PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Bauleitplanung der Stadt Schlitz, Kernstadt

Begründung

Bebauungsplan „Ehemaliges Schulgelände Schlesische Straße“

Planstand 21.10.2026

Projektnummer: 26-3163

Projektleiter: Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH /SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Am Nordpark 1 - 35435 Wettenberg,
T.+49 641/98441-22, Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

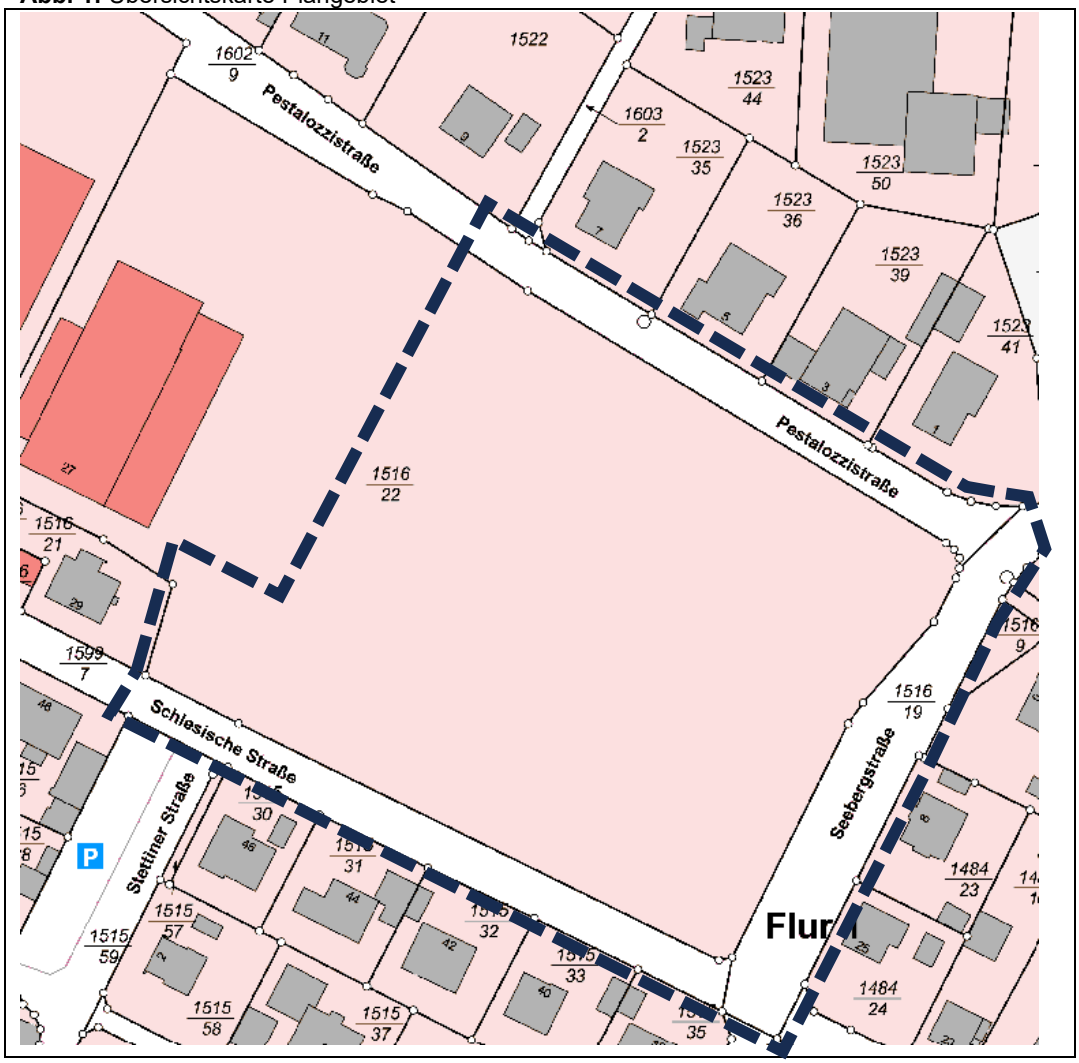
Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen ... 5
1.1 Veranlassung, Planungserfordernis, Planziel ... 5
1.2 Verfahrensstand ... 6
1.3 Lage und Größe des Plangebietes ... 7
1.4 Übergeordnete Planungen ... 8
1.4.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 ... 8
1.4.2 Flächennutzungsplan ... 8
1.4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan ... 9
1.4.4 Innenentwicklung Nachverdichtung und Bodenschutz ... 11
2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption ... 12
3 Begründung der Planfestsetzungen ... 13
3.1 Art der baulichen Nutzung ... 13
3.2 Maß der baulichen Nutzung ... 14
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 15
3.4 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen ... 15
3.5 Wasserrechtliche Empfehlungen (HWG) ... 16
3.6 Gestalterische Vorgaben – Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung ... 16
4 Landschaftspflege und Naturschutz ... 17
4.1 Eingriffs- und Ausgleichplanung ... 18
4.2 Artenschutz und Schutzgebiete ... 18
5 Integrierter Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag ... 18
Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich ... 18
Umweltprüfung und Umweltbericht ... 18
Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen ... 19
Tiere und artenschutzrechtliche Belange ... 22
Boden und Fläche ... 23
Wasser 26
Luft und Klima ... 27
Gesetzlich geschützte Biotope ... 29
Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete ... 30
Landschaft ... 31
Mensch, Wohn- und Erholungsqualität ... 31
Kulturelles Erbe und Denkmalschutz ... 31
6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz, Klima ... 31
6.1 Hochwasserschutz ... 31
6.1.1 Überschwemmungsgebiet ... 31
6.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten ... 31

6.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs.1 WHG) ... 32
6.2 Wasserversorgung ... 32
6.2.1 Bedarfsermittlung ... 32
6.2.2 Wassersparnachweis ... 32
6.2.3 Deckungsnachweis ... 32
6.2.4 Technische Anlagen ... 32
6.3 Grundwasserschutz ... 32
6.4 Schutz oberirdischer Gewässer ... 33
6.4.1 Gewässerrandstreifen ... 33
6.4.2 Gewässerentwicklungsflächen ... 34
6.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben ... 34
6.4.4 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern ... 34
6.5 Abwasserbeseitigung ... 34
6.5.1 Gesicherte Erschließung ... 34
6.5.2 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung ... 34
6.5.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen ... 34
6.5.2.2 Anforderungen an das Einleiten von Abwasser ... 34
6.5.2.3 Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser ... 35
6.5.2.4 Versickerung des Niederschlagswassers ... 35
6.5.2.5 Entwässerung im Trennsystem ... 35
6.5.2.6 Kosten und Zeitplan ... 35
6.6 Abflussregelung ... 35
6.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer ... 35
6.6.2 Hochwasserschutz ... 35
6.6.3 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen ... 35
6.6.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen ... 35
6.6.5 Starkregen ... 36
6.6.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft ... 36
7 Verkehrserschließung, Technische Infrastruktur ... 36
7.1 Straßen und Wege ... 36
7.2 Knotenpunkte ... 36
7.3 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr ... 36
7.4 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr ... 37
7.5 Wasserversorgung ... 37
7.6 Abwasserentsorgung ... 37
7.7 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien ... 37

7.8 Brandschutz 37
7.9 Abfälle 37
8 Flächenbilanz 37
9 Bodenordnung 38
10 Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten, Vorsorgender Bodenschutz 38
11 Denkmalschutz 39
12 Immissionsschutz 39
13 Kosten 40

Abb. 1: Übersichtskarte Plangebiet



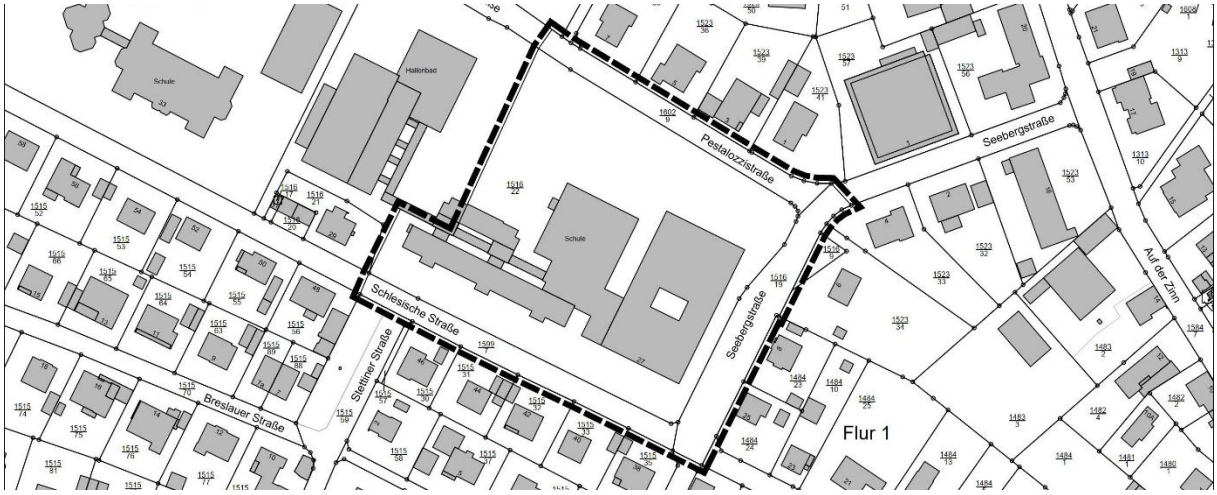
genordet und ohne Maßstab, Kartengrundlage Katasterkarte Natureg Viewer, Abruf 21.10.2026

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung, Planungserfordernis, Planziel

In Schlitz, im Westen der Kernstadt, befindet sich das Plangebiet, das durch den Bebauungsplan Nr.4 im Bereich „Gesamtschule Schlitz“ aus dem Jahr 1969 erfasst und bauplanungsrechtlich abgesichert ist. Der gesamte Bereich ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit öffentlichen Gebäuden und der Zusatzsignatur „Mittelpunktschule“ gekennzeichnet. Es wurde kein Maß der baulichen Nutzung und auch keine Baugrenze vorgegeben. Auf dem Gelände standen zahlreiche Schulgebäude (siehe nachfolgende Abb. 2), die mittlerweile alle niedergelegt wurden. Das Gelände ist aktuell durch Rohboden und Grünflächen geprägt.

Abb.2: Katasterkarte mit Schulgebäuden



Das Gebiet befindet sich in der bebauten westlichen Ortslage der Kernstadt und kann daher als Innenbereich bezeichnet werden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen Teile des bisherigen Schulgeländes in ein Urbanes Gebiet (§ 6 a BauNVO) umgewandelt werden (**Planziel**), um einerseits Wohnraum und andererseits auch Möglichkeiten für die Errichtung verschiedener weiterer Einrichtungen zu schaffen (z.B. ebenfalls Schule, sozialen und kulturellen Einrichtungen oder Gewerbe (Dienstleistung). Aus diesen Gründen besteht das **Planerfordernis** den Bebauungsplan zu ändern.

Für das Plangebiet wurde ein Konzept erstellt, auf dessen Grundlage bereits Architekturbüros die planerischen Vorstellungen für die Nutzungen und Gebäudekubaturen erarbeitet, aber noch nicht finalisiert haben. Insofern stellt der Bebauungsplan eine Angebotsplanung dar, die aber schon auf konkrete Projektplanungen aufbaut. Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 2024. Seitdem sind verschiedene Konzepte für die Bereich angedacht und teilweise auch wieder verworfen worden. Die Überplanung des Geländes dient der Nachverdichtung des Innenbereichs und erfüllt die somit Kriterien des § 1a BauGB (…sparsamer Umgang mit Grund und Boden...). Gleichzeitig kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung), einstufig ohne FNP-Änderung und ohne Umweltprüfung/Umweltbericht durchgeführt werden.

Das Plangebiet ist bereits im Regionalplan Mittelhessen 2010/2025 als Vorranggebiet Siedlung Bestand und im Flächennutzungsplan 1991 als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule dargestellt. Der FNP wird dann im Zuge des Satzungsbeschlusses berichtigt, da sich die grundlegende Nutzungsart ändert.

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die für die Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Mittelpunktschule festgelegt waren (hier erfolgte planerischen Zurückhaltung), werden grundlegend geändert, durch zahlreiche aktuelle gesetzliche Grundlagen und dem neuen Planziel neu mit aufgenommen und an die umliegende Bebauung und städtebaulichen Rahmenbedingungen angepasst. Durch die Festsetzungen von Grundflächenzahlen, Vollgeschossen und Oberkanten von Gebäuden soll auch eine moderate Nachverdichtung an diesem Standort erfolgen, der somit städtebaulich revitalisiert wird.

Hinweis:

Gegenüber der Bezeichnung des Bebauungsplanes im Aufstellungsbeschluss und der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses wurde die Namensgebung für den Bebauungsplan geändert.

Alte Bezeichnung zum Aufstellungsbeschluss:
Bebauungsplan Nr. 4 – 2.Änderung im Bereich „Gesamtschule Schlitz“

Neue Bezeichnung zur Entwurfsoffenlage:
Bebauungsplan „Ehemaliges Schulgelände Schlesische Straße“

1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2(1) BauGB**	09.09.2024 Bekanntmachung* 12.10.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 (2) BauGB**	Bekanntmachung am 23.10.2026 Frist 28.10.2026 – 30.11.2026
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4(2) BauGB**	Anschreiben 26.10.2026 Frist 30.11.2026
Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 (1) BauGB**	

* Die Bekanntmachungen erfolgen gemäß der Hauptsatzung der Stadt Schlitz im *Schlitzer Boten*

Das Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Es erfolgt eine angemessene Auslegungsdauer der Planunterlagen im Rahmen der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB von einem Monat bzw. mind. 30 Tagen. Eine verlängerte Auslegung ist aufgrund des bestehenden Bauplanungsrechtes, der bisherigen Bebauung und etablierten Nutzung (Schule) sowie der Lage im Innenbereich nicht erforderlich.

1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Lage: Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Kernstadt Schlitz.

Größe: 1,46 ha

Flurstücke: Betroffen sind die Flurstücke 1516/19tlw., 1516/22tlw., 1599/7tlw. und 1602/9tlw. in der Flur 1, jeweils Gemarkung Schlitz. Das Gebiet befindet sich nördlich des *Schlesischen Straße*, westlich der *Seebergstraße* und südlich der *Pestalozzistraße*.

Exposition: Das Gelände ist relativ eben, leicht nach Norden, Richtung Straße, abfallend. Einen größeren Höhenunterschied gibt es von Schlesischen Straße Richtung Gebiet hin.

Nutzung: Brachfläche (gemäht), vereinzelt Bäume, im mittleren Bereich eine geschotterte Straße.

Angrenzende Nutzungen: Flächen für den Gemeinbedarf Schule, Straßen, Wohnbauflächen.

Geplante Ausweisung: Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO.

Abb. 3: Luftbild mit Darstellung der Lage des Plangebietes



Bildquelle: HLNUG, Geoportal Hessen Natureg-Viewer, Abruf 06.10.2026 und eigene Darstellung, genordet, ohne Maßstab

Die Luftbildaufnahme im Natureg-Viewer ist nicht aktuell, wie die nachfolgenden Bilder der Geländeaufnahmen des Planungsbüros zeigen.

Abb. 4 und 5: Fotos der Geländeaufnahmen vom 02.07.2026.



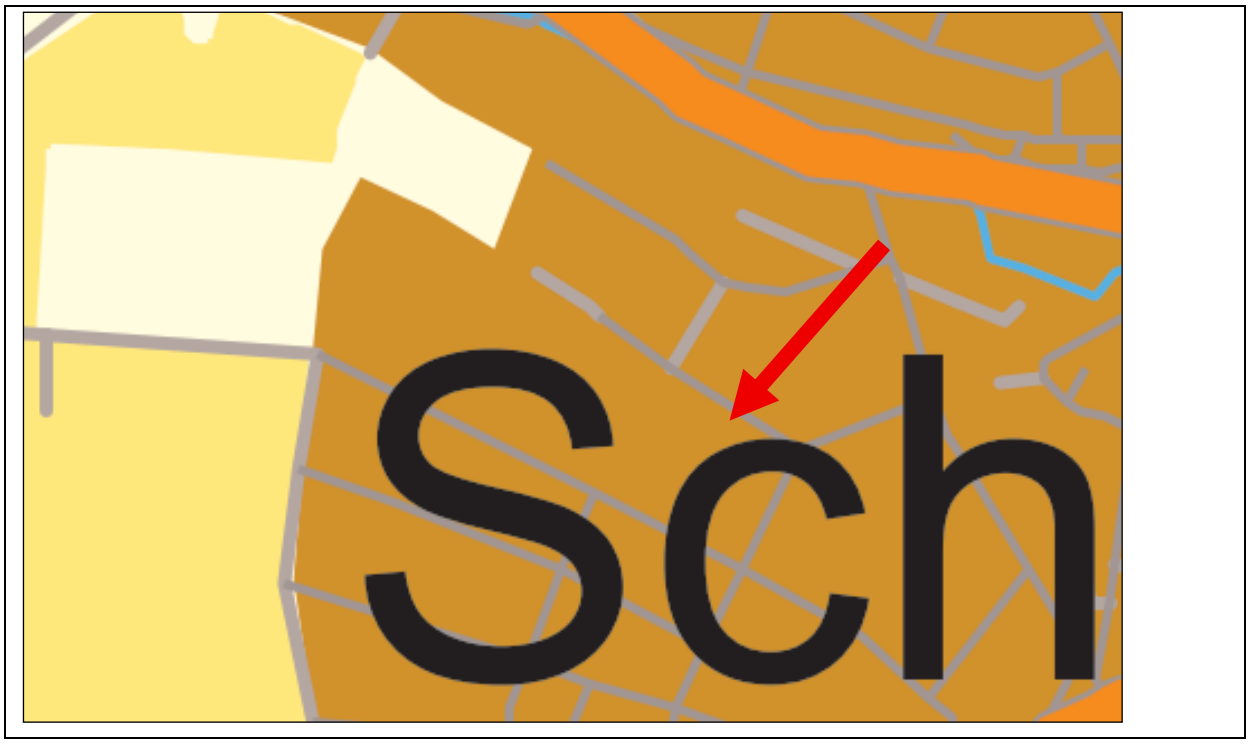


1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Regionalplan Mittelhessen 2025 stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* (5.1-1) dar. Somit ist die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abb. 6: Plangebiet (Lage siehe Pfeil) im Regionalplan Mittelhessen 2025



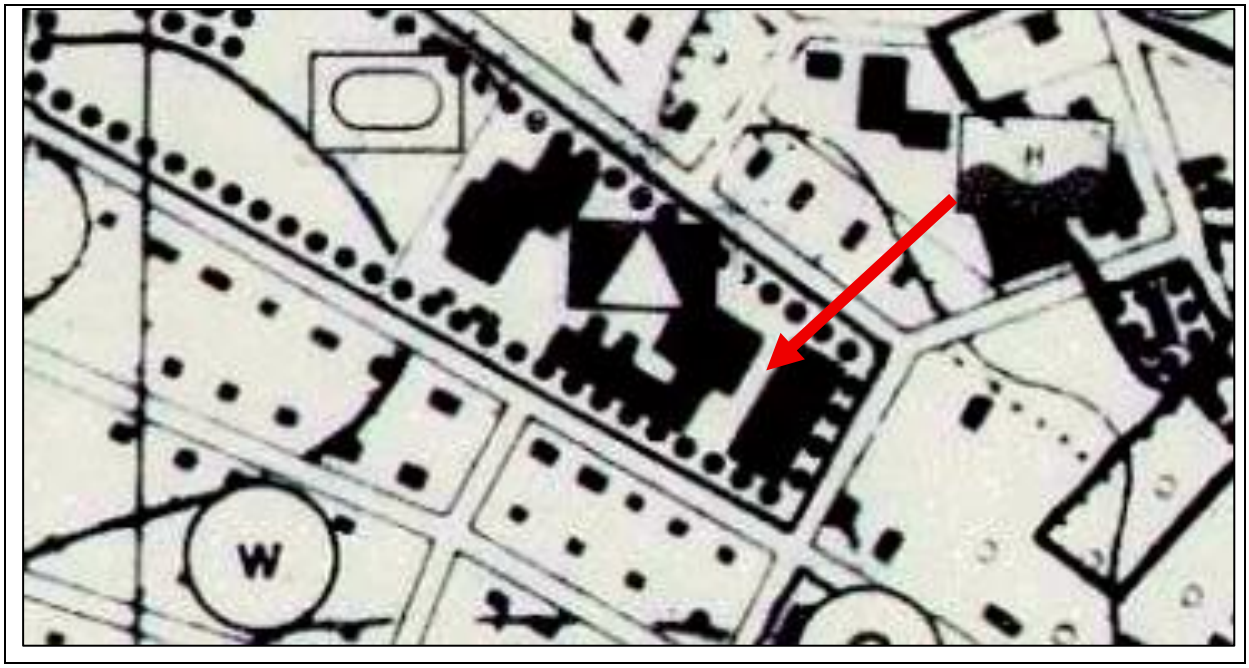
1.4.2 Flächennutzungsplan

Die aktuelle Darstellung des Plangebietes im FNP erfolgt als Fläche für den Gemeinbedarf. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan somit zunächst

entgegen. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt, da das bisher bebaute Plangebiet einer neuen Bebauung zugeführt wird und somit innerörtliche Flächen revitalisiert und nachverdichtet werden. Dies entspricht den Grundsätzen des § 1a BauGB.

Abb. 7: Plangebiet (Lage siehe Pfeil) im Flächennutzungsplan der Stadt Schlitz (Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Schlitz für diesen Bereich).

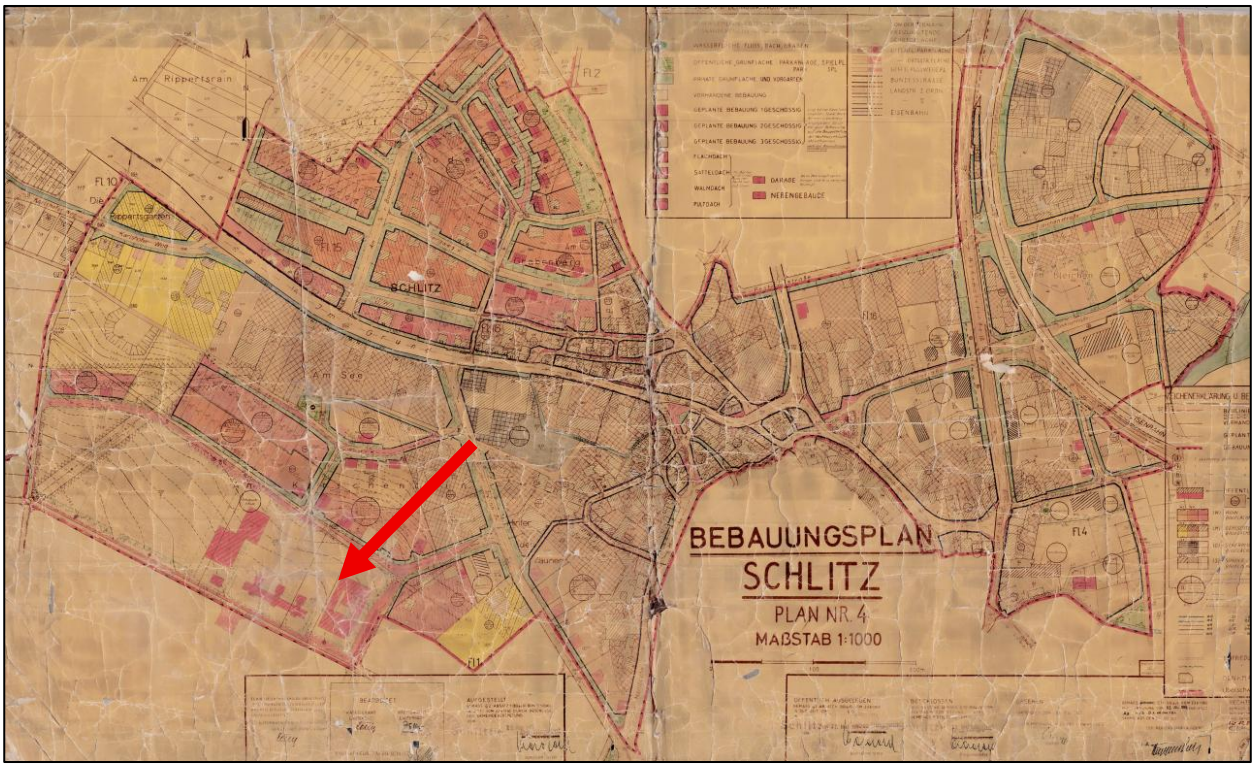


1.4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

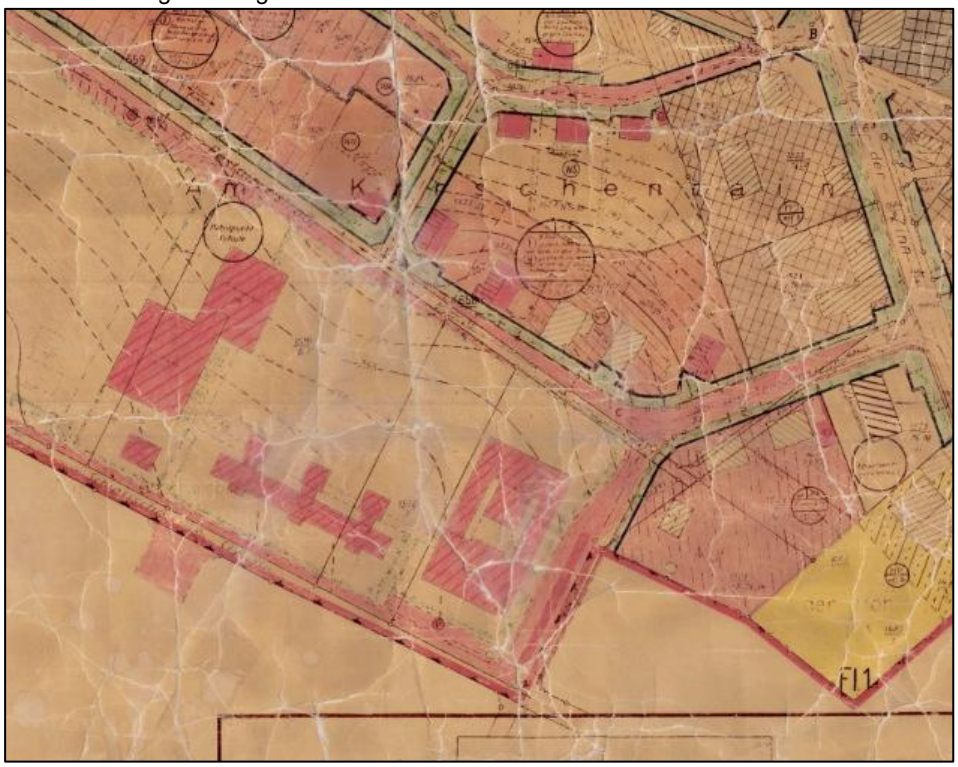
Für den räumlichen Geltungsbereich liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Im Bebauungsplan Schlitz Nr. 4, von 1969, sowie in der 1. Änderung von 2019, war das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB ausgewiesen. Mit der vorliegenden Änderung sollen Teile des bisherigen Schulgeländes in ein Urbanes Gebiet (§ 6 a BauNVO) umgewandelt werden, um einerseits Wohnraum und andererseits auch Möglichkeiten für die Errichtung weiterer Nutzungen (soziale und kulturelle Einrichtungen sowie wie Gewerbe im Form von Dienstleistungen) zu schaffen.

Abb. 8&9: Bebauungsplan Schlitz Nr. 4, 1969

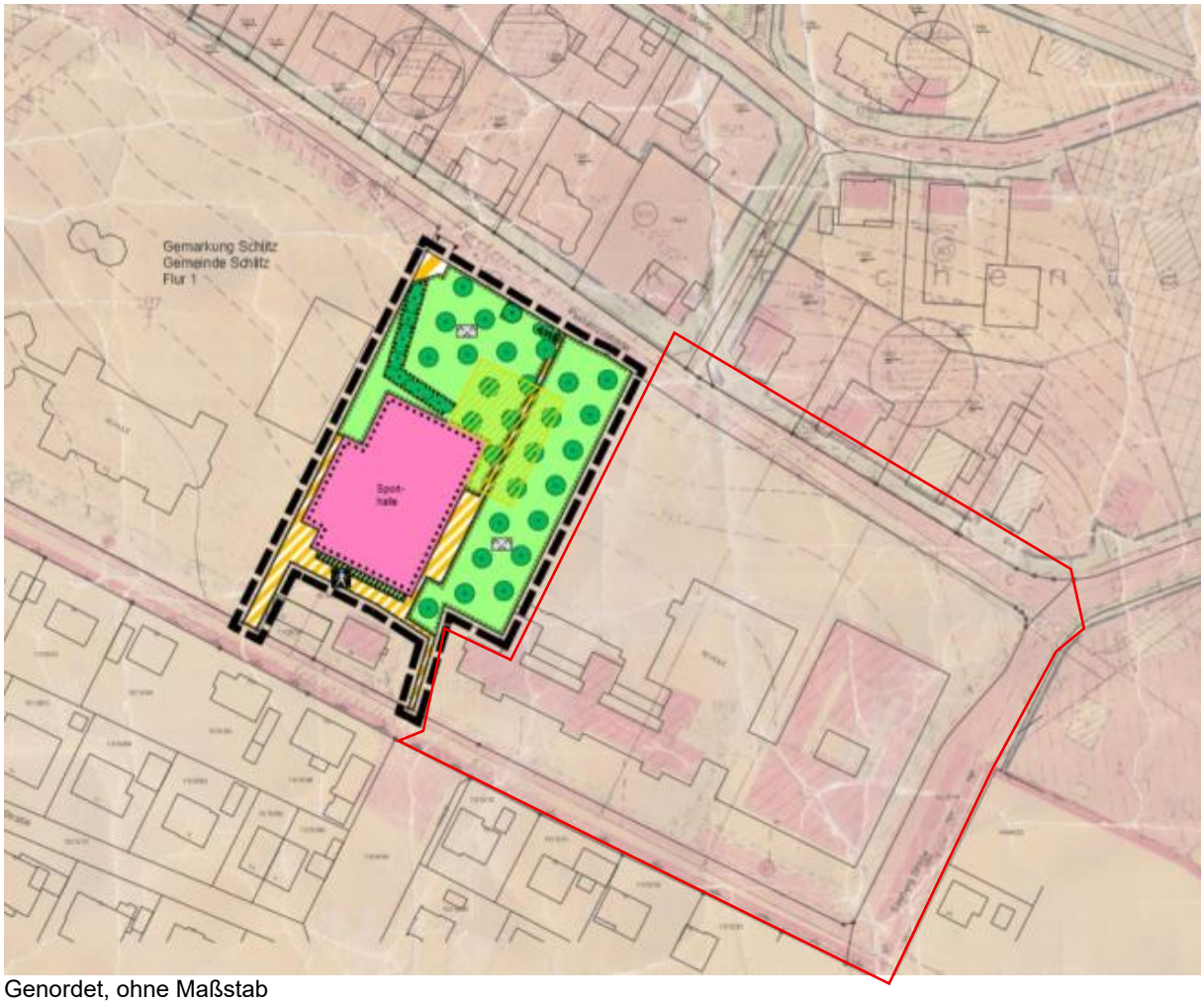


Ausschnittsvergrößerung



Genordet, ohne Maßstab

Abb. 10: Bebauungsplan Schlitz Nr. 4, 1. Änderung 2019, Plangebiet mit roter Umrandung gekennzeichnet.



Genordet, ohne Maßstab

1.4.4 Innenentwicklung Nachverdichtung und Bodenschutz

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 Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Gemäß den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB ist die Thematik des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in der Begründung zu

thematisieren. In diesem Zusammenhang kann aufgeführt werden, dass der Regionalplan Mittelhessen 2025, der FNP der Stadt sowie der rechtskräftige Bebauungsplan das Plangebiet als Siedlung Bestand erfassen. Der Grundsatz des sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist daher im vorliegenden Fall durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung berücksichtigt worden. Durch die rechtskräftigen Bebauungspläne und die tatsächliche Nutzung der Fläche ist die Bebauungsplanänderung alternativlos. Es werden auch keine neuen lw. Nutzflächen in Anspruch genommen.

2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen Teile des bisherigen Schulgeländes in ein Urbanes Gebiet (§ 6 a BauNVO) umgewandelt werden, um einerseits Wohnraum und andererseits auch Möglichkeiten für die Errichtung von sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie gewerblichen Dienstleistungen zu schaffen.

Im Bereich des MU 1 ist die Schaffung von Wohnraum vorgesehen. Hier sollen Wohnungen entstehen, die mit einem Zusatzangebot für die Unterstützung und, sofern erforderlich, Pflege der Bewohner ausgestattet werden. Im Gebäude sollen Dienstleistungsbetriebe etabliert werden, die im Gebäude selbst wie auch außerhalb entsprechende Dienstleistungen wie Betreuung, Hausmeisterarbeiten, Gartenarbeiten, Physiotherapie etc. anbieten. Das geplante Gebäude wird in der Kubatur NordSüd ausgerichtet und in den Geländeverlauf höhenmäßig integriert. Die Erschießung des Grundstücks erfolgt von der Pestalozzistraße aus. Hier werden auch die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück selbst angelegt. Bei der Freiflächengestaltung wird in Anlehnung an das westlich angrenzende Schulgelände ebenfalls ein hoher Wert auf die Anlegung von Grünflächen und Pflanzbeeten gelegt, um die Wohn- und Aufenthaltsqualität im neuen Quartier zu gewährleisten. Auch die Anpflanzung der straßenbegleitenden Laubbäume ist nicht nur aus Gründen des Klimaschutzes zu fördern, sondern minimiert auch den Eingriff in das Ortsbild. Die geplante neuen Gebäude können so in der optischen Wahrnehmung für das Umfeld gut in die Örtlichkeiten eingebunden werden.

Im Bereich 2a und 3 ist zum jetzigen Zeitpunkt die Errichtung eines Schulgebäudes angedacht. Somit würde die bisherige Nutzung wieder aufgegriffen. Das Gebäude wird parallel zur Schlesischen Straße platziert und in der Höhenentwicklung und Dichte gestaffelt. Die Erschließung des Geländes erfolgt von der *Schlesischen Straße* und *Seebergstraße* aus, wobei in der *Schlesischen Straße* noch weitere Stellplätze geschaffen werden. Auch auf dem geplanten Schulgelände wird ein hoher Wert auf die Anlegung von Grünflächen und Pflanzbeeten gelegt, um die Aufenthaltsqualität auf dem Schulgelände zu gewährleisten. Auch hier sind die Anpflanzungen der straßenbegleitenden Laubbäume aus Gründen des Klimaschutzes und der Minimierung des Eingriffs in das Ortsbild vorgesehen.

Die Fläche 2b weicht in der geplanten Gebäudekubatur etwas von den anderen Gebäuden ab. Hier ist die Errichtung eines quadratischen Gebäudes mit einem mittigen Innenhof (Atriumhaus / Hofhaus) geplant. Die Fläche kann für eine soziale, kulturelle oder gesundheitliche Einrichtung oder auch in Kombination dieser Einrichtungen genutzt werden. Der westliche Bereich außerhalb der Baugrenzen soll für eine Frei- und Grünflächengestaltung mit entsprechender Aufenthaltsqualität genutzt werden. Die Erschließung erfolgt von der *Seebergstraße* und von der *Pestalozzistraße* aus. Auch hier sind Baumpflanzungen zum Straßenrand vorgesehen, um auch optische Akzente bei künftig entstehenden Raumkanten zu bilden und Gebäudefassaden optisch zu unterbrechen.

Das Maß der baulichen Nutzung muss neu konzipiert werden, da der bisher rechtskräftigen Bebauungsplan diesbezüglich keine Festsetzungen getroffen hatte. Fakt ist, das zum Beispiel der Gebäudekörper an der *Schlesische Straße* eine Länge von über 110m mit überwiegend zwei optischen Vollgeschossen aufwies. Auch entlang der *Seebergstraße* wies der Gebäudekörper eine Länge von rd. 55m (eingeschossig) und im Bereich *Pestalozzistraße* von 70m (zweigeschossig) auf. Durch die neue Nutzungsaufteilung und Anordnung der Gebäudekörper wird die geschlossene Baustruktur deutlich unterbrochen und durch zahlreiche Freiflächen offener und abwechslungsreicher gestaltet. Um die Vorgaben des § 1a BauGB bei der vorliegenden Planung zu erfüllen (Nachverdichtung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden), baut das neue Konzept nicht auf eine größere Flächenversiegelung, sondern auf die besserer Ausnutzung der Fläche durch Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse von II auf III auf. Um das städtebaulich vertretbare Maß der Höhenentwicklung auch faktisch zu begrenzen, werden neu mit in den Plan absolute Höhen über NHN festgesetzt. Die Weitläufigkeit des Geländes, die Unterteilung der Fläche in drei unterschiedliche Gebäudetypen, die Ausnutzung des Geländesprungs zw. *Schlesische Straße* und *Pestalozzistraße* sowie der hohe Anteil an Frei- und Grünflächen bilden die Grundlage für die städtebauliche Rechtfertigung der vorgenommenen Nachverdichtung.

Gleiches gilt für die textlichen Festsetzungen nach Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung für diesen Bereich und für die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen. Gegenüber der Altplanung sind zahlreiche neue eingriffsminimierende Festsetzungen mit aufgenommen, um den Eingriff in Natur und Landschaft sowie in das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren.

Die Erschließung des Geländes erfolgt über die bestehenden Straßen *Schlesische Straße*, Seebergstraße und Pestalozzistraße.

3 Begründung der Planfestsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen werden festgesetzt:

3.1 Art der baulichen Nutzung

Ausweisung eines **Urbanen Gebietes** im Sinne des § 6 BauNVO. Gemäß Abs.1 dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden aufgrund der Lage und des bestehenden Wohnumfeldes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sind somit unzulässig.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Urbanes Gebiet) auf der Plankarte erfolgt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen weiß.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan zunächst durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) bestimmt.

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs.1 BauNVO). Die **Geschossflächenzahl** gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 Abs.2 BauNVO).

Die GRZ wird in dem Gebiet MU 1 mit einer GRZ von 0,8, im MU 2a und 2b mit 0,7 und im MU 3 mit 0,5 festgelegt. Gegenüber der bisherigen rechtskräftigen Planung wird der Versiegelungsgrad gemindert, denn im Alten Bebauungsplan hätte eine GRZ von 0,8 angewendet werden können.

Auch die GFZ wurde an die neuen Gebäudetypen angepasst. Im Gebiet MU 1 wird eine GFZ von 2,4, im MU 2a und 2b mit 2,1 und im MU 3 mit 0,8 festgelegt.

Die Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO) wird zusätzlich begrenzt:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Nr. 3 BauNVO gilt bei der Ermittlung der Geschossfläche, das die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Somit kann die Gebäudekubatur gegenüber dem Umfeld im Umfang eingriffsminimierend eingeschränkt werden.

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Bereich von Schlitz, innerhalb einer bestehenden Siedlungsstruktur.

Um eine mit der Umgebung angemessene Höhenentwicklung zu erreichen, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) für 1, 2a und 2b mit Z = III festgesetzt, für das MU 3 mit Z = II. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

> Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein gegenüber mind. 1 Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mind. 1 geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als ¾ der Bruttogrundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mind. 1 geneigten Dachfläche.

Um die Vorgaben des § 1a BauGB bei der vorliegenden Planung zu erfüllen (Nachverdichtung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden), baut das neue Konzept nicht auf eine größere Flächenversiegelung, sondern auf die besserer Ausnutzung der Fläche durch Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse von II auf III auf. Um das städtebaulich vertretbare Maß der Höhenentwicklung auch faktisch zu begrenzen, werden neu mit in den Plan absolute Höhen über NHN festgesetzt (MU 1, 2b und 3 mit 266,0 m ü NHN und MU 2a mit 267,0 ü NHN). Die Weitläufigkeit des Geländes, die Unterteilung der Fläche in drei unterschiedliche Gebäudetypen, die Ausnutzung des Geländesprungs zw. *Schlesische Straße* und *Pestalozzistraße* sowie der hohe Anteil an Frei- und Grünflächen bilden die Grundlage für die städtebauliche Rechtfertigung der vorgenommenen Nachverdichtung.

Für das Urbane Gebiet beträgt die Oberkante der Gebäude die Höhenangabe in der Nutzungsschablone m über NHN. Die Zulässigkeit von Kaminen, Schornsteine und über die Gebäudeoberkante hinausreichender untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt von der Höhenbegrenzung unberührt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung von Baugrenzen im Plangebiet werden Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden müssen. Die Ausweisung des Baufensters erfolgt zwar großflächig auf den künftigen Gebäudekörper abgestimmt, aber in Relation zum geplanten Grundstück so, dass den Bauherrn ein Gestaltungsfreiraum hinsichtlich der Platzierung der Gebäude gewährt wird. Zusätzlich wird über die textliche Festsetzung bestimmt, das untergeordnete Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Stützmauern innerhalb der überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Eine Bauweise wird nicht festgelegt. Sie ergibt sich abschließend aus der Abmessung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen und Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken.

3.4 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen

Festsetzung zur Mindestbegrünung von PKW-Stellplätzen im Urbanen Gebiet, um den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild deutlich zu minimieren. Je 5 PKW-Stellplätze ist mind. 1 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Siehe Artenliste 3.1. Gleichzeitig kann durch die Baumpflanzungen der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt minimiert und das Lokalklima verbessert werden.

Bei Neuerrichtung sind Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster mit einer Mindestfugenweite von 2 cm. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig. Gleiches gilt für erforderliche barrierefreie Zuwegungen

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare, synthetische Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) sind zur Freiflächengestaltung unzulässig.

Um eine über die Bebauung hinausgehende Bodenversiegelung gering zu halten, werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen (100 % der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung, mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung, ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 2.700 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.

Bei großflächigen vollständig transparenter oder spiegelnder Glasflächen ab 10 m², der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen (jeweils ≥ 4 m2), sind geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas, nach dem jeweiligen Stand der Technik) zur Vermeidung einer Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu treffen.

Die o.g. Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers, des Bodens, des Klimas, dem Orts- und Landschaftsbild sowie der Vegetation und dem Artenschutz.

3.5 Wasserrechtliche Empfehlungen (HWG)

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs.4 HWG).

3.6 Gestalterische Vorgaben – Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung

Zur Wahrung der örtlichen Gestaltung der Dachlandschafts und Freiflächen werden nachfolgende gestalterische Festsetzungen mit in die Planung aufgenommen.

Zur Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau), in hellen Farbtönen (weis und grau) und in roten Farbtönen (braunrot, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ausdrücklich zulässig. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung erfolgen auch um den Eingriff in das Orts und Landschaftsbild zu minimieren und den bisherigen Farbcharakter des Gebietes bzw. der Gebäude fortzusetzen.

Über die textliche Festsetzung 2.2 werden gestalterische Festsetzungen für Einfriedungen aufgenommen. So sind bei der Neuerrichtung ausschließlich gebrochene (offene) Einfriedungen aus Holz oder Metall, in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig.

Für die Einfriedungen ist eine Höhe von max. 1,75 m über Geländeoberkante sowie ein Mindestbodenabstand von 0,15 m zulässig.

Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente für Einfriedungen sind zulässig.

Es wird des Weiteren festgesetzt, dass 100% der Grundstücksfreiflächen sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 25 m², ein Strauch je 2 m² Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Die gemäß Planzeichen anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.

Die Gestaltung in Form von flächenhaften Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

Auch diese Festsetzungen dienen zur Eingriffsminimierung möglicher Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild, in den Grundwasser- und Bodenhaushalt bzw. dient der Verbesserung der Lokalklimatischen Verhältnisse im Plangebiet.

4 Landschaftspflege und Naturschutz

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenen Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU-Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der neue § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zu einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht

einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des **beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB** aufgestellt werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange und artenschutzrechtlichen Anforderungen wird auf den Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag (umweltschützende Belange) verwiesen, der nachfolgend in die Begründung integriert ist (Kapitel 5.).

4.1 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB trifft im vorliegenden Fall zu, ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich, zumal die Bebauungsplanänderung weder den Geltungsbereich erweitert noch den bisher zulässigen Versiegelungsgrad erhöht.

4.2 Artenschutz und Schutzgebiete

Der Stadt Schlitz und dem Planverfasser liegen derzeit (Entwurf) keine Erkenntnisse über geschützte Pflanzenarten oder direkt betroffene Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH etc.) im Plangebiet vor.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 63ff HBO).

5 Integrierter Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag

Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes

in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.
Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Begründung nachfolgend berücksichtigt.

Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Plangebietes wurden im Oktober 2024 und Juni 2026 zwei Geländebegehungen durchgeführt. Die zum Aufnahmezeitpunkt vorhandenen und erkennbaren Biotop- und Nutzungstypen werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet liegt im Westen der Kernstadt von Schlitz innerhalb der bebauten Ortslage zwischen Schlesischer Straße, Seebergstraße und Pestalozzistraße. Naturräumlich liegt das Plangebiet im Naturraum 355.20 „Kämmerzell-Asbacher Fuldatal“ (Haupteinheit: 355 „Fulda-Haune-Tafelland“) im „Osthessischen Bergland“.

Das Plangebiet umfasst überwiegend eingesätes Grünland im südlichen Teil sowie mit kurzlebiger Ruderalflur bewachsenen Rohboden im Norden. Durch den mittleren Teil des Plangebietes verläuft ein aufgeschütteter Schotterweg. Darüber hinaus befinden sich entlang der angrenzenden Straßen im Norden, Osten und Süden des Plangebietes sowie entlang des Schotterweges im zentralen Teil des Plangebietes einzelne Laubbäume, Laubgehölze und Nadelbäume.

Das artenarme Grünland weist folgende Arten auf:

Art	**Deutscher Name**
Achillea millefolium	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
Bellis perennis	Gänseblümchen
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Hypochaeris radicata	Gewöhnliches Ferkelkraut
Phleum pratense	Wiesen-Lieschgras
Plantago lanceolata	Spitz-Wegerich
Poa spec.	Rispengras
Prunella vulgaris	Kleine Braunelle
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Senecio inaequidens	Schmalblättriges Greiskraut
Sonchus asper	Raue Gänsedistel
Tanacetum vulgare	Rainfarn
Taraxacum sect. *Ruderalia*	Gewöhnlicher Löwenzahn
Trifolium pratense	Wiesenklee
Trifolium repens	Weiß-Klee
Tripleurospermum inodorum	Geruchlose Kamille

Im Bereich des teilweise bewachsenen Rohbodens konnten folgende Arten festgestellt werden:

Art	**Deutscher Name**
Achillea millefolium	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
Chenopodium album	Weißer Gänsefuß
Cirsium arvense	Acker-Kratzdistel
Senecio jacobaea	Jakobs-Greiskraut
Taraxacum sect. Ruderalia	Gewöhnlicher Löwenzahn

Die Laubgehölze setzen sich aus folgenden Arten zusammen:

Art	**Deutscher Name**
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Gewöhnliche Buche
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Ilex aquifolium	Gewöhnliche Stechpalme
Malus domestica	Apfel
Pinus spec.	Kiefer
Prunus avium	Kirschbaum
Quercus spec.	Eiche
Rhus typhina	Essigbaum
Rosa spec.	Rosengewächs



Abb. 11: Blick auf das Plangebiet von Süden nach Norden (eigene Aufnahme, 10/2024)



Abb. 12: Grünfläche am südlichen Rand des Plangebietes (eigene Aufnahme, 10/2024).



Abb. 13: Gehölze am südlichen Rand des Plangebietes (eigene Aufnahme, 10/2024)



Abb. 14: Eingesätes Grünland im zentralen bis südlichen Teil des Plangebietes (eigene Aufnahme, 07/2026)



Abb. 15: Bewachsener Rohboden im nördlichen Teil des Plangebietes (eigene Aufnahme, 07/2026)

Bestands- und Eingriffsbewertung

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine überwiegend geringe bis mittlere Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen geringer (teilweise bewachsener Rohboden, Schotter) und mittlerer (artenarmes Grünland, Ruderalflur, Bäume und sonstige Gehölze) naturschutzfachlicher Wertigkeit.

Bei Umsetzung der Planung findet der größte Eingriff im Bereich des eingesäten, artenarmen Grünlands sowie auf dem bewachsenen Rohboden statt. Im Rahmen der Eingriffsminimierung setzt der Bebauungsplan die Laub- und Nadelbäume in den Randbereichen des Plangebietes (insgesamt drei) zum Erhalt fest. Insgesamt ist das Konfliktpotenzial in Bezug auf die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen bei Umsetzung der Planung als gering bis mittel zu bewerten.

Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag liegt für das Plangebiet nicht vor. Die Bewertung stützt sich auf die im Rahmen der Geländebegehung erfassten Habitatstrukturen. Die einzelnen Laub- und Nadelgehölze bieten potenzielle Brutmöglichkeiten für weit verbreitete, gehölzbrütende Vogelarten. Die Rohboden-, Schotter- und Grünlandflächen weisen aufgrund ihrer Lage innerhalb der Ortslage, der regelmäßigen Störungen und der geringen Strukturvielfalt eine geringe Habitateignung auf.
Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und ist im Baugenehmigungsverfahren und während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Es wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind generell die folgenden Maßnahmen zu beachten:

- Von Bau- und Abrissmaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) abzusehen.
- Von Gehölzrückschnitten und einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März – 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch beim Abriss von Gebäuden Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 62ff. HBO).

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Boden und Fläche

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV 2011). Die Datengrundlage für die Bodenbewertung wurde dem *Boden Viewer Hessen* (HLNUG 2020A) entnommen. Während der Geländebegehung wurden gegebenenfalls einzelne Daten gegengeprüft (z.B. Erosionserscheinungen, Vorbelastung, etc.).

Bodenbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,46 ha (14.582 m²). Innerhalb des Plangebietes befinden sich Böden aus Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden, die sich aus Löss gebildet haben. Diese werden der Haupteinheit der Böden aus äolischen Sedimenten zugeordnet. Im nordöstlichen Randbereich treten kleinflächig Pseudogley-Parabraunerden aus lösslehmreichen Solifluktionsdecken auf. Es handelt sich um eine Bodenform im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr. Die Aussagekraft reduziert sich auf den Hinweis für eine potenzielle natürliche Verbreitung.

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen) verschiedener Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Für das Plangebiet liegt jedoch im BodenViewer Hessen keine Bodenfunktionsbewertung vor. Die das Plangebiet umgebenden Böden wurden überwiegend mit einem geringen bis mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet. Für das Plangebiet wurde im BodenViewer Hessen keine Acker-/ Grünlandzahl verzeichnet.

Für das Plangebiet besteht größtenteils eine geringe bis extrem hohe natürliche Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden (Abb. 17).

Bodenentwicklungsprognose

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens werden die derzeit vorhandenen Grünland- und Gehölzbestände voraussichtlich weiterhin bestehen bleiben. Auf dem bereits teilweise bewachsenen Rohboden wird sich die Vegetation weiter ausbreiten.

Bei Durchführung der Planung kommt es im Bereich des eingesäten Grünlands und des teilweise bewachsenen Rohbodens überwiegend zu Neuversiegelungen. Darüber hinaus kommt es im Plangebiet sowie dessen unmittelbaren Umfeld teilweise zu Bodenverdichtung, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung.



Abb. 16: Bodenfunktionale Gesamtbewertungen im Bereich des Plangebietes (Quelle: BodenViewer, Zugriffsdatum: 10/2026, eigene Bearbeitung).

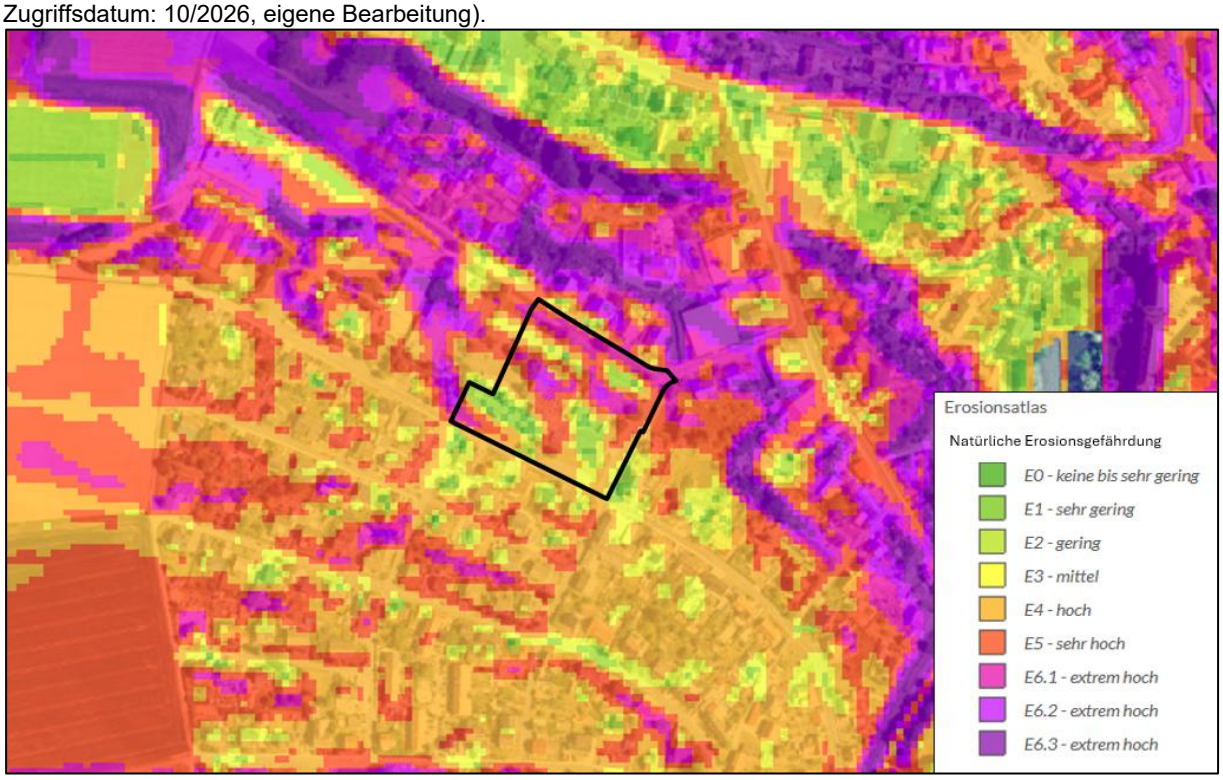


Abb. 17: Natürliche Erosionsgefährdung der Böden im Bereich des Plangebietes (Quelle: BodenViewer, Zugriffsdatum: 10/2026 eigene Bearbeitung).

Altlasten und Bodenbelastungen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und

Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Um grundsätzlich den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten entgegenzuwirken (geringere Wasserversickerung, Störung der Grundwasserbildung, Oberflächenabfluss, fehlende Luftabkühlung, Störung der Bodenfruchtbarkeit, etc.) enthält der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen bzw. Hinweise:

- Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sind bei Neuerrichtung in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen; das anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare, synthetische Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) sind zur Freiflächengestaltung unzulässig. Für Betriebs-, Lager- und Hofflächen, Anlieferungsbereiche sowie erforderliche barrierefreie Zuwegungen ist eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.
- 100 % der Grundstücksfreiflächen sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen, davon mindestens 30 % mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind unzulässig.
- Anpflanzung von 28 standortgerechten, einheimischen Laubbäumen 2. Ordnung sowie Erhalt von drei Bestandsbäumen gemäß Planzeichen; je 5 Stellplätze ist zusätzlich mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Weiterhin wird auf die Empfehlungen zum **vorsorgenden Bodenschutz** (Kapitel 10) hingewiesen.

Hinweise zur Bodenempfindlichkeit

In Bezug auf die teilweise extrem hohe Erosionsgefährdung innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes wird an dieser Stelle auf folgenden zu beachtenden Kriterien und Empfehlungen hingewiesen:

- Die Möglichkeit der Bodenerosion ist naturgemäß insbesondere bei starken Hanglagen, bindigen Böden mit geringer Versickerungsrate in Verbindung mit Starkregenereignissen relevant und muss entsprechend berücksichtigt werden. Eine gute Planung sowie eine bodenschonende Vorgehensweise sind in diesen Fällen empfehlenswert.
- Weniger stark konzentrierte Wasserabflüsse verringern die Gefahr von Bodenerosion.
- Eine Anpflanzung von Erosionsschutzhecken wird empfohlen.

Eingriffsbewertung

Im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planung wird eine Neuversiegelung der derzeit unbebauten Rohboden-, Schotter- und Grünlandflächen vorbereitet. In den überbauten und versiegelten Bereichen gehen die vorhandenen Bodenfunktionen weitgehend verloren. Die Böden sind jedoch durch die

ehemalige Bebauung mit Schulgebäuden und deren Rückbau anthropogen überprägt und in ihren Funktionen stark vorbelastet. Insgesamt ergibt sich hinsichtlich des Schutzgutes Boden eine geringe Konfliktsituation.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Bepflanzung und zur wasserdurchlässigen Bauweise von Nebenanlagen wirken sich eingriffsminimierend aus.

Die extrem hohe Erosionsgefährdung der Böden innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes ist bei Durchführung der Planung zu berücksichtigen.

Wasser

Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer, Quellen oder quelligen Bereiche. Gesetzliche Gewässerrandstreifen werden durch die Planung nicht tangiert.

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem Überschwemmungsgebiet. Die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „WSG TB I-III Schlitz“ (Nr. 535-106) liegt rd. 700 m nordwestlich, das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (HQ100) der Schlitz rd. 500 m südlich des Plangebietes (HLNUG, Zugriffsdatum 10/2026).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die im vorangegangenen Kapitel aufgeführten Festsetzungen und Hinweise zur Eingriffsminderung auf die Bodenfunktionen wirken sich gleichermaßen positiv auf den Wasserhaushalt aus. Zur weiteren Minderung der negativen Effekten hinsichtlich des Wasserhaushalts beinhaltet der Bebauungsplan darüber hinaus folgende Festsetzungen:

- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, insofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

Eingriffsbewertung

Im Zuge der Umsetzung der Planung wird eine Neuversiegelung der derzeit unbebauten, jedoch ehemals bebauten Flächen des Plangebietes vorbereitet. Die vorgesehene Versiegelung hat grundsätzlich einen negativen Einfluss auf den Wasserhaushalt. Insbesondere die Infiltration und Grundwasserneubildung werden im Bereich des Plangebietes vermindert. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten und in rd. 500 m Entfernung zum nächsten Oberflächengewässer. Insgesamt ergibt sich hinsichtlich des Schutzgutes Wasser eine geringe Konfliktsituation.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Bepflanzung und zur wasserdurchlässigen Bauweise von Nebenanlagen wirken sich eingriffsminimierend aus.

Luft und Klima

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß BauGB § 1 Absatz 6 Ziffer 7 die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft“ und „Klima“ zu berücksichtigen. Zudem sind bei Bauleitplänen Maßnahmen anzuwenden, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie die der Anpassung an den Klimawandel dienen (gemäß BauGB § 1a Absatz 5).

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“ (HLNUG – Fachzentrum Klimawandel und Anpassung 2019). Hierbei wurde der Fokus auf die Bewertung von klimatischen Belastungs- und Ausgleichsräumen und auf die Bewertung von Entstehungsflächen für Kalt- und Frischluft sowie deren Abflussbahnen gelegt. Die Herangehensweise zur Beurteilung dieser Klimaelemente wurde anhand der Topografie, der vorhandenen Bebauungsstrukturen, der Flächennutzungen und der daraus abgeleiteten „Klimatope“ im Planungsraum durchgeführt.

Bestandsaufnahme

Als **klimatische Belastungsräume** zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versieglungs- bzw. Bebauungsgrad führt tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte. Eine solche Wärmeinsel bildet die das Plangebiet umgebende Siedlungsfläche der Stadt Schlitz. Das Plangebiet, welches nach Abriss des ehemaligen Schulgebäudes eine Freifläche darstellt, bildet eine kleinflächige innerörtliche **klimatische Ausgleichsfläche**. Klimatische Ausgleichsflächen weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Kaltluft entsteht in erster Linie auf Freiflächen (z.B. Acker, Grünland, Gehölzarme Parkanalagen), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Die Freifläche des Plangebietes ist von Siedlungsfläche umgeben, wodurch potentielle Kaltluftströme verhindert werden. Im Planungsraum bilden die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen, welche die Siedlungsfläche von Schlitz umgeben, eine Entstehungsquelle für Kaltluft **(Abb. 18)**.

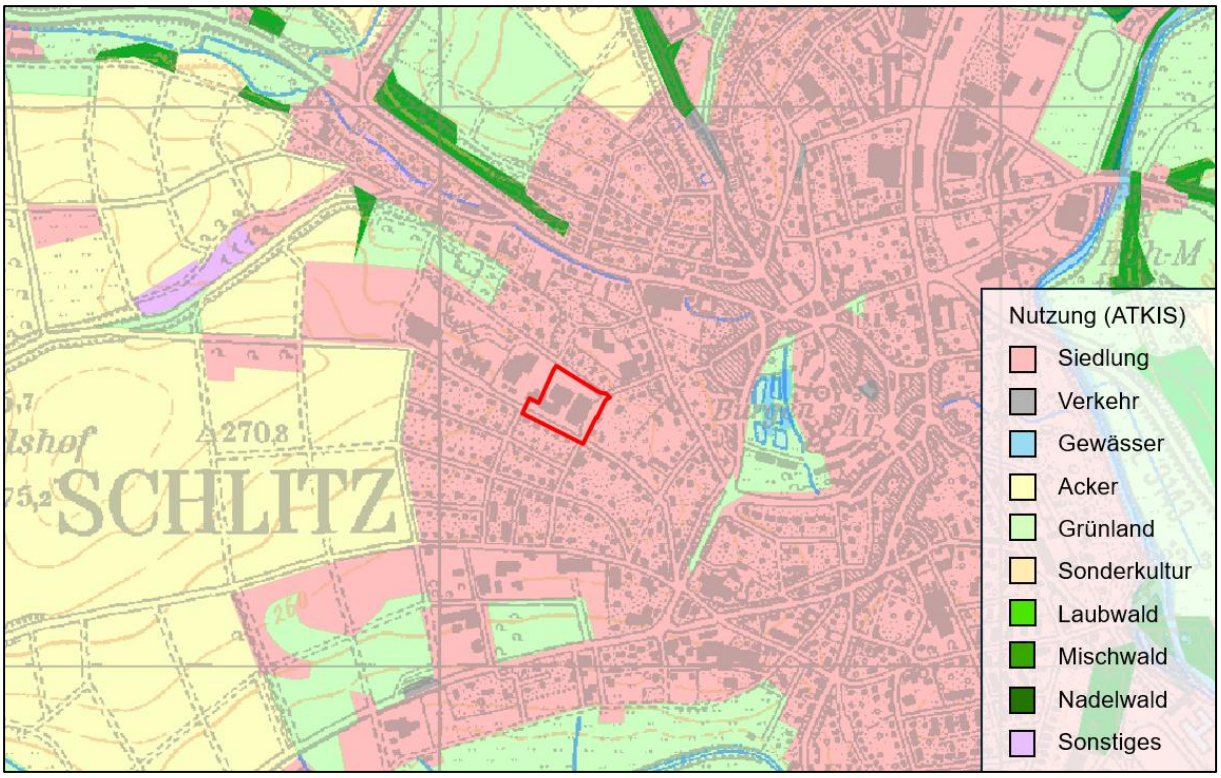


Abb. 18: Nutzungstypen im Bereich des Plangebietes (rot umrandet). Die Siedlungsbereiche und die Verkehrsflächen bilden klimatische Belastungsräume. Die Freiflächen (Grünland, Acker) bilden klimatische Ausgleichsflächen. Der potenzielle Abfluss der Kaltluft folgt der Topografie entsprechend von den Höhen ins Tal. (Quelle: GruSchu Hessen, Zugriffsdatum: 10/2026, eigene Bearbeitung)

Starkregenereignisse

Im Hinblick auf die teilweise extrem hohe Erosionsgefährdung innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes werden nachfolgend potenzielle Starkregenereignisse im Bereich des Plangebietes näher betrachtet. Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) vermittelt eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Sie soll Kommunen dabei unterstützen, ihre eigene Situation besser einschätzen zu können. Die Karte basiert auf Beobachtungen von Niederschlag, Topografie und Versiegelungsgrad. Zusätzlich ist die Vulnerabilität (kritische Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr) enthalten.

Für das Plangebiet und dessen Umfeld besteht ein hoher Starkregen-Index. Der Vulnerabilitäts-Index wird als nicht erhöht eingestuft **(Abb. 19)**.

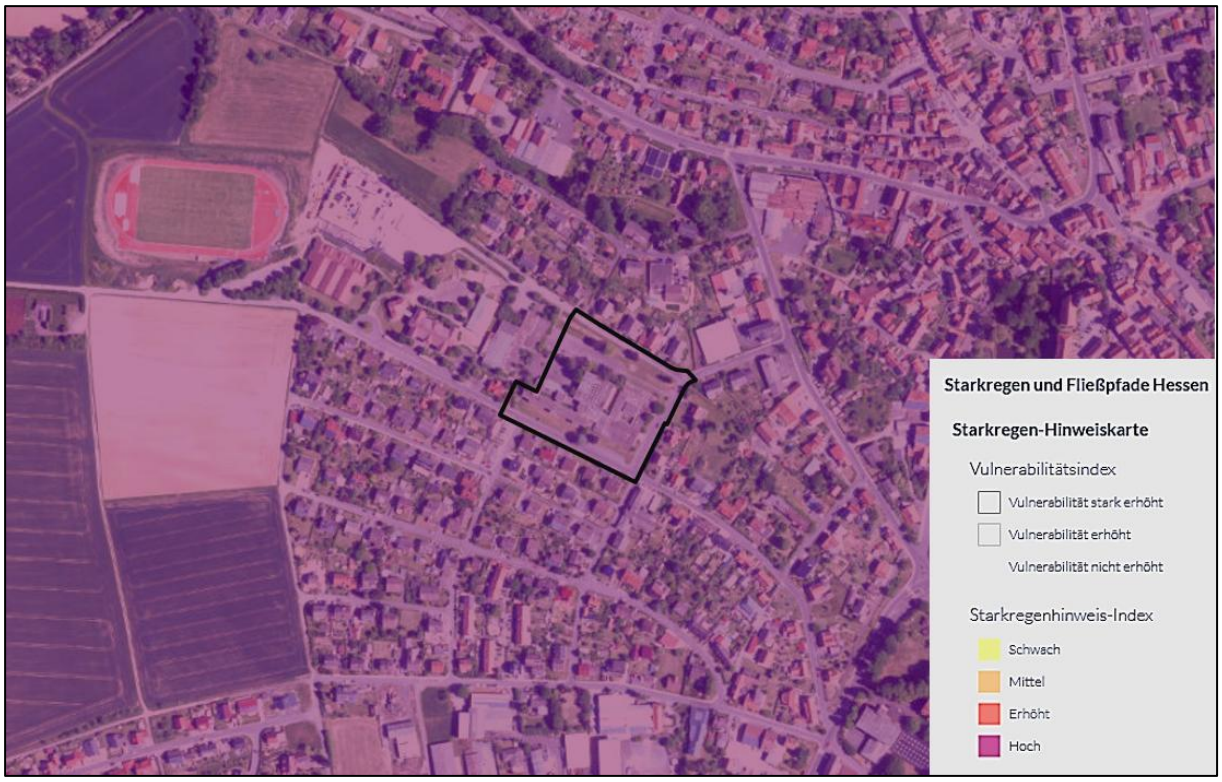


Abb. *19*: Starkregen-Hinweiskarte im Bereich des Plangebietes (schwarz umrandet). (Quelle: StarkregenViewer Hessen (HLNUG), Stand 2026, eigene Bearbeitung)

Eingriffsbewertung

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden sich aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung des Vorhabens bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Hier ist mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen.

In Hinblick auf die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels sind mögliche Auswirkungen hinsichtlich potenziell zukünftiger Starkregenereignisse von mittlerer Relevanz, da für das Plangebiet sowie die umliegenden Bereiche ein hohes Starkregen-Gefahrenpotenzial sowie eine geringe Vulnerabilität besteht.

Die geplante Bebauung und Nutzung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird. Insgesamt ergibt sich hinsichtlich der Schutzgüter Luft und Klima eine geringe Konfliktsituation.

Gesetzlich geschützte Biotope

Bestandsbeschreibung

Laut dem NaturegViewer sind im Bereich des Plangebietes keine gesetzlich geschützten Biotope und keine Flächen mit rechtlichen Bindungen verzeichnet. Auch im Zuge der Biotop- und Nutzungstypenerfassung wurden keine gesetzlich geschützten Biotope festgestellt.

Eingriffsbewertung

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch die Umsetzung der Planung keine gesetzlich geschützten Biotope und keine Flächen mit rechtlichen Bindungen tangiert bzw. beeinträchtigt. Es ergibt sich keine Konfliktsituation.

Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Natura-2000-Schutzgebietes noch grenzt es an eines an. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 5323-303 „Obere und mittlere Fuldaaue“ liegt in rd. 500 m südlicher Entfernung zum Plangebiet außerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt **(Abb. 20)**.

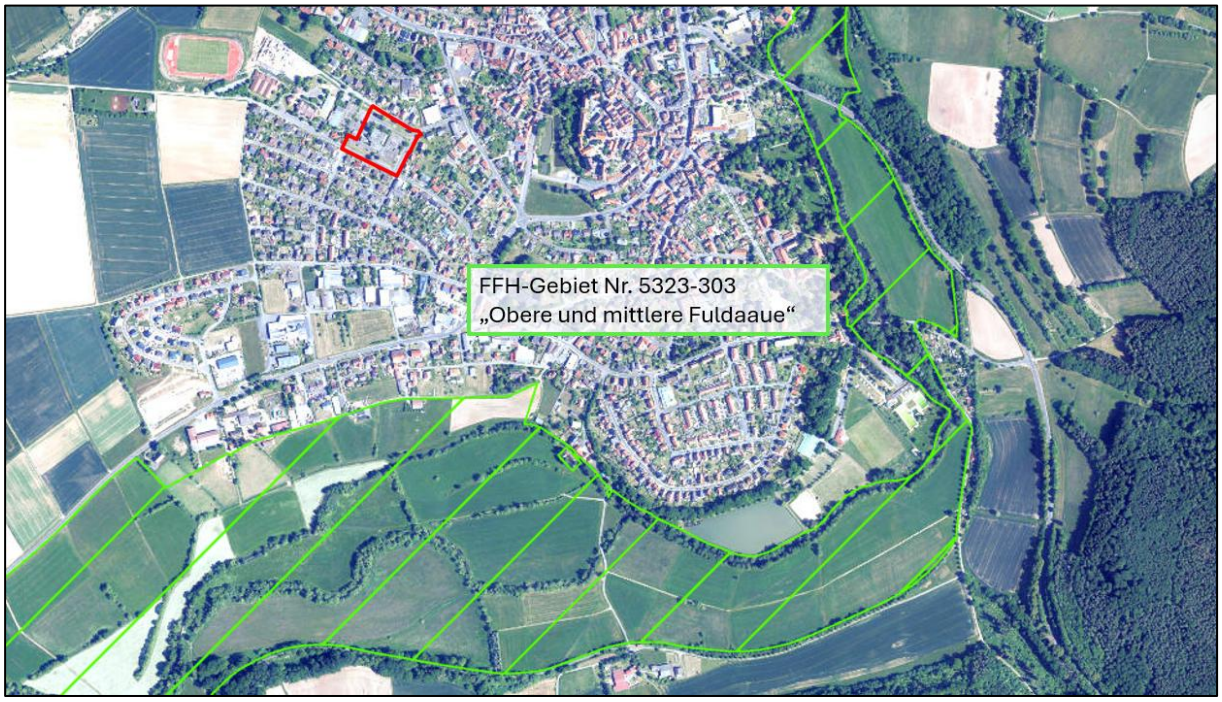


Abb. 20: Lage des Plangebietes (blau umrandet) zum FFH-Schutzgebiet Nr. 5323-303 „Obere und Mittlere Fuldaaue“und zum Landschaftsschutzgebiet Nr. 2631002 „Auenverbund Fulda“ (Quelle: NaturegViewer, Zugriffsdatum: 10/2026, eigene Bearbeitung

Sonstige Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes und angrenzend befinden sich keine sonstigen Schutzgebiete. Das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda“ (Nr. 2631002) liegt ebenfalls rd. 500 m südlich des Plangebietes außerhalb der Ortslage.

Eingriffsbewertung

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu den genannten Schutzgebieten, die sich zudem außerhalb der Ortslage befinden, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Landschaft

Das Plangebiet befindet sich vorwiegend in Nachbarschaft zu bereits versiegelten Flächen in Form von Wohngebäuden, Straßenverkehrsflächen sowie gärtnerisch gepflegten Anlagen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine kleinflächige Bebauung innerhalb der Siedlungsfläche der Stadt Schlitz. Demnach wird sich die geplante Bebauung aller Voraussicht nach in die bereits vorherrschenden Nutzungen einfügen. Drei ortsbildprägende Bestandsbäume werden zum Erhalt festgesetzt, zudem sind entlang der Straßen 28 Baumpflanzungen vorgesehen. Insgesamt sind bei Durchführung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die über das bereits vorhandene Ausmaß hinausgehen, zu erwarten. Insgesamt ergibt sich hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft eine geringe Konfliktsituation.

Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Das Plangebiet befindet sich in Nachbarschaft zu Wohnbebauungen und innerhalb der Siedlungsfläche der Stadt Schlitz. Das Plangebiet bietet derzeit keine Erholungsmöglichkeiten für Erholungssuchende oder Spaziergänger an. Zudem sind bei Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die umliegenden Wohnnutzungen, die über das bereits vorhandene Maß hinausgehen, zu erwarten. Insgesamt sind bei Durchführung der vorliegenden Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ersichtlich. Es ergibt sich keine Konfliktsituation.

Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz, Klima

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleit-planung vom Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Oktober 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

6.1 Hochwasserschutz

6.1.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

6.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

6.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs.1 WHG)

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

6.2 Wasserversorgung

6.2.1 Bedarfsermittlung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann ein erhöhter Wasserbedarf entstehen, der aber in der jetztigen Planungsphase nicht quantifiziert werden kann.

6.2.2 Wassersparnachweis

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs.4 HWG).

6.2.3 Deckungsnachweis

Das Plangebiet ist inmitten der Ortslage und wurde bisher durch eine Schulnutzung geprägt, der Wasserbedarf kann demnach gedeckt werden. Durch die vorliegende Planung können sich Änderungen ergeben, die aber in der jetztigen Planungsphase nicht quantifiziert werden können.

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist bereits gegeben.

6.2.4 Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung sind bereits vorhanden.

6.3 Grundwasserschutz

6.3.1 Schutz des Grundwassers

Das Plangebiet ist bereits Bestand, das Grundwasser wird durch die vorgelegte Planänderung nicht beeinträchtigt. Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

6.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet.

6.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung

Es wird empfohlen, dass Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster mit einer Mindestfugenweite von 2 cm, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht. Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen.

6.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG). Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes auf Ebene des Bauantrages müssen die entsprechenden Nachweise für das Versickern von unverschmutztem Niederschlagswassers und für die Ableitung des Schmutzwassers erbracht werden.

6.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen wie Hydrogeologische Gutachten oder Baugrundgutachten vor. Es liegen auch keine Erkenntnisse aus der bisherigen und angrenzenden bebauten Bereiche zu Vernässungs- und Setzungsschäden vor

6.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet liegt nicht in einem Gebiet mit einem Grundwasserbewirtschaftungsplan. Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine weiteren Informationen vor.

6.3.7 Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

6.3.8 Bauwerke im Grundwasser

Zu der Thematik, ob Bauwerke im Grundwasser liegen, liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen oder Hinweise vor.

6.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Die nächsten Grundwassermessstellen (Brunnen, Beobachtungsrohr, LGD Messstelle) liegen südlich, südwestlich und westlich vom Plangebiet in einer Entfernung von mind. 2 km.

6.4 Schutz oberirdischer Gewässer

6.4.1 Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässerrandstreifen innerhalb des Geltungsbereiches.

6.4.2 Gewässerentwicklungsflächen

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

6.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im Plangebiet befinden sich keine Grabenstrukturen.

6.4.4 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine baulichen Anlagen an Gewässern innerhalb des Geltungsbereiches.

6.5 Abwasserbeseitigung

6.5.1 Gesicherte Erschließung

Die im und zum Plangebiet vorhandenen Abwasserleitungen sowie die Kläranlage können aufgrund der Leistungsfähigkeit die bestehenden und durch das geplante Vorhaben im Plangebiet anfallende Abwasser aufnehmen. Im Rahmen der beauftragten Architektenplanung werden die einzelnen Parameter zur Infrastruktur vertiefend untersucht und im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.

6.5.2 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Innerhalb des Plangebietes entsteht gegenüber der bisherigen Nutzung kein zusätzliches Abwasser. Das Plangebiet wird im bestehenden System über die vorh. Kanäle entwässert, dass die anfallenden Schmutzwassermengen aufnehmen kann. Die Quantifizierung der Abwassermenge und -fracht, die von den geplanten Nutzungen wie auch von dem Abwasser im öffentlichen Straßenraum resultiert, kann zum jetzigen Planungszeitpunkt jedoch nicht abschließend bestimmt werden. Ziel der Planung ist es die Belastung des Schmutzwasserkanals auf ein Minimum zu reduzieren.

6.5.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Anforderungen an die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht verändert. Die Abwasserbeseitigung ist aufgrund der Lage gesichert.

Aufgrund der Lage des Plangebietes kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle in der Erschließungsstraße im Gebiet angeschlossen und entwässert werden. Im Rahmen der beauftragten Architektenplanung werden die einzelnen Parameter zur Infrastruktur vertiefend untersucht und weitere Ergebnisse zur Satzung des Bebauungsplanes mit aufgenommen, sofern die Informationen vorliegen.

6.5.2.2 Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Die Anforderungen an das Einleiten von Abwasser werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht verändert. Die Abwasserbeseitigung ist aufgrund der Lage gesichert.

6.5.2.3 Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Vorliegend handelt es sich um eine Bestandüberplanung. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

6.5.2.4 Versickerung des Niederschlagswassers

Es werden Festsetzungen mit aufgenommen, die eine Schonung des Grundwasservorkommens gewährleisten. Demnach sind über die textlichen Festsetzungen Maßnahmen in die Planung mit aufgenommen, die eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort ermöglichen und sich somit positiv auf das Grundwasservorkommen auswirken.

6.5.2.5 Entwässerung im Trennsystem

Aufgrund der Lage des Plangebietes kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle angeschlossen und entwässert werden. Die Entwässerungsart wird seitens der Stadt anhand des Bestandes vorgegeben. Im Rahmen der beauftragten Architektenplanung werden daher die einzelnen Parameter zur Infrastruktur vertiefend untersucht und die Ergebnisse im Bauantragsverfahren mit aufgenommen.

6.5.2.6 Kosten und Zeitplan

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist zunächst nicht mit Folgekosten (z.B. Erweiterung der Kläranlage, Bau von Rückhaltebecken, etc.) zu rechnen.

6.6 Abflussregelung

6.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

6.6.2 Hochwasserschutz

Aufgrund der Lage außerhalb von Hochwasserrisikogebieten besteht im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans kein Handlungsbedarf zum Hochwasserschutz.

6.6.3 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Aufgrund des Bestandes und der vorgenommenen Festsetzungen besteht im Rahmen der Aufstellung kein Handlungsbedarf für erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen.

6.6.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Aufgrund des Bestandes besteht im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zunächst kein Handlungsbedarf. Die Planung dient der Nachverdichtung.

6.6.5 Starkregen

Vergleiche Ausführungen unter Kapitel 5.1.5. Auf der Fläche selbst befinden sich keine Fließpfade.



6.6.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft

Keine Anforderungen bzw. im Rahmen des Bauantrages sind die wasserwirtschaftlichen Anforderungen zu regeln.

7 Verkehrserschließung, Technische Infrastruktur

7.1 Straßen und Wege

Die verkehrliche Erschließung besteht bereits, nördlich über die *Pestalozzistraße*, westlich über die *Seebergstraße* und südlich über die *Schlesische Straße.*

7.2 Knotenpunkte

Die Anbindung des Urbanen Gebiets an die bestehenden Erschließungsstraßen sind bereits vollständig ausgebaut, so dass auf Ebene der hier vorliegenden Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

7.3 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Entsprechend der textlichen Festsetzung sind Pkw-Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für den Schulbetrieb und auch für die weiteren Nutzungen werden in der Plankarte explizit Stellplätze auf den Grundstücken ausgewiesen.

7.4 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Im Plangebiet selbst befindet sich keine Haltestelle des ÖPNV. Die nächste Haltestelle befindet sich ca. 100 m westlich an der Schlesischen Straße.

7.5 Wasserversorgung

Das Plangebiet kann an die bereits vorhandenen Trinkwasserversorgungsanlagen angeschlossen werden.

7.6 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet kann an die bereits vorhandenen Abwasserleitungen angeschlossen werden.

7.7 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Es liegen aktuell keine Erkenntnisse über Infrastrukturleitungen innerhalb des geplanten Gebietes vor. Sofern im Zuge der Entwurfsoffenlage Leitungen von den Versorgern gemeldet werden, werden diese zur Satzung hin nachrichtlich übernommen und dargestellt.

7.8 Brandschutz

Im gesamten Gebiet sind ausreichende bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig, auch während der Bauarbeiten und Baustelleneinrichtungen, freizuhalten.

7.9 Abfälle

Da es sich vorliegend um eine Bestands- und Neuplanung handelt, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung und Baugenehmigung eine Regelung zum Umgang mit Abfällen.

8 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den neuen Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt (digital errechnet im Maßstab 1:1000).

Gesamtfläche Plangebiet	**1,458 ha**
Urbanes Gebiet	1,041 ha
Urbanes Gebiet 1	0,307 ha
(davon max. zulässige Versiegelung GRZ von 0,8 = 0,246 ha)	
Urbanes Gebiet 2a	0,332 ha

(davon max. zulässige Versiegelung GRZ von 0,7 = 0,232 ha)	
Urbanes Gebiet 2b	0,309 ha
(davon max. zulässige Versiegelung GRZ von 0,7 = 0,216 ha)	
Urbanes Gebiet 3	0,093 ha
(davon max. zulässige Versiegelung GRZ von 0,5 = 0,047 ha)	
Erschließungsstraße (Bestand)	0,359 ha
Parkplatz	0,051 ha
Fußweg	0,007 ha

9 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 ff BauGB ist nicht erforderlich.

10 Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten, Vorsorgender Bodenschutz

Erkenntnisse über den Baugrund liegen nicht vor.

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum **vorsorgenden Bodenschutz** aufgeführt, die nachfolgend als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn/Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, muss Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens zu gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiter Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017.
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.

6. Vermeidung von Fremdzufluss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu Begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2018“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für bauausführende
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer

11 Denkmalschutz

Bodendenkmäler im Plangebiet sind der Stadt Schlitz nicht bekannt.

12 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Durch die Ausweisung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO gegenüber

dem Schulgelände und umgebenen Wohnnutzungen sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erkennen.

13 Kosten

Durch die Umsetzung des qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs.1 BauGB entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.

Verfahrensstand: Entwurf 10/2026

Schlitz und Wettenberg, 21.10.2026

Bearbeiter B-Plan: Mathias Wolf, Dipl.-Geograph (Stadtplaner AKH / SRL)

Bearbeiter Landschaftspflegerischer Fachbeitrag: Martin Wagner, M.Sc. Landschaftsökologie und Umweltplanung