

Zusammenfassende Erklärung

über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB und § 6a Abs.1 BauGB

Bauleitplanung der Gemeinde Schwalmtal, Ortsteil Hopfengarten

Bebauungsplan „Melchiorsgrund“

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

Für das Areal des kulturtherapeutischen Dorfes liegt derzeit kein gültiger Bebauungsplan vor. In den letzten 40 Jahren hat sich das Gebiet und die dort befindlichen Nutzungen erheblich verändert und weiterentwickelt. Die Wohnhäuser und Gemeinschaftsunterkünfte sowie Werkstätten stoßen aufgrund der Anzahl der Bewohner mittlerweile an Ihre Leistungsgrenzen. Gleiches gilt für den landwirtschaftlichen genutzten Betriebszweige. Bauplanungsrechtlich war das Gebiet bisher sowohl nach § 34 wie auch nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die Nutzungen und die Lage der Gebäude sind jedoch sehr unterschiedlich, so dass das städtebauliche Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht, um die Fläche einheitlich über einen Bebauungsplan zu ordnen, zu sichern und zu entwickeln.

Melchiorsgrund bietet den Bewohner trotz ihrer Abhängigkeitserfahrung und ihrer seelischen Erkrankungen vielfältige alltagspraktische Erfahrungs- und Entwicklungsräume, abseits der Ortslagen in der Schwalmtaler Gemarkung. Durch die Verantwortung der Bewohner bei der Versorgung der Tiere, bei ihrer Arbeit in den Werkstätten, in der Landwirtschaft, bei der Landschaftspflege, im Garten und Hofladen und nicht zuletzt bei der eigenständigen Alltagsbewältigung, erhalten Sie so viel Unterstützung, aber auch Möglichkeiten der Eigenständigkeit, wie nötig. In dem dörflichen Zusammenleben können die Bewohner ihre eigenen Ressourcen und Fähigkeiten wahrnehmen und ausbauen, lernen verantwortungsvoll und selbstbestimmt zu leben. Melchiorsgrund bietet den Menschen mit sogenannten Doppeldiagnosen sowohl einen kurzfristigen Ort der Stabilisierung, als auch einen langfristigen Platz zum Leben, ein Platz der seelischen Stabilisierung und der Weiterentwicklung.

Es bestehen sowohl durch das Erlernen der eigenständigen Lebensbewältigung als auch durch die steigenden Anfrage nach Wohnraum Anforderungen weiterer baulicher Maßnahmen an den vorhandenen Gebäuden sowie an den Neubau von Wohneinheiten. Der demographische Wandel erfordert auch die Erweiterung einer Seniorenbegegnungsstätte. Zu berücksichtigen ist daher, dass die Bewohner älter werden und langfristig auch eine Betreuung und Pflege erforderlich wird. Auch die Arbeitsbedingungen in den Werkstätten und die Kapazitäten der Gebäude stoßen an Grenzen, die es erforderlich machen, Erweiterungsflächen innerhalb des Plangebietes vorzusehen. Hinzu kommen die Bereitstellung von Parkplätzen für Bewohner und Besucher der Anlage, die eine grundlegende Erarbeitung und Neuaufstellung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes erfordern. Die Sicherung des Bestandes, die Planung von Erweiterungsflächen und die städtebauliche Neuordnung von weiteren Nutzungen sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen das kulturtherapeutische Dorf bauplanungsrechtlich erfasst, gesichert und Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Diese Teilflächen sollen daher als Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO Zweckbestimmung Therapiezentrum ausgewiesen werden. Die überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung und Gebäude geprägten Bereiche und Flächen werden als Dorfgebiet i.S.d. § 5 BauNVO ausgewiesen. Ergänzt werden diese Nutzungen durch Ausweisungen von Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Erfassen des heutigen Bestandes, die Erweiterung des Nutzungsangebotes sowie die Möglichkeit der Nachverdichtung in Teilbereichen. Darüber hinaus sollen im Nord- und Südwesten Flächen für die Errichtung von Tiny-Häusern geschaffen werden. Aber auch durch die Sondergebietsausweisung von Flächen im Südosten sollen Einrichtungen zur Therapie, Begegnungsstätten, Seminarräume und Unterbringung für Gäste und Betreuer durch den Bebauungsplan vorbereitet werden. Zudem wird im Südosten des Plangebietes die Erweiterung des Dorfgebietes und somit des landwirtschaftlichen Bereiches vorbereitet. Zusätzlich ist eine Streuobstwiese im Südwesten und Fläche für eine Parkanlage im Nordosten mit in den Geltungsbereich aufgenommen und als Ausgleichs- und Erholungsfläche vorgesehen. Außerdem soll so ein angemessener Übergang zum Außenbereich gestaltet und erhalten werden. Inmitten des Gebietes ist außerdem ein Multifunktionsplatz für diverse Feste, Veranstaltungen und Zusammenkünfte und weitere Nutzungen vorgesehen. Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

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

Die Planerfordernis und die Gründe für die vorliegende Bauleitplanung sind in den vorherigen Ausführungen dargelegt.

Darüber hinaus muss vorangestellt werden, dass das vorliegende Plangebiet eine eigenständige Siedlungsstruktur darstellt, die abgesetzt von den übrigen Ortslagen historisch entstanden und gewachsen ist. Auch aufgrund der besonderen Nutzungsart der Einrichtungen, wie unter Kapitel 1.1 der Begründung beschrieben, wird von einer grundsätzlichen Alternativendiskussion an einem anderen Standort abgesehen. Die Betrachtung des Innenbereiches beschränkt sich somit auf den vorhandenen Gebäudebestand im Bereich Melchiorsgrund, der nun erstmals durch den Bebauungsplan bauplanungsrechtlich erfasst und gesichert wird. Darüber hinaus werden moderate Erweiterungsabsichten im Bestand ermöglicht und als Angebotsplanung vorbereitet. Die geplanten Neuausweisungen (Tiny Häuser im Westen, Erweiterung der Handwerksbereiche im Norden, Erweiterung des Bereiches Gartenbau/Grabgärten im Nordosten, Erweiterung der landwirtschaftlichen Betriebe im Südosten und die Neuerrichtung eines Multifunktionsgebäudes (Altengerechtes Wohnen, Seminarräume, etc.) im Süden des Gelände) sind für eine langfristige und jeweils bedarfsorientierte Entwicklung ausgelegt. Ziel ist es den Standort behutsam zukunftssicher zu gestalten und zu entwickeln.

Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen und den Ausführungen in der Begründung zum Thema Regionalplanung (Kapitel 1.3.), Innenentwicklung und Alternativendiskussion (Kapitel 1.7) sowie weiterer Ausführungen in der Begründung zum Planungshintergrund bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der FNP-Änderung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet, der als Anlage Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag 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 zu 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 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 dem artenschutzrechtlichen Ausgleich. Die vorliegende Planung sieht externe Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit verschiedenen Entwicklungszielen außerhalb der Baugebiete 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.

Als weitere **umweltbezogene Informationen** liegen vor:

a) Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (PlanÖ 08/2024) in Bezug auf die Tiergruppen der Vögel (Avifauna), Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien und Amphibien. Tagfalter und Widderchen. Käfer, Libellen, Heuschrecken und sonstige Säugetiere wurden nach Überprüfung der vorhandenen Habitatstrukturen als keine potenziell betroffenen artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen beurteilt. Der Fachbeitrag ist Teil des Umweltberichtes.

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

Die 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 diesen zu entnehmen. Diese Beschlussempfehlungen wurden in den Gremien entsprechend vorgestellt, diskutiert und letztlich von der Gemeindevertretung beschlossen. Die wesentlichen Hinweise und Stellungnahmen zu den Schutzgütern können u.a. wie folgt zusammengefasst werden:

Im Rahmen des bisherigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs.1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sind **umweltrelevante Stellungnahmen** von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit eingegangen. Wesentliche Sachverhalte und Verfasser der Stellungnahmen werden zusammenfassend aufgeführt:

• Boden und Wasser:

Hinweise zum Bodenschutz, zur Entwässerung des Plangebietes und zum Hochwasserschutz, zum Versiegelungsgrad und zur Versickerung, zum anfallenden Niederschlagswasser, zu Starkregenereignissen, zur Baugruben- und Grundwasserhaltung, zu Tiefeneingriffen in das Grundwasser, zum Abwasser, zum Nachsorgenden und Vorsorgenden Bodenschutz, zum Bodenschutz und Erdarbeiten allgemein, zum Bodenaushub, zur Bodenkompensation, Hinweise zur Betroffenheit von Gewässern/Gräben, der Lage außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes und außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt, keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet, kein Hinweis auf Kampfmittel und Informationen zur Schilfkläranlage (LK VB Wasser- und Bodenschutz, Untere Naturschutzbehörde, RP Gießen Dez. Obere Landesplanungsbehörde, Grundwasserschutz und Oberirdische Gewässer, Altlasten, Bodenschutz, Kommunale Abfallwirtschaft, RP Darmstadt KMRD, ZAV, Öffentlichkeit).

• Klima und Luft:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen und Informationen vor.

• Tiere und Pflanzen:

Hinweise zur Beweidung und Pflegemaßnahmen auf den Kompensationsflächen, auch im Zusammenhang mit den landwirtschaftlich genutzten Flächen. Hinweise zum Arten- und Insektenschutz (in Bezug auf die Außenbeleuchtung), zum Insektenschutz allg. und Hinweise zum Waldabstand (VB-Kreis, FD Landwirtschaft, Untere Naturschutzbehörde, RP Gießen Dez. Landwirtschaft, Hessen-Forst).

• Biologische Vielfalt:

Hinweise zu den Biotopen (Streuobst, Grünland, Grabenstrukturen) im Plangebiet (VB-Kreis Untere Naturschutzbehörde).

• Landschaft:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen und Informationen vor.

• Natura-2000-Gebiete:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen und Informationen vor.

• Sonstige Schutzgebiete:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen und Informationen vor.

• Mensch, Gesundheit und Bevölkerung:

Keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet, Hinweise zu Lärmemissionen und Verkehrsführung, zum Abfall, Hinweise zu Kampfmitteln und zum Brandschutz, (Hessen Mobil, Kreisbauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde, RP Darmstadt KMRD, RP Gießen Dez. Altlasten, Immissionsschutz. Vogelsbergkreis Gefahrenabwehr, Öffentlichkeit).

• Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe:

Hinweise auf die Installation von Photovoltaikanlagen und Hinweise zu Kulturdenkmälern (Untere Naturschutzbehörde, Landesamt für Denkmalpflege).

• Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen und Informationen vor.

• Sonstige Hinweise:

Hinweise zur Katastergrundlage vom AfB, Hinweise zu Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom, Erdgasversorgungsleitung sowie 20kV- und 0,4kV-Kabel der OVAG. Hinweise des Amtes für Gefahrenabwehr in Bezug auf den Brandschutz, RP Gießen Dez. Abfall Hinweise zur Entsorgung von Bauabfällen.

Die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Hinweisen und Anregungen wurden in der Planung berücksichtigt (Plankarte und Begründung) 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 / FNP-Änderung bzw. der Plankarten, sodass die Gemeindevertretung am 02.07.2025 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan und den Feststellungsbeschluss für die FNP-Änderung beschlossen hat. Es wird auf die Ausführungen in den Verfahrens- und Genehmigungsunterlagen zum Bebauungsplan bzw. zur FNP-Änderung verwiesen.

Wettenberg und Schwalmtal, Januar 2026