

---

Zusammenfassende Erklärung

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

**Bauleitplanung der Stadt Schotten, Stadtteil Burkhardts  
Bebauungsplan „In der Grohwiese“ 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 31.08.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Grohwiese“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 09.02.2019 öffentlich bekannt gemacht. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB – welche am 31.10.2018 mitbeschlossen wurde – erfolgte in der Zeit vom 11.02.2019 – 08.03.2019. Die Beschlussfassung über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 27.08.2020, die ortsübliche Bekanntmachung am 07.11.2020 und die Auslegung vom 16.11.2020 – 23.12.2020. Der Satzungsbeschluss erfolgte anschließend am 25.02.2021.

Ziel der Planung war zunächst die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauGB, um zum einen der Nachfrage nach Baugrundstücken für die Eigenentwicklung des Stadtteils Burkhardts gerecht zu werden und zum anderen die landwirtschaftlich genutzten Gebäude zu sichern und Erweiterungsmöglichkeiten vorzubereiten. Aufgrund der Stellungnahmen, des dörflichen Charakters des Stadtteiles Burkhardts sowie einer Erweiterung des Plangebiets (um landwirtschaftliche Gebäude) erfolgte anschließend eine Anpassung der Nutzungskategorie zur Entwurfsoffenlage hin, sodass ein Dorfgebiet i.S.d. § 5 BauNVO ausgewiesen wurde. Das Planerfordernis für die Ausweisung neuer Baugrundstücke im Stadtteil Burkhardts ergibt sich sowohl aus der bestehenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken sowie der bereits vorhandenen verkehrlichen Anbindung. Somit kann den Interessenten ein entsprechendes Angebot zur Verfügung gestellt werden. Das Planerfordernis für die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich besteht neben den o.g. Gründen auch in der Tatsache, dass die Ausweisung neuer Bauplätze im Stadtteil Burkhardts nur geringfügig vorangetrieben wurde. Eine Verdichtung der Bebauung im Innenbereich fand bereits durch die Anpassung von Bebauungsplänen statt. Eine weitere Verdichtung scheint zum derzeitigen Stand nicht möglich zu sein, da sich weitere unbebaute Flächen in Privatbesitz befinden, ohne dass die Stadt Zugriff auf die Grundstücke hat.

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung stellt nun eine klassische Neuausweisung dar und entspricht somit zunächst den Erfordernissen der Vorgaben des § 1 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.5 und § 1a Abs.2 BauGB.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von rd. 1,2 ha und ist im nordwestlichen Ortsrand des Schottener Stadtteils Burkhardts zu verorten. Die verkehrliche Erschließung ist bereits über die Straße „Im Eiches“ im Bestand gegeben. Aufgrund der bereits bestehenden Erschließungsstraße sowie dem südlich angrenzenden Bestand wurde dann die Flächenausweisung, die Grundstücksaufteilung sowie das Maß der baulichen Nutzung für das ursprünglich vorgesehene Allgemeine Wohngebiet erarbeitet und bestimmt, sodass ein sonnenoptimiertes Bauen ermöglicht werden kann. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schotten aus dem Jahr 1997 stellt das Plangebiet als gemischte Bauflächen Planung (westlicher Planbereich) und einen von der Genehmigung auszunehmender Bereich (östlicher Planbereich) dar. Da der Bebauungsplan somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, erfolgt zusätzlich die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB.

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.

### **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:

##### Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Wasser- und Bodenschutz:

Hinweise zum Baugrund, Baugrubenwasserhaltung, Bodenaushub und zum Bodenschutz. Weitere Hinweise wurden zur Entwässerung des Plangebietes, zum Versiegelungsgrad und dem Umgang mit dem Niederschlagswasser, zum anfallenden Niederschlagswasser und zu Oberflächenwasser hervorgebracht. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Begründung sowie im Umweltbericht berücksichtigt und thematisiert. Es wurde ein weiterer Hinweis zur Lage innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes in der Plankarte und in der Begründung aufgeführt.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Gesundheitsamt und RP Gießen, Grundwasserschutz: Hinweis auf die Betroffenheit der Lage innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes der Zone IIIB, außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie Hinweise zum Grundwasserschutz. Der Hinweis wurde in der Begründung mitaufgeführt.

RP Gießen, Altlasten und Bodenschutz: Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor. Hinweise zum nachsorgenden und vorsorgenden Bodenschutz (besonders zur Erosionsgefährdung). Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in der Begründung sowie im Umweltbericht aufgeführt.

#### • Klima und Luft:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

#### • Tiere und Pflanzen:

Landkreis Vogelsberg, Amt für den ländlichen Raum; Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis:  
Hinweise zu den Kompensationsflächen und zur Grünpflege.

• Biologische Vielfalt:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

• Landschaft:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

• Natura-2000-Gebiete:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

• Sonstige Schutzgebiete:

RP Gießen Obere Naturschutzbehörde: Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

• Mensch, Gesundheit und Bevölkerung:

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für den ländlichen Raum: Hinweise zu Lärm- und Geruchsemissionen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst: Hinweis, dass nicht mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

RP Gießen, Altlasten: Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor. Hinweise zum vorsorgenden und nachsorgenden Bodenschutz. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in der Begründung sowie im Umweltbericht aufgeführt.

RP Gießen, Immissionsschutz II: Hinweise zu Lärm- und Geruchsemissionen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis: Hinweis zur Grünpflege und Umgang mit dem anfallenden Grünschnitt. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

Öffentlichkeit: Hinweise zu Lärm- und Geruchsemissionen.

• Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe:

Landesamt für Denkmalpflege: Hinweise zum historischen Ortskern von Burkhardts und zur Gestaltung der Dächer und Fassaden.

• 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.

Schotten und Wettenberg, den 16.03.2021