

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

Bauleitplanung der Stadt Homberg (Ohm), Stt. Schadenbach

Bebauungsplan „Am Bornweg“

sowie FNP-Änderung in diesem Bereich

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

Das Plangebiet liegt nördlich angrenzend zum bestehenden Siedlungskörper. Es ist im Bestand teilweise durch landwirtschaftliche Bauten geprägt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung und Weiterentwicklung des Plangebietes geschaffen werden. Hierbei bestehen konkrete Planungsabsichten für einen Schreinereibetrieb im Nordosten sowie zwei Wohngebäude im Südosten des räumlichen Geltungsbereiches. Demnach ist das Planziel die Ausweisung eines Mischgebietes i.S.d. § 6 BauNVO bzw. einer gemischten Baufläche gemäß § 1 Abs1 Nr.2 BauNVO. Neben der Ausweisung der Bau- und Grünflächen werden zusätzlich Abstandsbereiche zu den angrenzenden Gräben und dem Löschwasserteich in die Planung aufgenommen. Das Plangebiet ist über die Bestandsstraßen *Zum Herrnberg* und *Am Bornweg* zu erschließen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im bisherigen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren. Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt, der die Fläche derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche darstellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Für das konkret geplante Vorhaben des Schreinereibetriebes, sowie den zusätzlichen Wohngebäuden, stehen im vorhandenen Siedlungsgefüge des Stadtteils Schadenbach keine ausreichend dimensionierten Alternativflächen zur Verfügung. Dies begründet sich in der Größe und Nutzungsart des Vorhabens, sowie der kompakten Struktur des bestehenden Siedlungsgefüges (klassisches Straßendorf). Trotz der Neufächenninanspruchnahme im Außenbereich erfolgt durch den vorliegenden Bebauungsplan keine städtebaulich unerwünschte fingerförmige Entwicklung des Siedlungskörpers in die freie Landschaft, bzw. weiter in den Außenbereich. Im Kontext der vorhandenen angrenzenden Bebauung sowie des Festplatzes und Löschwasserteiches wird insgesamt zur Abrundung des Siedlungsgefüges an dieser Stelle beigetragen. Die Fläche ist im Bestand bereits teilweise baulich vorgeprägt.

Innenbereichsbetrachtung:

Zur Alternativflächendiskussion sind Flächen des unbeplanten Innenbereiches i.S.d. § 34 BauGB sowie unbebaute Flächen im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes i.S.d. § 30 BauNVO zu betrachten. Die östlich an das Plangebiet angrenzenden unbebauten Flächen (103/2, 104/1, 105/3, 106) sind als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu beurteilen und ebenfalls nicht durch die Satzung „Brückenswiese“ aus 1991 dem Innenbereich zugeordnet.

Der Schreinereibetrieb Seibert hat seinen derzeitigen Firmenstandort in der Ortslage (Schäferstraße 12 A), dort aber keinerlei Expansionsmöglichkeiten. Vor allem die Anlieferung ist schwierig und die Lagerung von Materialien nicht möglich. Die Firma möchte aber den Betriebsstandort im Ortsteil Schadenbach halten und hat daher verschiedene Grundstücksüberlegungen und -verhandlungen initiiert.

Nachfolgend werden zur Darstellung der Alternativflächen im Innenbereich unbebaute Grundstücke in der Ortslage aufgeführt. Zunächst ist aber festzustellen, dass der Kern und die Struktur der Ortslage als

Straßendorf zu bezeichnen ist, dass in den Randbereichen durch leicht abgesetzte landwirtschaftliche Betriebe und Gebäude ergänzt wird. Vereinzelt findet sich aus der neueren Siedlungsflächenentwicklung einzelne Ergänzungen, wie z.B. die 2 Wohngebäude im Bereich *Zum Herrnberg*, der Bereich *Zum Hübeler Holz* und 2 Gebäude an der *Triftstraße*.

Die Stadt Homberg (Ohm) hat zusätzlich 12 Eigentümer von Baulücken oder nicht bebauten Grundstücken am Ortsrand angeschrieben, um die Baulücken zu mobilisieren (siehe Abb. 12). Im Ergebnis konnte kein Grundstück für die Nachverdichtung oder für eine Bebauung mobilisiert werden.

Aufgrund der fehlenden Baulücken im Innenbereich der Ortslage wurden als weiteres die im Regionalplan Mittelhessen für die Ortslagen vorgegebene Inanspruchnahme der Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft (Z 5.2-4) näher betrachtet. Aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit der Fläche, der Vorbelastung des Plangebietes durch die baulichen Anlagen und dem geschotterten Bereich sowie dem angrenzenden Löschwasserbecken und dem Festplatz stellt die Ausweisung des Plangebietes eine städtebaulich begründbare Abrundung der nördlichen Ortslage dar. Zudem werden die landwirtschaftlichen Flächen nicht intensiv bewirtschaftet, so dass der Eingriff in die Agrarstruktur niedrig gehalten werden kann. Weitere Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft mit diesen Standortvorteilen bestehen nicht an den Ortsrändern von Schadenbach, so dass die Stadt Homberg (Ohm) und der örtliche Schreinereibetrieb an der Ausweisung des Plangebietes festhalten. Durch Inanspruchnahme der Grünlandflächen sind auch keine dauerhaften agrarstrukturellen Nachteile zu erwarten. Die Flächen konnten seitens des Betriebes erworben werden, ohne dass die Forderung nach Ersatzflächen gestellt wurde.

Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen 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 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.

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 Hinweise wurden in Form einer Abwägung behandelt. Die Art und Weise, wie die Anregungen und Hinweise 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 zu den einzelnen Schutzgütern im Rahmen der Offenlage und deren Berücksichtigung können wie folgt zusammengefasst werden:

Schutzgüter

- Zum Schutzgut Boden und Wasser:

Keine Hinweise auf Kampfmittel oder Altlasten im Plangebiet, Hinweise zu Altlastenverdachtsflächen (keine Eintragungen), Hinweise zur Betroffenheit von oberirdischen Gewässern, Einhaltung des Gewässerrandstreifens, und Betroffenheit der Lage außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes und außerhalb von Überschwemmungsgebieten., zu Starkregenereignissen. (LK Amt für den ländlichen Raum, LK Wasser- und Bodenschutz, RP Darmstadt Kampfmittelräumdienst, RP Gießen Dez. Grundwasserschutz und Oberirdische Gewässer, Altlasten, Bodenschutz, ZAV).

Die Hinweise wurden bei der Planung (Plankarte und Begründung, Umweltbericht) berücksichtigt und/oder im Abwägungsprozess behandelt.

- Zum Schutzgut Klima und Luft:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Zum Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Verweis auf die Verbote gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz und zum Insektenschutz (§ 41a BNatSchG), Hinweise auf die Pflegemaßnahmen im Uferbereich (LK Untere Naturschutzbehörde).

Die Hinweise wurden bei der Planung (Plankarte und Begründung, Umweltbericht) berücksichtigt und/oder im Abwägungsprozess behandelt.

- Zum Schutzgut Biologische Vielfalt:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Zum Schutzgut Landschaft:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Zum Schutzgut Natura-2000-Gebiete:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Zum Schutzgut Sonstige Schutzgebiete:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Zum Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung:

Hinweise auf Immissionen durch die Kreisstraße K 51 und auf die Entsorgung von Abfällen, Hinweise zu Immissionen angrenzender Nutzungen (Iw. Betrieb), zu einem geplanten Lärmschutzwall, Zu Spuren ehemaligen Bergbaus, zum Abfall, keine Hinweise zu Kampfmitteln, (HessenMobil, LK Amt für den ländlichen Raum, RP Darmstadt KMRD, RP Gießen Dez. Altlasten, , Abfallwirtschaft, Bergaufsicht, , Landwirtschaft, Bauleitplanung, Öffentlichkeit).

Die Hinweise wurden bei der Planung (Plankarte und Begründung, Umweltbericht) berücksichtigt und/oder im Abwägungsprozess behandelt.

- Zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe:
Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Zum Schutzgut Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität:
Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Sonstige Hinweise:

Informationen zu Glasfaser und Abfallbehälterstandorte zu den Belangen des lw. Verkehrs, zum allg. Brandschutz, zur Innenbereichsverdichtung (Deutsche Telekom, IHK, Kreisausschuss Brandschutz, LK Amt für den ländlichen Raum, , RP Gießen Obere Landesplanungsbehörde, ZAV).

Die Hinweise wurden bei der Planung (Plankarte und Begründung, Umweltbericht) berücksichtigt und/oder im Abwägungsprozess behandelt.

Die konkreten Anregungen und Hinweise der Fachbehörden und der Öffentlichkeit zu den verschiedenen Umweltbelangen und sonstigen Belangen sind im Rahmen der Abwägungen ausführlich behandelt worden, es wird auf die Ausführungen in den Abwägungen in den Verfahrens- und Genehmigungunterlagen zum Bebauungsplan und zur FNP-Änderung verwiesen.

Wettenberg und Homberg (Ohm), Februar 2023