

Bauleitplanung der Stadt Schlitz, Stadtteil Hutzdorf

Bebauungsplan Hutzdorf Nr.2 – 3.Änderung im Bereich „Nördlich Fliederweg“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schlitz hat am 22.02.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplanes Hutzdorf Nr. 2 im Bereich „Nördlich Fliederweg“ im Stadtteil Hutzdorf beschlossen.

Veranlassung für die Planänderung ist die Zuführung einer optimierten Erschließung und Möglichkeit der städtebaulichen Nachverdichtung für das rechtskräftig ausgewiesene Reine Wohngebiet, das im nordwestlichen Teil bisher noch nicht entwickelt ist. Zudem werden die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Übergang zur bestehenden Bebauung an das aktuelle Kataster angepasst.

Als weiteres Planziel der Bebauungsplanänderung ist die Änderung und Optimierung der Erschließung des Plangebietes Nördlich Fliederweg, da sich aufgrund von bestehenden baulichen Anlagen das ursprüngliche Erschließungskonzept partiell geändert hat. Zudem entfallen die im ursprünglichen Bebauungsplan „Hutzdorf Nr. 2“ festgelegten Parkplatzflächen. Auch die Baugrenzen werden harmonisiert und einheitlicher auf den Baugrundstücken festgesetzt. Gleiches gilt für die Bauweise, die in Teilbereichen im rechtskräftigen Bebauungsplan durch Reihenhäuser gekennzeichnet ist. Diese Festsetzung wird gelockert und als Bauweise wird ausschließlich eine offene Bauweise festgesetzt, so dass künftig die Errichtung von Doppelhäusern, Einzelhäuser oder Reihenhäuser möglich ist. Im Nordosten des Plangebietes wird die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz in drei weitere Grundstücke für das Reine Wohnen umgewandelt und durch Stichwege erschlossen. Außerdem soll nördlich der nördlichen Baureihe eine Fläche für einen kleinen Erdwall und eine Entwässerungsmulde sowohl als öffentliche Grünfläche dienen, als auch einer möglichen Überschwemmung/Erosion bei Starkregenereignissen entgegenwirken.

Zum Entwurf wurden externe Ausgleichsflächen für artenschutzrechtliche Maßnahmen sowie zwei externe Regenrückhaltebecken mit aufgenommen.

Die Plankarte und textlichen Festsetzungen werden an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen und an das neue Planziel angepasst. Gleichzeitig werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan weitere eingriffsminimierende und gestalterische Festsetzungen mit aufgenommen, um den Übergang zum bestehenden Ortsrand und Siedlungsfläche zu optimieren. Die Grundzüge der Planung sind durch diese Änderungen betroffen, insofern wird das Verfahren im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt.

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 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 außerhalb von Wasserschutzgebieten. 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, Eingriffsbewertung, Beschreibung des naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen 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: Auswirkungen der Planung auf das Landschafts- bzw. Ortsbild.
- Natura-2000-Gebiete: 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 aufgrund der Entfernung zu den Gewerbebetrieben in der Ortslage 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 Ausgleichsbewertung zu dem teilweise durch den Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft und dessen Ausgleich. Dies beschränkt sich auf den nordwestlichen Teil (ehemals geplanter Bolzplatz). 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.

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 für die Feldlerche und für Zauneidechsen 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 und § 4 Abs.2 BauGB dokumentiert. Wesentliche Sachverhalte und Verfasser der Stellungnahmen werden zusammenfassend aufgeführt:

- Boden und Wasser:

Hinweise zu Erosionen und Starkregenereignisse, keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet (, RP Gießen Dez. Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Altlasten, Bodenschutz, Öffentlichkeit).

- Klima und Luft:

Hinweise zum Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktionen. (RP Gießen Dez. 31 Obere Landesplanungsbehörde).

- Tiere und Pflanzen:

Hinweise zum Artenschutz (hier speziell zur Schlingnatter, Zauneidechse und Feldlerche), und zum weiter südlich angrenzenden FFH-Gebiet (hier Verträglichkeitsprognose im Rahmen der Ausführungsplanung zum FFH Gebiet „Obere und Mittlere Fulda“). Weitere Hinweise zu Vogelschlag und spiegelnde Fassaden, zu Schottergärten und Lichtimmissionen.
(Untere Naturschutzbehörde und Öffentlichkeit)

- Biologische Vielfalt:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Landschaft:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Natura-2000-Gebiete:

Hinweise zum weiter südlich angrenzenden FFH-Gebiet.
(Untere Naturschutzbehörde)

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Sonstige Schutzgebiete:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung:

Keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet, Hinweise zu Lichtimmissionen, zum Abfall, keine Hinweise zu Kampfmitteln, (Untere Naturschutzbehörde, Kreisbauaufsicht, RP Darmstadt KMRD, RP Gießen Dez. Altlasten, Bodenschutz, 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.

- Sonstiges:

Hinweise zu Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, Hinweise der Kreisbauaufsicht zur Bauweise, zur Höhenentwicklung und zum unteren Bezugspunkt bei der Bestimmung der Höhenentwicklung, zur Geschossigkeit und zur Beeinträchtigung von Rauchgasen. Hinweise auf das Verhalten beim Auftreten von organoleptischen Veränderungen des Bodens (ZAV). Die Öffentlichkeit (Bürger) gibt Hinweise zu der Erforderlichkeit des Baugebietes.

Die abschließende Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind der abschließenden Abwägung zum Satzungsbeschluss zu entnehmen, die Teil der Verfahrensunterlagen ist.

Schlitz, den 09.10.2023