

## **Zusammenfassende Erklärung § 10 Abs. 4 und § 6 Abs.5 Satz 3 BauGB**

### **Bauleitplanung der Stadt Schlitz, Stt. Unter-Schwarz**

### **Bebauungsplan „Richthof“ – 1.Änderung und 34. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schlitz hat am 01.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Richthof“ - 1. Änderung und Erweiterung sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Der Bebauungsplan Richthof, der das Areal der Lebensgemeinschaft bauplanungsrechtlich sichert, stammt aus dem Jahr 1980. In den letzten 35 Jahren haben sich das Gebiet und die dort befindlichen Nutzungen erheblich verändert und weiterentwickelt. Die Wohnhäuser und Gemeinschaftsunterkünfte sowie Werkstätten stoßen aufgrund der Anzahl der Bewohner an Ihre Leistungsgrenzen. Darüber hinaus bestehen für die Pflege der Menschen mit Behinderung und dem Wohnen erhöhte Anforderungen, denen durch weitere bauliche Maßnahmen an den vorhandenen Gebäuden sowie durch den Neubau von Wohneinheiten begegnet werden soll. Auch die Arbeitsbedingungen in den Werkstätten und die Kapazitäten der Gebäude stoßen an Grenzen, die es erforderlich machen, Erweiterungsflächen innerhalb des Richthofgeländes vorzusehen. Der demographische Wandel erfordert auch die Errichtung für Wohneinheiten für Ehrenamtliche Mitarbeiter, den Neubau einer Seniorenbegegnungsstätte sowie Wohneinheiten für betreute Familienmitglieder (Großfamilie). Hinzu kommen die Berücksichtigung von neuen Versorgungssysteme (Blockheizkraftwerk / Holzhackschnitzel) und die Bereitstellung von Parkplätzen für Bewohner und Besucher der Anlage, die eine grundlegende Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die Planung von Erweiterungsflächen und die städtebauliche Neuordnung von weiteren Nutzungen vorsieht.

Ziel der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist die Überarbeitung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Anpassung der Vorgaben an den heutigen Bestand, Erweiterung des Nutzungsangebotes sowie die Möglichkeit der Nachverdichtung in Teilbereichen. Darüber hinaus sollen im Südosten Erweiterungsflächen für die Errichtung von Wohnhäusern mit entsprechenden Wohneinheiten und Betreutes Wohnen geschaffen werden. Aber auch die Umwandlung von Teilflächen im Sondergebiet für die Ausweisung von weiteren Einrichtungen zur Pflege, Seniorenbegegnungsstätte, Seminarräume und zur Unterbringung von Gästen sollen durch den Bebauungsplan vorbereitet werden. Zusätzlich werden die aktuellen Nutzungen erfasst und der bisher rechtskräftige Bebauungsplan auf den Bestand hin überprüft und ggfls. angepasst und ergänzt. Auch die Gewächshäuser im Nordosten sind mit in den Geltungsbereich aufgenommen und für Erweiterungen vorgesehen. Die Bauflächen (Nachverdichtung) liegen teilweise im Bereich von bisher ausgewiesenen Grün- oder Ausgleichsflächen, die im Rahmen des Verfahrens an anderer Stelle ausgewiesen werden müssen. Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Das Planerfordernis ergibt sich aus den o.g. Gründen und der für die einzelnen Abschnitte nicht abschließend differenzierten Beurteilungsgrundlage (§ 34 BauGB und §35 BauGB), so dass neben der Bestandssicherung und der städtebaulichen Neuordnung auch eine bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen werden soll, die bei künftigen Bauvorhaben in diesem Bereich als Beurteilungsgrundlage

herangezogen werden (Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Steuerung der Entwicklung). Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schlitz ist ein Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bereits als Sondergebiet für soziale Einrichtungen (ohne Zweckbestimmung) dargestellt und genehmigt worden. Die vorbereiteten Erweiterungsflächen sind nur in der vorliegende Form und Flächenwahl möglich und städtebaulich begründbar.

Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

## **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und FNP-Änderungen ist gemäß § 2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs.6 Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung und wurde in den Verfahrensschritten des Bebauungsplanes beigefügt.

Für die Umweltprüfung wurden die in der Praxis bewährten Verfahren eingesetzt, so u.a. Geländebegehung und Vegetationsaufnahmen. Diese ermöglichten eine Bewertung des Biotopbestandes und bildeten die Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffswirkungen.

Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im Umweltbericht dokumentiert. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan/FNP-Änderung und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange).

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist Inhalt des nachfolgenden Kapitels.

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

Die zu den Umweltbelangen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweisen wurden in Form einer Abwägung behandelt. Die Art und Weise, wie die Anregungen und Hinweise im Bebauungsplan/Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß § 3 und § 4 BauGB dokumentiert und zu entnehmen. Diese Beschlussempfehlungen wurden in den städtischen Gremien entsprechend vorgestellt, diskutiert und letztlich von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Die wesentlichen Anregungen, Bedenken und Hinweise im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs.2 i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB können wie folgt zusammengefasst werden:

**Forstamt:** Hinweise zum Wald und Abstandsregelungen zw. Wald und geplanten Gebäuden, die bei der Planung berücksichtigt wurden.

**KA Vogelsbergkreis, FD Wasser- und Bodenschutz:** Hinweise zum Abwasser, zur Kläranlage und zum Niederschlagswasser (Rückhaltung und Versickerung) und Hinweise zur Möglichkeit der Renaturierung. Sofern die Bauleitplanung betreffend, wurden die Hinweise berücksichtigt.

**RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst:** Es liegen keine Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet vor.

**RP Gießen Altlasten Bodenschutz:** Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor. Hinweise auf die Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes, die in der Begründung berücksichtigt wurden.

**RP Gießen Abfallentsorgungsanlagen:** Hinweise das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ und auf die abfallrechtlichen Bestimmungen des § 17 KrWG, die in der Begründung berücksichtigt wurden.

**RP Gießen Obere Forstbehörde:** Hinweise auf Waldflächen, einzuhaltende Abstände und zum Entwicklungsziel Waldrand, die bei der vorliegenden Planung beachtet wurden.

**Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis:** Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor. Hinweise zur Grünpflege und zur ordnungsgemäßen Abfallverwertung bzw. –entsorgung und zum Bodenschutz, die in der Begründung berücksichtigt wurden.

Die konkreten Anregungen und Hinweise der Fachbehörden zu den verschiedenen Umweltbelangen sind im Rahmen der Auswertungen/Abwägungen ausführlich erörtert und behandelt worden, es wird auf die Ausführungen in den Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan und auf die Genehmigungsunterlagen zur FNP-Änderung verwiesen.

Linden und Schlitz, Mai 2017