

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

### **Bauleitplanung der Stadt Schotten, Stt. Breungeshain**

#### **Bebauungsplan „In der Bornecke“ – 1. Änderung und Erweiterung sowie FNP-Änderung in diesem Bereich**

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

Teile des Plangebietes wurden bereits über den Bebauungsplan „In der Bornecke“ aus dem Jahr 1998 für die Errichtung einer Halle für einen forstwirtschaftlichen Betrieb, der im Zusammenhang mit der Waldbewirtschaftung einen entsprechenden Fuhrpark aufweist und Lagerflächen und Hallen benötigte, beplant und genehmigt. Die Maschinen und Geräte sollten in der dafür vorgesehenen Halle untergebracht werden, die auch mittlerweile auf der Parzelle 65/4 errichtet wurde. Gleichzeitig wurde die Errichtung eines Wohnhauses für den Betriebsinhaber geplant und in den Örtlichkeiten umgesetzt.

Im Südwesten des Stadtteiles Breungeshain wird nun neben der Standortsicherung der Lager- und Betriebsflächen des ansässigen Betriebes angestrebt, den südlichen Ortsrand städtebaulich weiter zu ordnen und zu entwickeln, um die dort bisher vorhandenen Holzlagerplätze sowie baulichen Anlagen und die Nutzungen langfristig zu sichern. Die im Bereich Forstwirtschaft und Landschaftspflege anfallenden Holzprodukte werden hier zwischengelagert, teilweise weiterverarbeitet und verkauft. Aufgrund der umfangreichen Materialmengen und den Lärmemissionen, die mit der Bearbeitung des Holzes verbunden sein können, ist die Nutzung innerhalb der Ortslage kaum oder nicht möglich, so dass bisher Flächen im Außenbereich für die Lagerung von Holz herangezogen wurden. Die Stadt Schotten beabsichtigte daher eine bauplanungsrechtliche Absicherung dieser Nutzungen, die teils gewerblich teils privat durchgeführt werden. Die Betriebsentwicklung des forstwirtschaftlichen Betriebes erfordert ebenfalls zusätzliche Lagerflächen westlich des jetzigen Betriebsstandortes.

Ziel der Bebauungsplanänderung und Erweiterung ist weiterhin die Ausweisung eines Dorfgebietes gemäß § 5 Baunutzungsverordnung, mit dem Ziel die südlichen Flächen als Holzaufbereitungsplatz und Holzlagerplatz zu nutzen. Darüber hinaus sollen für die bestehenden 4 Gebäude im Norden des Geltungsbereiches Erweiterungsmöglichkeiten und die Möglichkeit der Neuerrichtung geschaffen werden. Aus diesem Grund wird eine differenzierte Nutzungsausweisung im Plangebiet vorgenommen, wobei sich die Nutzungsintensität zum südlich und westlich angrenzenden Außenbereich abschwächt.

Somit können die Arbeitsplätze in der Stadt Schotten gesichert, der Betriebsablauf optimiert und somit dem Standort in Breungeshain langfristig eine Entwicklungsperspektive gegeben werden. Die Standortsicherung eines Handwerksbetriebes im ländlichen Raum ist gerade unter dem Gesichtspunkt des demographischen Wandels und der wirtschaftlichen Struktur im Vogelsbergkreis von besonderer Bedeutung (überwiegende Gründe des Allgemeinwohls). Auch die Absicherung der Holzlagerplätze und Gerätehallen dienen der Landschaftspflege und örtlichen Nebenerwerbsarbeitsplätzen.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Dorfgebietes, in dem neben der Bearbeitung von Holz v.a. die Lagerung von Holz, aber auch die Errichtung weiterer Gebäude möglich sein soll. Die Bereitstellung von Infrastruktureinrichtungen (Wasser/Abwasser) für die Dorfgebietsflächen mit der Nummer 2 ist nicht vorgesehen, da die Flächen ausschließlich für die Lagerung und mechanische Bearbeitung der Materialien herangezogen werden sollen.

## Planungsalternativen und Innenentwicklung

Primäres Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Errichtung einer neuen Maschinenhalle für den auf dem Grundstück 65/4 ansässigen Betrieb. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Topographie, Erschließung) besteht nur die Möglichkeit in westlichen Anschluss an die bestehende Halle die Erweiterung in Form eines Hallenneubaus vorzunehmen. Alternativen in Form von Aktivierung von Baulücken oder die Inanspruchnahme von Flächen in Dorf- oder Gewerbegebieten bestehen in der Ortslage nicht. Eine Komplettverlagerung des Betriebes aus der Ortslage ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich.

Neben der Errichtung der Halle ist auch die Lagerung und Bearbeitung von Brennholz für die Flächen und Nutzungen im Geltungsbereich von Bedeutung. Diese Nutzung wird privat und gewerblich betrieben. In der südlichen Ortsrandlage befindet sich eine Konzentration derartiger Nutzungen, was für den ländlichen Raum im Vogelsberg weitverbreitet ist. Ziel des Bebauungsplanes ist es die Lagerflächen städtebaulich zu sichern und zu steuern, wobei Befestigungen und bauliche Anlagen nur eingeschränkt zulässig sind. In den äußeren Randbereichen sind nur Lagerflächen zulässig, so dass nur Gebäudeerweiterungen im Bereich vorhandener Gebäude zulässig sind. Durch die planungsrechtliche Absicherung dieser Flächen können derartigen Nutzungen im Außenbereich aufgegeben und ins Plangebiet verlagert werden. Da die Bearbeitung des Brennholzes mit Immissionen (Lärm) und einem gewissen Flächenbedarf verbunden sein kann, ist auch die Lage zum Ortsrand mit entscheidend, zumal sich der etablierte Standort bewährt hat und immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht vorliegen. Baulücken im Ort sind zum einen nicht vorhanden, zu klein oder scheitern an angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen.

Aufgrund der Art der Nutzung wird ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Die vorhandenen und geplanten Nutzungen werden durch Land- und Forstwirtschaft sowie eingeschränkt durch Wohnen geprägt. Mit den Vorbelastungen der Flächen und den Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgt auch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Aufgrund der o.g. Erläuterungen bestehen somit keinen Alternativen zum Plangebiet.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen aufgrund des o.g. Sachverhaltes nicht in Betracht.

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

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen 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 beigelegt.

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. Ergänzend wurden faunistische Bewertungen durchgeführt.

Durch die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die nur zum Teil innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. In dem Bebauungsplan und der FNP-Änderung sind daher externe Flächen und Maßnahmen angrenzend zum Plangebiet über einen Städtebaulichen Vertrag und über die Zuordnung des Ökokontos zur Kompensation des Eingriffes ausgewiesen und zugeordnet.

Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im Umweltbericht dokumentiert. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und zur 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 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 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 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 zu den einzelnen Schutzgütern im Rahmen der Offenlage und deren Berücksichtigung können wie folgt zusammengefasst werden:

#### **Schutzgüter**

##### **Boden und Wasser:**

Avoh: Hinweise zur SMUSI-Berechnung. Die Hinweise wurden bei der Planung (Begründung) berücksichtigt, Adressat sind die nachfolgenden Planungsebenen.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Gesundheitsamt und Wasser- und Bodenschutz: Hinweise zum Trinkwasserschutzgebiet Zone III des Tiefbrunnens Busenborn der Stadt Schotten und Zone IIIB der OVAG Gewinnungsgebiet Rainrod, Kohden, Orbes und zu den Schutzgebietsverordnungen. Die Hinweise wurden bei der Planung (Plankarte und Begründung) berücksichtigt.

RP Gießen - Dez. Grundwasser: Hinweise zum Trinkwasserschutzgebiet Zone III des Tiefbrunnens Busenborn der Stadt Schotten und Zone IIIB der OVAG Gewinnungsgebiet Rainrod, Kohden, Orbes und zu den Schutzgebietsverordnungen. Die Hinweise wurden bei der Planung (Plankarte und Begründung) berücksichtigt.

RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst: Keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln.

RP Gießen kommunale Abfallentsorgung Abfallentsorgungsanlagen: Hinweise zur Entsorgung von Bauabfällen. Die Hinweise wurden bei der Planung (Begründung) berücksichtigt. Adressat sind die nachfolgenden Planungsebenen.

RP Gießen Altlasten Bodenschutz: Hinweise zum nachsorgenden und vorsorgenden Bodenschutz. Die Hinweise wurden bei der Planung (Begründung) berücksichtigt. Adressat sind die nachfolgenden Planungsebenen.

##### **Klima und Luft:**

Hierzu liegen keine Stellungnahmen und Hinweise vor.

##### **Tiere und Pflanzen:**

Kreisausschuss Vogelsbergkreis Landwirtschaft: Hinweise zur Extensivierung des Grünlandes. Die Hinweise wurden bei der Planung (Begründung) berücksichtigt.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis Untere Naturschutzbehörde: Hinweise zum Eingriffsdefizit und weiteren Maßnahmen auf angrenzenden Flächen. Die Hinweise wurden bei der Planung (Plankarte, Begründung, Städtebaulicher Vertrag) berücksichtigt. Adressat sind die nachfolgenden Planungsebenen.  
RP Gießen Obere Landesplanungsbehörde: Hinweise zu den Schutzgebieten und Ausgleichsmaßnahmen. Die Hinweise wurden bei der Planung (Plankarte, Begründung, Städtebaulicher Vertrag) berücksichtigt.

**Biologische Vielfalt:**

Hierzu liegen keine Stellungnahmen und Hinweise vor.

**Landschaft:**

Hierzu liegen keine Stellungnahmen und Hinweise vor.

**Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete:**

RP Gießen Obere Landesplanungsbehörde: Hinweise zu den Schutzgebieten und Ausgleichsmaßnahmen. Die Hinweise wurden bei der Planung (Plankarte, Begründung, Städtebaulicher Vertrag) berücksichtigt.

**Mensch, Gesundheit und Bevölkerung:**

Avoh: Hinweise zur SMUSI-Berechnung. Die Hinweise wurden bei der Planung (Begründung) berücksichtigt.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Gesundheitsamt und Wasser- und Bodenschutz: Hinweise zum Trinkwasserschutzgebiet Zone III des Tiefbrunnens Busenborn der Stadt Schotten und Zone IIIB der OVAG Gewinnungsgebiet Rainrod, Kohden, Orbes und zu den Schutzgebietsverordnungen. Die Hinweise wurden bei der Planung (Plankarte und Begründung) berücksichtigt.

RP Gießen - Dez. Grundwasser: Hinweise zum Trinkwasserschutzgebiet Zone III des Tiefbrunnens Busenborn der Stadt Schotten und Zone IIIB der OVAG Gewinnungsgebiet Rainrod, Kohden, Orbes und zu den Schutzgebietsverordnungen. Die Hinweise wurden bei der Planung (Plankarte und Begründung) berücksichtigt.

RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst: Keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln.

RP Gießen Altlasten Bodenschutz: Hinweise zum nachsorgenden und vorsorgenden Bodenschutz sowie zu Altstandorten (im Plangebiet nicht vorhanden). Die Hinweise wurden bei der Planung (Begründung) berücksichtigt.

**Kultur- und sonstige Sachgüter sowie kulturelles Erbe**

Hierzu liegen keine Stellungnahmen und Hinweise vor.

**Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.**

Hierzu liegen keine Stellungnahmen und Hinweise vor.

Die konkreten Anregungen und Hinweise der Fachbehörden zu den verschiedenen Umweltbelangen sind im Rahmen der Abwägungen ausführlich behandelt worden, es wird auf die Ausführungen in den Abwägungen verwiesen.