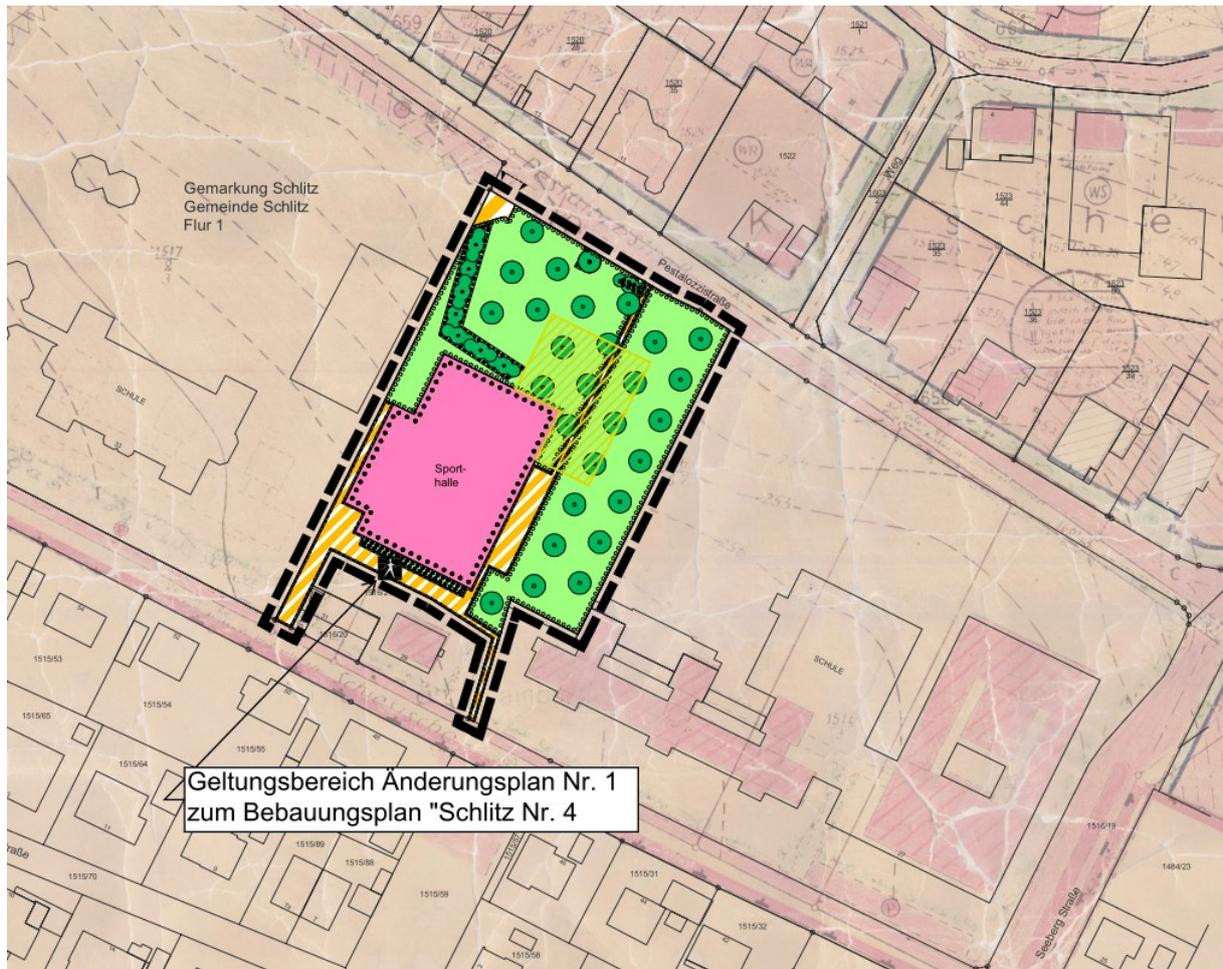


Stadt Schlitz

**Bebauungsplan „Schlitz Nr. 4“  
Änderungsplan Nr. 1**

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB**



## Chronologie des Verfahrens:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	17.12.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB	22.12.2018
Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB	18.01.2019
Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3,4 Abs. 1 BauGB	28.01.2019 bis 01.03.2019
Beschluss über die Anregungen und Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen sowie Beschluss der Durchführung der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3,4 Abs.2 BauGB)	27.05.2019
Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB	14.06.2019
Formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3,4 Abs. 2 BauGB	24.06.2019 bis 26.07.2019
Beschluss über die Anregungen sowie der Fassung der Planentwürfe als Satzung	26.08.2019
Rechtskraft	

Gemäß § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan nach der Beschlussfassung *„eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“*.

Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans im Sinne des § 214 BauGB gehen von dieser zusammenfassenden Erklärung nicht aus, da diese (außerhalb des Abwägungsverfahrens) zu fassende) Erklärung einen zustande gekommenen Bauleitplan voraussetzt.

### **1. Zusammenfassung der wesentlichen Ziele der Planung**

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes „Schlitz Nr. 4“ ist die Schaffung von Grünflächen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) als Kompensation der im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans „Zentrale Sportanlage an der Schlesischen Straße“, Kernstadt Schlitz überplanten Grünflächen.

Der geplante Ersatzneubau befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Zentrale Sportanlage an der Schlesischen Straße“ in Schlitz. Um dies baurechtlich zu sichern wurde hierfür der Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan „Zentrale Sportanlage an der Schlesischen Straße“ aufgestellt. Ein entsprechender Ausgleich kann jedoch vor Ort bzw. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Zentrale Sportanlage an der Schlesischen Straße“ nicht erfolgen. Als zusätzliche Kompensationsmaßnahme ist daher der Abriss des alten Hallenbades der Stadt Schlitz sowie die Entsiegelung befestigter Nebenflächen vorgesehen, mit anschließender Rekultivierung der Flächen und Anlage / Entwicklung einer Streuobstwiese. Diese Maßnahme befindet sich auf einer Teilfläche des Flurstückes 1516/22, Flur 1 der Gemarkung Schlitz innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Schlitz Nr. 4“. Um die Durchführung der Maßnahme zu ermöglichen bzw. die Ausgleichsmaßnahme baurechtlich zu sichern wurde der Beschluss zur Aufstellung des Änderungsplans Nr. 1 zum Bebauungsplan „Schlitz Nr. 4“ in der Stadtverordnetenversammlung am 17.12.2018 gefasst.

Der Änderungsplan Nr.1 zum Bebauungsplan „Schlitz Nr. 4“ bezieht sich auf eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches. Der Änderungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt 5.130 m<sup>2</sup> (0,5 ha). Von der Änderung betroffen ist das Flurstück 1516/22 tlw. der Flur 1 der Gemarkung Schlitz.

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

### **2.1 Datengrundlage**

Für die Belange des Umweltschutzes ist gem. § 2 (4) BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt worden sind und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Im Rahmen der schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung haben sich die TÖB zur Erforderlichkeit und zum Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung geäußert. Dies erfolgte im Rahmen der abgegebenen Stellungnahmen.

Im Umweltbericht zum Änderungsplan Nr. 1 wurden die voraussichtlichen Auswirkungen bei Durchführung der Planung schutzgutbezogen dargestellt. Für die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter wurden die durch die Bebauungsplanung ermöglichten maximal zulässigen Eingriffe zugrunde gelegt.

Auf die ausführlichen Erörterungen im Umweltbericht sei an dieser Stelle verwiesen.

### **2.2 Vermeidung / Minimierung erheblicher Umweltauswirkungen**

Die Festsetzungen hier im Änderungsplan Nr. 1 dienen der Schaffung neuer Grünflächen und Freigabe/ Rekultivierung ehemals versiegelter Böden als Ausgleich-/Ersatz für die Inanspruchnahme von Böden durch den geplanten Schulneubau im Bereich des Änderungsplans Nr. 1 zum Bebauungsplan „Zentrale Sportanlage an der Schlesischen Straße“. Dementsprechend ist hier mit keinen Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen. Die Festsetzungen führen zu einer deutlichen Aufwertung / Verbesserung der Schutzgüter Boden, Pflanzen/Tier/biologische Vielfalt, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereiches und der Umgebung.

Trotzdem enthält der Bebauungsplan nachfolgende Hinweise und Festsetzungen zur Minimierung möglicher (baubedingter) Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter (hier Tiere, Pflanzen, Boden):

- Arten-/Biotopschutz:
  - Gehölzfällungen/-entfernungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden Vogelarten (d.h. ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres) erfolgen.
  - Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben des §55 HBO).
  - Vor Abriss des Gebäudes (Hallenbad) ist das Gebäude auf Vorkommen gebäudebrütender Vogelarten und Fledermäuse durch fachkundiges Personal zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der zuständigen UNB vorzulegen. Bei evtl. Nachweis der vorkommen dieser Arten sind geeignete Maßnahmen zur Vergrämung durchzuführen. Die Durchführung dieser Maßnahmen ist ebenfalls mit der UNB vorab abzustimmen
- Bodenschutz:

- Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen, Boden und beim Abriss bzw. Umbau von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind die einschlägigen Vorschriften anzuwenden. Bei der Veränderung der vorhandenen Bausubstanz ist das geltende Abfallrecht zu berücksichtigen.
- Nutzung vorhandener Wege und vorrangige Belegung von bereits versiegelten und vegetationslosen bzw. gestörten Flächen für die Anlage von Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen etc. Temporär beanspruchte Flächen sind zu rekultivieren. Bei der Rekultivierung wird vor dem Auftrag des Oberbodens der anstehende Boden tief aufgelockert.
- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb.
- Bei der Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen; StAnz. 10/14).
- Die Rekultivierung / der Einbau von Oberboden ist durch eine bodenkundliche Bauüberwachung zu begleiten und zu dokumentieren.

### **2.3 Ausgleich verbleibender nachteiliger Umweltauswirkungen**

Mit der Umsetzung der Festsetzungen im Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan „Schlitz Nr. 4“ sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Die Festsetzungen im Änderungsplan Nr. 1 besitzen den Charakter einer Ausgleichsfläche.

Der geplante Abriss des Hallenbades sowie die Entsiegelung der angrenzenden befestigten Fläche zur Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen sowie zur Entwicklung der Fläche sind als Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme für die im Zuge des Änderungsplans Nr.1 zum Bebauungsplan „Zentrale Sportanlage an der Schlesischen Straße“ entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt gedacht.

Durch die Umsetzung der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme kommt es zu einer Entsiegelung / Rekultivierung von insgesamt 2.937 m<sup>2</sup> befestigter / überbauter Fläche, welche so nun dem natürlichen Bodenhaushalt wieder zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Maßnahme weist einen naturschutzfachlichen Ausgleichszuwachs/-überschuss von 72.711 Wertpunkten auf. Somit wird die zusätzliche Versiegelung im Zuge des geplanten Schulneubaus im 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan „Zentrale Sportanlage an der Schlesischen Straße“ in Schlitz (1.448 m<sup>2</sup>) kompensiert bzw. die vorhandenen Ausgleichsdefizite von 14.610 Wertpunkten ausgeglichen. Es verbleibt hier ein Kompensationsüberschuss von 58.101 Wertpunkten (vgl. Anlage 1 zum Umweltbericht – Eingriffs-Ausgleichsbilanz nach KV Hessen).

Besondere Wechselwirkungen sind bei der Realisierung der Bauleitplanung nicht zu erwarten.

### **2.4 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Entsprechend § 4c BauGB überwachen die Gemeinden/Städte die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans eintreten, um in der Lage zu sein, Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

In eigener Zuständigkeit kann die Stadt Schlitz im vorliegenden Fall nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen Stadtentwicklung ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt kann z.B. sein festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, wie

beispielsweise die Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen umgesetzt wurden. Solange die Stadt Schlitz keinen Anhaltspunkt dafür hat, dass die Umweltauswirkungen von den bei der Planaufstellung prognostizierten nachteiligen Umweltauswirkungen abweichen, besteht in der Regel keine Veranlassung für spezifische weitergehende Überwachungsmaßnahmen.

Die Umsetzung der Rekultivierung der Bodenflächen im Bereich des ehemaligen Hallenbades sind durch eine bodenkundliche Bauüberwachung zu begleiten und zu dokumentieren.

Ergänzend sind die Fachbehörden des Vogelsbergkreises bei der Umsetzung des Vorhabens zu beteiligen:

- Untere Wasserbehörde bei der Errichtung von Abwasser- und Regenversickerungsanlagen bzw. hier einem Regenrückhaltebecken
- Untere Naturschutzbehörde bei notwendigen Gehölzbeseitigungen

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

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Bedenken seitens der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hinsichtlich der von der Planung betroffenen Aufgabenbereiche, wurden, soweit diese planungsrelevant waren, im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Die teilweise sehr umfangreiche Auswertung (Stellungnahmen und Beschlussvorschläge) der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der baugesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB an o.g. Bebauungsplanung sowie die einzelnen Abwägungen und Abstimmungen des Planungsträgers sind in den jeweiligen Sitzungs-Niederschriften der Stadt Schlitz dokumentiert.

#### **3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB**

Für die Öffentlichkeit bestand die Möglichkeit sich vom 28.01.2019 bis 01.03.2019 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher belange wurden mit dem Schreiben vom 24.01.2019 über die allgemeinen Ziele und Zwecke unterrichtet und aufgefordert, zum Vorentwurf des Änderungsplans Nr. 1 zum Bebauungsplan „Schlitz Nr. 4“ Stellung zu nehmen.

Die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen wurden geprüft und abgewogen. Sie sind zum überwiegenden Teil in den Entwurf des Bebauungsplanes in Form von Festsetzungen und Hinweisen bzw. im Umweltbericht eingeflossen.

#### **3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Änderungsplans Nr.1 zum Bebauungsplan „Schlitz Nr. 4“ mit der dazu gehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde vom 26.06.2019 bis zum 26.07.2019 öffentlich ausgelegt. Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 19.06.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die im Zuge dieser Beteiligung eingegangene Stellungnahmen enthielten ausschließlich Hinweise. Es wurden keine Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan geäußert. Auf Grundlage der vorliegenden Hinweise wurden redaktionelle Ergänzungen der Allgemeinen Hinweise im Bebauungsplan vorgenommen. Diese Ergänzungen haben jedoch keine Auswirkungen auf die inhaltlich relevanten Aspekte des Änderungsplans Nr. 1 ergeben, die eine nochmalige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB erforderlich macht.

#### **4. Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.**

Eine grundsätzliche Prüfung der Standortlage hatte bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung der Stadt Schlitz stattgefunden. Dabei hatte sich diese Plangebiet als städtebaulich geeignet für die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Grünfläche/Parkanlage hier am Schul-Sportkomplex der Stadt Schlitz erwiesen. Der Geltungsbereich des Änderungsplans Nr. 1 wird im Flächennutzungsplan bereits als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Weiterhin besitzt die Stadt Schlitz als Kleinstadt mit ca. 10.000 Einwohnern die Funktion als Grundzentrum mit zentralem Stadtteil. Dementsprechend wird der Stadt Schlitz die Aufgabe zu teil, die nähere Umgebung mit Bildungsstandorten zu versorgen.

Aufgrund des Zustandes des aktuellen Schulgebäudes und der aktuellen Lernsituation der Gesamtschule Schlitzerland ist ein Neubau erforderlich. Der Planungsstandort des Neubaus im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zentrale Sportanlage an der Schlesischen Straße“ ist prädestiniert für dieses Vorhaben. Mit dem Neubau wird der Schulstandort an der Schlesischen Straße weiterentwickelt und die Fläche zwischen der nördlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung weiter verdichtet. Weiterhin besteht hierbei die Möglichkeit, den Schülern der Gesamtschule weiterhin die gewohnte Lernumgebung zu bieten. Aufgrund der besonderen Nutzung als Schulstandort und der damit verbundenen Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche ist es schwierig geeignete Flächen im Stadtgebiet ausfindig zu machen. Für Schulstandorte werden größere, zusammenhängende Flächen benötigt, um das eigentliche Schulgebäude, entsprechende Nebenanlagen und einen angemessenen Schulhof zu realisieren. Aus diesen Gründen kommen keine Alternativstandorte in Betracht.

Aufgrund des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ausfindig zu machen. Hierbei bietet sich die Fläche des ehemaligen Hallenbades an, welche sich in nahezu direkter Nachbarschaft zum Schulneubau der Gesamtschule Schlitz befindet. Das Hallenbad wird nicht mehr genutzt und steht dementsprechend leer. Im Rahmen des Abrisses des ehemaligen Schulgebäudes der Gesamtschule ist diese Option in Nachbarschaft zum Neubau prädestiniert. Alternativ können andere brachliegende Flächen ausfindig gemacht und revitalisiert werden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass entsprechende Ersatzflächen potenziell nur im Kollektiv aufgrund der Kleinteiligkeit als Ausgleich ausreichen.

---

.....  
(Ort)

.....  
(Datum)

.....  
(Unterschrift / Stempel)