

Stadt Schlitz, Stadtteil Schlitz

## **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fuldaer Straße“ –**

**sowie 41. 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 Stadt Schlitz hat am 26.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Fuldaer Straße“ sowie die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Fuldaer Straße“ im Stadtteil Hartershausen beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Ortsrand von Hartershausen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Fuldaer Straße“ dient u.a. der Ansiedlung des angrenzenden Gewerbebetriebes LERNER sowie der Schaffung von Erweiterungsflächen für in Schlitz ortsansässige gewerbliche Betriebe. Gleichzeitig soll ein gemeinsamer Feuerwehrstandort für die Ortslagen Üllershausen und Hartershausen geschaffen werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schlitz stellt für diesen Bereich eine landwirtschaftliche Fläche dar. Folglich ist der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, so dass im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt. Allerdings wurde diese Fläche im Zuge der Fortschreibung des Gesamtflächennutzungsplanes schon als gewerbliche Baufläche im Vorentwurf dargestellt. Ergänzt werden die Flächen nun im Norden durch den geplanten gemeinsamen Feuerwehrstandort mit einer Größe von 0,42 ha.

Planziel des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Fuldaer Straße“ ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes parallel zur Fuldaer Straße (Landesstraße L 3143) mit einer Größe von insgesamt rund 4,1 ha und einem Mischgebiet im Übergang zum bestehenden Wohngebiet mit einer Größe von 0,5 ha. Das Plangebiet selbst wird über eine neue Erschließungsstraße abschnittsweise und bedarfsgerecht entwickelt. Die Haupteinschließung erfolgt über einen Anschluss an die Landesstraße L 3143. Zum bestehenden Gewerbegebiet im Süden des Plangebietes erfolgt eine Verbindung in Form einer Feuerwehrnotzufahrt.

Das Planerfordernis beruht auf der Tatsache, dass mit der Firma LERNER ein mittelständisches Unternehmen, welches im Unternehmensbereich Metallverarbeitung tätig ist, an die Stadt Schlitz herangetreten ist und sich am Standort des Gewerbegebietes Hartershausen weiter entwickeln möchte. Das Gebiet grenzt unmittelbar an das Betriebsgelände der Firma an. Im jetzigen Gebiet gibt es weitere Firmen, die derzeit keine Expansionsflächen besitzen und die Sicherung und Entwicklung des Standortes Hartershausen anstreben. Weitere Firmen haben bei der Stadt nach Standorten angefragt, zumal das Gewerbegebiet im Stadtteil Frauombach mittlerweile vollständig erschlossen und verkauft ist und das Gebiet in der Kernstadt (Am mittelsten Weg) bebaut bzw. aufgrund der Topographie und des Immissionsschutzes nun in eine Mischgebietsfläche umgewandelt worden ist (angrenzend Wohnnutzung). Für den Stadtteil Rimbach wurde das Bauleitplanverfahren „Gewerbegebiet Trossbachtal“ – 1. Änderung und Erweiterung abgeschlossen. Die Flächen sind jedoch bereits vollständig durch entsprechende Firmen belegt. Die im Ursprungsplan noch dargestellten Gewerbeflächen im Trossbachtal sind Erweiterungsflächen der Baufirma Gluck, so dass auch in diesem Stadtteil wie auch im Übrigen Stadtgebiet keine Gewerbeflächen oder auch zu mobilisierende Gewerbebrachen nicht zur Verfügung stehen. Es gibt folglich keine Alternativen zur jetzigen Planung.

Das Planungserfordernis für die Ausweisung eines Gewerbegebietes ergibt sich auch aus der Tatsache, dass sowohl im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schlitz als auch im Regionalplan Mittelhessen 2010 derzeit keine größeren Vorratsflächen für eine gewerbliche Entwicklung in der Gesamtmarkung der Stadt Schlitz vorgesehen sind bzw. die vorhandenen Gebiete im Flächenangebot erschöpft sind. Eine alternative Gewerbeflächenausweisung im Stt. Rimbach musste vor 2-3 Jahren aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit und der Proteste der Anwohner wieder eingestellt werden.

Mit der Gewerbeflächenausweisung verbunden soll ein gemeinsamer Standort für einen Feuerwehrstützpunkt der Wehren in Hartershausen und Üllershausen entwickelt werden. Die jetzigen Standorte und Gebäude in den Ortslagen entsprechen nicht mehr den erforderlichen Standards und benötigen vor allem einen Flächenumfang, der in den Ortslagen nicht verwirklicht werden kann. Auf dem geplanten Standort können Synergieeffekte für Gebäude und Freiflächen (Übungsgelände) sowie für die Wirtschaftlichkeit genutzt werden.

Im Rahmen der Entwurfsöffnung wurden in den eingegangenen Stellungnahmen Anregungen hervorgebracht, die Änderungen bewirken und die Grundzüge der Planung berühren und somit eine erneute (eingeschränkte) Öffnung bedingten. Es handelte sich hierbei um folgende wesentliche Änderungen:

- Das Flurstück 95 (Flur 1, Gemarkung Hartershausen) wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen sowie die Flurstücke 233 (Flur 3, Gemarkung Üllershausen), 96 und 207 (beide jeweils Flur 1, Gemarkung Hartershausen) auf einen Teilbereich reduziert.
- Die Regenrückhaltegrube (RRM) im Bereich der bisherigen Ausgleichsfläche nordöstlich der Landesstraße (Flst. 95 und 96) wird aufgrund naturschutzrechtlicher und artenschutzrechtlicher Konflikte zurückgenommen.
- Ein Regenrückhaltebecken (RRB) wird jetzt anstelle des bisher angedachten Feuerwehrübungsplatzes im Nordosten des Geltungsbereiches platziert.
- Der bisher angedachte Standort des Feuerwehrstützpunktes wird um ca. 10-15m nach Süden zu Lasten bisher ausgewiesene Gewerbeflächen verschoben.
- Der Feuerwehrübungsplatz wird nun westlich des Feuerwehrstützpunktes platziert.
- Die Grabenparzelle des Sauggrabens wird verlegt, naturschutzfachlich aufgewertet und Teilbereiche in die Planung des Regenrückhaltebeckens integriert.
- Für den nördlich angrenzenden lw. Betrieb werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hühnerfreilandhaltung ausgewiesen.
- Aufnahme eines Planzeichens in der Plankarte für eine (geplante) Trafostation im Norden des Gewerbegebietes.

Die übrigen Flächen, Nutzungen und Planungen blieben von den Änderungen unberührt. Mit dieser Darstellung wurde das Plankonzept als Satzung beschlossen.

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 angrenzend zu Überschwemmungsgebieten. Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt.
- Klima und Luft: Auswirkungen des Plangebietes / der Planung 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: Auswirkungen des Plangebietes für die biologische Vielfalt.
- Landschaft: Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild.
- Natura-2000-Gebiete: Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten mögliche Auswirkungen auf die Schutzziele der nächstgelegenen Schutzgebiete.
- Sonstige Schutzgebiete: Betroffenheit von sonstigen Schutzgebieten (Naturschutzgebieten).
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Auswirkungen des Plangebietes auf die angrenzenden Nutzungen. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind zu prüfen. Bedeutung des Plangebietes für die Erholungsfunktion.
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Hinweis auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern.
- Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität: Auswirkungen auf die bestehende und zu erhaltende bestmögliche Luftqualität im Zuge der Planung.

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 verschiedenen Entwicklungszielen 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.

Zusätzlich wurde ein Faunistisches Gutachten erstellt und die Ergebnisse im weiteren Planungs- und Abwägungsprozess berücksichtigt. Der erarbeitete Artenschutzrechtliche Fachbeitrag hat den Eingriff und die Beeinträchtigung bestimmter Tierarten bewertet und es wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

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 wurden innerhalb und außerhalb des Plangebietes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit verschiedenen Entwicklungszielen ausgewiesen.

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, § 4 Abs.2 und § 4a BauGB dokumentiert. Wesentliche Sachverhalte und Verfasser der Stellungnahmen werden zusammenfassend aufgeführt:

- **Boden und Wasser:**

Hinweise zum Baugrund und Bodenschutz, zur Entwässerung des Plangebietes, zur Schmutzwasserableitung, zum anfallenden Niederschlagswasser und zu Oberflächenwasser, zur geplanten Regenrückhaltung, zum Abwasser, Hinweise zu Altlastenverdachtsflächen im und angrenzend zum Plangebiet, zum Vorsorgenden Bodenschutz, zum Bodenschutz allgemein, zur Qualität der Böden, Hinweise zur Betroffenheit von oberirdischen Gewässern, Gewässerrandstreifen und Betroffenheit der Lage außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes, jedoch innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (östlicher Bereich im Rahmen der 1. Offenlage). Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt, (Hessen Mobil, LK VB Untere Naturschutzbehörde, LK VB Amt für den ländlichen Raum, LK VB Wasser- und Bodenschutz, RP Gießen Dez. Grundwasserschutz und Oberirdische Gewässer, Altlasten, Bodenschutz, Stadtwerke Schlitz).

- **Klima und Luft:**

Hinweise zur Solar- und Photovoltaikanlagen, Auswirkungen des Plangebietes für die Kalt- und Frischluftbildung sowie für das Lokal- bzw. Kleinklima. (LK VB Untere Naturschutzbehörde, RP Gießen Dez. Obere Landesplanungsbehörde).

- **Tiere und Pflanzen:**

Hinweis auf Vorkommen von *Maculinea nausithous* innerhalb der bisher geplanten Retentionsraumanlage (zur 1. Entwurfs-offenlage) sowie Feldlerchen (LK VB Untere Naturschutzbehörde, LK VB Amt für Wirtschaft und den ländlichen Raum).

- Biologische Vielfalt:

Hinweis auf Vorkommen von *Maculinea nausithous* innerhalb der bisher geplanten Retentionsraumanlage (zur 1. Entwurfs offenlage) (LK VB Untere Naturschutzbehörde, LK VB Amt für Wirtschaft und den ländlichen Raum) sowie Feldlerchen.

- Landschaft:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Natura-2000-Gebiete:

Hinweis auf Lage der Retentionsraumanlage für das Gewerbegebiet im FFH-Gebiet (zur 1. Entwurfs offenlage) (LK VB Untere Naturschutzbehörde, LK VB Amt für Wirtschaft und den ländlichen Raum, RP Gießen Obere Naturschutzbehörde).

- Sonstige Schutzgebiete:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung:

Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet, Hinweise zu Immissionen, zum Abfall, zum 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.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen und Hinweise zu Umweltbelangen 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 08.11.2021 als Satzung beschlossen und die 41. 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 08.11.2021