

## **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Frauombach“ – Teilfläche Nord 2. Änderung und Erweiterung**

**sowie 35. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

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

---

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

Die bisher ausgewiesenen Gewerbeflächen in Frauombach sind nahezu komplett entwickelt und bebaut, so dass für die vorhandenen Firmen weitere Erweiterungsflächen durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereitet werden sollen. Die im Bereich der ersten Änderung und Erweiterung des Gebietes ansässige Firma Lampenwelt benötigt eine Erweiterung des Betriebsgeländes nach Osten hin (2. und 3. Bauabschnitt).

Die entsprechenden Architektenpläne liegen der Stadt Schlitz vor. Gleichzeitig beabsichtigt die im bestehenden südlich angrenzenden Gewerbegebiet vorhandene Einrichtung der Christlichen Gemeinde die Erweiterung für die Errichtung eines Tagung- und Schulungszentrums in Verbindung mit dem Bau von Sportanlagen und Einrichtungen. Auch hier liegen schon erste Grobkonzepte vor. Ergänzt werden beide Planungen durch die Ausnutzung und Bereitstellung der letzten Flächenreserven im Bereich des Flurstücks 68 für eine gewerbliche Nutzung. Gleichzeitig soll Bauplanungsrecht für die bestehende (zweite) Anbindung an die Landesstraße und eine Verbindungsstraße zum bestehenden Gewerbegebiet im Bereich Frauombacher Straße geschaffen werden.

Die neuen gewerblichen Bauflächen sind bereits im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe Planung sowie in der derzeitigen Fortschreibung des Gesamtflächennutzungsplanes als gewerbliche Bauflächen (Bestand und Planung) dargestellt.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet erweitert, überplant und gemäß § 8 und § 9 BauNVO neu ausgewiesen und optimiert werden, um den Standort bauplanungsrechtlich zu sichern und Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Ein Teil des Gebietes wird als Industriegebiet (§ 9 BauNVO, im Norden Verlängerung der Firma Lampenwelt) und der südliche Teil als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen, um somit eine Abstufung der Nutzungsintensität zu den südlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen bzw. zur weiter entfernten Ortslage Frauombach zu erzielen.

Neben der Schaffung von Bauplanungsrecht für neu zu bebauenden Bereichen werden mit der vorliegenden Planung auch die bestehenden Bereiche im Plangebiet der ersten Änderung (hier westlicher Teilbereich) an die tatsächliche Umsetzung und örtlichen Gegebenheiten angepasst. Hierzu gehört neben der Erfassung der nördlichen Linksabbiegerspur im Bereich der Landesstraße L 3176 auch die Erfassung des Parkplatzes sowie des Regenrückhaltebeckens. Darüber hinaus muss die bestehende Trasse der Ferngasleitung im Bebauungsplan dargestellt und gesichert werden. Die im Nordosten befindlichen Grünlandflächen sind aus ökologischer und topographischer Sicht (steil ansteigendes Gelände) für eine künftige Nutzung als gewerbliche Baufläche ungeeignet und wurden zum Entwurf aus der Planung genommen. Neben den Bauflächen ist auch weiterhin die Eingrünung des Plangebietes aus Gründen der Eingriffsminimierung (Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt, in Biotopstrukturen und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes) zwingend erforderlich.

Aus den o.g. Gründen liegen keine Alternativen oder anderweitige Planungsmöglichkeiten vor.

## 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:

- Boden und Wasser: Charakterisierung von Bodentypen und Bodeneigenschaften, Bodenfunktionsbewertung, Hinweise zur Nichtbetroffenheit von oberirdischen Gewässern sowie Lage außerhalb von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten. Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt.
- Klima und Luft: Keine negativen 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 und außerhalb des Plangebietes, Verweise auf gesetzliche Regelungen zum Artenschutz.
- Biologische Vielfalt: Feststellung keiner nachteiligen Wirkungen des Plangebietes für die biologische Vielfalt.
- Landschaft: Aufgrund der Größe und Lage des Plangebietes sowie der Vorbelastung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild.
- Natura-2000-Gebiete: Unmittelbare Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten ist nicht gegeben, Auswirkungen auf die Schutzziele der nächstgelegenen Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.
- 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 nicht zu erwarten. Geringe 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 mehrere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland im Westen des Plangebiets 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 Bebauungsplans auftreten können.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind gleichermaßen in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen entsprechend kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, wurden in den Umweltbericht integriert. Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb und außerhalb des Plangebietes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit verschiedenen Entwicklungszielen ausgewiesen.

Der erarbeitete Artenschutzrechtliche Fachbeitrag hat den Eingriff und die Beeinträchtigung bestimmter Tierarten bewertet und es wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Nähere Ausführungen zu den untersuchten Umweltbelangen können dem Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden.

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

Die Art und Weise wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB dokumentiert. Im Rahmen der genannten Beteiligungsverfahren sind folgende Stellungnahmen eingegangen, die in der Planung zu berücksichtigen waren bzw. in die Abwägung eingestellt wurden:

- Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Schotten: Hinweise zur gesicherten Erschließung des Plangebietes und grundsätzliche Zustimmung, die Verkehrsbelastung des Knotenpunktes ist zu beobachten, bei weiteren erhöhten Anforderungen hat die Stadt die Leistungsfähigkeit nachzuweisen. Weitere Hinweise zu Immissionen.  
Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und, sofern sie die Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung betreffen, zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung, Bauplanung und Bauausführung in die Begründung mit aufgenommen.
- IHK Gießen-Friedberg: Hinweise und Anregungen zu Warte-, Sanitär- und Ruhebereiche für LKW-Fahrer im Plangebiet. Zum ÖPNV im Plangebiet und zu Infrastrukturleitungen.  
Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und, sofern sie die Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung betreffen, zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung, Bauplanung und Bauausführung in die Begründung mit aufgenommen.
- Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für den ländlichen Raum: Hinweise auf lw. Wege.  
Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und, sofern sie die Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung betreffen, zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung, Bauplanung und Bauausführung in die Begründung mit aufgenommen.
- Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Brandschutz: Hinweis, dass die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die ausreichende

Löschwasserversorgung wird im Zuge der Erschließungsplanung sichergestellt. Hinweise zu den einschlägigen Richtlinien und Vorgaben.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und, sofern sie die Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung betreffen, zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung, Bauplanung und Bauausführung in die Begründung mit aufgenommen.

- Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Untere Naturschutzbehörde: Hinweise zur Eingrünung des Gebietes und zum speziellen Artenschutz sowie den CEF-Maßnahmen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und, sofern sie die Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung betreffen, zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung, Bauplanung und Bauausführung in die Begründung mit aufgenommen.

- Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Wasser- und Bodenschutz: Hinweise u.a. auf den Grundwasserschutz, die Betroffenheit von Wasserschutzgebieten sowie das Vorhandensein von Gewässern. Hinweise zur abwassertechnischen Erschließung, zur Versickerung und Rückhaltung, zum Bodenschutz, zu Quellen, zum Abwasser und zum Kläranlagenanschluss.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, sofern relevant in die Begründung aufgenommen und sind im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Die Hinweise wurden auch, sofern sie die Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung betreffen, zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung, Bauplanung und Bauausführung in die Begründung mit aufgenommen.

- OVAG Netz AG: Die Hinweise zu Infrastrukturleitungen wurden gemäß § 9 Abs. 6 und § 5 Abs.4 BauGB nachrichtlich übernommen und in der Plankarte dargestellt. Die Hinweise wurden auch, sofern sie die Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung betreffen, zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung, Bauplanung und Bauausführung in die Begründung mit aufgenommen.
- OpenGrid Europe / Pledoc: Die Hinweise zu Infrastrukturleitungen wurden gemäß § 9 Abs. 6 und § 5 Abs.4 BauGB nachrichtlich übernommen und in der Plankarte dargestellt. Die Hinweise wurden auch, sofern sie die Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung betreffen, zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung, Bauplanung und Bauausführung in die Begründung mit aufgenommen.
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst: Hinweis, dass nicht mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.
- RP Gießen Obere Landesplanungsbehörde: Hinweise zum Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz, die in der Begründung aufgeführt wurden.
- RP Gießen Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz: Hinweise auf die Einhaltung von Gewässerrandstreifen sowie die Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.
- RP Gießen Altlasten: Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor. Hinweise zum vorsorgenden und nachsorgenden Bodenschutz sowie zur Erosion. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in der Begründung sowie im Umweltbericht aufgeführt.
- RP Gießen Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen: Hinweise auf das Merkblatt zur Entsorgung von Bauabfällen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.
- RP Gießen Immissionsschutz II: Hinweise zur Einhaltung der Werte nach TA-Lärm. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.
- RP Gießen Landwirtschaft: Hinweise zum Bodenschutz. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in der Begründung und im Umweltbericht aufgeführt.
- RP Gießen Obere Naturschutzbehörde: Hinweise, dass eine Betroffenheit von Schutzgebieten vorliegt. Die Ausgleichsflächen liegen teilweise im Landschaftsschutzgebiet. Die Hinweise wurden gemäß § 9 Abs.

6 und § 5 Abs.4 BauGB nachrichtlich übernommen und in der Plankarte dargestellt. Die Hinweise wurden auch, sofern sie die Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung betreffen, zur Berücksichtigung bei der Bauplanung und Bauausführung in die Begründung mit aufgenommen.

- RP Gießen Bauleitplanung: Hinweise zur Bekanntmachung der Ausgleichsflächen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und bei der Bekanntmachung berücksichtigt.
- Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis: Hinweise zur Entsorgung von Abfällen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und, sofern sie die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betreffen, in der Begründung aufgeführt. Im Zuge der nachfolgenden Bauausführungen sind die Hinweise zwingend durch die Bauherrn und Bauunternehmen zu berücksichtigen.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen und Hinweise vorgetragen.

Die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen haben im Wesentlichen Eingang in die Planung gefunden oder sind entsprechend ihres Gewichtes in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden. Als Ergebnis der Abwägungsentscheidung bestand resultierend aus den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen kein Handlungsbedarf für eine Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. der Darstellungen der Flächennutzungsplan-Änderung. Der Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 09.11.2020 als Satzung beschlossen und die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich festgestellt. Des Weiteren wird auf die Ausführungen in den Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan sowie in den Genehmigungs- und Verfahrensunterlagen der Flächennutzungsplanänderung verwiesen.

Schlitz, den 09.11.2020