

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

Stadt Herbstein, Stt. Stockhausen

**Bebauungsplan „Schloßgarten“ – 2. Änderung und Erweiterung
sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Herbstein hat am 16.03.2023 auf Antrag der Gemeinschaft Altenschlirf die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schloßgarten“ - 2. Änderung und Erweiterung sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Der an den Geltungsbereich angrenzende Bebauungsplan „Schlossgarten“ – 1. Änderung, der das östlich angrenzende Areal der Gemeinschaft Altenschlirf in Herbstein-Stockhausen bauplanungsrechtlich sichert, stammt aus dem Jahr 2017. In den letzten Jahren haben sich das Gebiet und die dort befindlichen Nutzungen verändert und weiterentwickelt. Die Wohnhäuser und Gemeinschaftsunterkünfte stoßen aufgrund der Anzahl der Bewohner an Ihre Leistungsgrenzen. Darüber hinaus bestehen für die Pflege der Menschen mit Behinderung und dem Wohnen erhöhte Anforderungen, denen durch weitere bauliche Maßnahmen an den vorhandenen Gebäuden sowie durch den Neubau von Wohneinheiten begegnet werden soll. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die beiden bestehenden Gebäude *Am Hopfengarten* der Gemeinschaft Altenschlirf mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schloßgarten“ aufgenommen werden, um eine bauplanungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung zur Sanierung, Modernisierung und Erweiterung der Gebäude zu bekommen. Da die Nutzung im Zusammenhang mit den Nutzungen des östlich angrenzenden Bebauungsplanes steht, erfolgt hier eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Schloßgarten“ und ebenfalls die Ausweisung eines Allg. Wohngebietes.

Das Planerfordernis ergibt sich aus den o.g. Gründen, so dass neben der Bestandssicherung und der städtebaulichen Neuordnung auch eine bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen werden soll, die bei künftigen Bauvorhaben in diesem Bereich als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden muss (Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Steuerung der Entwicklung).

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Städte und Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Das vorliegende Verfahren stellt keine neue Flächenausweisung dar, sondern optimiert den Bestand durch Nachverdichtungsmöglichkeiten. Den Vorgaben der Bodenschutzklausel und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) wird durch dieser Planung nachgekommen.

Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen und den Beschreibungen in der Begründung kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und FNP-Änderungen ist gemäß § 2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs.6 Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung und wurde in den Verfahrensschritten des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung beigefügt.

Für die Umweltprüfung wurden die in der Praxis bewährten Verfahren eingesetzt, so u.a. Geländebegehung und Vegetationsaufnahmen. Diese ermöglichten eine Bewertung des Biotopbestandes und bildeten die Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffswirkungen. Zusätzlich wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im Umweltbericht dokumentiert. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange).

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist Inhalt des nachfolgenden Kapitels.

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

Die zu den Umweltbelangen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden in Form einer Abwägung behandelt. Die Art und Weise, wie die Anregungen, Hinweise und Bedenken 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 Anregungen, Bedenken und Hinweise im Rahmen der Beteiligungen gemäß § 3 Abs.1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB und die Berücksichtigung in der Planung können wie folgt zusammengefasst werden:

Wesentliche Themenblöcke und Sachverhalte werden zusammenfassend aufgeführt.

Hessen Mobil: Keine Bedenken. Hinweise hinsichtlich nicht bestehenden Anspruchs gegen den Straßenbaulastträger aufgrund von Verkehrsemissionen. (Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen).

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für Wirtschaft und den ländlichen Raum: Keine Bedenken. Anregung der Durchführung naturschutzfachlicher Kompensationsmaßnahmen innerhalb des

Plangebietes zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen. (Die Hinweise wurden berücksichtigt und in die Plankarte und Begründung aufgenommen).

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für Bauen und Umwelt: Keine Bedenken. Hinweise auf die Vermeidung großflächiger Versiegelung sowie Anregungen zur Aufnahme von Hinweisen auf weitere naturschutzrechtliche Fachgesetze und zum konkreten Artenschutz bei Änderungen oder Abriss von bestehenden Gebäuden. Hinweise zu angrenzenden Kulturdenkmälern. (Die Hinweise wurden berücksichtigt und in die Plankarte und Begründung aufgenommen).

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Wasser- und Bodenschutz: Keine Bedenken. Hinweise auf den Hochwasserschutz und Starkregenereignisse, zum anfallenden Erdaushub, zum Bodenschutz, zur Versickerung und zum Versiegelungsgrad, keine Hinweise auf Altlasten, Hinweise zur Lage im Heilquellenschutzgebiet, allg. Hinweise zum Drosselabfluss und zum Abwasser und zur Baugrubenwasserhaltung. (Die Hinweise wurden berücksichtigt und in die Plankarte und Begründung aufgenommen).

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für Gefahrenabwehr: Allgemeine Hinweise zum Brandschutz sowie zur Löschwasserversorgung. (Die Hinweise wurden berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen).

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Gesundheitsamt: Allgemeine Hinweise zur Lage innerhalb der Heilquelle Herbstein sowie der Ver- und Gebote der Schutzzonenverordnung. (Die Hinweise wurden berücksichtigt und in die Plankarte und Begründung aufgenommen).

OVAG: Allgemeine Hinweise zu 0,4 kV Kabel und entsprechender Schutzstreifen. Die Hinweise wurden berücksichtigt und in die Plankarte und Begründung aufgenommen).

RP Darmstadt KMRD: Kein Hinweis auf Kampfmittel im Plangebiet. Hinweise auf Umgang im Falle eines Vorkommens. (Die Hinweise wurden berücksichtigt und in die Plankarte und Begründung aufgenommen).

RP Gießen: Hinweis auf Darstellung eines VBG für Landwirtschaft sowie VBG für den Grundwasserschutz im RPM 2010, kein VRG Siedlung Bestand aufgrund der abgesetzten Lage, jedoch Bestandschutz. Hinweis auf an die Ziele der Raumordnung angepasste Planung. Lage des Plangebietes innerhalb des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Herbstein sowie innerhalb der quantitativen Schutzzone B-neu. Hinweise auf den Bodenschutz und auf die Starkregen-Hinweiskarte. Hinweise zum kommunalen Abwasser sowie zur Entwässerung. Kein Hinweis auf Altlasten im Plangebiet. Hinweise auf Abstände zu den Freileitungen. (Die Hinweise wurden berücksichtigt und in die Plankarte und Begründung aufgenommen).

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis: Kein Hinweis auf Altlasten im Plangebiet. (Die Hinweise wurden berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen).

Die konkreten Anregungen und Hinweise der Fachbehörden und der Öffentlichkeit zu den verschiedenen Umweltbelangen sind im Rahmen der Auswertung und Abwägungen der Stellungnahmen ausführlich erörtert und behandelt worden, es wird auf die Ausführungen in den Verfahrens- und Genehmigungsunterlagen des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung verwiesen.

Wettenberg und Herbstein, März 2025