

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

**Bauleitplanung der Stadt Schotten, Kernstadt  
Bebauungsplan Nr. 17 „Auf der Aue II“ – 3. Änderung und Erweiterung sowie die Änderung des  
Flächennutzungsplans in diesem Bereich**

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

Die Stadt Schotten hat am 09.05.2019 die Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Auf der Aue II“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Auf der Aue II“ in der Kernstadt beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Ortsrand der Kernstadt Schotten.

Ziel der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist es, zum einen die Bebaubarkeit des eingeschränkten Gewerbegebietes zu optimieren, um somit den Standort des Gewerbebetriebes zu sichern. Zum anderen soll Baurecht für die Erweiterung des Betriebsgeländes nach Nordosten geschaffen werden. Durch diese Planänderungen werden die Grundzüge des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes berührt. Die Planziele gelten auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schotten stellt für diesen Bereich gewerbliche Flächen und eine landwirtschaftliche Flächen dar. Folglich ist der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, so dass im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes und eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Bereich der Straße Auf der Au mit einer Größe von insgesamt rund 0,48 ha. Das Plangebiet selbst wird über die bestehende Straße erschlossen.

Das Planerfordernis beruht auf der Tatsache, dass die örtliche Firma Galabau Koch (Garten- und Landschaftsbau) das aktuelle Betriebsgelände maximal ausgenutzt hat und eine Erweiterungsfläche nur nach Nordosten möglich ist bzw. benötigt wird. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan wird der südwestliche Geltungsbereich als Gewerbegebiet im Sinne § 8 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Für den nordwestlichen Bereich wird aufgrund der nördlich angrenzenden Wohnbebauung ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Hier sind nur Lagerflächen, Nebenanlagen sowie Stellplätze zulässig. Für die sinnvolle Ausnutzung des Grundstückes ist gleichzeitig die Verlegung der Grabenparzelle Flst. 98 nach Nordosten zwingend erforderlich. Der derzeitige Ortsrand, der durch Gehölze geprägt wird, soll um ca. 15 m nach Nordosten verschoben und somit die Grabenparzelle neu gestaltet werden. Der Bedarf wurde seitens der Firma gegenüber der Stadt angemeldet, um den bestehenden und bereits ausgebauten Standort vor Ort zu sichern. Aufgrund der bereits getätigten Investitionen in den letzten Jahrzehnten auf dem etablierten Standort kommt eine Gesamtverlagerung des Betriebes nicht in Betracht. 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 (hier Vogelschutzgebiet), 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 die Zuordnung einer anerkannten Ökokontomaßnahme auf dem Flurstück 171tlw., in der Flur 7, Gemarkung Schotten (Waldstilllegung Maßnahmenfläche 2) vor. Die Fläche liegt östlich der Kernstadt 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 Bauleitplans auftreten können.

Es liegen keine weiteren umweltbezogenen Informationen vor:

### **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:

Hinweise zum Baugrund, Baugrubenwasserhaltung, Bodenaushub und Bodenschutz, zur Entwässerung des Plangebietes, zum Versiegelungsgrad und dem Umgang mit dem Niederschlagswasser und zum Abwasser, zum Kläranlagenanschluss, zum anfallenden Niederschlagswasser und zu Oberflächenwasser, zur Einleitung in den Vorfluter, kein Hinweis auf Altlastenverdacht im Plangebiet, zum Vorsorgenden Bodenschutz, zum Bodenschutz allgemein, Hinweise zur Betroffenheit von oberirdischen Gewässern, zur möglichen Verlegung der verrohrten Grabenparzelle, zu möglichen Quellen, zur Betroffenheit der Lage innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes Zone IIIB, eines Heilquelleschutzgebietes und außerhalb von Überschwemmungsgebieten, zum Grundwasserschutz. (LK VB Wasser- und Bodenschutz, LK VB Gesundheitsamt, RP Gießen Dez. Obere Landesplanungsbehörde, Grundwasserschutz, Hochwasserschutz, Altlasten, Bodenschutz, ZAV).

#### • Klima und Luft:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

#### • Tiere und Pflanzen:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

#### • Biologische Vielfalt:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

#### • Landschaft:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

#### • Natura-2000-Gebiete:

Hinweise zum Erweiterungsbereich, der im Vogelschutzgebiet liegt.

(Vogelsbergkreis, Untere Naturschutzbehörde und RP Gießen Obere Naturschutzbehörde).

#### • Sonstige Schutzgebiete:

Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

(RP Gießen Obere Naturschutzbehörde).

• Mensch, Gesundheit und Bevölkerung:

Hinweis kein Altlastenverdacht im Plangebiet, Hinweise zu Lärmemissionen, zur Grünpflege und dem anfallenden Grünschnitt, keine Hinweise zu Kampfmitteln, (Hessen Mobil, RP Darmstadt KMRD, RP Gießen Dez. Altlasten, Bodenschutz, Immissionsschutz, ZAV).

• 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. Die Hinweise sind bei der Planung in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen oder in der Begründung und im Umweltbericht berücksichtigt worden

Wettenberg und Schotten, den 04.11.2021