Baubescheid vom 23.07.1955) einen unverzichtbaren, ganz zentralen Stellenwert. Die Hofstelle [REDACTED] befindet sich in beengter Dorflage und wir sind alternativlos auf die Nutzung unserer Grundstücke angewiesen. Die oben bezeichneten Grundstücke mit der sich darauf befindlichen Bebauung wurden 1999 zum Zwecke der Entwicklung und Absicherung des Betriebes erworben. Der Gebäudebestand soll noch ausgebaut werden, dazu wurde am 05. 02. 2018 eine Bauvoranfrage mit entsprechenden Planunterlagen eingereicht. Diese hofnahen Grundstücke werden (wie vorher auch von den Vorbesitzern) genutzt um Maschinen und Geräte abzustellen, Getreide zwischenzulagern und zeitweise Tiere zu halten. In den Wintermonaten bevorzugt Rinder, die dann in der landwirtschaftlichen Halle untergebracht sind, in den Sommermonaten Schafe, um auf diesem Grundstück den Grasbewuchs abzufressen, sowie die Legehühner, um diesen einen Grünauslauf zu ermöglichen. Im Winter fällt entsprechend Mist an, der dort dann noch einige Zeit gelagert wird, bevor er auf die Felder ausgebracht werden kann.

- ①
- ②
- ③
- ④
- ⑤
- ⑥ Eine ersatzlose Umwandlung in Bauland ist daher aus zwingenden Gründen nicht möglich. Wir sehen keine Möglichkeit, daß im Umland bzw. in der

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 2. Entwurfsoffenlage

gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 19.05.2019

Behandlungsvorschlag:

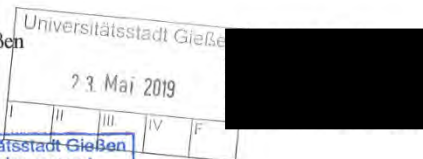
- ① Die hier vorgetragene Alternativlosigkeit der bestehenden Flächen im Plangebiet zur Hofstelle wird weiterhin nicht ausreichend inhaltlich begründet. Ebenso unzureichend bewertet die Stadt die Ablehnungsgründe bezüglich der angebotenen Ersatzflächen.
- ② Dem Ansinnen, dass durch weitere Bebauung der beiden Bestandsgrundstücke die Entwicklung und Absicherung des Betriebes gewährleistet werden soll, wird nicht zugestimmt. Die beiden Grundstücke liegen in Nachbarschaft von Wohngrundstücken und sind daher nur wenig für eine Intensivierung landwirtschaftlicher Nutzung und Bebauung geeignet. Es entspricht auch städtebaulichen Ordnungsprinzipien, landwirtschaftliche Nutzungen in Dorfgemeinschaften oder im Außenbereich unterzubringen, und Wohnnutzungen primär in Gestalt der Innenentwicklung in Baulücken oder durch Nachverdichtung im Innenbereich vorzusehen.

Die Entwicklung und Absicherung des landwirtschaftlichen Betriebes durch neue bauliche Nutzungen ist auf den beiden Flurstücken [REDACTED] der Eigentümer ausgeschlossen, weil der Flächennutzungsplan für den Bereich Wohnbauflächen vorsieht. Zudem müssen auch diese Flurstücke zu einem Teil zur technisch, wirtschaftlich und städtebaulich sinnvollen Erschließung des Plangebietes herangezogen werden. Die zentrale Lage der beiden Flurstücke [REDACTED] macht eine wirtschaftliche und technisch sinnvolle Erschließung der zur Bebauung geeigneten Grundstücke unter Ausschluss dieser beiden Flurstücke fast unmöglich, denn diese Erschließung muss aus Gründen der Entwässerung dem erheblichen natürlichen Gefälle des Geländes von Südosten nach Nordwesten folgen. Hierbei liegen die Flurstücke [REDACTED] aufgrund des Zuschnitts der zur Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen grundsätzlich im Verlauf einer solchen, 7,5 m breiten und weitestgehend diagonal durch das Gebiet führenden Erschließung.

Ein Erhalt der Flurstücke [REDACTED] als Landwirtschaftsfläche an ihrem derzeitigen Ort würde daher ...

1. ... einen Anschluss der Erschließung an die Straße „In der Roos“ blockieren, welcher zwangsläufig über das einzig unbebaute Flurstück [REDACTED] an der Straße „In der Roos“ führen muss, damit Müllfahrzeuge das Gebiet ohne zu wenden durchfahren können.

Magistrat der Stadt Gießen
Berliner Platz 1
35390 Gießen



Rödgen, 19. 05. 2019

betr.: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“
zweite Offenlage



(61)

Sehr geehrte Damen und Herren,
als betroffene Eigentümer der Grundstücke [REDACTED] im Plangebiet haben wir gegen die vorgesehene Bauleitplanung weiter erhebliche Einwendungen, die wir ergänzend zu unserer ersten Stellungnahme hier anführen.

Als Vorschlag der Stadt Gießen wird unter dem Punkt 11.3 „Konfliktbewältigung“ aufgeführt, dass bei einer Beibehaltung der Planung alternativ zu den oben aufgeführten Grundstücken [REDACTED] Bauland oder alternativ eine Ersatzfläche im Umland zugewiesen werden muss oder als weitere Alternative eine Fläche nördlich der KITA genutzt werden muss.

Für unseren landwirtschaftlichen Betrieb haben diese, zu unserer Hofstelle nahe gelegenen, mit einer Bebauung versehenen Grundstücke (landwirtschaftliche Halle, errichtet mit Baubescheid vom 23.07.1955) einen unverzichtbaren, ganz zentralen Stellenwert. Die Hofstelle [REDACTED] befindet sich in beengter Dorflage und wir sind alternativlos auf die Nutzung unserer Grundstücke angewiesen. Die oben bezeichneten Grundstücke mit der sich darauf befindlichen Bebauung wurden 1999 zum Zwecke der Entwicklung und Absicherung des Betriebes erworben. Der Gebäudebestand soll noch ausgebaut werden, dazu wurde am 05. 02. 2018 eine Bauvoranfrage mit entsprechenden Planunterlagen eingereicht. Diese hofnahen Grundstücke werden (wie vorher auch von den Vorbesitzern) genutzt um Maschinen und Geräte abzustellen, Getreide zwischenzulagern und zeitweise Tiere zu halten. In den Wintermonaten bevorzugt Rinder, die dann in der landwirtschaftlichen Halle untergebracht sind, in den Sommermonaten Schafe, um auf diesem Grundstück den Grasbewuchs abzufressen, sowie die Legehühner, um diesen einen Grünauslauf zu ermöglichen. Im Winter fällt entsprechend Mist an, der dort dann noch einige Zeit gelagert wird, bevor er auf die Felder ausgebracht werden kann.

- ①
- ②
- ③
- ④
- ⑤
- ⑥ Eine ersatzlose Umwandlung in Bauland ist daher aus zwingenden Gründen nicht möglich. Wir sehen keine Möglichkeit, daß im Umland bzw. in der

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 2. Entwurfsoffenlage

gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 19.05.2019

2. ... eine über 3.000 m² große Teilfläche des Plangebietes südlich der Flurstücke [REDACTED] nur mit einem Wendepplatz von mindestens 22 m Durchmesser erschließbar machen, der für das Wenden von Müllfahrzeugen ohne Rückwärtsfahren nötig wäre, und der sowohl städtebaulich als auch wirtschaftlich angesichts des kleinen Plangebietes unverhältnismäßig viel Fläche verbrauchen würde.

Den Eigentümern stehen zudem 3 Alternativen im Sinne der weiteren Entwicklung und Absicherung des Betriebes offen:

- a) Verbleib der mit dem Wohnen verträglichen Nutzungen (Gerätehalle; Abstellen von landwirtschaftlichem Gerät) am gleichen Ort nach Zuweisung von Baugrundstücken im Umlegungsverfahren, auf denen die Gerätehalle erhalten bleibt. Dem Vorteil, hier gleichzeitig Baurecht für späteren Wohnungsbau zu besitzen, steht der Nachteil der zu leistenden Erschließungsbeiträge und der Verkleinerung auf eine Fläche in Größe des verbleibenden Anspruchs im Umlegungsverfahren gegenüber.
- b) Ausweichen auf die landwirtschaftliche Ersatzfläche südlich der Bestandsgrundstücke im Bestandsgebiet. Dem Vorteil der gleichbleibenden Nähe zur Hofstelle und der Entschädigung für die alte Halle steht der Nachteil gegenüber, dass hier nicht die gleiche Flächengröße zur Verfügung steht, sondern nur ca. 2/3 der bisherigen Fläche der beiden Flurstücke [REDACTED].
- c) Ausweichen auf eine Ersatzfläche im Umland Rödgens. Vorteil: Da die Stadt der Eigentümerin und dem Eigentümer derzeit ca. 21 ha Landwirtschaftsfläche in Rödgen verpachtet hat, ist es möglich, hier eine Fläche mit einem ausreichenden Abstand zur Siedlungsfläche auszuwählen, auf der eine Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes mit einer Rinderstallnutzung möglich ist, welche auf den derzeitigen Grundstücken mit ihrer direkten Nähe zu bestehendem Geschosswohnungsbau ausgeschlossen ist. Nachteil ist die größere Entfernung zur Hofstelle im Ortskern, die aber durch die das Wohnen störenden und beeinträchtigenden Nutzungen wie die Stallhaltung von Rindern unvermeidbar ist.

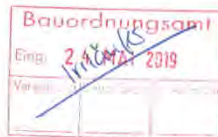
Diese Lösungen lassen sich nach den vorliegenden Erkenntnissen auch wirtschaftlich darstellen, weil sie insgesamt nur einen kleinen Bruchteil der von den Eigentümern bewirtschafteten Flächen betreffen.

Magistrat der Stadt Gießen
Berliner Platz 1
35390 Gießen



Rödgen, 19. 05. 2019

betr.: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“
zweite Offenlage



-61-

Sehr geehrte Damen und Herren,
als betroffene Eigentümer der Grundstücke [REDACTED] im Plangebiet haben wir gegen die vorgesehene Bauleitplanung weiter erhebliche Einwendungen, die wir ergänzend zu unserer ersten Stellungnahme hier anführen.

Als Vorschlag der Stadt Gießen wird unter dem Punkt 11.3 „Konfliktbewältigung“ aufgeführt, dass bei einer Beibehaltung der Planung alternativ zu den oben aufgeführten Grundstücken [REDACTED] Bauland oder alternativ eine Ersatzfläche im Umland zugewiesen werden muss oder als weitere Alternative eine Fläche nördlich der KITA genutzt werden muss.

Für unseren landwirtschaftlichen Betrieb haben diese, zu unserer Hofstelle nahe gelegenen, mit einer Bebauung versehenen Grundstücke (landwirtschaftliche Halle, errichtet mit Baubescheid vom 23.07.1955) einen unverzichtbaren, ganz zentralen Stellenwert. Die Hofstelle [REDACTED] befindet sich in beengter Dorflage und wir sind alternativlos auf die Nutzung unserer Grundstücke angewiesen. Die oben bezeichneten Grundstücke mit der sich darauf befindlichen Bebauung wurden 1999 zum Zwecke der Entwicklung und Absicherung des Betriebes erworben. Der Gebäudebestand soll noch ausgebaut werden, dazu wurde am 05. 02. 2018 eine Bauvoranfrage mit entsprechenden Planunterlagen eingereicht. Diese hofnahen Grundstücke werden (wie vorher auch von den Vorbesitzern) genutzt um Maschinen und Geräte abzustellen, Getreide zwischenzulagern und zeitweise Tiere zu halten. In den Wintermonaten bevorzugt Rinder, die dann in der landwirtschaftlichen Halle untergebracht sind, in den Sommermonaten Schafe, um auf diesem Grundstück den Grasbewuchs abzufressen, sowie die Legehühner, um diesen einen Grünauslauf zu ermöglichen. Im Winter fällt entsprechend Mist an, der dort dann noch einige Zeit gelagert wird, bevor er auf die Felder ausgebracht werden kann.

- ①
- ②
- ③
- ④
- ⑤
- ⑥ Eine ersatzlose Umwandlung in Bauland ist daher aus zwingenden Gründen nicht möglich. Wir sehen keine Möglichkeit, daß im Umland bzw. in der

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 2. Entwurfs-offenlage

gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 19.05.2019

Hinzu kommt, dass der Kauf der beiden Grundstücke mit der Gerätehalle 1999, also zu einer Zeit erfolgt ist, als das Offenlegungsverfahren für den geltenden Flächennutzungsplan bereits gelaufen war. Die Eigentümer wussten also, dass für diese Flächen Wohnnutzungen geplant sind.

③ Die Bauvoranfrage wurde nicht formgerecht eingereicht und deshalb nicht beschieden. Sie wurde zudem nach dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans aus dem Jahr 2015 vorgelegt.

④ Die Bezeichnung der Gerätehalle als landwirtschaftliche Halle entspricht nicht der genehmigten, eingeschränkten Nutzung. Eine gemischte Nutzung mit Stallnutzung wurde nicht genehmigt.

Die 1955 genehmigte und der Stadt bekannte Nutzung besteht in der einer Gerätehalle. Sofern eine Umnutzung stattgefunden hat, erfolgte diese ohne Genehmigung.

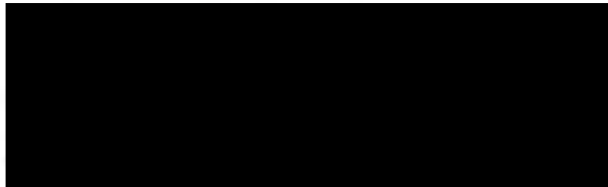
⑤ Die Lagerung von Mist erfolgt im notwendigen Zusammenhang mit der Stallhaltung von Rindern und ist wie diese Stallhaltung weder je genehmigt worden noch, angesichts der direkt benachbarten Wohnbebauung, genehmigungsfähig.

⑥ Der Aussage, die beschriebenen Vorhaben machten eine weitere Nutzung der Grundstücke durch die Eigentümer zwingend, wird nicht gefolgt.

Die Auflistung der teilweise nicht genehmigten Nutzungen von Gerätehalle und Grundstücken lässt keinen sachlichen Grund erkennen, warum diese Nutzungen nicht auch, oder sogar besser (da bereits jetzt in der unmittelbaren Nähe von Wohnbebauung stattfindend), untergebracht werden könnten.

Es sind keine wesentlichen Einschränkungen bei einer Verlegung der Grundstücke erkennbar, sondern vielmehr Verbesserungen hinsichtlich der Erweiterbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzungen und der Verträglichkeit mit bestehender Wohnbebauung im Bestand.

- ⑦ Nachbarschaft zu dem beabsichtigten Baugebiet geeignete Ersatzflächen ausgewiesen oder bereit gestellt werden. So konnte die Universitätsstadt Gießen bisher keinen adäquaten Ersatzstandort benennen. Trotz intensiver Gespräche ist uns nur ein Vorschlag unterbreitet worden, der aus landwirtschaftlicher Sicht im Hinblick auf unsere Belange als vollkommen untauglich eingestuft werden muss. Dabei handelt es sich um ein Grundstück, das sehr hängig ist und im Winter als Schlittenbahn genutzt wird und von einem Wassergraben durchzogen ist (siehe angehängte Skizze der Stadt Gießen). Eine Umsiedlung würde eine wesentliche Verschlechterung zu der jetzigen Situation darstellen und auch keine Möglichkeit von Entwicklung auf dieser Fläche beinhalten. Die Nutzung der Flächen nördlich der KITA ist ebenso indiskutabel, da Konflikte mit den neuen Anwohnern vorprogrammiert sind und zudem die Wiedererrichtung einer Halle unzulässig ist.
- ⑧ Die Stadt Gießen argumentiert mit einem öffentlichen Interesse, dass die Grundstücke [REDACTED] mit in die Planung aufgenommen werden müssen. Gleichzeitig werden die rückwärtigen Gartengrundstücke aus der Planung herausgenommen. Dieses steht konträr mit einem öffentlichen Interesse an einer Ausweisung von Bauland. Daher ist das Argument des öffentlichen Interesses nicht anzuerkennen.



Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 2. Entwurfsoffenlage

gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB abgegeben wurden.

[REDACTED] Stellungnahme v. 19.05.2019

⑦ Der Einschätzung, es könnten keine geeigneten Ersatzflächen ausgewiesen oder bereitgestellt werden, wird nicht gefolgt.

Die genehmigte Nutzung der Gerätehalle ist sowohl durch Erhalt der Halle im Rahmen des Bestandsschutzes als auch durch eine Umsiedlung auf eine Außenbereichsfläche im Umland möglich. Hier ist dann ebenso die jetzt nicht genehmigte Rinderstallnutzung an einer dann mit dieser Nutzung verträglichen Stelle denkbar.

Ebenso ist die bereits jetzt genehmigungsfähige Nutzung der Freifläche für Abstellzwecke sowohl auf dieser Ersatzfläche als auch auf der im Bebauungsplan ausgewiesenen Landwirtschaftsfläche möglich. Konflikte mit dem benachbarten Kindergarten sind bei dieser Nutzung nicht zu erwarten. Im Gegenteil kann auch eine Nutzung für den Kinderbauernhof, den die Eigentümer unterstützen, in Erwägung gezogen werden.

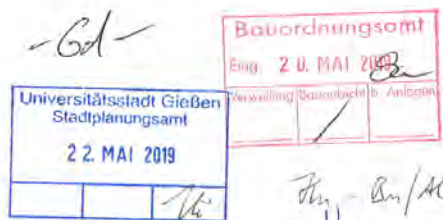
Für die externe Ersatzfläche für die Gerätehalle kommen zahlreiche Standorte in Frage, denn allein 21 ha sind derzeit durch die Stadt an die Eigentümer zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet.

Die Rinderhaltung ist nur in großem Abstand zu Wohnbebauung genehmigungsfähig, was die geforderte Nähe zur Hofstelle in der Ortsmitte ausschließt.

⑧ Zu der Ausweisung von Bauland gehört auch die Ausweisung von Grünflächen zur Auflockerung der Bebauung, um gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) zu schaffen. Die Ausweisung von Grünflächen widerspricht daher nicht dem Ziel des Bebauungsplans, das in Rödgen benötigte Bauland zu schaffen.

Magistrat der Stadt Gießen
Berliner Platz 1

35390 Gießen



Gießen-Rödgen, 13.05.2019

Betr.:

Aufstellung des Bebauungsplanes RO 07 / 05 „In der Roos“ in der Stadt Gießen, im Ortsteil Rödgen

(hier Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB – Erneute Offenlage)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen hat in ihrer Sitzung am 18.12.2014 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes RO 07 / 05 „In der Roos“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Am 15.02.2018 hatte die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen in ihrer Sitzung den Beschluss zur Offenlage des Entwurfes des o. a. Bebauungsplanes gefasst. Der Planentwurf einschließlich Begründung sowie wesentlichen umweltbezogenen Fachgutachten und Stellungnahmen lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 2. Entwurfsoffenlage

gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] u. Anliegergemeinschaft vom 13.05.2019

Behandlungsvorschlag:

Siehe nächste Seite

vom 02.05.2018 bis einschließlich 08.06.2018 während der Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung der Stadt Gießen aus.

Nach Abwägung und Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen aus der ersten Offenlage wurde der zweite Planentwurf in seinem zeichnerischen Teil wie beschlossen, jedoch mit Änderungen in den textlichen Festsetzungen zu Grünordnung und Dachgestaltung sowie ergänzt durch ein zusätzliches artenschutzrechtliches Fachgutachten, erneut für den Zeitraum vom 23. April 2019 bis einschließlich 24. Mai 2019 ausgelegt.

Es wird in der Bekanntmachung der erneuten Offenlage des überarbeiteten Entwurfes der Bauleitplanung dargestellt, dass die im Rahmen der ersten Offenlage abgegebenen Stellungnahmen im weiteren Verfahren uneingeschränkt berücksichtigt wurden und nicht erneut vorgebracht werden müssen.

①

Die in der Anlage aufgeführte betroffene Grundstückseigentümer- und Anliegergemeinschaft (im Folgenden als „Gemeinschaft“ bezeichnet) des geplanten Baugebietes „In der Roos“ sieht ihre in der ersten Offenlage abgegebene Stellungnahme dagegen nicht ausreichend berücksichtigt, da die während der ersten Offenlage seitens der Gemeinschaft dargestellten Einwendungen weiterhin Bestand haben.

Daher werden weiterhin folgende Einwendungen gegen die vorgesehene Bauleitplanung erhoben:

1.

Die im Entwurf des o. a. Bebauungsplanes beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. BauGB i. V. m. § 4 BauNVO setzt voraus, dass Grundstücke oder Teile von Grundstücken des jeweiligen Eigentums der Mitglieder der „Gemeinschaft“ für die Umsetzung der Bauleitplanung beansprucht werden:

- a. im Rahmen einer beabsichtigten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet
- b. im Rahmen der zur Erschließung des beabsichtigten Wohngebietes geplanten Straßenerstellung oder –erweiterung.

②

Die „Gemeinschaft“ lehnt einen Verkauf von Grundstücken oder von Teilen von Grundstücken aus dem jeweiligen Eigentums der Mitglieder der „Gemeinschaft“ ab. Dies gilt ebenso für eine eventuell beabsichtigte Umlegung infolge einer angestreb-

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 2. Entwurfsoffenlage

gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] u. Anliegergemeinschaft vom 13.05.2019

Behandlungsvorschlag:

① Die Anmerkung beruht auf einem Missverständnis.

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der 1. Offenlage abgegeben worden sind, „werden“ im weiteren Verfahren uneingeschränkt berücksichtigt (nicht „wurden“). Die Behandlung der Stellungnahme der „Gemeinschaft“ aus der 1. Offenlage erfolgt demgemäß auf den Seiten vorangehenden Seiten dieser Abwägung unter der Kopfzeile „Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 1. Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden. Stellungnahme von: [REDACTED] und Anlieger vom 23.05.2018“.

② siehe Ziffer 1 zum Schreiben vom 22.7.2015

Bebauungspläne sind gem. § 1(3) Baugesetzbuch/BauGB aufzustellen, sobald dies für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Durch die zunehmende Einwohnerzahl Gießens besteht große Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau, auch im Stadtteil Rödgen. Hier kommen insbesondere die seit einigen Jahren erfolgenden Ansiedlungen von Gewerbebetrieben im ehemaligen US-Depot mit in der Folge auch einem erhöhten Wohnbedarf von dort Beschäftigten zum Tragen. Da die städtebauliche Entwicklung gem. §§ 1 (5) Satz 3, 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, ist die im Zentrum Rödgens gelegene Freifläche „In der Roos“ eine Fläche, die diesem Gebot folgend besiedelt werden soll, bevor Ortserweiterungen in das Umland in Erwägung gezogen werden können. Der Flächennutzungsplan, aus dem Bauleitpläne gem. § 8 (2) BauGB zu entwickeln sind, stellt die Fläche „In der Roos“ bereits seit dem Jahr 2000 als Wohnbaufläche (Bestand) dar. Der Ortsbeirat Rödgen sowie die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen haben der Aufstellung des Bebauungsplans zugestimmt.

Das Verfahren zur Baulandumlegung dient der Schaffung von für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestalteter Grundstücke (§ 45 Satz 1 BauGB). Die Eigentümer sind an dem Verfahren beteiligt (§ 48 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). bedarf nicht der Zustimmung der betroffenen Eigentümer. Spätestens nach Inkrafttreten des Bebauungsplans liegen die gesetzlichen Voraussetzungen für das Umlegungsverfahren vor.

ten Neugestaltung und Erschließung gem. § 45 ff BauGB unter Anwendung eines Bodenordnungsverfahrens.

2.

Die „Gemeinschaft“ will das Grünland gegenüber der im Entwurf des o. a. Bebauungsplanes angestrebten Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) aus mehreren Gründen erhalten:

③ Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere u. a. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Insbesondere sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und die Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

a.

④ Das faunistische Gutachten (Lange/Wenzel 2013 und Nachkartierung 2014), dass im Bereich des Grünlandes des angestrebten Baugebietes erstellt wurde, führt den Nachweis (entsprechend berechnet) des Vorkommens von 21 Exemplaren bis 27 Exemplaren des Dunklen Wiesenknopf Ameisenbläulings (*Maculinea Nausithous*) auf. Die Tiere waren gut erhalten, was bedeutet, dass sie wahrscheinlich nicht von außen zugeflogen, sondern im Gebiet geschlüpft sind.

Bei *Maculinea Nausithous* handelt es sich um eine streng geschützte FFH (Flora-Fauna-Habitat) -Art des Anhangs 4.

Gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

⑤ Mit dem angestrebten Baugebiet würde die Grünfläche vernichtet und damit würden auch die Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungsräume dieser Population von *Maculinea Nausithous* innerhalb der Grünfläche zerstört werden.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 2. Entwurfsoffenlage

gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] u. Anliegergemeinschaft vom 13.05.2019

③ Der Erhalt von „In der Roos“ als „Grünland“ wird abgelehnt. Die öffentlichen Belange und Interessen zur Baulandausweisung überwiegen dem privaten Interesse einiger Anlieger zur Erhaltung des Status-quo.

Die im Zentrum Rödgens gelegene Freifläche „In der Roos“ ist im Flächennutzungsplan seit dem Jahr 2000 als Wohnbauland (Bestand) dargestellt und ist eine Fläche, die, dem Gebot des § 1(5) Satz 3 BauGB folgend, als Innenentwicklungsbereich vorrangig besiedelt werden soll. Die in der Stellungnahme genannten Kriterien des § 1 (6) Nr. 7 Buchst. a BauGB wären bei einer städtebaulichen Entwicklung im Rödgener Umland stärker betroffen, da hier, vor allem im Westen, die gleichen streng geschützten Arten vorkommen und die Auswirkungen auf Fläche, Boden und vor allem Landschaft größer sind als bei „In der Roos“, da im Bereich „In der Roos“ bereits zahlreiche asphaltierter Wege und als Privatgärten genutzte Flächen bestehen. Die Umnutzung von „In der Roos“ ist daher selbst bei isolierter Betrachtung des genannten § 1 (6) Nr. 7 Buchst. a BauGB ohne Abwägung mit anderen Belangen vorzuziehen.

④ Die von der Stadt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorgelegten Gutachten sind vom Büro REGIOPLAN (2013, 2014) erarbeitet worden. Die zitierten Angaben stimmen aber mit den Angaben aus den REGIOPLAN-Gutachten überein.

⑤ Die Voraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG für eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG liegen vor. Diese Rechtsauffassung teilt auch die zuständige Naturschutzbehörde, und die tatsächlichen Voraussetzungen für die Ausnahmegenehmigung sind fachgutachtlich belegt.

Demnach kann die Tötung wild lebender Tiere von besonders geschützten Arten sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere besonders geschützter Arten ausnahmsweise aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art erfolgen. Das öffentliche Interesse an einer wohnbaulichen Entwicklung in Rödgen überwiegt aus Sicht der Stadt zwingend das Verbot der Tötung, Störung oder Lebensraumbeeinträchtigung der besonders geschützten Schmetterlingsart Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling.

- ⑤ Eine Rücknahme des Grünlandes infolge des angestrebten Baugebietes ist damit verboten.
- Auch eine hier nun im Rahmen des überarbeiteten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Regioplan, bearbeitet von Dr. Reinhard Patzich und Dipl.-Biol. Annette Möller, Stand: April 2019) dargelegte Absicht, im Rahmen einer CEF-Maßnahme einen artenschutzrechtlichen Ausgleich durch eine geplante Umsiedlung der Population von *Maculinea Nausithous* im Bereich dieses Grünlandes in den Bereich eines weiteren Grünlandes innerhalb des Einzugsbereiches dieser Population von *Maculinea Nausithous* vornehmen zu wollen, um im Vorfeld des Eingriffs das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu umgehen, ist zurückzuweisen.
- ⑦ Eine Umsiedlung von *Maculinea Nausithous* ist grundsätzlich kaum möglich, da der neue Lebensraum ein Grünland mit hohem Anteil an Großem Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) einerseits und die Ameisenbauten der Roten Gartenameise (*Myrmica rubra*) andererseits für die Entwicklung der Larven bzw. der Entwicklung bis zum Falter nach der Verpuppung erfordert. Die besondere Problematik liegt dabei in der Umsiedlung des Falters und in der Umsiedlung und im weiteren Bestand der Ameise bzw. des Ameisenbaus. Allein hier scheitert der Versuch, über eine o. a. CEF-Maßnahme, das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu umgehen. Daher ist das bezeichnete Grünland mit der o. a. Population von *Maculinea Nausithous* zu erhalten, um dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu entsprechen.
- ⑧ Im Gegensatz zum faunistischen Gutachten von Lange/Wenzel (2013 und Nachkartierung 2014), in dem die Tiere der Population von *Maculinea Nausithous* „als gut erhalten vorgefunden wurden, was bedeutet, dass sie wahrscheinlich nicht von außen zugeflogen, sondern im Gebiet geschlüpft sind“, wird im überarbeiteten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag von Regioplan (bearbeitet von Dr. Reinhard Patzich und Dipl.-Biol. Annette Möller, Stand: April 2019) dargestellt, dass der Erhaltungszustand der vorhandenen Restpopulation der Stufe C „schlecht“ zuzuordnen ist. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die Fläche nur 0,5 ha groß ist und somit an der unteren Grenze für eine stabile eigene Population liegt, womit aus diesen Gründen die Fläche auch ohne das Vorhaben keine günstige Prognose auf dauerhaften Erhalt der Bläulingspopulationen hat. Hier besteht ein erheblicher Widerspruch zwischen beiden Gutachten und es ist sehr irritierend, dass dieses Gutachten von Regioplan unmittelbar vor der erneuten Offenlage abgeschlossen wurde (April 2019) und zu dem Ergebnis kommt, dass infolge der Flächengröße (die sich nicht verändert hat seit 2013)
- ⑨

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 2. Entwurfsoffenlage

gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] u. Anliegergemeinschaft vom 13.05.2019

⑤ siehe vorherige Seite

⑥ Die Einwender verkennen, dass die beabsichtigten Maßnahmen nicht auf § 44 Abs. 5 BNatSchG beruhen, sondern als Auflagen zu einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ergehen .

Gemäß überarbeitetem artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zur 2. Offenlage (REGIOPLAN 2018) ist eine Umsiedlung des Falters zwar schwierig, soll aber dennoch als Vermeidungsmaßnahme durchgeführt werden.

⑦ Die Umsiedlung erfolgt NICHT auf neu angelegte Wiesenflächen; dies ist tatsächlich – wie in der Anregung beschrieben - zum Scheitern verurteilt. Die Tiere sollen auf Wiesenflächen ausgesetzt werden, die in den letzten 20 Jahren extensiv gepflegt wurden und schon einen hohen Anteil von Wiesenknopf-Pflanzen und Wirtsameisen besitzen. Dieser Anteil soll durch besser angepasstes Mahdregime noch erhöht werden. Die Flächen, die sogenannten „Krebstwiesen“ nördlich der Canonstraße, gelten damit eine vorgezogene FCS-(favorable-conservation-status-) Maßnahme, nicht als CEF-Maßnahme. Die FCS-Maßnahme soll im Rahmen eines Ausnahmeverfahrens für eine stabile Bläulings-Population im Bereich Rödgen/Canon/Uderborn/Aschborn sorgen. Die Population soll in den nächsten Jahren durch besser angepasstes Mahdregime noch vergrößert und damit zusätzlich stabilisiert werden.

⑧ Die von der Stadt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorgelegten Gutachten sind vom Büro REGIOPLAN (2013, 2014) erarbeitet worden. Die zitierten Angaben stimmen aber mit den Angaben aus den REGIOPLAN-Gutachten überein.

⑨ Die Ausführungen sind nicht korrekt.

Bei dem ersterwähnten „gut erhalten“ geht es um den Zustand der einzelnen Tiere, insbesondere der Flügel. An deren Beschädigungsgrad lässt sich abschätzen, welche Wegestrecken der Schmetterling zurückgelegt hat.

Beim zweiterwähnten „Erhaltungszustand“ geht es um einen Fachbegriff aus dem Bereich der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und betrifft ganze Populationen von schützenswerten Tieren, die in die Stufen A, B oder C eingestuft werden, um eine Wertigkeit

- ⑤ Eine Rücknahme des Grünlandes infolge des angestrebten Baugebietes ist damit verboten.
- Auch eine hier nun im Rahmen des überarbeiteten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Regioplan, bearbeitet von Dr. Reinhard Patrzich und Dipl.-Biol. Annette Möller, Stand: April 2019) dargelegte Absicht, im Rahmen einer CEF-Maßnahme einen artenschutzrechtlichen Ausgleich durch eine geplante Umsiedlung der Population von *Maculinea Nausithous* im Bereich dieses Grünlandes in den Bereich eines weiteren Grünlandes innerhalb des Einzugsbereiches dieser Population von *Maculinea Nausithous* vornehmen zu wollen, um im Vorfeld des Eingriffs das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu umgehen, ist zurückzuweisen.
- ⑥ Eine Umsiedlung von *Maculinea Nausithous* ist grundsätzlich kaum möglich, da der neue Lebensraum ein Grünland mit hohem Anteil an Großem Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) einerseits und die Ameisenbauten der Roten Gartenameise (*Myrmica rubra*) andererseits für die Entwicklung der Larven bzw. der Entwicklung bis zum Falter nach der Verpuppung erfordert. Die besondere Problematik liegt dabei in der Umsiedlung des Falters und in der Umsiedlung und im weiteren Bestand der Ameise bzw. des Ameisenbaus. Allein hier scheitert der Versuch, über eine o. a. CEF-Maßnahme, das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu umgehen. Daher ist das bezeichnete Grünland mit der o. a. Population von *Maculinea Nausithous* zu erhalten, um dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu entsprechen.
- ⑦ Im Gegensatz zum faunistischen Gutachten von Lange/Wenzel (2013 und Nachkartierung 2014), in dem die Tiere der Population von *Maculinea Nausithous* „als gut erhalten vorgefunden wurden, was bedeutet, dass sie wahrscheinlich nicht von außen zugeflogen, sondern im Gebiet geschlüpft sind“, wird im überarbeiteten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag von Regioplan (bearbeitet von Dr. Reinhard Patrzich und Dipl.-Biol. Annette Möller, Stand: April 2019) dargestellt, dass der Erhaltungszustand der vorhandenen Restpopulation der Stufe C „schlecht“ zuzuordnen ist. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die Fläche nur 0,5 ha groß ist und somit an der unteren Grenze für eine stabile eigene Population liegt, womit aus diesen Gründen die Fläche auch ohne das Vorhaben keine günstige Prognose auf dauerhaften Erhalt der Bläulingspopulationen hat. Hier besteht ein erheblicher Widerspruch zwischen beiden Gutachten und es ist sehr irritierend, dass dieses Gutachten von Regioplan unmittelbar vor der erneuten Offenlage abgeschlossen wurde (April 2019) und zu dem Ergebnis kommt, dass infolge der Flächengröße (die sich nicht verändert hat seit 2013)
- ⑧
- ⑨

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 2. Entwurfsopenlage

gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] u. Anliegergemeinschaft vom 13.05.2019

auszudrücken und evtl. Maßnahmen darauf abzustellen. Schon in der Erfassung von 2014 (S. 7f) wurde die Population von REGIOPLAN in die Stufe C eingestuft und die geringe Flächengröße kritisch erwähnt. Hier ist kein Widerspruch zu 2019 vorhanden.

die unteren Grenze für eine stabile eigene Population besteht, womit die Fläche auch ohne das Vorhaben keine günstige Prognose auf dauerhaften Erhalt der Bläulingspopulationen hat und daher dem Interesse der Allgemeinheit an Wohnraumschaffung ein höheres Gewicht einzuräumen ist als den betroffenen Belangen des Artenschutzes, so dass von einem überwiegenden öffentlichen Interesse im Sinne des § 45 Abs. 1 Nr. 7 BNatSchG auszugehen ist.

- 10 b.
Darüberhinaus wird vom Gutachter des faunistischen Gutachtens (Lange/Wenzel 2013 und Nachkartierung 2014) die Population von *Maculinea Nausithous* im Bereich des Grünlandes des angestrebten Baugebietes aufgrund dessen langjähriger Erfahrung in der Region noch höher angenommen, wobei selbst die hier zugrundegelegte Populationsgröße von 21 bis 27 Exemplaren im Bereich dieses ca. 1 ha großen Grünlandes eine bedeutende Populationsgröße von *Maculinea Nausithous* darstellt. Gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- 11 Hier verstößt die beabsichtigte CEF-Maßnahme der Umsiedlung der betroffenen Individuen von *Maculinea Nausithous* von der Fläche „In der Roos“ in eine andere Fläche mit mehreren Tatbeständen gegenüber § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.
- 12 Das zum Zweck der Umsiedlung notwendige „Nachstellen“ der Tiere ist nach dem Wortlaut des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verboten, ebenso das ebenfalls zur Umsiedlung notwendige „Fangen“.
- 13 Weiterhin ist während des „Fangens“ eine Verletzungsgefahr und auch eine Tötungsgefahr der Falter gegeben, so dass eine dem Verbot unterliegende Verletzung oder Tötung (gemäß Wortlaut des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) bei der beabsichtigten Umsiedlung der Tiere in Kauf genommen wird.
- Darüberhinaus werden im Zuge der beabsichtigten Umsiedlung der Tiere auch die Entwicklungsformen der Falter aus der Natur entnommen womit die Gefahr deren Beschädigung und Zerstörung gegeben ist. Letzteres ist ebenfalls nach dem Wortlaut des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verboten.
- Gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten ... während der Fortpflanzungs-, ... und Wanderungszeiten erheblich

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 2. Entwurfsoffenlage

gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] u. Anliegergemeinschaft vom 13.05.2019

10 **Die von der Stadt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorgelegten Gutachten sind vom Büro REGIOPLAN (2013, 2014) erarbeitet worden. Die zitierten Angaben stimmen aber mit den Angaben aus den REGIOPLAN-Gutachten überein.**

11 **Die Population des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings auf der Fläche „In der Roos“ wird nicht als bedeutend eingeschätzt.**

Die in den Jahren 2014, 2018 (REGIOPLAN) und 2017 (MÖLLER) durchgeführten ökologischen Untersuchungen zu der Bläulingspopulation in und um Rödgen/Canon/Uderborn/Aschborn stellen dar, dass das Vorkommen der Bläulinge „In der Roos“ durch die umgebende Bebauung isoliert von den anderen Vorkommen ist. U.a. aus diesem Grund liegen die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vor. Ihre tatsächlichen Voraussetzungen sind fachgutachtlich belegt. Die zuständige Naturschutzbehörde hat daher eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung unter Auflagen bereits 2019 erteilt, und es darf davon ausgegangen werden, dass dies auch für 2020 in Aussicht steht.

12 **Die Umsiedlung ist keine CEF-, sondern eine Vermeidungsmaßnahme.**

13 **Den Ausführungen wird nicht gefolgt.**

Den artenschutzrechtlichen Verboten nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird durch eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG begegnet. In diesem Verfahren werden ALLE Verbotstatbestände (Fangen, Nachstellen, Verletzen, Töten, Entnehmen, Beschädigen, Zerstören, Stören, Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) behandelt.

zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

14 Hier verstößt die beabsichtigte CEF-Maßnahme der Umsiedlung der betroffenen Individuen von *Maculinea Nausithous* von der Fläche „In der Roos“ in eine andere Fläche ebenfalls mit mehreren Tatbeständen gegenüber § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG.

15 So wird im Rahmen der beabsichtigten Umsiedlung der Falter auf eine andere Fläche der Erhaltungszustand der Tiere dieser lokalen Population von *Maculinea Nausithous* auf dem Standort „In der Roos“ vollständig gestört bzw. vernichtet.

Weiterhin wird der Erhaltungszustand der Tiere dieser Population durch die beabsichtigte Umsiedlung auf eine andere Fläche erheblich gestört, da eine Tötung oder Verletzung der Tiere in Kauf genommen wird.

Drittens gibt es beim „Auswildern“ der Falter auf der neuen Fläche keine Gewissheit, dass die Tiere auf der Fläche verbleiben und Ihren neuen Lebensraum in ungeeignete Gebiete verlassen und dort zugrundegehen.

16 Um § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu entsprechen, muß der Nachweis geführt werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population von *Maculinea Nausithous* auf dem Standort „In der Roos“ nicht verschlechtert. Diesen Nachweis zu führen, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population von *Maculinea Nausithous* auf dem Standort „In der Roos“ nach einer beabsichtigten Umsiedlung auf eine andere Fläche nicht verschlechtert, kann nicht erbracht werden, da die Tiere beweglich sind. Insofern scheidet eine beabsichtigte Umsiedlung der Falter allein an diesem vorgegebenen Anspruch des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG.

Gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

17 Das heißt, diese bedeutende Populationsgröße von *Maculinea Nausithous* darf sich durch eine Störung im Erhaltungszustand nicht verschlechtern, um dem Verbot zu entsprechen. Daher ist es nach Erfahrungswerten unmöglich, selbst über die beabsichtigte CEF-Maßnahme eine Umsiedlung von *Maculinea Nausithous* vornehmen zu wollen, den analogen Erhaltungszustand dieser o. a. Population von *Maculinea Nausithous* im Bereich eines weiteren Grünlandes innerhalb des Einzugsbereiches dieser Population von *Maculinea Nausithous* erreichen zu können.

Nach der beabsichtigten Umsiedlung der Falter auf eine andere Fläche werden die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der derzeitigen Population von *Maculinea Nau-*

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 2. Entwurfsoffenlage

gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] u. Anliegergemeinschaft vom 13.05.2019

14 Die Umsiedlung ist keine CEF-, sondern eine Vermeidungsmaßnahme.

15 vgl. Behandlung zu 13

16 **Den Ausführungen wird nur teilweise gefolgt.**

Zu der Umsiedlungsmaßnahme wird ein Monitoring gehören, bei dem die Population der Ameisenbläulinge auf der vorgesehenen Umsiedlungsfläche genau beobachtet wird – sowohl die dort vorhandenen Tiere als auch die umgesiedelten (die markiert werden). Sollte es Probleme geben, müssen in Zusammenarbeit der Gutachter/ Umsiedler und der Unteren Naturschutzbehörde sofort adäquat reagiert werden (z.B. mittels Auswahl anderer Umsiedlungsflächen), damit die Falter sich reproduzieren können. Eventuelle Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG durch die Umsiedlung werden im Rahmen des Ausnahmeverfahrens behandelt.

17 **Der Ausführung wird nicht gefolgt.**

Hinsichtlich der Bedeutung der Populationsgröße vgl. Behandlung zu 11.

Die Umsiedlung ist keine CEF-, sondern eine Vermeidungsmaßnahme. Neben dieser Vermeidungsmaßnahme (Umsiedlung) gibt es eine vorgezogene FCS-(favorable-conservation-status-) Maßnahme, und zwar die sogenannten „Krebswiesen“ nördlich der Canonstraße. Diese wurden in den letzten 20 Jahren von der Stadt Gießen zu einem wichtigen Ameisenbläulings-Lebensraum entwickelt. Die Population soll durch besser angepasstes Mahdregime und damit vergrößerten Wiesenknopfbestand noch erhöht werden; auf die in Teilbereichen baurechtlich mögliche Gewerbeansiedlung wird verzichtet. Diese FCS-Maßnahme soll im Rahmen eines Ausnahmeverfahrens für eine stabile Bläulings-Population im Bereich Rödgen/Canon/Uderborn/Aschborn sorgen.

18

sithous im Bereich des Standortes „In der Roos“ vollständig durch die nachfolgende Bebauung und Versiegelung zerstört. Damit steht die Maßnahme im ausdrücklichen Widerspruch zu dem Verbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Auch hier scheitert die Absicht, über eine o. a. CEF-Maßnahme, das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu umgehen. Daher ist das bezeichnete Grünland mit der o. a. Population von *Maculinea Nausithous* zu erhalten, um dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu entsprechen.

19

c.

Das faunistische Gutachten (Lange/Wenzel 2013 und Nachkartierung 2014), dass im Bereich des Grünlandes des angestrebten Baugebietes erstellt wurde, führt den Nachweis (entsprechend berechnet) des Vorkommens des Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Phengaris teleius*) auf.

Bei *Phengaris teleius* handelt es sich um eine zweite streng geschützte FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Art des Anhangs 4.

Auch hier gilt das Verbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Auch hier gilt das Verbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

20

Mit dem angestrebten Baugebiet würde die Grünfläche vernichtet und damit würden auch die Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungsräume dieser Population von *Phengaris teleius* innerhalb der Grünfläche zerstört werden. Eine Rücknahme des Grünlandes infolge des angestrebten Baugebietes ist damit verboten.

21

Auch eine hier eventuell angestrebte Überlegung, im Rahmen einer CEF-Maßnahme einen artenschutzrechtlichen Ausgleich durch eine beabsichtigte Umsiedlung der Population von *Phengaris teleius* im Bereich dieses Grünlandes in den Bereich eines weiteren Grünlandes innerhalb des Einzubereiches dieser Population von *Phengaris teleius* vornehmen zu wollen, um im Vorfeld des Eingriffs das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu umgehen, ist zurückzuweisen.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 2. Entwurfsoffenlage

gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] u. Anliegergemeinschaft vom 13.05.2019

18

vgl. Behandlung zu 13

19

Die von der Stadt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorgelegten Gutachten sind vom Büro REGIOPLAN (2013, 2014). Die zitierten Angaben stimmen mit den Angaben aus den REGIOPLAN-Gutachten überein.

20

Die Behandlung zu 5 und 13 gilt entsprechend, da beide Schmetterlingsarten (Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling) sehr ähnliche Lebensraumsprüche und Lebenszyklen haben.

21

Die Behandlung zu 6 und 7 gilt entsprechend, da beide Schmetterlingsarten (Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling) sehr ähnliche Lebensraumsprüche und Lebenszyklen haben

22

Eine Umsiedlung von *Phengaris teleius* ist grundsätzlich kaum möglich, da der neue Lebensraum ein Grünland mit hohem Anteil an Großem Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) einerseits und die Ameisenbauten der Trockenrasen-Knotenameise (*Myrmica scabrinodis*) andererseits für die Entwicklung der Larven bzw. der Entwicklung bis zum Falter nach der Verpuppung erfordert. Die besondere Problematik liegt dabei in der Umsiedlung des Falters und in der Umsiedlung und im weiteren Bestand der Ameise bzw. des Ameisenbaus. Allein hier scheitert der Versuch, über eine o. a. CEF-Maßnahme, das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu umgehen. Daher ist das bezeichnete Grünland mit der o. a. Population von *Phengaris teleius* zu erhalten, um dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu entsprechen.

d.

Nach Darstellung des Artenschutz-Fachbeitrages B-Plan RÖ 07/05 „In der Roos“ kommen beide Bläulingsarten (Dunkler Wiesenknopf Ameisenbläuling (*Maculinea Nausithous*) sowie Heller Wiesenknopf Ameisenbläuling (*Phengaris teleius*)) im Bereich zwischen Rödgen, dem Canon-Gewerbegebiet und dem Naturschutz-Gebiet Uderborn-Aschborn auf einigen Flächen gehäuft vor. Die Gesamtpopulation des Dunklen Wiesenknopf Ameisenbläulings wurde 2017 von der Biologischen Planungsgemeinschaft Annette Möller (im Folgenden nur Möller) untersucht. Die Gutachterin kommt zu dem Schluss, dass durch die umgebende Bebauung das örtliche Vorkommen „In der Roos“ derart abgeriegelt ist, dass es sich voraussichtlich um ein inselartiges, reliktsches Vorkommen ohne Kontakt zu den umgebenden Vorkommen, das heißt, zur Metapopulation, handelt.

Im o. a. Artenschutz-Fachbeitrag wird unter Punkt 5.3.2 (Artbezogene Betrachtung des Konfliktpotentials bei den Bläulingen) der sehr komplexe Lebensrhythmus des Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings als Arten des (wechsel-)feuchten Grünlandes dargestellt. Insbesondere werden die entscheidenden Lebensgrundlagen

- des ausreichenden Vorkommens der Hauptnahrungspflanze Großer Wiesenknopf,
- des Vorkommens der Ameisenarten *Myrmica rubra* (für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling) und *Myrmica scabrinodis* (für den Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläuling) und deren Ameisenbauten

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 2. Entwurfsoffenlage

gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] u. Anliegergemeinschaft vom 13.05.2019

- 22 Die Behandlung zu 6 und 7 gilt entsprechend, da beide Schmetterlingsarten (Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling) sehr ähnliche Lebensraumsprüche und Lebenszyklen haben

sowie die ganzjährig bewohnte bzw. dauerhafte Lebensstätte des betroffenen Grünlandes aufgrund des komplexen Lebensrhythmus dieser Falter erläutert.

So wird im o. a. Artenschutz-Fachbeitrag unter Punkt 5.3.2 (Artbezogene Betrachtung des Konfliktpotentials bei den Bläulingen) ausgeführt, dass „im Plangebiet beide Bläulingsarten auf der zentralen Grünlandfläche leben, die leider durch das Vorhaben in Anspruch genommen, das heißt überbaut wird, Dabei können die Raupen und Puppen, die sich in den Ameisenbauten befinden, und die Raupen und Eier in den Blütenständen getötet bzw. vernichtet werden, da sie nicht fliehen können.“

Damit wird gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verstoßen, nachdem es verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Weiterhin wird im o. a. Artenschutz-Fachbeitrag unter Punkt 5.3.2 (Artbezogene Betrachtung des Konfliktpotentials bei den Bläulingen) ausgeführt, dass „auch die mobilen Imagos vor den Baumaßnahmen nicht ausweichen werden, da sie ihre eigene Gefährdung nicht wahrnehmen. Da die Schmetterlinge durch ihren komplexen Vermehrungszyklus die Lebensstätte ganzjährig bewohnen, ist das Grünland als dauerhafte Lebensstätte anzusehen, die damit ebenfalls vernichtet wird.“

Damit wird gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verstoßen, nachdem es verboten ist, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

So sind Maßnahmen zur Vermeidung direkter Tötungen (siehe o. a. Artenschutz-Fachbeitrag unter Punkt 5.3.2 (Artbezogene Betrachtung des Konfliktpotentials bei den Bläulingen)) laut Möller nicht möglich, da das Vorkommen der Bläulinge im Bereich des betroffenen Grünlandes so isoliert ist, dass bei etwaigen Vergrämungsversuchen durch Mahd die Schmetterlinge beim Versuch, eine andere Nahrungs- und Eiablage zu finden, sterben würden. Daher wird darauf verzichtet.

Für die Tötung der Schmetterlinge bzw. deren Raupen, Puppen und Eier soll daher ein Ausnahmeverfahren angestrengt werden (siehe o. a. Artenschutz-Fachbeitrag unter Punkt 5.3.2 (Artbezogene Betrachtung des Konfliktpotentials bei den Bläulingen)).

Der Ausgleich des Verlustes der Lebensraumfunktion mittels einer CEF-Maßnahme ist nach Möller nicht möglich, da es eine zeitnahe und damit vorlaufende Methode

23

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 2. Entwurfsoffenlage

gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] u. Anliegergemeinschaft vom 13.05.2019

23. Die Voraussetzungen für eine Überwindung des Verbots durch eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG liegen vor (siehe Behandlung zu 5).

Außerdem ist – eine Erkenntnis aus dem neueren Artenschutzfachbeitrag von REGIOPLAN 2019 - als Maßnahme zur Vermeidung von Tötungen geplant, die erwachsenen Falter (Imagos) abzufangen und umzusiedeln (siehe Behandlung zu 5 und 6). Damit wird die Reproduktion auf der Fläche unterbrochen.

24

der Ansiedlung nicht gibt. Es ist zwar relativ einfach, mittels Ansaat eine Wiese oder einen Acker so herzurichten, dass der Wiesenknopf dort wächst, so denn die Fläche über ein entsprechendes Feuchteregime verfügt und das Nutzungsregime den Wiesenknopf fördert. Eine stabile Wiesenknopf-Silgen-Wiesengesellschaft entwickelt sich aber nur sehr langsam. Und unmöglich ist derzeit noch die aktive Ansiedlung der notwendigen Ameisenarten. Möller rechnet mit Entwicklungszeiten von mindestens 5 bis 7, eher 10 bis 15 Jahren, bei ehemaligen Äckern sogar noch länger. Das Baugebiet soll aber bereits 2019 erschlossen werden (siehe o. a. Artenschutz-Fachbeitrag unter Punkt 5.3.2 (Artbezogene Betrachtung des Konfliktpotentials bei den Bläulingen)).

Nach Möller ist ohne CEF-Maßnahme der Verlust des Lebensraumes nicht in dem Maße kompensierbar, dass die Legalausnahme nach § 44 Nr. 5 BNatSchG greifen kann. Um die Baumaßnahme dennoch durchzuführen, muss nach Möller daher eine Ausnahme gemäß § 44 Nr. 7 BNatSchG beantragt werden, um die Tötung der Schmetterlinge bzw. deren Raupen, Puppen und Eier vornehmen zu können.

Dazu sollen folgende Kriterien abgeprüft werden:

1. Als zwingender Grund für die Ausnahme wird seitens der Stadt Gießen das öffentliche Interesse der Stadt Gießen an einer Möglichkeit, im Ortsteil Rödgen neue Bauplätze für ein gemäßigtes örtliches Bevölkerungswachstum ausweisen zu können (§ 44 Nr. 7 Nr. 5 BNatSchG), angegeben. Es wird darauf gelegt, dass in Rödgen kaum mehr Baulandreserven zur Verfügung stehen, da sich die wenigen verbliebenen Baulücken in Privatbesitz befinden und nicht zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig gibt es in diesem Stadtteil eine anhaltende Nachfrage nach Bauplätzen, sowohl von ortsansässigen als auch zuzugswilligen Interessenten. Außerdem gibt es in der Stadt Gießen seit einigen Jahren ein ungebrochenes starkes Bevölkerungswachstum und damit ein Bedarf an neuem Wohnraum. Das von der Stadt Gießen erarbeitete Wohnraumversorgungskonzept kommt zu dem Ergebnis, dass die Bevölkerung auch weiter ansteigen wird und alle Wohnformen dabei angeboten werden sollten. Daher ist es ein öffentliches Interesse, auch im Bereich der Einfamilienhäuser Wohnbauflächen offensiv auszuweisen und hier die Innen- und Nachverdichtungspotenziale zu nutzen. Das Baugebiet „In der Roos“ soll dazu beitragen, dem festgestellten Bedarf gerade auch im Segment der stark nach-

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 2. Entwurfsoffenlage

gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] u. Anliegergemeinschaft vom 13.05.2019

24

Die Einwander verkennen, dass die Maßnahmen nicht auf § 44 Abs. 5 BNatSchG beruhen, sondern als Auflagen zu der Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG konzipiert sind.

Gemäß überarbeitetem artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zur 2. Offenlage (REGIOPLAN 2018) ist eine Umsiedlung des Falters zwar schwierig, soll aber dennoch als Vermeidungsmaßnahme durchgeführt werden. Die Umsiedlung erfolgt NICHT auf neu angelegte Wiesenflächen; dies ist tatsächlich – wie in der Anregung beschrieben – zum Scheitern verurteilt. Die Tiere sollen auf Wiesenflächen ausgesetzt werden, die in den letzten 20 Jahren extensiv gepflegt wurden und schon einen hohen Anteil von Wiesenknopf-Pflanzen und Wirtsameisen besitzen. Die Flächen, die sogenannten „Krebwiesen“ nördlich der Canonstraße, gelten damit eine vorgezogene FCS- (favorable-conservation-status-) Maßnahme, nicht als CEF-Maßnahme. Die FCS-Maßnahme soll im Rahmen eines Ausnahmeverfahrens für eine stabile Bläulings-Population im Bereich Rödgen/Canon/Uderborn/Aschborn sorgen. Die Population soll in den nächsten Jahren durch das besser angepasste Mahdregime und den damit erhöhten Wiesenknopfbestand noch vergrößert und damit zusätzlich stabilisiert werden.

gefragten Grundstücke für den Einfamilienhausbau- und Doppelhausbau nachzukommen.

25 *****Dazu Kommentar: Allein das öffentliche Interesse an der Mobilisierung von Bauland im Stadtteil Rödgen wird seitens der Stadt Gießen als zwingender Grund angegeben, um sich über das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG hinwegsetzen zu wollen. Der Bedarf an Grundstücken für den Einfamilienhausbau- und Doppelhausbau ist in allen Verdichtungsräumen, deren Randbereichen und deren punktachsialen Vernetzungsräumen gegeben. Daher ist allein das öffentliche Interesse an der Mobilisierung von Bauland im Stadtteil Rödgen keine Grundlage, um eine Ausnahme gemäß § 44 Nr. 7 BNatSchG beantragen zu können, um die Tötung der Schmetterlinge bzw. deren Raupen, Puppen und Eier vornehmen zu können.

- 2. Es darf keine zumutbare Alternative für die Ausweisung von Bauland geben: Seitens der Stadt Gießen wird dazu ausgeführt, dass zunächst aus Boden- und Naturschutzgründen der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gilt. Das Plangebiet „In der Roos“ ist in Rödgen die einzige Fläche im Innenbereich, wo sich eine größere Anzahl an Bauplätzen realisieren lässt. Entsprechende Alternativen würden also im Außenbereich liegen und widersprechen damit dem o. g. Grundsatz. Außerdem ist Rödgen im Norden, Osten und Süden mit Streuobstwiesen eingerahmt, die nach § 30 HAGB-NatSchG zu den besonders geschützten Biotopen gehören. Im Westen liegen wiederum Wiesen, auf denen 2017 ebenfalls Bläulingsvorkommen festgestellt wurden. Eine konfliktfreie Alternative ist also nach Ansicht der Stadt Gießen nicht vorhanden.

26 *****Dazu Kommentar: Die Fläche „In der Roos“ ist die größte innerörtliche Freifläche im Stadtteil Rödgen, aber nicht die einzige. So wurden einerseits in den vergangenen Jahren insbesondere Nachfragen von Eigentümern relativ großer Grundstücke in Rödgen seitens der Stadt Gießen abgelehnt, eine Grundstücksteilung vorzunehmen und eine Nachverdichtung durch die Teilung und Erschließung von eigenständigen Baugrundstücken zu erreichen. Damit sind zumutbare und gewünschte Alternativen der nachverdichtenden Baulandentwicklung, bzw. der Mobilisierung an Bauland im Innenbereich des Stadtteils Rödgen vorhanden, aber seitens der Stadt Gießen abgelehnt worden. So besteht in östlicher unmittelbarer Ortsrandlage von Rödgen (randlich des Siedlungsteils der Straßen „Am Bergwald“ und „Geiselweg“ Grünland, das nach den Untersuchungsergebnissen von Möller nicht als Standort eines Bläu-

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 2. Entwurfsoffenlage

gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] u. Anliegergemeinschaft vom 13.05.2019

25 Diese Einschätzung wird nicht geteilt.

Dass auch in Rödgen Bedarf an einer Neuausweisung von Wohnbauland besteht, wird sowohl im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Gießen als auch durch den Ortsbeirat Rödgen dargestellt. Damit ist ein ausreichendes öffentliches Interesse dokumentiert, um ein Ausnahmeverfahren anzustrengen.

26 Den Ausführungen wird nicht zugestimmt.

Zu den angeführten Ablehnungen von Nachverdichtungen auf Einzelbaugrundstücken ist, da die Vorgänge nicht konkret benannt wurden, leider auch nicht konkret Stellung zu beziehen. Im Bereich „Burgwiese“ wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, um den Bebauungswünschen der Anwohner Rechnung zu tragen. Die sonstigen Verdichtungsreserven im Bestand sind in Rödgen derart gering, dass eine Überplanung alter Bebauungspläne oder unbepannter Siedlungsbereiche nicht so ergiebig ist wie das Vorhaben „In der Roos“. Sie werden in geeigneten Fällen zusätzlich genutzt werden, um den bestehenden Bedarf an Wohnraum zu decken.

27

lingsvorkommens existiert. Und diese Fläche gehört auch nicht als Streuobstwiese (keine Streuobstbäume vorhanden) nach § 30 HAGBNatSchG zu den besonders geschützten Biotopen (siehe zwei Photos im Anschluß an diesen Absatz). Diese Fläche liegt zwar nicht im Innenbereich, würde aber insbesondere nicht gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG sowie gegen § 30 HAGBNatSchG (besonders geschützten Biotope) verstoßen. Daher bestehen zumutbare Alternativen für eine Mobilisierung von Bauland im Stadtteil Rödgen und die Beantragung einer Ausnahme gemäß § 44 Nr. 7 BNatSchG, um die Tötung der Schmetterlinge bzw. deren Raupen, Puppen und Eier vornehmen zu können, entbehrt der Grundlage und ist



damit abzulehnen.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 2. Entwurfsoffenlage

gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] u. Anliegergemeinschaft vom 13.05.2019

27

Den Ausführungen wird nicht zugestimmt.

Bei der genannten alternativen Fläche handelt es sich um den Bereich zwischen Rosengasse, der Straße „Am Bergwald“ und dem nördlichen Bergwaldrand. Die Fläche ist nach Norden hin abschüssig, teilweise durch Hangwasser quellig, im oberen Hangbereich im Wasserschutzgebiet gelegen und größtenteils als Eigentümergeärten oder Hundesport- und Pferdehaltungsflächen genutzt. Es gibt dort einige Feuchtgebüsche mit Schutzstatus nach § 30 BNatSchG, teilweise gepflegt vom Naturschutzbund. Dies ergibt eine Kombination aus schlechter Wohnlage, schlechtem Baugrund, Konflikten mit dem Natur- und Wasserschutz. Außerdem liegt die Fläche im Außenbereich und ist somit nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ erst nach Bebauung aller Innenbereichsflächen diskutierbar. Schließlich ist die Fläche weder im Regionalplan noch im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche gekennzeichnet und wäre erst nach einem längeren Verwaltungsverfahren mit unklarem Ausgang (Abweichungsantrag oder Fortschreibung Regionalplan, Änderung Flächennutzungsplan), also keinesfalls kurzfristig aktivierbar. Eine Alternative im Sinne des § 45 Abs. 7 BauGB liegt somit nicht vor.



- 3. Es darf keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population der Bläulinge auftreten. Seitens der Stadt Gießen wird dazu ausgeführt, dass die Population zwischen Rödgen und dem Naturschutzgebiet Uderborn/Aschborn durch Möller 2017 untersucht wurde. Demnach liegen weitere Vorkommen des Bläulings 600 m (westlich Rödgen), 800 m (Krebswiesen) und 1.500 m (Uderborn/Aschborn) entfernt, allerdings durch die Siedlungsflächen und teilweise durch Gehölzflächen getrennt. Eine populationsstützende Maßnahme (FCS-Maßnahme) soll nach Vorschlag von Möller in direkter Nachbarschaft des Vorkommens auf den Krebswiesen vorgesehen werden. Die Flächen Gem. Gießen-Rödgen, Flur 6, Flstnr. 202 – 204 und 176 (entsprechend den Flächen 5 und 7 im Gutachten Möller) verfügen jetzt schon über Vorkommen des großen Wiesenknopfs. Auch die Ameise *Myrmica rubra* ist entweder schon in geringem Umfang auf der Fläche oder in direkter Nachbarschaft vorhanden. Durch optimiertes Mahdregime sollen der Wiesenknopf und die Wirtsameisenart gefördert werden: - erste Mahd zwischen Ende Mai und Mitte Juni, - zweite Mahd nach dem 15. September, - auf den Flurstücken

28

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 2. Entwurfsoffenlage

gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] u. Anliegergemeinschaft vom 13.05.2019

- 28 Der überarbeitete Artenschutzfachbeitrag von REGIOPLAN 2018 schlägt andere Flächen im Bereich „Krebswiesen“ als FCS-Maßnahme vor. Maßgeblich für die Festsetzung der Flächen ist der Ausnahmegenehmigungsbescheid der Unteren Naturschutzbehörde

202 – 204 oder wahlweise an anderer Stelle des landwirtschaftlichen Schlags soll ein 5 m breiter Streifen nur im Herbst (nach dem 15. September) gemäht werden, - Abfuhr des Mähguts jeweils erst nach 3 bis 5 Tagen, - die Schnitthöhe soll 10 bis 15 cm betragen, nur punktuell tiefer, um punktuelle Bodenverletzungen zu erhalten (Förderung der Ameise), - kein übermäßig schweres Gerät verwenden, keine Walzen, Begleitung der Maßnahme durch regelmäßiges Monitoring.

29) ****Dazu Kommentar: Betroffen ist hier die vorhandene eigenständige Bläulingspopulation im Bereich der Fläche „In der Roos“. Die Eigenständigkeit dieser Bläulingspopulation ist von der Gutachterin Möller in deren Gutachten bestätigt worden. Insofern bezieht sich das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG auch eigenständig auf diese Population und nicht auf die Metapopulation, die unabhängig davon anzusehen ist. Daher wird durch die Umsetzung des o. a. Bebauungsplanes sowohl das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verletzt, in dem nach Aussage der Gutachterin Möller eine Tötung der Schmetterlinge bzw. deren Raupen, Puppen und Eier dieser Population vorgenommen wird, als auch das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verletzt, in dem nach Aussage der Gutachterin Möller eine Zerstörung des Lebensraumes der Bläulingspopulation durchgeführt wird. Die Population wird damit durch die Umsetzung des o. a. bebauungsplanes vernichtet. Dies widerspricht in höchstem Maß der Vorgabe, unter der eine Ausnahme gemäß § 44 Nr. 7 BNatSchG beantragt werden kann.

Die Gewährung einer Ausnahme gemäß § 44 Nr. 7 BNatSchG ist mit der von der Stadt Gießen angegebenen Begründung

- das dass öffentliche Interesse der Stadt Gießen an der Mobilisierung von Bauland im Stadtteil Rödgen einen zwingenden Grund für die Ausnahme darstellt
- das keine zumutbaren Alternativen an Flächen für die Baulandmobilisierung im Stadtteil Rödgen bestehen und
- das der Erhaltungszustand der Bläulingspopulation im Bereich der Fläche „In der Roos“ nicht verschlechtert wird

nicht möglich, da

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 2. Entwurfsoffenlage

gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] u. Anliegergemeinschaft vom 13.05.2019

29) Den Ausführungen wird nicht zugestimmt.

Es wird nicht bestritten, dass das Bauvorhaben zum Erlöschen der isolierten Kleinstpopulation „In der Roos“ führen wird. Die Abgrenzung der für ein Ausnahmeverfahren betrachteten „lokalen Population“ ist nicht auf eine isolierte Wiese beschränkt vorzunehmen, da diese zu klein ist, um eine eigenständige dauerhafte Population zu erhalten. Betrachtungsgegenstand für das Ausnahmeverfahren ist vielmehr die lokale Population in und um Rödgen und Canon sowie im NSG Uderborn/Aschborn, die die Stadt Gießen im Rahmen des MÖLLER-Gutachtens 2017 versucht hat zu erfassen. Diese steht wiederum im Austausch mit weiteren Vorkommen in der Wieseckau und ist somit Teil der größeren Meta-Population der Bläulinge. Trotz der Isolierung der Teilpopulation „In der Roos“ wird von Seiten der Stadt gesehen, dass es dadurch zu einer Verschlechterung des gesamten Erhaltungszustandes der Population des Dunklen wie des Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings kommt. Daher ist die in den Ausführungen zu 3 genannte Maßnahme zur Wahrung oder Verbesserung des Erhaltungszustandes der (übergeordneten) Population (FCS-Maßnahme) erforderlich

30

– dass öffentliche Interesse der Stadt Gießen an der Mobilisierung von Bauland im Stadtteil Rödgen allein keinen zwingenden Grund für die Ausnahme darstellt

31

– weitere zumutbare Alternativen an Flächen für die Baulandmobilisierung im Stadtteil Rödgen im Innenbereich (diese wurde in jüngerer Vergangenheit auf Antrag der betroffenen Eigentümer abgelehnt) sowie im randlich unmittelbar dem Ortsrand benachbarten Randbereich bestehen

32

– der Erhaltungszustand der Bläulingspopulation im Bereich der Fläche „In der Roos“ nicht nur verschlechtert, sondern vollständig vernichtet wird.

33

Da ohne eine CEF-Maßnahme der Verlust des Lebensraumes nicht in dem Maße kompensierbar ist, dass die Legalausnahme nach § 44 Nr. 5 BNatSchG greifen kann (Aussage der Gutachterin Möller) und eine Ausnahme gemäß § 44 Nr. 7 BNatSchG aufgrund der o. a. Begründung kraft fehlender Grundlage nicht gewährt werden kann, kann die bezeichnete Bauleitplanung nicht durchgeführt werden, da sie die Verbote gem. § 44 des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG verletzt.

34

e.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

35

Im Rahmen der o. a. Abwägung können die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG (einerseits eine Tötung der Schmetterlinge bzw. deren Raupen, Puppen und Eier dieser Bläulingspopulation, andererseits eine durch eine Störung hervorgerufene Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population des *Maculinea Nausithous* und des *Phengaris teleius* sowie die Zerstörung des Lebensraumes der Bläulingspopulation im Bereich der Fläche „In der Roos“) nicht überwunden werden, wodurch eine Abwägung zugunsten einer Rücknahme des o. a. Grünlandes zur Umsetzung des angestrebten Bau-

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 2. Entwurfsoffenlage

gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] u. Anliegergemeinschaft vom 13.05.2019

Behandlungsvorschlag:

30

Der Ausführung wird nicht zugestimmt; vgl. Behandlung zu 25

31

Der Ausführung wird nicht zugestimmt; vgl. Behandlung zu 26 und 27

32

Der Ausführung wird nur teilweise zugestimmt; vgl. Behandlung zu 29

33

Der Ausführung wird zugestimmt; eine Realisierung mittels Legalausnahme mit CEF-Maßnahme wird nicht angestrebt.

34

Der Ausführung wird nicht zugestimmt. Es liegen die Voraussetzungen für ein Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vor (vgl. Behandlung zu 25, 26, 26 27 und 29).

35

Der Ausführung wird zugestimmt.


Artenschutzrechtliche Verbote sind der Abwägung nicht zugänglich.. Wenn – wie hier – die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen, kann eine Bauleitplanung dennoch erfolgen.

gebietes nicht möglich ist (die Unmöglichkeit, über eine CEF-Maßnahme einen artenschutzrechtlichen Ausgleich für die beiden o. a. Tagfalterarten zu erreichen, wurde bereits in den Punkten a. bis c. dargestellt).

36 Die vorstehenden Bedenken der in der Anlage aufgeführten betroffenen Grundstückseigentümer- und Anliegergemeinschaft des geplanten Baugebietes „In der Roos“ an der bisherigen Planung werden für derart schwerwiegend erachtet, dass dringend angeregt wird, diese nicht weiter zu verfolgen.

37 Abschließend wird auf § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB verwiesen. Entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB haben im Rahmen dieser Stellungnahme mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben. Daher wird darum gebeten, die Mitteilung des Ergebnisses dadurch zu ersetzen, dass der in der Anlage aufgeführten betroffenen Grundstückseigentümer- und Anliegergemeinschaft des geplanten Baugebietes „In der Roos“ die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 5 letzter Halbsatz BauGB soll die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, ortsüblich bekannt gemacht werden.

Mit freundlichen Grüßen


stellvertretend für die in der Anlage aufgeführte betroffene Grundstückseigentümer- und Anliegergemeinschaft des geplanten Baugebietes „In der Roos“)

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 2. Entwurfsopenlage
gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme von:  u. Anliegergemeinschaft vom 13.05.2019

Behandlungsvorschlag:

36 **Der Anregung wird nicht gefolgt.**

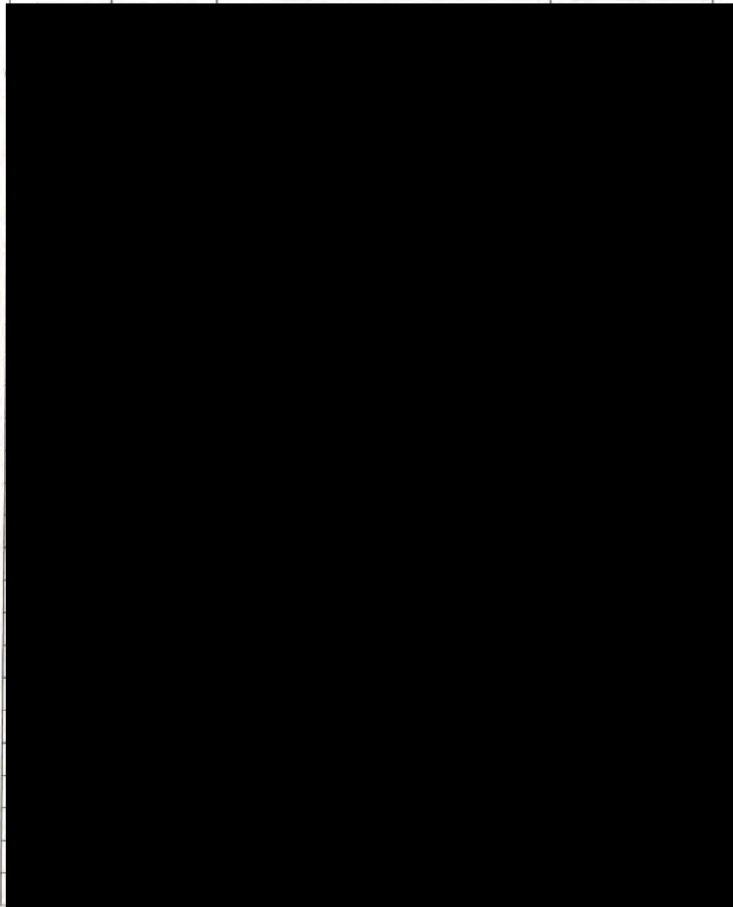
Die aufgeführten Bedenken lassen sich im Rahmen eines Ausnahmeverfahrens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG abarbeiten.

37 **Der Anregung wird entsprochen.**

Anlage:

Aufgeführte betroffene Grundstückseigentümer- und Anliegergemeinschaft des geplanten Baugebietes „In der Roos“

Name	Vorname	Adresse	Unterschrift
------	---------	---------	--------------



Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

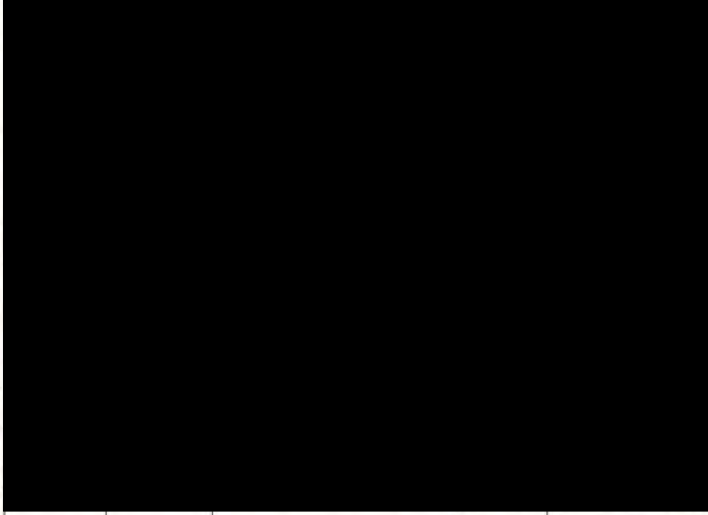
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 2. Entwurfsoffenlage

gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] **u. Anliegergemeinschaft vom 13.05.2019**

Anlage:

Aufgeführte betroffene Grundstückseigentümer- und Anliegergemeinschaft des geplanten Baugebietes „In der Roos“

Name	Vorname	Adresse	Unterschrift				
							

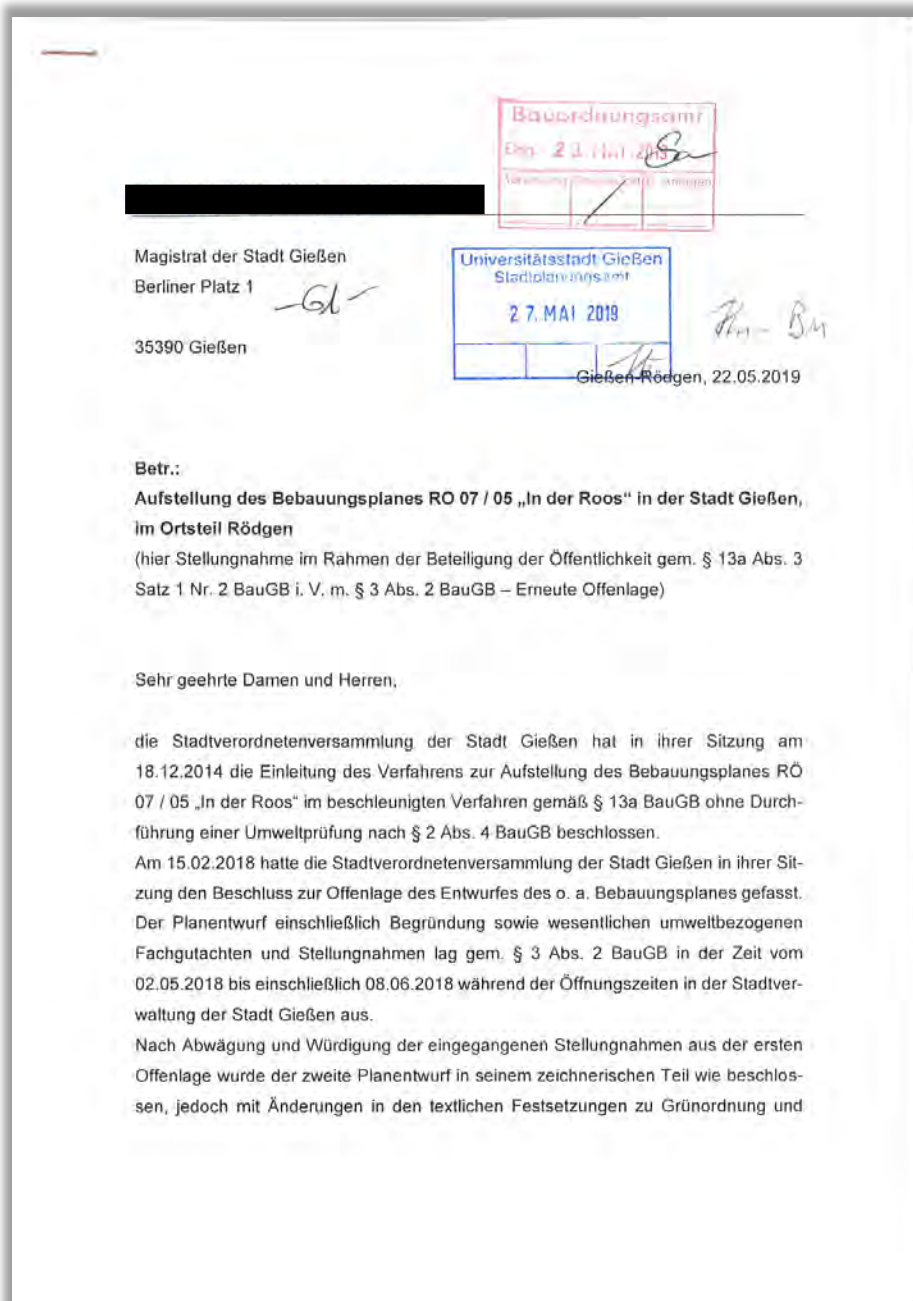
Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 2. Entwurfsoffenlage

gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB abgegeben wurden.

Stellungnahme von:  u. Anliegergemeinschaft vom 13.05.2019



Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 2. Offenlage und Beteiligung der der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] **vom 22.05.2019**

Behandlungsvorschlag:

Siehe nächste Seite.

Dachgestaltung sowie ergänzt durch ein zusätzliches artenschutzrechtliches Fachgutachten, erneut für den Zeitraum vom 23. April 2019 bis einschließlich 24. Mai 2019 ausgelegt.

① Im Rahmen der erneuten Offenlage des überarbeiteten Entwurfes der o. a. Bauleitplanung legen wir Widerspruch gegen die Bauleitplanung ein, da unseren Grundstücken [REDACTED] in Rödgen - unter der potenziellen Umsetzung der Bauleitplanung droht, über zwei Straßen (Udersbergstraße und Planstraße parallel südlich der Udersbergstraße) verkehrlich und entwässerungstechnisch erschlossen zu werden und damit entsprechend auch durch die Stadt Gießen veranlagt zu werden.

Da unsere o. a. Grundstücke bereits über die Udersbergstraße erschlossen sind (aus nördlicher Richtung) und wir die jeweilige entsprechende Veranlagung durch die Stadt Gießen vollständig getragen bzw. entrichtet haben, würde im Falle der Umsetzung des Bauleitplanes eine nochmalige Erschließung unserer Grundstücke aus südlicher Richtung über die geplante Planstraße parallel südlich der Udersbergstraße erfolgen mit einer weiteren entsprechenden Veranlagung.

Die damit potenziell gegebene doppelte Veranlagung für die o. a. Grundstücke lehnen wir einerseits aus Kostengründen ab, da wir jeweils bereits eine erhebliche Summe infolge der Veranlagung im Rahmen der Erschließung der Udersbergstraße leisten mussten und andererseits lehnen wir die damit potenziell gegebene doppelte Veranlagung ab, da eine weitere Erschließung unseres Grundstückes keinem Bedarf unterliegt, da unsere o. a. Grundstücke bereits über die Udersbergstraße vollständig erschlossen sind.

Die damit potenziell gegebene doppelte Veranlagung würde uns finanziell derart stark belasten, dass wir einer unbilligen Härte unterliegen.

Aufgrund der hier dargestellten unbilligen Härte, die uns im Falle der Umsetzung der Bauleitplanung aus den o. a. Gründen treffen würde, lehnen wir die o. a. Bauleitplanung ab.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 2. Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] **vom 22.05.2019**


Behandlungsvorschlag:

① **Der Kritik an der Erschließung wird entgegen gehalten, dass gültiges Erschließungsbeitrags- und Straßenbeitragsrecht angewendet werden wird. Dessen Anwendung unterliegt nicht der Abwägung.**

Die beiden genannten Gebäude sind entgegen der Darstellung der Einwendung derzeit nicht von der Udersbergstraße aus erschlossen – die Nr. [REDACTED] durch Auffüllung des Grundstücks zur Udersbergstraße und Errichtung einer Stützmauer, die Nr. [REDACTED] durch Bebauung der kompletten Straßenfront an der Udersbergstraße [REDACTED] und die dadurch entfallende Zufahrt von der Udersbergstraße aus.

In beiden Fällen entsteht durch die neue Erschließungsstraße wieder eine ordnungsgemäße Erschließung und zudem entstehen Möglichkeiten der Grundstücksteilung und dadurch die Gelegenheit, jeweils zwei voneinander unabhängige Grundstücke zu bilden. So kann im nördlichen Teil des Grundstücks mit dem Gebäude Udersbergstraße [REDACTED] ein Baugrundstück entstehen, und die Häuser [REDACTED] und [REDACTED] können unabhängig voneinander und ordnungsgemäß erschlossen werden. Umlegungsstelle und Tiefbauamt werden entscheiden, ob vor diesem Hintergrund bei einer Erschließung bei Anwendung des Erschließungsbeitrags- und Straßenbeitragsrechtes Beiträge gezahlt werden müssen.

Die Erschließung über den westlichen Teil des Schwarzen Weges ist für die Planung davon unabhängig unvermeidlich, da hier der tiefste Punkt des Plangebietes liegt und eine Entwässerung über in den Straßen liegende Kanäle somit sinnvollerweise genau hier an die bestehende Kanalisation erfolgen muss. Ein entsprechender Anschlusspunkt an die Kanalisation in der Helgenstockstraße befindet sich bereits an dieser Stelle. Da die deswegen hier beginnende Erschließungsstraße somit auch an den Gebäuden Udersbergstraße [REDACTED], die sich im ersten Abschnitt des Schwarzen Weges befinden, vorbeiführt, ist deren Erschließung über die neue Straße gegeben und eröffnet neben der Herstellung einer ordnungsgemäßen Erschließung auch die oben beschriebenen, wertsteigernden Teilungsmöglichkeiten für die beiden Grundstücke.



Universitätssstadt Gießen
Stadtplanungsamt
09. MAI 2019

Lahn | Dill | Kreis

Der Kreisausschuss
Abteilung für den ländlichen Raum

Universitätssstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Postfach 11 08 20
35353 Gießen

Universitätssstadt Gießen
09.05.2019

I	II	III	IV	V	F
---	----	-----	----	---	---


Fachdienst
Landwirtschaft und
Forsten
Datum:
2019-05-07
Aktenzeichen:
24.1 – 30.06.2 In der
Roos, Gießen-Rödgen
Ansprechpartner(in):
Herr Kütke
Telefon Durchwahl:
06441 407-1777
Telefax Durchwahl:
06441 407-1075
Gebäude Zimmer-Nr.:
D 4.142
Telefonzentrale:
06441 407-0
E-Mail:
Bernd.Kuethe@lahn-dill-kreis.de
E-Mail zentral:
info-ah@lahn-dill-kreis.de
Internet:
www.lahn-dill-kreis.de
Ihr Schreiben vom:
16.04.2019
Ihr Zeichen:
Bu
Hausanschrift:
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar
Servicezeiten:
Mo. – Fr.
07:30 – 12:30 Uhr
Do.
13:30 – 18:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung
Bankverbindungen:
Sparkasse Wetzlar
IBAN:
DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET
Sparkasse Dillenburg
IBAN:
DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL
Postbank Frankfurt
IBAN:
DE65 5001 0060 0003 0516 01
BIC: PBNKDE33

**Bauleitplanung der Universitätssstadt Gießen, Stadtteil-Rödgen
Bebauungsplanes Nr. RÖ 07/05 "In der Roos"**
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 a
BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden unter Punkt B 5
„Artenschutz“ folgende Bewirtschaftungsauflagen für die Flurstücke 213-222,
Flur 6, Gemarkung Rödgen formuliert:

- Zweischürige Mahd: 1. Mahd Ende Mai bis spätestens 15. Juni, 2. Mahd
ab 15. September
- Schnitthöhe über 10 cm
- Abfuhr des Mähguts erst nach 3-5 Tagen
- kein Einsatz schwerer Maschinen
- kein Walzen
- Mahd von Teilbereiche zu unterschiedlichen Zeitpunkten
- verschieden hohe Niveaus des Mähbalkens
- 3-5 m breite Säume an den Rändern

- ① Unter Beachtung der Auflagen ist eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche
zukünftig **nicht** mehr möglich. Die Pflege und Offenhaltung der Fläche ist daher
durch entsprechende vertragliche Regelungen sicher zu stellen.
- ② Für die Fläche bestehen teilweise HALM-Verpflichtungen. Eine vorzeitige Beendi-
gung der Verträge kann zu Rückforderung von Fördergeldern führen, die gege-
benenfalls auszugleichen sind. Hierzu ist die frühzeitige Kontaktaufnahme mit
den Bewirtschaftern erforderlich.
- ③ Aufgrund der erheblichen Bewirtschaftungsauflagen bestehen aus landwirt-
schaftlicher Sicht Bedenken gegen die vorliegende Planung.
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bernd Kütke

Bauleitplanung der Universitätssstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 2. Offenlage und Beteiligung der
der Behörden u. sonst. Träger öffentl. Belange § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.
Stellungnahme vom: Lahn-Dill-Kreis vom 07.05.2019

Behandlungsvorschlag:

① Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

Ausschlaggebend sind die Auflagen, die im Rahmen des Ausnahmeverfahrens durch
die Untere Naturschutzbehörde ausgesprochen werden. Diese werden dann
zusammen mit der Behörde und den Landwirten sukzessive und unter Begutachtung
des Bläulingsbestands (begleitendes Monitoring) umgesetzt. Sollte die vorgeschriebene
Bewirtschaftung der Flächen für die Landwirte in der Form nicht wirtschaftlich sein, ist
über die Vergütung des Mehraufwands zu entscheiden. Alternativ können die Flächen
durch das städtische Gartenamt gepflegt werden; dann entfallen sie aber für die
landwirtschaftliche Produktion und für HALM-Verträge.

② Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

Der HALM-Status der Flächen kann erhalten bleiben, denn es handelt sich nicht um
naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen, sondern um artenschutzrechtliche FCS-Flächen
– das natürlich nur, wenn mit den Bewirtschaftern ein Konsens über die neuen
Rahmenbedingungen gefunden wird.

③ Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Planung muss aber so bleiben.

Es ist für die Umsetzung der Planung notwendig, dass für die Bläulinge eine
Ersatzfläche geschaffen wird. Die Flächen wurden schon lange naturschutzkonform
bewirtschaftet. Der Aufwuchs ist mit Herbstzeitlose durchwachsen und schon jetzt kaum
zu gebrauchen. Ein früherer Mahdzeitpunkt ist in der Hinsicht sogar positiv. Über eine
Vergütung von eventuellem Zusatzaufwand ist bei der Umsetzung zu beraten.

Anlage zur Stellungnahme des Naturschutzbund Deutschland, Ortsgruppe Gießen-Rödgen im Kreisverband Gießen e.V.

1. Einwendung mit Rechtsgrundlage

a)

Der Ausnahmetatbestand nach §45 Absatz 7 des Bundesnaturschutzgesetzes von den Verboten nach § 44 Absatz 1 ist nicht gegeben, da er in keiner der Unterlagen zum Bebauungsplan ausreichend begründet wurde.

- ① Das genannte große Interesse an Möglichkeiten zur Wohnraumschaffung in Rödgen mag zwar bestehen, jedoch ist die kleine Fläche „In der Roos“ mit 32 kleinen Einheiten nicht geeignet, dieses Interesse auch nur annähernd zu befriedigen. Das Projekt würde nur Sinn machen, wenn die Binnverdichtung in Rödgen die Möglichkeit schafft, auch im Außenbereich Flächen auszuweisen. Dies wird im Bebauungsplan mit Blick auf die ökologisch wertvollen Flächen einschließlich der Lebensräume für die Wiesenknopf Ameisenbläuling ausgeschlossen. Damit ist die Bebauung „In der Roos“ unnötig, da kein öffentliches Interesse mit Blick auf die kleine Fläche bestehen kann!

Möglichkeit der Überwindung:

Verzicht auf die Bebauung, Rücknahme des Bebauungsplans

2. Fachliche Stellungnahme

a)

- ② Im Artenschutzrechtlichen Gutachten (Anlage 4) wird der Population des Wiesenknopf Ameisenbläulings eine schlechte Prognose ausgestellt, da die Fläche zu klein sei. Diese Aussage ist reine Spekulation. Auf Grund der extensiven Bewirtschaftung der Fläche ist die geschützte Art überhaupt erst vor einigen Jahren dort heimisch geworden. Ein Grund, warum die Art wegen der vermeintlich geringen und unveränderten Größe der Fläche wieder verschwinden sollte, sind nicht erkennbar. Die schlechte Prognose sollte die schwachen Argumente zur Anwendung des Ausnahmetatbestandes nach §45 Absatz 7 BNatG stützen. Diese Stütze ist nicht mehr existent.

b)

- ③ Das Artenschutzrechtliche Gutachten (Anlage 4) beschreibt, wie die Umsiedlung der Ameisenbläulinge mittels Käschern erfolgen soll. Die Beschreibung ist unvollständig! Es fehlen Angaben zur Qualifikation der Personen, die das Einfangen der Bläulinge durchführen sollen. Ebenso fehlen Angaben zur Qualitätskontrolle der Maßnahme. Wieviele Tiere sind unversehrt im Zielgebiet angekommen? Wieviele wurden insgesamt eingefangen. Wieviele Tiere haben sich sofort wieder aus dem Zielgebiet entfernt? Wann muss im Jahresverlauf mit der Umsetzaktion spätestens begonnen werden, bis wann muss die Maßnahme abgeschlossen sein? Bei welcher Zahl unversehrt umgesetzter Individuen kann man von einem Erfolg der Maßnahme sprechen? Wird die Umsetzaktion von Regioplan oder der Stadt Gießen durchgeführt? Nur wenn hier konkrete Zahlen vorliegen kann man abschließend bewerten, ob die Maßnahme im folgenden Jahr (erneut) durchgeführt werden muss!

Möglichkeit der Überwindung:

Begleitung und Dokumentation der Umsetzungsmaßnahme durch ein unabhängiges Büro, da die Unabhängigkeit des Gutachters Regioplan, Bad Nauheim, fraglich ist.

c)

- ④ Das für die Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Gutachtens ausgewählte Büro Regioplan, Bad Nauheim, ist augenscheinlich nicht unabhängig, sondern vertritt ungefragt die Position des Auftragsgebers, der Stadt Gießen!

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 2. Offenlage und Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentl. Belange § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme vom: NABU Ortsgruppe Gießen-Rödgen vom 24.05.2019

Behandlungsvorschlag:

① Den Ausführungen wird nicht gefolgt.

Das für ein Ausnahmeverfahren notwendige öffentliche Interesse ist nicht von einer Flächengröße abhängig. Eine Abhängigkeit mit weiteren potentiellen Bauflächen am Ortsrand besteht nicht.

② Den Ausführungen wird nicht gefolgt.

Der Gutachter hat eine Prognose ausgestellt, die sich auf die geringe Größe der Wiesenfläche und die Isolation der Population stützt. Vermutlich kann diese Teil-Population durch angemessene Pflege bzw. gezielte extensive Bewirtschaftung dort gehalten werden. Die Gefahr eines Kollapses ist aber bei entsprechender Kalamitäten (schlechtes Wetter zur Flugzeit, Krankheitserreger bei Falter oder Ameise) immer gegeben. Sie besitzt aber auch bei bester Entwicklung nur eine geringe Bedeutung für die Gesamtpopulation, weil wegen der isolierten Lage der Austausch mit anderen Teilpopulationen nur schwierig bzw. nahezu unmöglich ist.

③ Der Anregung wird gefolgt.

Die geplante Umsiedlungsmaßnahme wird durch ein entsprechendes Monitoring begleitet. Federführend, weil zuständig, wird die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Gießen sein, die auch die Ausnahmegenehmigung aussprechen muss.

④ Der Ausführung wird nicht gefolgt.

Der Vorwurf, dass das Büro REGIOPAN nicht unabhängig ist, wird zurückgewiesen.

- ⑤ 1) Die Einschätzung, dass bei der Ermöglichung von 32 Bauplätzen das öffentliche Interesse gegenüber dem Naturschutzrecht überwiegt und damit der Ausnahmetatbestand des BNatG erfüllt sei, ist von der Stadt Gießen zu treffen und zu begründen, nicht von einem Gutachter, der die artenschutzrechtlichen Belange auf der Liegenschaft bewertet.
- ⑥ 2) Die Einschätzung, dass die Population des Wiesenknopf Ameisenbläulings schlecht sei, ist nicht begründet und ist damit eine ungerechtfertigte Unterstützung der Position der Stadt Gießen.
3) Die fehlenden Maßgaben für die Durchführung einer Umsetzungsmaßnahme nähren den Verdacht, dass das Gutachter-Büro die nötigen Maßnahmen bewusst nebulös beschreibt, um dem Auftraggeber große Spielräume zu ermöglichen, diese auch mit geringem Aufwand zumindest auf dem Papier zu erfüllen, ohne den Erfolg der Maßnahme sicherzustellen.
- ⑦ d)
Der Bebauungsplan der Stadt Gießen kürzt die Vorgaben des Gutachters Regioplan zum Erhalt der Populationen von Gartenrotschwanz und Wiesenknopf Ameisenbläuling unzulässig ab!
- ⑧ Obwohl der Gutachter schon sehr vorsichtig bei der Beschreibung der Maßnahmen zum Erhalt der Arten ist, verzichtet die Stadt Gießen auf die Umsetzung aller dargelegter Maßnahmen. Die Anzahl der nötigen Nistkästen wurde reduziert, die Anforderungen an die Pflege der außerhalb ries zu bebauenden Geländes bestehenden Lebensräume für Bläulinge zurück geschraubt.
- Der Bebauungsplan ist zu ändern. Die Forderungen aus dem Artenschutzrechtlichen Gutachten (Anlage 4) sind vollständig aufzunehmen.
- e)
⑨ Das Artenschutzrechtliche Gutachten (Anlage 4) betont, dass ein wesentlicher Grund für die Bestätigung des Ausnahmetatbestandes nach BNatG der weitgehend intakte Grüngürtel um Rödgen ist. Dennoch beabsichtigen die Dorfpolitik und die Stadt Gießen die Ausweisung eines Neubaugebietes in Richtung Canon.
- Im Bebauungsplan ist deutlich zu erklären, dass nach der Bebauung „In der Roos“ kein weiteres Baugebiet um Rödgen entstehen soll!

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 2. Offenlage und Beteiligung der der Behörden u. sonst. Träger öffentl. Belange § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.
Stellungnahme vom: NABU Ortsgruppe Gießen-Rödgen vom 24.05.2019

Behandlungsvorschlag:

⑤ Den Ausführungen wird nicht gefolgt.

Inwieweit ein Ausnahmetatbestand vorliegt oder nicht, entscheidet endgültig die für das artenschutzrechtliche Ausnahmeverfahren zuständige Untere Naturschutzbehörde. Es ist aber üblich, dass schon im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag das Vorliegen der Ausnahmevoraussetzungen diskutiert wird.

⑥ vgl. Behandlung zu 2

⑦ Den Ausführungen wird nicht gefolgt.

Die genauen Modalität der Umsiedlungsmaßnahme werden im artenschutzrechtlichen Ausnahmeverfahren festgelegt.

⑧ Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die Anzahl der Nistkästen für den Gartenrotschwanz wird auf 5 korrigiert.

Die Anforderungen an die Pflege der FCS-Maßnahmenfläche wurde aus Platzgründen verkürzt aufgenommen, sind aber inhaltlich nicht zurückgeschraubt worden. Die endgültige Entscheidung über die durchzuführende Bewirtschaftung/Pflege der Fläche wird im Rahmen des Ausnahmeverfahrens durch die Untere Naturschutzbehörde gefällt, die den Prozess mit begleitet hat und der sowohl der Artenschutzfachbeitrag als auch der Bebauungsplan bekannt ist.

⑨ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Über die weitere bauliche Entwicklung des Stadtteils Rödgen wird nicht in diesem Bebauungsplan entschieden. Derartige Überlegungen gehören in die Regionalplanung und die Flächennutzungsplanung.

Magistrat der Stadt Giessen
Berliner Platz 1
35390 Giessen

Konstantin Becker
Ortslandwirt Rödgen

35394 Giessen



Giessen, 23.05.2019

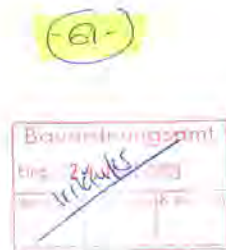
Stellungnahme Ortslandwirt: Aufstellung des Bebauungsplans RO 07/05 in der Roos, zweite Offenlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

- ① mit dem von Ihnen aufgestellten Bebauungsplan in der Roos wird der landwirtschaftliche Betrieb Konstantin Becker, Giessen-Rödgen, Dreieck 2, in hohem Maße beeinträchtigt.
- ② Eine akzeptable Alternativfläche auf der auch ein Wirtschaftsgebäude errichtet werden müsste, liegt nicht vor. Einer Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Flächen und landwirtschaftlicher Gebäude in ein allgemeines Wohngebiet kann nicht zugestimmt werden. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan sollen die Flurstücke 213-222, Flur 6, Gemarkung Rödgen, mit besonderen Bewirtschaftungsauflagen versehen werden. Dadurch wird eine landwirtschaftliche Nutzung dort nicht mehr möglich sein. Aus Sicht der landwirtschaftlichen Belange ist die vorliegende Planung auch daher abzulehnen.

Mit freundlichen Grüßen,

Konstantin Becker, Ortslandwirt Rödgen



Bauleitplanung der Universitätsstadt Giessen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 2. Offenlage und Beteiligung der der Behörden u. sonst. Träger öffentl. Belange § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.
Stellungnahme vom: Ortslandwirt Konstantin Becker vom 23.05.2019

Behandlungsvorschlag:

① Der Aussage, der Betrieb werde durch die Planung in hohem Maße beeinträchtigt, wird widersprochen. Einerseits bestehen mehrere Alternativen für die im Geltungsbereich bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen, die im Aufstellungsverfahren und in Gesprächen des Magistrates mit den Eigentümern erörtert wurden. Andererseits muss berücksichtigt werden, dass der Betrieb ca. 70 ha landwirtschaftliche Nutzfläche (davon rd. 21 ha städtische Fläche), insbesondere am Rödgener Ortsrand, bewirtschaftet, so dass der landwirtschaftliche Betrieb durch den beabsichtigten Bebauungsplan nicht grundsätzlich in Frage steht, zumal der Bebauungsplan den Betrieb nicht dazu zwingt, die legale Bewirtschaftung der Flächen aufzugeben.

Mit der Behauptung der hohen Beeinträchtigung des Betriebes wird postuliert, dass weder der Wegfall noch der Ersatz an anderer Stelle durch eine andere Landwirtschaftsfläche bzw. eine andere Fläche für eine Gerätehalle mit Freifläche möglich sei, und dass die Planung einer auch laut Flächennutzungsplans hier dargestellten Wohnbaufläche aufgrund der landwirtschaftlichen Belange der Eigentümer an dieser Stelle nicht zugestimmt werde. Eine fachinhaltliche oder wirtschaftliche Begründung hierzu wird nicht vorgelegt.

Sofern vom Landwirt auf die beengte Dorflage der Hofstelle in der Ortsmitte verwiesen wird, ist die Begründung, warum nicht auch andere Ersatzflächen die für die Hofstelle zusätzlich nötigen Abstellflächen und -gebäude aufnehmen könnten, nicht angegeben.

Schließlich befinden sich auch die beiden Flurstücke der Eigentümer rd. 150 m Wegstrecke von der Hofstelle Dreieck 2, gemessen von der Grundstückszufahrt zu Flurstück 88 bis zur Zufahrt der Hofstelle Dreieck 2, entfernt. Der Weg zur Hofstelle führt über teils beengte öffentliche Straßen und Wege mit dreimaligem Abbiegen. Eine Sichtverbindung zwischen Hofstelle und Grundstücken besteht durch dazwischen liegende Bebauung nicht.

Dass die beiden Grundstücke der Eigentümer nicht durch die Nutzung anderer Grundstücke in zumutbarer Nähe zur Hofstelle, die beiden angeboten werden können, oder die sie bereits besitzten, ersetzt werden könnten, ist also weder durch eine direkte Nähe zur Hofstelle noch durch eine die optische Kontrolle ermöglichende Sichtverbindung zur Hofstelle begründet.



Bauleitplanung der Universitätsstadt Giessen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 2. Offenlage und Beteiligung der der Behörden u. sonst. Träger öffentl. Belange § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.
Stellungnahme vom: Ortslandwirt Konstantin Becker vom 23.05.2019

Innerhalb des Plangebietes wurde, nur 25 m südlich von Flurstück 89 der Eigentümer, im zur 1. Offenlage erstellten Bebauungsplanentwurf eine städtische Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und der vorhandene Erschließungsweg planungsrechtlich gesichert, um der Eigentümerin und dem Eigentümer als Alternativfläche für diejenigen Nutzungen angeboten zu werden, die ohne Störung der derzeitigen und zukünftigen Wohnnutzung hierher verlegt werden können.

Alternativ oder zusätzlich zu der im Bebauungsplanentwurf festgelegten Landwirtschaftsfläche können weitere städtische Flächen angeboten werden, denn die Eigentümer haben derzeit fast 21 ha städtische, landwirtschaftlich genutzte Fläche in Rödgen zur landwirtschaftlichen Nutzung gepachtet, die sie ohnehin nutzen.

Somit kann der Ersatz für die beiden Grundstücke der Eigentümer sowohl im Plangebiet als auch wahlweise im übrigen Ortsgebiet von Rödgen in zumutbarer Entfernung von der Hofstelle nachgewiesen werden.

Eine vom Magistrat angebotene Ersatzfläche östlich von Rödgen in 350 m Wegstrecke Entfernung von der Hofstelle, die in Ergänzung der Ersatzfläche im B-Plangebiet als Standort für die Gerätehalle hätte dienen können, wurde abgelehnt.

Im Übrigen gilt der genehmigungsrechtliche Bestandsschutz. Der Bebauungsplan führt auch in seiner Umsetzung nicht zwangsläufig zur Aufgabe der genehmigten Gerätehalle.

② Die Aussage, der geplanten Nutzungsänderung der Grundstücke werde nicht zugestimmt, wird zur Kenntnis genommen“. Ihr kann aber aus den in ① und hier im Weiteren genannten Gründen nicht gefolgt werden.

Bei den beiden Grundstücken handelt es sich um eine Fläche von insgesamt 1673 m², wovon 717 m² landwirtschaftliche Fläche (Flurstück 89) und 956 m² Freifläche mit Gebäude (Flurstück 88) sind.

Dass eine Nutzungsänderung einer so kleinen Teilfläche, i.e. 2,3 Promille von ca. 70 ha der durch die Eigentümer bewirtschafteten Fläche, bei einem im Nebenerwerb bewirtschafteten Landwirtschaftsbetrieb eine hohe Beeinträchtigung darstellen würde, ist nicht nachvollziehbar.

Angesichts der Maßgabe des § 8 (2) BauGB, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (welcher hier seit dem Jahr 2000

Magistrat der Stadt Giessen
Berliner Platz 1
35390 Giessen

Konstantin Becker
Ortslandwirt Rödgen

35394 Giessen



Giessen, 23.05.2019

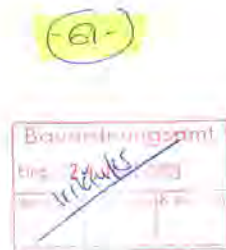
Stellungnahme Ortslandwirt: Aufstellung des Bebauungsplans RO 07/05 in der Roos, zweite Offenlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

- ① mit dem von Ihnen aufgestellten Bebauungsplan in der Roos wird der landwirtschaftliche Betrieb Konstantin Becker, Giessen-Rödgen, Dreieck 2, in hohem Maße beeinträchtigt.
- ② Eine akzeptable Alternativfläche auf der auch ein Wirtschaftsgebäude errichtet werden müsste, liegt nicht vor. Einer Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Flächen und landwirtschaftlicher Gebäude in ein allgemeines Wohngebiet kann nicht zugestimmt werden. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan sollen die Flurstücke 213-222, Flur 6, Gemarkung Rödgen, mit besonderen Bewirtschaftungsauflagen versehen werden. Dadurch wird eine landwirtschaftliche Nutzung dort nicht mehr möglich sein. Aus Sicht der landwirtschaftlichen Belange ist die vorliegende Planung auch daher abzulehnen.

Mit freundlichen Grüßen,

Konstantin Becker, Ortslandwirt Rödgen



Bauleitplanung der Universitätsstadt Giessen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 2. Offenlage und Beteiligung der der Behörden u. sonst. Träger öffentl. Belange § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.
Stellungnahme vom: Ortslandwirt Konstantin Becker vom 23.05.2019

Wohnbaufläche Bestand darstellt) sowie der Maßgabe des § 1 (5) Satz 3 BauGB, dass Maßnahmen der Innenentwicklung und insbesondere zur Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei der städtebaulichen Entwicklung Vorrang haben sollen, werden die landwirtschaftlichen Belange der Eigentümer vor allem wegen der fehlenden Begründung für die angebliche hohe Beeinträchtigung des Betriebes angesichts der hier im Wesentlichen praktizierte Abstellnutzung, als schwächer bewertet.

Diese landwirtschaftlichen Belange gem. § 1 (6) Nr. 8.b) BauGB können durch die Bereitstellung von Ersatzflächen in zumutbarer Nähe zur Hofstelle, durch die planungsrechtlich gesicherte Landwirtschaftsfläche 25 m südlich der jetzigen Fläche oder durch Alternativgrundstücke im direkten Umland, auf denen ein Neubau der Gerätehalle möglich ist, gewahrt werden.

Zudem besteht die Möglichkeit, die per Baubescheid von 1955 festgelegte Nutzung als Gerätehalle am Ort zu belassen, denn diese Nutzung ist mit benachbartem, heran rückendem Wohnen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes im Rahmen des Bestandsschutzes verträglich. Die erst zur 1. Offenlage seitens der Eigentümer mitgeteilte (zeitweise) Stallnutzung des Gebäudes ist nicht genehmigt und kann daher bauordnungsrechtlich unterbunden werden. Bestandsschutz steht ihr nicht zu, sie hat in der Abwägung entsprechend niedriges Gewicht.

③ **Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Dennoch wird an der Planung festgehalten, da für die Bläulinge eine Ersatzfläche geschaffen werden soll und die Flächen schon lange naturschutzkonform bewirtschaftet wurde.**

Ausschlaggebend sind die Auflagen, die im Rahmen des Ausnahmeverfahrens durch die Untere Naturschutzbehörde ausgesprochen werden. Es ist für die Umsetzung der Planung notwendig, dass für die Bläulinge eine entsprechende Ausgleichsfläche geschaffen wird. Die ausgewählten Ausgleichsflächen wurden schon lange naturschutzkonform bewirtschaftet. Der Aufwuchs ist mit Herbstzeitlose durchwachsen und schon jetzt kaum zu gebrauchen. Ein früherer Mahdzeitpunkt, wie in den Auflagen vorgesehen, ist in der Hinsicht sogar positiv. Die Auflagen werden zusammen mit der Behörde und den Landwirten sukzessive und unter Begutachtung des Bläulingsbestands (begleitendes Monitoring) umgesetzt. Sollte die vorgeschriebene Bewirtschaftung der Flächen für die Landwirte in der Form nicht wirtschaftlich sein, ist über die Vergütung

Magistrat der Stadt Giessen
Berliner Platz 1
35390 Giessen

Konstantin Becker
Ortslandwirt Rödgen

35394 Giessen




Giessen, 23.05.2019

Stellungnahme Ortslandwirt: Aufstellung des Bebauungsplans RO 07/05 in der Roos, zweite Offenlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

- ① mit dem von Ihnen aufgestellten Bebauungsplan in der Roos wird der landwirtschaftliche Betrieb Konstantin Becker, Giessen-Rödgen, Dreieck 2, in hohem Maße beeinträchtigt.
- ② Eine akzeptable Alternativfläche auf der auch ein Wirtschaftsgebäude errichtet werden müsste, liegt nicht vor. Einer Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Flächen und landwirtschaftlicher Gebäude in ein allgemeines Wohngebiet kann nicht zugestimmt werden. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan sollen die Flurstücke 213-222, Flur 6, Gemarkung Rödgen, mit besonderen Bewirtschaftungsaufgaben versehen werden. Dadurch wird eine landwirtschaftliche Nutzung dort nicht mehr möglich sein. Aus Sicht der landwirtschaftlichen Belange ist die vorliegende Planung auch daher abzulehnen.
- ③

Mit freundlichen Grüßen,


Konstantin Becker, Ortslandwirt Rödgen

(61-)



Bauleitplanung der Universitätsstadt Giessen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 2. Offenlage und Beteiligung der der Behörden u. sonst. Träger öffentl. Belange § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.
Stellungnahme vom: Ortslandwirt Konstantin Becker vom 23.05.2019

des Mehraufwands zu entscheiden. Die Flächen können auch weiterhin als HALM-Flächen angemeldet werden.

Alternativ können die Flächen durch das städtische Gartenamt gepflegt werden; dann entfallen sie aber für die landwirtschaftliche Produktion und für HALM-Verträge.

Buns, Oliver

Von: Anne.Demandt@rpgi.hessen.de
Gesendet: Freitag, 31. Mai 2019 12:23
An: Buns, Oliver
Cc: Mira.Bernhardt@rpgi.hessen.de; bauleitplanung.abtIV@rpgi.hessen.de; Katja.Ruppert@rpgi.hessen.de
Betreff: Bauleitplanung der Stadt Gießen, Stadtteil Rödgen, Bebauungsplan Nummer RÖ 07/05 "In der Roos", Verfahren nach § 13a i.V.m. § 4a Absatz 3 BauGB

Sehr geehrter Herr Buns,
sehr geehrte Damen und Herren,

ergänzend zu meiner Stellungnahme vom 23. Mai 2019 sende ich Ihnen folgende Stellungnahme des **Dezernats 41.4 – Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz** (Vorsorgender Bodenschutz, Bearbeiterin: Frau Schneider, Tel.: 0641/303-4274):

Boden ist wie Wasser und Luft eine unersetzbare Ressource und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

① *In den vorliegenden Unterlagen wird das Verfahren nach § 13a BauGB als Begründung für eine nicht durchzuführende Kompensation des Schutzguts Boden angeführt. Diese Begründung ist jedoch falsch. Für beschleunigte Verfahren im Innenbereich gilt die Notwendigkeit einer bodenspezifischen Kompensation ab einer Flächengröße des Plangebiets von > 20.000 m². Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Größe von 2,83 ha. Daher hat entsprechend § 2 Abs. 4 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018, gültig ab 10.11.2018, eine **schutzgutbezogene Kompensation auch hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste** zu erfolgen. Angemessene Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung finden sich in der *Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14, 2018).**

Diese Stellungnahme lasse ich Ihnen ausschließlich per E-Mail zukommen und werde sie nicht zusätzlich per Post versenden. Ich gehe davon aus, dass das in Ordnung ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anne Demandt i.V.

HESSEN



Regierungspräsidium Gießen
Dezernat 31
Regionalplanung, Bauleitplanung
Landgraf-Philipp-Platz 1-7
35390 Gießen

Postfach 10 08 51
35338 Gießen

Telefon + 49 641 303-2351

[Seite]

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 2. Offenlage und Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentl. Belange § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme vom: RP Gießen vom 31.05.2019

Behandlungsvorschlag:

① **Der Ausführung wird nicht gefolgt.**

Die Kompensationsverordnung gilt hier nicht. Das Ausgleichserfordernis wird bei bauleitplanerischen Verfahren nach dem Baurecht ermittelt (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BNatSchG).

Gem. § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne, die eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschreiten, im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die angeführte Grenze von 20.000 m² bezieht sich auf die Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung, nicht auf die gesamte Plangebietsfläche. Die Grundfläche im Sinne der Baunutzungsverordnung liegt mit insgesamt ca. 10.320 m² (sogar inkl. der schon bebauten Flächen) im Plangebiet deutlich unterhalb der 20.000 m²-Grenze. Daher kann der vorliegende Bebauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist dann keine Kompensation notwendig.



über Dezernat II *MC* 03. JUNI 2019

Stadtplanungsamt
Herr Buns

Bn

○ **Bebauungsplan RÖ 07/05 „In der Roos“**
Ihr Schreiben vom 16.04.2019

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Zu den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan-Entwurf RÖ 07/05 „In der Roos“

A - Stellungnahme aus altlastenfachlicher Sicht:

① **Zu Anlage 3, Kapitel 6.1 Naturraum, Boden, Wasserhaushalt**

Auf der Seite 36 sollte der folgende Satz geändert werden:
~~Im Plangebiet gibt es keine Altlasten.~~
Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

○ **Zu Anlage 2, Kapitel 4.7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Bitte Einfügen:

② **Carportdächer sind extensiv zu begrünen, um den Wasserablauf zu verzögern und um gleichzeitig stadtklimatische und ökologische Vorteile zu nutzen. Das hier anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder als Gießwasser zu nutzen.**

③ **Fassadenbegrünungen mit Kletterrosen, Clematis etc. sollen kleinklimatische und ökologische Funktionen erfüllen und sind mindestens an einer Außenwand der jeweiligen Häuser zu etablieren.**

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 2. Offenlage und Beteiligung der der Behörden u. sonst. Träger öffentl. Belange § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme vom: Amt für Umwelt und Natur vom 29.05.2019

Behandlungsvorschlag:

① **Der Anregung wird entsprochen.**

Die Begründung wird entsprechend geändert.

② **Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Die Begründung von einzelnen Garagen und Carports ist aufgrund der geringen Fläche nur von geringem Nutzen zur Entlastung des Wasserhaushalts, insbesondere da die Nutzung des Niederschlagswassers ja sowieso vorgeschrieben ist. Eine Begründung wird daher erst bei Nebengebäuden von mehr als 20 m² (Doppelgarage) gefordert. Carports, die zu großen Teilen aus vorgefertigten und nicht begrünbaren Holzkonstruktionen bestehen, sind auch von dieser Regelung ausgenommen

③ **Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Fassadenbegrünungen sind sinnvoll bei großen Bauten mit wenig Fenstern, z.B. Gewerbehallen oder Parkhäuser. Derartige Bauten werden im Plangebiet nicht entstehen.

B - Stellungnahme aus bioklimatischer Sicht

Zu planungsrechtliche Festsetzung, 7.4

- ④ Wir empfehlen im letzten Satz, die Vorgaben zur Gestaltung der Stellplätze in folgender Weise zu definieren (Änderungen in rot):

... Stellplätze sind zusätzlich mit begrünbaren versiegelungsfreien Bodenbefestigungssystemen (z.B. Rasenwaben) mit einem Mindestfugenanteil von 50% hohen begrünbaren Flächenanteil (90 %) auszuführen.

Begründung:

Nur bei der Ausgestaltung mit einem hohen begrünbaren Flächenanteil ist die Funktion der Durchlässigkeit (Rückhaltung und Verzögerung bei Starkregenereignissen) und kühlender Verdunstung (Verhinderung einer Hitzeinselbildung) gewährleistet. Mindestens 50% Fugenanteil sind nicht ausreichend. Es besteht die Gefahr der Austrocknung und der Verlust der Dauerhaftigkeit des Grünanteils. Die Gestaltung der Stellplatzbereiche soll dauerhaft den begrünbaren Flächenanteil erhöhen um die negativen bioklimatischen Auswirkungen einer Bebauung im ehemals „grünen“ Ortsinnenbereich zu kompensieren bzw. reduzieren. Mit der Angabe 50% sind Betonrasengitter nicht ausgeschlossen. Diese zeigen ein großes Überwärmungspotential und neigen ohne Bewässerung zur Austrocknung.

C - Naturschutzfachliche Stellungnahme

- ⑤ Die artenschutzrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzbarkeit des Bebauungsplans „In der Roos“ sollen durch eine Ausnahmegenehmigung nach § 47 Abs. 7 BNatSchG geschaffen werden. Die artenschutzrechtliche Zulässigkeit bezüglich der vorkommenden Arten Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling wird an die Optimierung einer geeigneten wechselfeuchten Mähwiese geknüpft (FCS-Maßnahme). Die geplante FCS-Maßnahmenfläche umfasst 10 Flurstücke in der Gemarkung Rödgen mit einer Fläche von rund 1,3 ha. Die Flurstücke sind in städtischem Besitz. Die Grundstücke sind aber auch innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des seit 3.11.1998 rechtskräftigen Bebauungsplans Rö 7/02 „Erweiterung Krebsacker“ ausgewiesenes gewerbliches Bauland. Diese Nutzungen schließen sich aus. Daher sind die Aufhebung des Bebauungsplans Rö 7/02 „Erweiterung Krebsacker“ sowie Eintragungen im Grundbuch (beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Reallast) für die FCS-Maßnahmenfläche notwendig. Nur so kann die erforderliche Voraussetzung (keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Population, Flächenzugriff) zur Zulässigkeit der angestrebten Ausnahmegenehmigung nachgewiesen werden.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 2. Offenlage und Beteiligung der der Behörden u. sonst. Träger öffentl. Belange § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme vom: Amt für Umwelt und Natur vom 29.05.2019

Behandlungsvorschlag:

- ④ **Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Es wird ein nur locker bebautes Wohngebiet mit dörflichem Charakter geplant, das keine lokalklimatische Belastungslage mit verstärkter Trockenheit wie in stark verdichteten Innenstadtegebieten entwickeln wird. Insofern reicht ein begrünbarer Fugenanteil von 50%, der den privaten Bauherren mehr gestalterische Freiheit lässt.

- ⑤ **Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Inwieweit eine Änderung des Bebauungsplans Rö 07/02 „Erweiterung Krebsacker“ durchgeführt werden muss, um die FCS-Maßnahme dauerhaft zu sichern, wird im Rahmen des Ausnahmeverfahrens entschieden. Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens zum Bebauungsplan Rö 07/05 „In der Roos“ würde eine entsprechende Planänderung eine erneute Offenlage und somit eine deutliche Verzögerung verursachen. Da die betreffenden Flächen der Stadt Gießen gehören, sind sie für die Funktion als FCS-Maßnahme zunächst ausreichend gesichert.

Zu den textlichen Festsetzungen

Zu C) 5 Artenschutz

Das Flurstück 213 ist in Flst. 213/1 und das Flst. 211 in 211/1 zu korrigieren.

- ⑥ Wir fordern folgende Ergänzungen für die FCS-Maßnahmenfläche:
- Die Auflage „Mahd von Teilbereichen zu unterschiedlichen Zeitpunkten“ geht vermutlich auf die Angabe im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Kap. 8.4, s.u.) zurück, ist in dieser Formulierung jedoch recht vage. Daher sollte diese Auflage präzisiert werden (Flächenanteil/-größe, Termine).
Die Maßnahmenfläche ist Teil einer 4,3 ha großen Gesamtfläche, auf der Teilbereiche zu unterschiedlichen Zeitpunkten gemäht werden sollen (je nach Witterungsverlauf und Vegetationsentwicklung, auf einer Teilfläche Ende Mai/Anf. Juni, auf anderer Teilflächen 2 – 3 Wochen später, also 2. Juni-Hälfte).
 - An den Rändern sind 5 m breite Säume zu belassen. Diese sind nur im Herbst zum zweiten Mahdtermin per „Rotationsmahd“ (d. h. jährlich alternierende Mahd) zu mähen. Generell ist eine Mahd auf abwechselnden Teilflächen von Vorteil, weil die Ameisenkolonien in den ungemähten Bereichen überleben können.
 - Eine Nutzung als Weide sowie die Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Folgender Hinweise sollten mit aufgenommen werden:

Die Vermeidungsmaßnahmen (Vergrämung und Abfangen der Wiesenknopf-Ameisenbläulinge, Umsiedeln der Wirtsameisen) sowie die Entwicklung der FCS-Maßnahme (die Art der Nutzung, den Bestand an Wirtsameisen, Großem Wiesenknopf und *M. nausithous* und *M. teleius*) sind durch die Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung zu koordinieren und zunächst bis 2028 gutachterlich zu begleiten bzw. zu überwachen.

- ⑦ **Zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag**
Zu 3.4 Klärung der Ausnahmeveraussetzungen
Der Einschub „(im Fall der Planfeststellung ist dies die Planfeststellungsbehörde im HMWEVL)“ trifft hier nicht zu.
- ⑧ **Zu 6.2 Tab. 4**
Beim Buchfink sollte in der Spalte Vermeidung „1V“ eingefügt werden.
- Zu 7.1 Vermeidungsmaßnahmen und zum Anhang 1, zu 7.3 Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling**
- ⑨ Der Naturschutzbeirat der Stadt Gießen bittet darum die Umsiedlung der Wirtsameisen (*Myrmica rubra* und *Myrmica scabrinodis*) als Vermeidungsmaßnahme 4V zu ergänzen.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 2. Offenlage und Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentl. Belange § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden. Stellungnahme vom: Amt für Umwelt und Natur vom 29.05.2019

Behandlungsvorschlag:

⑥ **Der Anregung wird teilweise gefolgt.**

Die Anforderungen an die Pflege der FCS-Maßnahmenfläche wurde aus Platzgründen verkürzt aufgenommen. Die endgültige Entscheidung über die durchzuführende Bewirtschaftung/Pflege der Fläche wird im Rahmen des Ausnahmeverfahrens durch die Untere Naturschutzbehörde gefällt. Dort können die Teilflächen, Mahdzeitpunkte etc. dann genau festgelegt werden.

Folgende Ergänzungen werden übernommen: (Breite der Säume 5 m, keine Weide, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel, Durchführung eines Monitorings.

⑦ **Der Anregung wird gefolgt.**

Der Fehler wird korrigiert.

⑧ **Der Anregung wird gefolgt.**

Der Buchfink wird ergänzt.

⑨ **Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Die Umsiedlung der Wirtsameisen wird von allen Fachleuten als extrem schwierig angesehen. Auf jeden Fall muss dazu großflächig und tief Boden ab- und am Zielort aufgetragen werden, um die Nester unbeschadet umzusiedeln. Wenn nicht über eine sowieso schon beeinträchtigte Fläche (z.B. nach einer Renaturierungs- oder Entsieglungsmaßnahme) als Zielort verfügt, hat dieses schwere Eingriffe zur Folge. Die geplanten FCS-Flächen „Krebswiesen“ würden bei einer solchen Maßnahme stark leiden. Eine passende andere Fläche steht nicht zur Verfügung.

Endgültig entscheidet aber die Untere Naturschutzbehörde im Ausnahmeverfahren über die notwendigen Auflagen, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

⑩

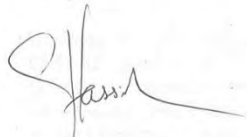
Zu 8.4 Erhaltungszustand der Population und zum Anhang 1, zu 7.3 Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenblüuling

Die hier angegebenen Flurstücke stimmen nicht mit den Angaben in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen C) 5 überein.

Im Text wird angegeben, dass die dem Projekt zugeordnete Teilfläche 11.420 m² umfasst. Die Auswertung der ALKIS-Daten hat jedoch eine Flächengröße von 13.090 m² ergeben.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche (qm)
Rödgen	6	213/1	2.095
Rödgen	6	214	734
Rödgen	6	215	2.077
Rödgen	6	216	1.892
Rödgen	6	217	988
Rödgen	6	218	1.304
Rödgen	6	219	805
Rödgen	6	220	881
Rödgen	6	221	1.694
Rödgen	6	222	620
Summe			13.090

i. A.



Dr. Gerd Hasselbach
Amtsleiter

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der 2. Offenlage und Beteiligung der der Behörden u. sonst. Träger öffentl. Belange § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.
Stellungnahme vom: Amt für Umwelt und Natur vom 29.05.2019

Behandlungsvorschlag:

⑩ **Der Anregung wird gefolgt.**

Die Flurstücke in den Hinweisen im Bebauungsplan werden an die Angaben des Artenschutzfachbeitrags angepasst. Dann stimmt auch die Flächengröße, da einige der in der Tabelle aufgeführten Flächen nicht Bestandteil der FCS-Planung sind. Die endgültige Entscheidung über die Anzahl und Lage der FCS-Maßnahmenflächen wird allerdings im Rahmen des Ausnahmeverfahrens durch die Untere Naturschutzbehörde gefällt.