

---

**Zusammenfassende Erklärung**

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

### **Bauleitplanung der Stadt Schotten, Stadtteil Rainrod Bebauungsplan Gewerbegebiet „Auf der Oberwiese“ – 1. Änderung und Erweiterung sowie die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich**

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schotten hat am 24.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Auf der Oberwiese“ – 1. Änderung und Erweiterung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 02.12.2017 öffentlich bekannt gemacht. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 04.12.2017 – 05.01.2018. Die Beschlussfassung über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 15.03.2018, die ortsübliche Bekanntmachung am 27.06.2020 und die Auslegung vom 06.07.2020 – 07.08.2020. Der Satzungsbeschluss wurde am 25.02.2021 gefasst.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde aufgrund einer erforderlichen Darstellungsänderung zusätzlich eine 2. Entwurfsopenlage eingeleitet. Die Feststellung erfolgte am 25.02.2021.

Ziel der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist die Sicherung und Erweiterung des Gewerbegebietes nach Nordwesten, da im bestehenden Gebiet alle Gewerbeflächen verkauft und genutzt sind. Der Bedarf kann innerhalb des Gewerbegebietes „Auf der Oberwiese“ nicht mehr bedient werden, da die Flächen bereits bebaut und an die angrenzenden Firmen vergeben sind. Die Nachfrage örtlicher Handwerksbetriebe ist weiterhin für diesen Bereich gegeben, so dass die Stadt Schotten die Erweiterung des Gebietes beabsichtigt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Auf der Oberwiese“ dient somit der Neuansiedlung von örtlichen Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie der Schaffung von Erweiterungsflächen für die bereits ortsansässigen gewerblichen Betriebe. Das Planungserfordernis für die Erweiterung und Ausweisung eines Gewerbegebietes ergibt sich auch aus der Tatsache, dass sowohl im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schotten als auch im Regionalplan Mittelhessen 2010 die größeren Vorratsflächen für eine gewerbliche Entwicklung nördlich der Bundesstraße liegen und eine komplette Neuerschließung eines Gewerbegebietes bedingen würden. Dieser grundlegende Eingriff in Natur und Landschaft und der damit verbundene Flächenerwerb kann auf den nun vorgesehenen Erweiterungsflächen des vorhandenen Gewerbegebietes günstiger und eingriffsminimierender erfolgen, zumal die vorhandene Erschließungsstraße *Auf der Oberwiese* bisher nur einseitig erschlossen ist. Auch die Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsgesetz ist bereits für das vorhandene Gewerbegebiet bzw. für die Erweiterungsflächen gegeben und spricht ebenfalls für die Entwicklung dieses Standortes. Bei Neuausweisung der nördlich angrenzenden Flächen müsste der Knotenpunktbereich der Bundesstraße komplett überplant, neugestaltet und ausgebaut werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schotten stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der vorliegenden Planung entgegen und erfordert dementsprechend eine Änderung des Flächennutzungsplanes in eine gewerbliche Baufläche im Bereich der Straße *Auf der Oberwiese* im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB.

Zum Entwurf wurde außerdem entlang der Nidda die Darstellung eines Regenrückhaltebeckens mit aufgenommen.

Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen und den Ausführungen in der Begründung zum Thema

Innenentwicklung bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

## 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:

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

- Boden und Wasser: Charakterisierung von Bodentypen und Bodeneigenschaften, Bodenfunktionsbewertung, Hinweise zur Betroffenheit von oberirdischen Gewässern sowie Lage innerhalb von Wasserschutzgebieten und außerhalb von 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, der betroffenen Tierarten, Eingriffsbewertung, Beschreibung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs innerhalb und außerhalb des Plangebietes, Verweise auf gesetzliche Regelungen zum Artenschutz.
- Biologische Vielfalt: Feststellung keiner nachteiligen Wirkungen des Plangebietes für die biologische Vielfalt.
- Landschaft: Bewertung der Auswirkungen des Plangebietes auf das Landschafts- bzw. Ortsbild.
- Natura-2000-Gebiete: Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten ist gegeben, Auswirkungen auf die Schutzziele wird bewertet.
- Sonstige Schutzgebiete: Betroffenheit von sonstigen Schutzgebieten (Naturschutzgebieten) ist nicht gegeben.
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Keine zusätzlichen negativen Auswirkungen des Plangebietes auf die angrenzenden Nutzungen. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind aufgrund der Örtlichkeiten nicht zu erwarten. Keine 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 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit verschiedenen Entwicklungszielen außerhalb des Plangebietes 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 Bauleitplans auftreten können.

Als weitere **umweltbezogene** Informationen liegen vor:

Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Bezug auf die Tiergruppen der Vögel (Avifauna). Fledermäuse. Reptilien und Tagfalter (Maculinea-Arten) (PlanÖ Dezember 2019). Amphibien, Käfer, Libellen. Heuschrecken und sonstige Säugetiere wurden nach Überprüfung der vorhandenen Habitatstrukturen als keine potenziell betroffen artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen beurteilt.

Der Fachbeitrag ist Teil des Umweltberichtes.

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

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden in Form einer Abwägung behandelt. Die Art und Weise, wie die Anregungen und Hinweise im Bebauungsplan 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 Hinweise und Stellungnahmen können u.a. wie folgt zusammengefasst werden:

- Boden und Wasser

avoh: Es wurde ein Hinweis zur Entwässerung des Plangebietes hervorgebracht. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Wasser- und Bodenschutz:

Es wurden Hinweise zur Lage am Gewässer, zur geplanten Regenrückhaltung und zum Vorsorgenden Bodenschutz, zum Bodenschutz allgemein, zur Entwässerung des Plangebietes sowie zum anfallenden Niederschlagswasser hervorgebracht. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

RP Gießen, Grundwasserschutz und Oberirdische Gewässer:

Es wurden Hinweise zur Betroffenheit von oberirdischen Gewässern hervorgebracht. Die Lage innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes, Heilquellenschutzbezirk und außerhalb von Überschwemmungsgebieten, zum Grundwasserschutz. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen

und auf der Plankarte sowie in der Begründung aufgeführt.

RP Gießen Altlasten und Bodenschutz:

Es liegt kein Hinweis auf einen Altlastenverdacht im Plangebiet vor. Weitere Hinweise wurden zum vorsorgenden Bodenschutz sowie zum Bodenschutz allgemein aufgeführt. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis:

Es liegt kein Hinweis auf einen Altlastenverdacht im Plangebiet vor. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

- Klima und Luft:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Tiere und Pflanzen:

RP Gießen Obere Landesplanungsbehörde und Obere Naturschutzbehörde: Es wurden Hinweise zur Lage zum Vogelschutzgebiet und zur erforderlichen Verträglichkeitsprognose hervorgebracht. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in der Begründung sowie im Umweltbericht mitaufgeführt.

- Biologische Vielfalt:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Landschaft:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Natura-2000-Gebiete:

RP Gießen Obere Landesplanungsbehörde und Obere Naturschutzbehörde: Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Es wurden Hinweise zur Lage zum Vogelschutzgebiet und zur erforderlichen Verträglichkeitsprognose hervorgebracht. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in der Begründung sowie im Umweltbericht aufgeführt.

- Sonstige Schutzgebiete:

RP Gießen Obere Naturschutzbehörde: Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Es wurden Hinweise zur Lage zum Vogelschutzgebiet und zur erforderlichen Verträglichkeitsprognose hervorgebracht. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in der Begründung sowie im Umweltbericht mitaufgeführt.

- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung:

Hessen Mobil: Es werden Hinweise zur gesicherten Erschließung sowie zum Fehlen von Angaben zum zusätzlichen Verkehrsaufkommen hervorgebracht. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen in der Begründung mitaufgeführt.

Der Kreisausschuss, Amt für den ländlichen Raum: Es wurde ein Hinweis auf mögliche Emissionskonflikte zum benachbarten Schafstall hervorgebracht. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Bauaufsicht: Es wurden Hinweise zu Emissionen und zum TA-Lärm hervorgebracht. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

Bund Landesverband Hessen: Es wurden Hinweise zum Vorkommen von Maculinea und Kompensationsmaßnahmen hervorgebracht. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt sowie im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt.

RP Darmstadt KMRD: Es liegt kein begründeter Verdacht auf Bombenblindgänger vor. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

RP Gießen Altlasten und Bodenschutz: Es liegt kein Hinweis auf einen Altlastenverdacht im Plangebiet vor. Weitere Hinweise wurden zum vorsorgenden Bodenschutz sowie zum Bodenschutz allgemein aufgeführt. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen in der Begründung aufgeführt.

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis:

Es liegt kein Hinweis auf einen Altlastenverdacht im Plangebiet vor. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

- Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

Die konkreten Anregungen und Hinweise der Fachbehörden zu den verschiedenen Umweltbelangen sind im Rahmen der Abwägungen ausführlich erörtert und behandelt worden, es wird daher auf die Ausführungen in den Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan sowie in den Genehmigungs- und Verfahrensunterlagen der Flächennutzungsplanänderung verwiesen.

Wettenberg und Schotten, den 17.03.2021