

# **Amtliche Bekanntmachung der Stadt Schotten**

## **Bauleitplanung der Stadt Schotten, Stadtteil Eschenrod**

### **Bebauungsplan „Ober dem Dorf“**

#### **sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

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

(1) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schotten hat am 21.03.2019 gemäß § 3 Abs.2 BauGB die Offenlage des Bebauungsplanes „Ober dem Dorf“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich im Stadtteil Eschenrod beschlossen.

(2) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung ist der nachfolgenden Übersichtskarte 1 zu entnehmen. Betroffen sind die Flurstücke 8/1, 21, 23tlw. und 27-29, jeweils Flur 3, Gemarkung Eschenrod. Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage und wird über die Schottener Straße und Brunnenstraße erschlossen. Das Plangebiet stellt die Fortsetzung eines bestehenden Gewerbegrundstückes dar. Zum Entwurf wurden als Ausgleich Flächen der Ökokontomaßnahme „Galgenberg“ in der Gemarkung Schotten, Flur 9, Flurstück 27 (Entwicklungsziel Magerrasen) mit in die Planung aufgenommen (siehe Übersichtskarte 2) und zugeordnet.

(3) Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung ist die Sicherung und Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes nach Norden hin, da im bestehenden Gebiet und an weiteren Standorten keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr bestehen. Neben Lagerflächen, Lagerhallen, Bürogebäude und Stellplätzen sollen südlich angrenzend noch Baugrundstücke am Ortsrand ausgewiesen werden. Zur Ausweisung gelangt daher ein Dorfgebiet i.S.d § 5 BauNVO im Süden und ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO im Norden des Plangebietes. Der Bebauungsplan ist nur teilweise aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, so dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren § 8 Abs.3 BauGB geändert wird.

(4) Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht und die umweltrelevanten Informationen und Stellungnahmen werden mit öffentlich ausgelegt.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB erfolgte gemäß den Vorgaben des BauGB und diente im Hinblick auf die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen liegen vor:

Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag. Der Umweltbericht umfasst neben einem einleitenden Kapitel zu den Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes, der Einordnung des Plangebietes und den in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten **Schutzgüter** umfasst in § 1 Abs.6 Nr.7a-j BauGB:

- **Boden und Wasser:** Charakterisierung von Bodentypen und Bodeneigenschaften, Bodenfunktionsbewertung, Hinweise zur Nichtbetroffenheit von oberirdischen Gewässern sowie Lage von

Wasser- und Heilquellenschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten. Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt.

- **Klima und Luft:** Auswirkungen des Plangebietes für die Kalt- und Frischluftbildung sowie das Lokal- bzw. Kleinklima.
- **Tiere und Pflanzen:** Bestandsbeschreibung der Biotop- und Nutzungstypen, Eingriffsbewertung, Beschreibung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs innerhalb des Plangebietes, Verweise auf gesetzliche Regelungen zum Artenschutz.
- **Biologische Vielfalt:** Feststellung möglicher nachteiliger Wirkungen des Plangebietes für die biologische Vielfalt.
- **Landschaft:** Feststellung aufgrund der Größe und Lage des Plangebietes auf mögliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild.
- **Natura-2000-Gebiete:** Möglichkeit der Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten, Auswirkungen auf die Schutzziele der nächstgelegenen Schutzgebiete sind zu beurteilen.
- **Sonstige Schutzgebiete:** Möglichkeit der Betroffenheit von sonstigen Schutzgebieten (Naturschutzgebieten).
- **Mensch, Gesundheit und Bevölkerung:** Mögliche Auswirkungen des Plangebietes auf die angrenzenden Nutzungen (z.B. Immissionsschutz). Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für die Erholungsfunktion.
- **Kultur- und sonstige Sachgüter:** Hinweise auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern.
- **Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität:** Möglichkeit der Beeinträchtigungen der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität im Zuge der Planung.

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 Zuordnung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Magerrasen vor (Ökokontomaßnahmen *Galgenberg* in der Gemarkung Schotten). 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.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB sind umweltrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Wesentliche Sachverhalte werden zusammenfassend aufgeführt (unter Angabe der o.g. Schutzgüter):

IHK: Hinweise zur verkehrlichen Anbindung und zum Verkehrsaufkommen (Schutzgut: Mensch, Gesundheit und Bevölkerung).

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für den ländlichen Raum: Hinweise auf die Abstimmung von Kompensationsmaßnahmen im Offenlandbereich (Schutzgut: Tiere und Pflanzen, Schutzgut: Landschaft), Hinweise zur angrenzenden Tierhaltung (Schutzgut: Mensch, Gesundheit und Bevölkerung).

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Gesundheitsamt: Hinweise auf die Betroffenheit eines Wasserschutzgebietes (Schutzgut: Boden und Wasser).

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Untere Naturschutzbehörde: Hinweise zur Abstandsregelung zum Gewässer (Eichelbach) und zum FFH-Gebiet Eichelbach (Schutzgut: Boden und Wasser, Schutzgut: Tiere und Pflanzen, Schutzgut: Biologische Vielfalt und Natura 2000-Gebiete)

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Wasser- und Bodenschutz: Hinweise auf den Grundwasserschutz, der Niederschlagswasserbewirtschaftung, auf die Betroffenheit eines Wasserschutzgebietes,

das Vorhandensein von Gewässern, das Renaturierungsgebot, Hinweise zur Beschränkung des Versiegelungsgrades, zu Kompensationsmaßnahmen an Gewässern, zum Bodenschutz allgemeinen und zu Umweltprüfung bzw. Planungsalternativen (Schutzgut: Boden und Wasser).

Landesamt für Denkmalpflege Hessen: Hinweise zu Kulturdenkmälern im und angrenzend zum Geltungsbereich (Schutzgut: Kultur- und sonstige Sachgüter).

RP Gießen Obere Landesplanungsbehörde: Hinweise zu vorhandenen Baulücken und deren mögliche bauliche Entwicklung. (Schutzgut: Boden und Wasser und Schutzgut: Mensch, Gesundheit und Bevölkerung).

RP Gießen, Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz: Hinweis auf Gewässer- und Grabenparzellen innerhalb des Geltungsbereichs und die Einhaltung der Abstände zu Gewässerrandstreifen (Schutzgut: Boden und Wasser).

RP Gießen Altlasten: Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor. Hinweise zum vorsorgenden, zum nachsorgenden Bodenschutz, zu Erosionen und zur Vermeidung und Minderungsmaßnahmen bezüglich des Bodenschutzes während der Bauzeit (Schutzgut: Boden und Wasser und Schutzgut: Mensch, Gesundheit und Bevölkerung).

RP Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen: Hinweise auf die Entsorgung von Bauabfällen (Schutzgut: Boden und Wasser und Schutzgut: Mensch, Gesundheit und Bevölkerung).

RP Gießen Landwirtschaft: Hinweise zu möglichen Beeinträchtigungen der geplanten Nutzung durch den angrenzenden bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb (Schutzgut: Mensch, Gesundheit und Bevölkerung).

Wasserverband Nidda: Hinweise zum Überschwemmungsgebiet des Eichelbaches und zu den natürlichen Uferböschungen und Abständen zum Gewässer (Schutzgut: Boden und Wasser).

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor. Hinweise zu künftigen Erdarbeiten und zur ordnungsgemäßen Abfallverwertung bzw. –entsorgung. (Schutzgut: Boden und Wasser und Schutzgut: Mensch, Gesundheit und Bevölkerung).

**Die Stellungnahmen werden zusammen mit der Umweltprüfung (Umweltbericht), in der die Aspekte der Kompensation und Regelungen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) behandelt sind, und den o.a. Umweltinformationen öffentlich ausgelegt.**

(5) Gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) liegen die Planentwürfe des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung einschließlich Begründung, Umweltbericht und den o.g. umweltrelevanten Stellungnahmen der Fachbehörden zu jedermanns Einsicht öffentlich in der Zeit vom

**05.08.2019 - 06.09.2019 einschließlich**

in der Stadtverwaltung Schotten, Vogelsbergstraße 184, 63679 Schotten, Zimmer 25 während der Dienststunden der Verwaltung

montags bis mittwochs 9:00 bis 12:00 Uhr, 14:00 bis 15:30 Uhr

donnerstags 9:00 bis 12:00 Uhr, 14:00 bis 17:30 Uhr

freitags 9:00 bis 12:00 Uhr.

sowie nach Vereinbarung öffentlich aus. Jedermann hat in dieser Auslegungsfrist die Gelegenheit zur Information sowie zur Äußerung von Anregungen und Hinweisen schriftlich oder zu Protokoll oder per Email über die Internetbeteiligung, siehe zu (6).

(6) Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB werden die Planunterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt und können auf der Homepage der Stadt ([www.Schotten.de](http://www.Schotten.de)) unter der Rubrik Rathaus & Service / Bauleitplanung / Aktuelle Bauleitplanverfahren eingesehen und heruntergeladen werden.

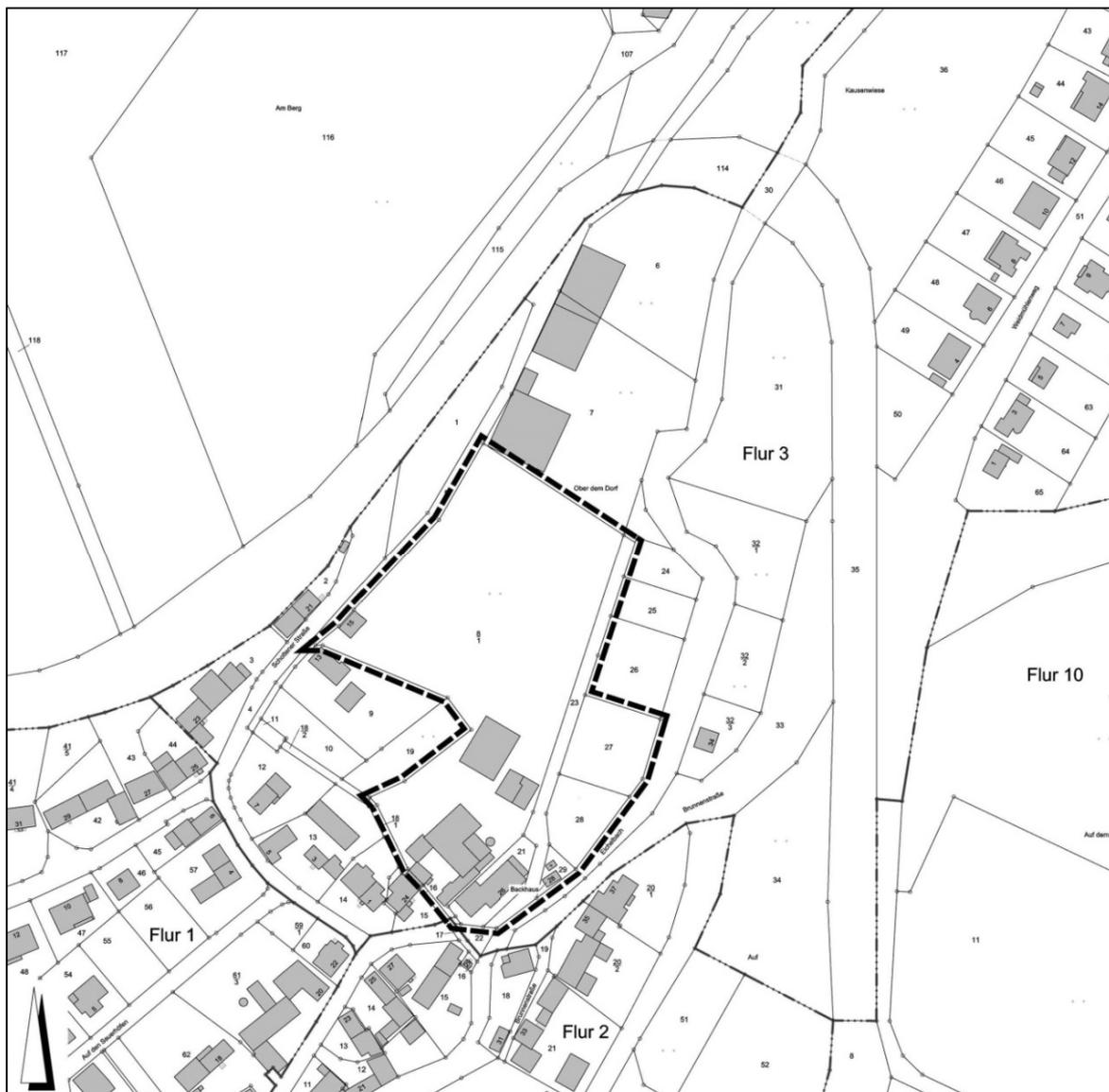
(7) Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Für die Flächennutzungsplanänderung gilt, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

(8) Die Stadt Schotten hat gemäß § 4b BauGB das Planungsbüro Holger Fischer aus 35440 Linden mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens beauftragt.

Der Magistrat der Stadt Schotten  
Schotten, den 24.07.2019

Jochim, 1. Stadtrat

### Übersichtskarte 1 Bebauungsplan „Ober dem Dorf“ sowie FNP-Änderung in diesem Bereich, Stt. Eschenrod



Genordet, ohne Maßstab

**Übersichtskarte 2**  
**Bebauungsplan „Ober dem Dorf“ sowie FNP-Änderung in diesem Bereich, Stt. Eschenrod – hier externe Ausgleichsfläche Galgenberg (Ökokonto)**

