

Stadt Schlitz, Stadtteil Schlitz

Bebauungsplan „Am mittelsten / Am untersten Weg“ - 1. Änderung

sowie 40. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB und § 6a Abs. 1 BauGB

1. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schlitz hat am 13.02.2017 gemäß § 2 Abs. 1 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am mittelsten / Am untersten Weg“ in der Kernstadt sowie die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich in der Kernstadt beschlossen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll die bisher rechtskräftige Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet einer städtebaulichen Nachverdichtung zugeführt und in ein Misch- und Wohngebiet umgewandelt werden. Hier erfolgt die Ausweisung eines Wohn- und Mischgebietes parallel zur Salzschlirfer Straße (Landesstraße L 3141) mit einer Größe von insgesamt rund 2,2 ha. Das Plangebiet selbst wird über eine neue Erschließungsstraße entwickelt. Die verkehrliche Anbindung erfolgt an den bereits bestehenden Anschluss an die Landesstraße L 3141. Das Maß der baulichen Nutzung und die Darstellung der Baugrenzen werden den Anforderungen im künftigen Wohn- und Mischgebiet angepasst. Gleichzeitig werden die Diskrepanzen zwischen der bisheriger Planung und dem neuen Planziel (Wohn- und Mischgebiet) sowie das Erschließungskonzept an die örtlichen Gegebenheiten und dem geplanten Ziel der Nutzungsumwandlung angepasst. Auch die textlichen Festsetzungen werden an die aktuellen gesetzlichen Anforderungen angepasst, auf Plausibilität geprüft und an das neue Planziel angepasst. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren einschließlich Durchführung einer Umweltprüfung sowie eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schlitz stellt für den Planbereich eine gewerbliche Fläche dar. Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1996 wurde der westliche Bereich des Plangebietes bereits in Wohnbauflächen geändert, sodass bereits zu diesem Zeitpunkt die Stadt Schlitz die Umsetzung einer Wohnbebauung in diesem Teil der Kernstadt favorisiert hat. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entgegen. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes teilräumlich erneut entsprechend geändert.

Das Planungserfordernis für die Ausweisung eines Wohn- und Mischgebietes ergibt sich sowohl aus dem bestehenden Bedarf nach Wohnbaugrundstücken sowie aus der Tatsache dass auch im Regionalplan Mittelhessen 2010 bereits Siedlungsflächen Planung vorgesehen sind. Die Bauflächen im Bebauungsplan „Am mittelsten / Am untersten Weg“ sind weitestgehend veräußert, sodass mit der Schaffung von 12- 14 Baugrundstücken im Innenbereich der Kernstadt der bestehenden Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser ein entsprechendes Angebot zur Verfügung gestellt werden kann.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet, der als Anlage Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Der Umweltbericht umfasst Kapitel zu den standörtlichen Rahmenbedingungen, Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Planes, der Einordnung des Plangebietes und den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des

Umweltschutzes, zu Emissionen, Abfällen und Abwässern, Risiken durch Unfälle und Katastrophen, Kumulierungswirkungen, Auswirkungen auf das Klima auch im Verhältnis zum Klimawandel, zur Nutzung von Energie sowie zum Umgang mit Fläche, Grund und Boden.

Darüber hinaus umfasst der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei:

- Boden und Wasser: Charakterisierung von Bodentypen und Bodeneigenschaften, Bodenfunktionsbewertung, Hinweise zur Nichtbetroffenheit von oberirdischen Gewässern sowie Lage außerhalb von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten. Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt.
- Klima und Luft: Keine negativen Auswirkungen des Plangebietes für die Kalt- und Frischluftbildung sowie das Lokal- bzw. Kleinklima.
- Tiere und Pflanzen: Bestandsbeschreibung der Biotop- und Nutzungstypen, Eingriffsbewertung, Beschreibung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs innerhalb des Plangebietes, Verweise auf gesetzliche Regelungen zum Artenschutz.
- Biologische Vielfalt: Feststellung keiner nachteiligen Wirkungen des Plangebietes für die biologische Vielfalt.
- Landschaft: Aufgrund der Größe und Lage des Plangebietes keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild. Gegenüber der bisherigen Ausweisung als Gewerbegebiet fallen diese Auswirkungen geringer aus.
- Natura-2000-Gebiete: Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten ist nicht gegeben, Auswirkungen auf die Schutzziele der nächstgelegenen Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.
- Sonstige Schutzgebiete: Betroffenheit von sonstigen Schutzgebieten (Naturschutzgebieten) ist nicht gegeben.
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Keine zusätzlichen negativen Auswirkungen des Plangebietes auf die angrenzenden Wohnhäuser. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind aufgrund der Nähe zur Salzschlirfer Straße zu erwarten. Hier ist ein Lärmschutzwall vorgesehen, der die neu entstehenden Wohngebäude vom Verkehr der Landesstraße L3141 abschirmen wird. Geringe Bedeutung des Plangebietes für die Erholungsfunktion.
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Hinweis auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern.
- Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität: Beeinträchtigungen der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität im Zuge der Planung ist nicht zu erwarten.

Hinzu kommt eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung zu dem durch den Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft und dessen Ausgleich. Die vorliegende Planung sieht eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland im Westen des Plangebiets vor. Ferner umfasst der Umweltbericht Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bebauungsplans auftreten können.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind gleichermaßen in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen entsprechend kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, wurden in den Umweltbericht integriert. Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Bebauungsplanes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ ausgewiesen

Nähere Ausführungen zu den untersuchten Umweltbelangen können dem Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag entnommen werden.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Art und Weise wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß §§ 3 und 4 BauGB dokumentiert. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind folgende Stellungnahmen eingegangen, die in der Planung zu berücksichtigen waren bzw. in die Abwägung eingestellt wurden:

- Deutsche Telekom Technik GmbH: Anregungen und Hinweise zu vorhandenen Leitungen (Hausanschlüssen) angrenzend zum Plangebiet sowie zur Versorgung der geplanten Bebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur. Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung berücksichtigt.
- Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Schotten: Hinweise zur gesicherten Erschließung des Plangebietes. Die grundsätzliche Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.
- IHK Gießen-Friedberg: Hinweise und Anregungen zur ausnahmsweise Zulässigkeit der nicht störenden Gewerbegebiete im Allgemeinen Wohngebiet. Diese wurden zur Kenntnis genommen und ausnahmsweise zugelassen. Aufgrund der Nähe zum Mischgebiet sowie der Zulässigkeit ähnlicher Nutzungen, wie der freien Berufe, ist die ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben städtebaulich begründet.
- Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für den ländlichen Raum: Hinweis auf die Abstimmung von Kompensationsmaßnahmen im Offenlandbereich. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ werden im Vollzug der Planung mit dem Fachdienst Natur und Landschaft abgestimmt.
- Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Brandschutz: Hinweis, dass die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird im Zuge der Erschließungsplanung sichergestellt. Hinweise zu den einschlägigen Richtlinien und Vorgaben. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und, sofern sie die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betreffen, zur Berücksichtigung bei der Bauplanung und Bauausführung in die Begründung aufgenommen.
- Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Wasser- und Bodenschutz: Hinweise auf den Grundwasserschutz, die Nichtbetroffenheit von Wasserschutzgebieten sowie das Vorhandensein von Gewässern. Hinweise zur abwassertechnischen Erschließung. Die Hinweise wurden zur Kenntnis

genommen, sofern relevant in die Begründung aufgenommen und werden im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung berücksichtigt. Hinweise zur Auswahl von Kompensationsmaßnahmen, auf bodenschutzrechtliche Bestimmungen und zu möglichen Planungsalternativen. Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt. Es erfolgte eine Alternativenprüfung in der Begründung, in der die Ortslage von Schlitz bzgl. möglicher Alternativen von Wohnbauflächen überprüft und die Entwicklungsfähigkeit bzw. Flächenreserven im Innenbereich aufgezeigt wurden.

- OVAG Netz AG: Hinweise zur vorhandenen 20kV und Fernmeldekabel. Hinweise wurden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und in der Plankarte dargestellt
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst: Hinweis, dass nicht mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.
- RP Gießen Obere Landesplanungsbehörde: Hinweise zur Inanspruchnahme des Vorranggebietes Industrie und Gewerbe, zur gewerblichen Entwicklung im Stadtgebiet Schlitz sowie zu vorhandenen Baulücken und Leerständen. Es wurden Ausführungen zur gewerblichen Entwicklung im Stadtgebiet Schlitz und warum die vorliegende Fläche für Gewerbebetriebe nicht geeignet ist sowie zu den bestehenden Baulücken in der Kernstadt und Ergebnisse aus dem IKEK-Programm mit in die Begründung aufgenommen. Insgesamt erfolgte eine umfassende Prüfung von Alternativen, sodass die Planung an die Ziele der Raumordnung als angepasst gilt.
- RP Gießen Grundwasserschutz, Wasserversorgung: Hinweis auf die Lage außerhalb von Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.
- RP Gießen Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz: Hinweise auf die Einhaltung von Gewässerrandstreifen sowie die Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.
- RP Gießen Altlasten: Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor. Hinweise zum vorsorgenden und nachsorgenden Bodenschutz. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in der Begründung sowie im Umweltbericht aufgeführt.
- RP Gießen Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen: Hinweise auf das Merkblatt zur Entsorgung von Bauabfällen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.
- RP Gießen Immissionsschutz II: Hinweise zum Lärmschutzwall sowie zur Lärmaktionsplanung. Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen wurde bereits ein Lärmschutzwall mit in die Planung aufgenommen und in der Plankarte dargestellt.
- RP Gießen Obere Naturschutzbehörde: Hinweise, dass keine Betroffenheit von Schutzgebieten vorliegt
- RP Gießen Bauleitplanung: Hinweise zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft sowie Anforderungen des Umweltberichtes und Hinweise zur BauGB-Novelle. Hinweise, dass Aussagen zur baulichen Entwicklung der vorhandenen Baulücken fehlen und künftige Planungsabsichten als Wohnbaufläche in die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes thematisiert werden sollen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und, sofern relevant, in die Begründung aufgenommen. Es erfolgte ein Nachweis des entsprechenden Bedarfs nach Wohnbaugrundstücken sowie die nicht bestehende Verfügbarkeit und mögliche Entwicklung der bestehenden Baulücken, sodass die Planung an die Ziele der Raumordnung als angepasst gilt.
- Stadtwerke Schlitz: Hinweise zur vorhandenen 20kV Hochspannungsleitung. Hinweise wurden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und in der Plankarte dargestellt
- Stadtwerke Schlitz, Wasserwerke: Hinweise zur Entwässerung im Trennsystem. Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und eine entsprechende Parzelle für die Verlegung öffentlicher Ver- und

Entsorgungsleitungen (3m breite Trasse) wurde in der Plankarte ausgewiesen sowie im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung berücksichtigt.

- Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis: Hinweise zur Entsorgung von Abfällen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und, sofern sie die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betreffen, in der Begründung aufgeführt. Im Zuge der nachfolgenden Bauausführungen sind die Hinweise zwingend durch die Bauherrn und Bauunternehmen zu berücksichtigen.
- Öffentlichkeit (Ortsbeirat Schlitz): Hinweise zur bestehenden verkehrlichen Erschließung. Die Hinweise beziehen sich auf die nachfolgende Erschließungsmaßnahmen bzw. verkehrliche Baumaßnahmen, daher besteht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf.

Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen haben im Wesentlichen Eingang in die Planung gefunden oder sind entsprechend ihres Gewichtes in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden. Als Ergebnis der Abwägungsentscheidung bestand resultierend aus den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen kein Handlungsbedarf für eine Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. der Darstellungen der Flächennutzungsplan-Änderung. Der Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 24.06.2019 als Satzung beschlossen und die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich festgestellt. Des Weiteren wird auf die Ausführungen in den Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan sowie in den Genehmigungs- und Verfahrensunterlagen der Flächennutzungsplanänderung verwiesen.

Schlitz, den 02.09.2019