

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

Bauleitplanung der Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Ebsdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Auf der Sonnenseite“

sowie FNP-Änderung in diesem Bereich

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

Da im Ortsteil Ebsdorf gegenwärtig kein Angebot an Bauplätzen für eine bedarfsgerechte Wohnbebauung besteht, insbesondere mit freistehenden Einfamilienhäusern, und die Gemeinde Ebsdorfergrund einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenübersteht, soll im Zuge der hier vorliegenden geplanten Baugebietsentwicklung dem nachgewiesenen kurzfristigen bis mittelfristigen Bedarf entsprochen werden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und der Ortsrand in nordöstlicher Richtung neu geordnet, weiterentwickelt und bezogen auf den gesamten nordöstlichen Ortsrand der Ortslage abgerundet. Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) mit rd. 25 Bauplätzen. Der Bereich des Plangebietes ist im Nordwesten und Westen von bestehender Wohnbebauung und Dorfgiebels- bzw. Mischgebietsstrukturen umschlossen und bietet sich daher für eine städtebauliche Entwicklung an, zumal die verkehrliche Erschließung von der Hauptstraße und dem Häuser Weg ausgehend gesichert werden kann. Zum Plangebiet besteht nördlich angrenzend der Bebauungsplan „Fit im Grund“ (Flurstück 93/2), der mittlerweile auch umgesetzt wurde, aber noch nicht im Kataster eingezeichnet ist.

Die Grundstücksverfügbarkeit im Plangebiet ist derzeit gegeben. Das Gebiet wird seitens der Gemeinde in Zusammenarbeit mit einem Vorhabenträger aus Hüttenberg über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entwickelt. Die Planung und Vermarktung des Baugebietes wird von einem Vorhabenträger aus Hüttenberg (Fa. Ernst Weber GmbH & Co. KG aus 35625 Hüttenberg) gesteuert, sodass die Bauleitplanung mittels eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt wird. Gemäß § 12 Abs.1 BauGB kann die Gemeinde durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet (Durchführungsvertrag). Der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag sind daher Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden daher unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Hinzu kommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung, zum Klimaschutz und zur Eingriffsminimierung in das Orts- und Landschaftsbild.

Das Plangebiet wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt (Acker/Grünland) und ist bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten. Es bestehen keine baulichen Anlagen oder Erschließungswege im Gebiet (bis auf die Feldwege).

Zur Umsetzung des Planziels bedarf es daher der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im regulären zweistufigen Verfahren mit FNP-Änderung und Umweltprüfung. Mit der Ausweisung des Plangebietes kann die weiter vorhandene hohe Nachfrage nach Baugrundstücken gedeckt werden.

In den Kapiteln 1.8 und 1.9 der Begründungen zum Bebauungsplan und der FNP-Änderung ist eine umfangreiche Alternativendiskussion aufgeführt, auf die die hiermit verwiesen wird. Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Für die Umweltprüfung wurden die in der Praxis bewährten Verfahren eingesetzt, so u.a. Geländebegehung und Vegetationsaufnahmen. Diese ermöglichten eine Bewertung des Biotopbestandes und bildeten die Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffswirkungen. Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen wurden zusätzlich artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt.

Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im Umweltbericht dokumentiert. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange).

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

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

Die zu den Umweltbelangen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden in Form einer Abwägung behandelt. Die Art und Weise, wie die Anregungen und Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß § 3 und § 4 BauGB dokumentiert und zu entnehmen. Diese Beschlussempfehlungen wurden in den gemeindlichen Gremien entsprechend vorgestellt, diskutiert und letztlich von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen.

Die wesentlichen Anregungen, Bedenken und Hinweise zu den einzelnen Schutzgütern im Rahmen der Offenlage und deren Berücksichtigung können wie folgt zusammengefasst werden:

Schutzgüter

Boden und Wasser:

Hinweise zum Vorsorgenden Bodenschutz, zur Charakterisierung von Bodentypen und Bodeneigenschaften, Bodenfunktionsbewertung, zum Bodenschutz allgemein und zum Anspruch von lw. Böden. Hinweis auf erloschene Bergwerksfelder. Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt, zu Starkregenereignisse, Hinweise zum angrenzenden Überschwemmungsgebiet und zur Entwässerung des Gebietes, keine Hinweise auf Kampfmittel (LK Marburg-Biedenkopf Bauen, Wasser und Naturschutz und FB Ländlicher Raum, RP Gießen Dez., Altlasten, Bodenschutz, Dez. Bergaufsicht, Dez. Landwirtschaft, RP Darmstadt KMRD).

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

Klima und Luft:

Hierzu liegen keine Stellungnahmen vor.

Tiere und Pflanzen:

Hinweise zu den Kompensationsmaßnahmen, Beschreibung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs außerhalb des Plangebietes, zum Umweltbericht allgemein, artenschutzfachliche Bewertung entsprechend der Ergebnisse der Geländekartierung und Prognose, Verweise auf gesetzliche Regelungen zum Artenschutz, zu artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und sowie zu den Ökokontomaßnahmen außerhalb des Plangebietes, zur Rodung von Bäumen und Sträuchern, zur ökologischen Baubegleitung (LK Marburg-Biedenkopf Bauen, Wasser und Naturschutz, RP Gießen Dez. Landwirtschaft).

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

Biologische Vielfalt:

Hierzu liegen keine Stellungnahmen vor.

Sonstige Schutzgebiete:

Hierzu liegen keine Stellungnahmen vor.

Landschaft:

Hierzu liegen keine Stellungnahmen vor.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete:

Hinweise auf Nichtbetroffenheit von Natura-2000-Gebieten.

Mensch, Gesundheit und Bevölkerung:

Hinweise zum Vorsorgenden Bodenschutz, zum Bodenschutz allgemein, keine Hinweise zu Altlasten, Hinweise auf die Entsorgung von Bauabfällen, Hinweise zu Immissionen, die von einer lw. Nutzung ausgehen, Hinweis auf erloschene Bergwerksfelder, zu Emissionen, (Hessen Mobil, RP Gießen Dez. Altlasten, Bodenschutz, RP Gießen Dez. Abfallwirtschaft, Dez. Immissionsschutz, Dez. Bergaufsicht, Dez. Landwirtschaft).

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

Kultur- und sonstige Sachgüter sowie kulturelles Erbe

Hierzu liegen keine Stellungnahmen vor.

Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

Hierzu liegen keine Stellungnahmen vor.

Sonstige Hinweise.

Hinweise zu Infrastrukturleitungen, technische Hinweise der Straßenbaubehörde.
(Telekom, Hessen Mobil)

Die konkreten Anregungen und Hinweise der Fachbehörden zu den verschiedenen Umweltbelangen sind im Rahmen der Abwägungen ausführlich behandelt worden, es wird auf die Ausführungen in den Abwägungen verwiesen.

Wettenberg und Ebsdorfergrund, März 2022