

**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 Ebsdorfergrund, Ortsteil Rauschholzhausen**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Storchenblick“**

**sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4 sowie §§ 3 und 4 BauGB). Es besteht gem. § 10a Abs. 1 BauGB die Verpflichtung, der Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Storchenblick“ eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie geprüften Planungsalternativen beizufügen.

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

Im Ortsteil Rauschholzhausen besteht gegenwärtig kein Angebot an Bauplätzen für eine bedarfsgerechte Wohnbebauung, insbesondere mit freistehenden Einfamilienhäusern. Die Gemeinde Ebsdorfergrund steht aber einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber, so dass im Zuge der hier vorliegenden geplanten Baugebietsentwicklung in Rauschholzhausen dem nachgewiesenen kurzfristigen bis mittelfristigen Bedarf entsprochen werden soll.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und der Ortsrand in östlicher Richtung neu geordnet, weiterentwickelt, und bezogen auf den gesamten östlichen Ortsrand der Ortslage, abgerundet werden. Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) mit rd. 41 Bauplätzen, die abschnittsweise und bedarfsgerecht entwickelt werden sollen. Der Bereich des Plangebietes ist im Südwesten und Westen von bestehender Wohnbebauung und im Nordwesten von Mischgebietsstrukturen umschlossen und bietet sich daher für eine städtebauliche Entwicklung an, zumal die verkehrliche Erschließung vom Teichdamm, der Boene und Am Lomberg ausgehend gesichert werden kann. Zum Plangebiet besteht westlich angrenzend der Bebauungsplan „Grundblick“ aus dem Jahr 2003, in dem die verkehrliche Erschließung für das aktuelle Plangebiet bereits vorbereitet wurde.

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, siehe Abb. 6) 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). Die verkehrliche Anbindung an die Straßen Die Boene und Am Lomberg sind bereits durch den 2003 aufgestellten Bebauungsplan „Grundblick“ vorbereitet.

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.

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.

Untermauert werden die Vorgaben durch die Ziele und Grundsätze der Raumordnung des Regionalplanes Mittelhessen 2010. Dort heißt es:

5.2-5 (Z) Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den Vorranggebieten Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den "unbeplanten Innenbereichen" (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Dieser Nachweis ist durch die planende Gemeinde auch bei Flächeninanspruchnahme innerhalb der Vorranggebiete Siedlung Planung zu erbringen. Die Wiedernutzung und städtebauliche Integration von ehemals militärisch genutzten Flächen innerhalb und am Rand der Ortslagen hat Vorrang vor neuen Siedlungsflächen.

zu 5.2-5: Die Nachweispflicht dient dazu, dem für die Siedlungsentwicklung wichtigen Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung zu tragen (vgl. Kap. 5.1). Ein bewährtes Instrument in diesem Zusammenhang sind unter anderen sogenannte Baulückenkataster. Ein besonderes Gewicht hat dieser Plansatz im Zusammenhang mit der Dorferneuerung. Gemäß den Richtlinien zur Förderung der ländlichen Entwicklung in Hessen müssen Gemeinden unmittelbar vor der Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm und während der Laufzeit der Dorferneuerung auf die Ausweisung von konkurrierenden Baugebieten – auch in den ausgewiesenen Vorranggebieten Siedlung Planung – verzichten. Insbesondere in ländlichen, peripheren Räumen kommt dem Erhalt und der Nutzung der bestehenden Bausubstanz innerhalb der Dorfkerne zunehmend Bedeutung zu. Eine langfristige Sicherung der Dorfkerne wäre gerade bei zeitgleich ausgewiesenen Neubaugebieten kaum zu gewährleisten. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu

Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommunen Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

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 (§ 1a Abs.2 BauGB).

Die Gemeinde Ebsdorfergrund ist grundsätzlich weiter bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und somit einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Diesem Grundsatz steht jedoch eine entsprechend hohe Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken entgegen, der nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen insbesondere aufgrund des dort mittlerweile fehlenden Flächenpotenzials letztlich aber nicht entsprochen werden kann.

Mit der geplanten Baugebietsentwicklung soll zwar unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs ein neues Wohnquartier entwickelt werden, durch die Lage am bebauten Siedlungsrand und aufgrund der geplanten städtebaulichen Weiterentwicklung zu den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten kann die Baugebietsentwicklung gesamträumlich als begründet und als Abrundung der südöstlichen Ortslage angesehen werden. Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange kann angemerkt werden, dass Flächen in Anspruch genommen werden, die bisher durch landwirtschaftliche Acker- und Grünlandnutzung geprägt sind. Dieser Betroffenheit stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens jedoch unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber.

Aufgrund der Ortsrandlage und dem weiterhin bestehenden Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft sowie der Größe mit rd. 41 Bauplätzen und einer Gebäudehöhenbegrenzung (OK Gebäude. = max. 7,5 - 11,0m) stellt die Baugebietsentwicklung einen maßvollen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild dar. Durch die vorgegebene Gebäudehöhenbegrenzung im Plangebiet findet eine Höhenstaffelung und somit ein fließender Übergang und eine Anpassung an die topografischen Gegebenheiten statt. Hinzu kommt eine hangparallele Begrünung durch Laubbäume, die den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild deutlich minimieren. Der Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfordert aber eine gewisse Zulässigkeit der Höhenentwicklung, um den Flächenverbrauch in der Gesamtheit im Plangebiet zu reduzieren.

Die Ortslage selbst ist nur durch wenige Baulücken, die in privater Hand sind, gekennzeichnet. Weitere innerörtliche Freiflächen selbst werden durch lw. Nebenerwerbsbetriebe, Gartenflächen, Obstbaumwiesen, Hausgärten und Grabeland gekennzeichnet und unterstreichen den noch intakten ländlichen Charakter des Ortes. Somit stehen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Flächen für eine Nachverdichtung im Innenbereich zur Verfügung, siehe dazu auch die nachfolgenden Ausführungen, die sich erst mit möglichen Alternativflächen und dann mit der Mobilisierung einzelner Baulücken befassen.

Die Gemeinde Ebsdorfergrund möchte trotz fehlender Nachverdichtungspotenziale auf den einzelnen privaten Grundstücken dem gesetzlichen Auftrag des § 1 Abs. 6 Nr.2 BauGB Rechnung tragen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung fördern sowie bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen. Die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den "unbeplanten Innenbereichen" (§ 34 BauGB) wurden bereits in den vergangenen Jahren im Sinne der Innenentwicklung mobilisiert oder mussten aufgrund städtebaulicher Konflikte eingestellt werden.

An dieser Stelle kann auf die kompakte Ortslage von Rauschholzhausen hingewiesen werden, welche anhand des Luftbildes ersichtlich wird. Die neuere Siedlungsflächenentwicklung hat in den vergangenen Jahrzehnten nach Südosten stattgefunden.

Die Standortentscheidung für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO im Ortsteil Rauschholzhausen ist städtebaulich begründet. Aufgrund der Lage am Ortsrand sowie der guten Erschließungsmöglichkeiten über die Straßen „Teichdamm“, „Die Boene“ und „Am Lomberg“ und der bestehenden Grundstücksverfügbarkeit der Flächen liegen entscheidende Gründe für die Ausweisung vor. Der Standort ist verkehrsgünstig über den „Teichdamm“ und die Roßdorfer Straße an die L 3048 angebunden und somit besteht in rd. 18 km Entfernung ein Anschluss an die B 3 Richtung Marburg / Alsfeld / Gießen. Das Plangebiet wird über die Straßen „Teichdamm“, „Die Boene“ und „Am Lomberg“ erschlossen und grenzt unmittelbar an den bebauten Ortsrand. Die Ortsmitte ist in rd. 450m Entfernung fußläufig erreichbar. Mit einer Fläche von rd. 3,45 ha weist das Plangebiet eine Größe auf, um die Entwicklung des Gebietes mit rd. 41 Bauplätzen zu ermöglichen.

Mit der Neuausweisung eines Allg. Wohngebietes in 2 Bauabschnitten kann sowohl der kurz- als auch der mittelfristige Wohnflächenbedarf des Ortsteils gedeckt werden, während im Innenbereich (§ 34 BauGB) ähnliche Flächengrößen nicht zur Verfügung stehen oder nur einzelne Bauvorhaben ermöglicht werden.

In der Begründung werden die großen Freiflächen (Abb. 7) an und in der Ortslage in Rauschholzhausen bzw. Nachverdichtungsmöglichkeiten beleuchtet und verfügbaren Flächenalternativen vorab aufgezeigt und bewertet.

Die **Alternativfläche 1** befindet sich zentral in der Ortslage von Rauschholzhausen. Sie liegt im Vorranggebiet Siedlung Bestand und beinhaltet auch den Mühlgraben. Eine hier stattfindende Flächenentwicklung wäre der Innenentwicklung zuzuordnen. Aufgrund des Gewässers, müsste eine 10m breite Pufferzone in der Planung berücksichtigt werden. Grundsätzlich wäre eine Innenentwicklung dem Einbezug von Außenflächen vorzuziehen. Die Fläche ist kleiner als das vorgesehene Baugebiet. Bei Beachtung der Pufferzone zum Mühlgraben würden weitere Flächen als überbaubare Grundstücksflächen rausfallen, sodass die Fläche der Nachfrage an Wohnraum nicht genügen würde. Hinzu kommt die schwierige Erschließung des inneren Bereiches auf Grund der angrenzenden geschlossenen Siedlungsbänder.

Die **zweite Alternativfläche**, im Norden der Ortslage Rauschholzhausen liegt im unbeplanten Außenbereich. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und ökologisch wertvoll dargestellt. Der Regionalplan Mittelhessen von 2010 sieht auf der gesamten Fläche jedoch ein Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (6.1.4-6) vor, was eine Siedlungsentwicklung ausschließt. Nach § 78 WHG ist eine Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch in solchen Gebieten untersagt. Davon abgesehen befindet sich im Nordosten ein Gewerbegebiet, was für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets problematisch wäre.

Die letzte **Alternativfläche 3**, im südlichen Bereich der Ortslage Rauschholzhausen, ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Im Flächennutzungsplan wird das Gebiet zum Großteil als Fläche für die Landwirtschaft und zum Teil als ökologisch wertvoll dargestellt. Westlich der Fläche liegt ein Sondergebiet und ein Sportplatz, was für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets problematisch wäre (Immissionsschutz). Eine Erschließung ist nicht vorhanden, lediglich ein Feldweg. Im Vergleich zum geplanten Baugebiet liegt die Alternativfläche mit 1.250m Abstand näher an den Windenergieanlagen am südöstlich angrenzenden Lindenberg, was eine größere optische Bedrängung verursacht. Aufgrund der Lage und den o.g. Parametern ist die Entwicklung eines Baugebiets an der geplanten Stelle weiter nördlich sinnvoller.

**Fazit:** Es gibt für das vorliegende Plangebiet derzeit keine Alternativflächen.

In der Ortslage sind nur wenige einzelne Baulücken vorhanden (siehe Abb.8 der Begründung), die allerdings in privater Hand sind. Seitens der Gemeinde erfolgte eine Umfrage bei den Eigentümern zur Mobilisierung der Baulücken. Aus dem aktuellen Baulückenkataster (01/2022) geht hervor, dass 23 Baulücken und 6 Baulücken, die bereits bebaut werden oder für die ein Bauantrag gestellt wurde,

vorhanden sind. Demnach ist die erste Kategorie, also 23 Bauplätze, verstärkt in die Innenbereichsbetrachtung und der Alternativflächendiskussion einzubeziehen. Denn hier kann potenziell eine Bebauung im Innenbereich vollzogen werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen der Bebaubarkeit sind dabei im Einzelfall zu prüfen und nicht durch diese Erfassung sichergestellt. Zur Mobilisierung der Baulücken ab einer Größe von 400 m<sup>2</sup> hat die Gemeinde im September 2021 insgesamt 23 Eigentümer angeschrieben.

**Fazit:** Es gab bei der Gemeinde nur Absagen oder es gab keine Rückantworten. Insgesamt übersteigt der Bedarf an Wohnbauflächen damit erheblich den verfügbaren Baulücken im Ortsteil.

Für den Ortsteil Rauschholzhausen lagen der Gemeinde Ende 2021 aktuell 105 Anfragen von Bau-Interessenten vor. Dabei sind 32 Anfragen von Personen gestellt, die bereits im Gemeindegebiet Ebsdorfergrund bzw. in Rauschholzhausen ansässig sind. Zu den weiteren 73 Bewerbern liegen derzeit keine näheren Angaben vor. Neben dem allgemeinen Bedarf an Bauplätzen im Ortsteil ist folglich ein deutlicher Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung vorhanden.

Hinzu kommen die Bewerberlisten des Vorhabenträgers, auf denen weitere Personen aufgelistet sind. Beide Bewerberlisten verdeutlichen trotz teilweise fehlender Informationen den großen Nachfragedruck innerhalb der Gemeinde. Ziel der Gemeinde und des Vorhabenträgers ist daher eine bedarfsgerechte und abschnittsweise Entwicklung des Gebietes, die auch in der Entwurfsplankarte dokumentiert ist.

Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen und den Ausführungen in der Begründung zum Thema Innenentwicklung 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. Ergänzend wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, ein Bodenschutzgutachten, ein Verkehrsgutachten und eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Ergebnisse im Planungs- und Abwägungsprozess berücksichtigt. 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 außerhalb von Wasserschutzgebieten und außerhalb von Überschwemmungsgebieten. 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, der betroffenen Tierarten, Eingriffsbewertung, Beschreibung des naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs innerhalb und außerhalb des Plangebietes, Verweise auf gesetzliche Regelungen zum Artenschutz.
- Biologische Vielfalt: Feststellung geringer nachteiliger Wirkungen des Plangebietes für die biologische Vielfalt.
- Landschaft: Bewertung der geringen Auswirkungen des Plangebietes auf das Landschafts- bzw. Ortsbild.
- Natura-2000-Gebiete: keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten im Einwirkungsbereich des Plangebietes.
- Sonstige Schutzgebiete: keine Betroffenheit von sonstigen Schutzgebieten im Einwirkungsbereich des Plangebietes.
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Keine zusätzlichen negativen Auswirkungen des Plangebietes auf die angrenzenden Nutzungen. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind aufgrund der Örtlichkeiten 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 Ausgleichsplanung zu dem durch den Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft und dessen Ausgleich. Die vorliegende Planung sieht Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit verschiedenen Entwicklungszielen außerhalb des Plangebietes 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:

1. Ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** in Bezug auf die Tiergruppen der Vögel (Avifauna), Amphibien und Reptilien (PlanÖ August 2022). Haselmaus, Fledermäuse, Schmetterlinge, Käfer, Libellen, Heuschrecken und sonstige Säugetiere wurden nach Überprüfung der vorhandenen Habitatstrukturen als keine potentiell betroffenen artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen beurteilt. Der Fachbeitrag ist Teil des Umweltberichtes.
2. **Immissionsberechnung** Nr. 5010 vom 16.02.2022, Schalltechnisches Büro A. Pfeiffer.
3. **Verkehrsuntersuchung** vom Mai 2022, IMB Plan
4. **Gutachten zum Bodenschutz** vom September 2022, IBU Staufenberg

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

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweisen 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 im Rahmen der Offenlage können u.a. wie folgt zusammengefasst werden:

Kreisausschuss des LK Marburg-Biedenkopf, Naturschutz: Hinweise zur Bodenqualität und Prüfung geeigneter Alternativen. Hinweise zum Gewässerabstand, zur Pufferung und Rückhaltung von Niederschlagswasser. Aussagen zur geplanten Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen in Dautphetal und zur Gestaltung von vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Die o.a. Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und die dargestellten externen Ausgleichsflächen wurden neben der Darstellung im Bebauungsplan auch über den Durchführungsvertrag gesichert. Gleiches gilt für die CEF-Maßnahmen. Die übrigen Punkte wurden im Planungsprozess berücksichtigt (Plankarte und/oder Begründung) oder in die Abwägung eingestellt.

Kreisausschuss des LK Marburg-Biedenkopf, Wasser- und Bodenschutz: Es wurden Hinweise zum Vorkommen eines namenlosen Fließgewässers sowie zum Umgang in diesem Bereich gegeben (Gewässerrandstreifen). Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und bereits in den Planunterlagen berücksichtigt. Weitere Hinweise wurden hinsichtlich der Verwertung von Niederschlagswasser und des Einleitens von anfallendem Niederschlagswasser auf versiegelten Flächen sowie in anliegende oberirdische Gewässer geäußert. Hinweise auf Überfahrten an den Wegeseitengraben, dies bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Es ist zudem ein Nachweis der Unschädlichkeit der Einleitung und die verschiedenen technischen Regelwerke zu beachten (siehe Stellungnahme). Hinweise auf die Hochwassergefahr im Bereich der Straße Teichdamm und zum Trinkwasserschutzgebiet. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt. Die übrigen Punkte wurden im Planungsprozess berücksichtigt (Plankarte und/oder Begründung) oder in die Abwägung eingestellt.

Kreisausschuss des LK Marburg-Biedenkopf, Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz: Hinweise zur Beanspruchung landwirtschaftliche Nutzflächen, zur örtlichen Agrarstruktur und zur Qualität der Böden. Hinweise zum Klimaschutz (Festsetzung von Solar und Fotovoltaikanlagen) und zur Brauchwassernutzung. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in der Begründung behandelt und mitaufgeführt. Die übrigen Punkte wurden im Planungsprozess berücksichtigt (Plankarte und/oder Begründung) oder in die Abwägung eingestellt.

Kreisausschuss des LK Marburg-Biedenkopf, Gefahrenabwehr: Es wurden allgemeine Hinweise zur Löschwasserversorgung und zum Hubrettungsgerät gegeben. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und die Begründung um entsprechende Aussagen ergänzt.

Regierungspräsidium Gießen, Obere Landesplanungsbehörde: Es wird allgemein auf die Betroffenheit hinsichtlich der Ziele und Grundsätze der Raumordnung (VBG und VRG Landwirtschaft) hingewiesen. Hinweise zur Innenentwicklung, zur Agrarstruktur, zur Eigenentwicklung und zum Grundwasserschutz. Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung mit den Festlegungen des RPM 2010 vereinbart werden konnte und die Planung auf den maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf anzurechnen ist. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in der Begründung behandelt und mitaufgeführt. Die übrigen Punkte wurden im Planungsprozess berücksichtigt (Plankarte und/oder Begründung) oder in die Abwägung eingestellt.

Regierungspräsidium Gießen, Grundwasser, Wasserversorgung: Es wurden keine Bedenken hervorgebracht und darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb eines amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes liegt. Erdwärmennutzung ist in der Schutzzone IIIA nicht zulässig. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in der Begründung behandelt und mitaufgeführt. Die übrigen Punkte wurden im Planungsprozess berücksichtigt (Plankarte und/oder Begründung) oder in die Abwägung eingestellt.

Regierungspräsidium Gießen, Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz: Es wurden keine Bedenken geäußert, da der temporär wasserführende Graben und der Gewässerrandstreifen bereits in den Planunterlagen berücksichtigt werden. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in der Begründung und in der Plankarte mitaufgeführt. Sie sind im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

Regierungspräsidium Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, Nachsorgender Bodenschutz: Es wurden allgemeine Hinweise zum Umgang mit dem möglichen Vorkommen von Altlasten gegeben. Hinweise zum Bodenschutz und gesetzlichen Nachfolgeregelungen. Derzeit sind der Gemeinde Ebsdorfergrund sowie dem RP Gießen keine Altlastenvorkommen im Plangebiet bekannt. Die Hinweise zum Bodenschutz wurden in speziellen Bodenschutzgutachten, im Umweltbericht und in der Begründung aufgeführt.

Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen: Es wurden Hinweise hinsichtlich des allgemeinen Umgangs mit der Abfallentsorgung gegeben. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

Regierungspräsidium Gießen, Immissionsschutz: Es wurden Hinweise zu Lärm und Staub vorgetragen, die in der Planung durch die Erstellung des Schallgutachtens berücksichtigt wurden. Das Thema Staubentwicklung wurde im Rahmen des Abwägungsprozesses behandelt und in der Begründung aufgeführt.

Regierungspräsidium Gießen, Landwirtschaft: Es wurden erhebliche Bedenken geäußert, da die Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wurden. Daher wird der Planung nicht zugestimmt. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Nach Abwägung aller Belange hält die Gemeinde Ebsdorfergrund nach erfolgter Prüfung und dem Planerfordernis, ein Neubaugebiet aufgrund des erhöhten Bedarfs in Rauschholzhausen auszuweisen, an der vorliegenden Planung fest und gewichtet

die Belange der Siedlungsflächenentwicklung höher als die Belange der Landwirtschaft (siehe Abwägung).

Regierungspräsidium Gießen, Obere Naturschutzbehörde: Es wird darauf hingewiesen, dass keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen sind. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 1 bis 5: Es wurden Anregungen und Hinweise zum Verkehrsgutachten und zur Verkehrssituation vorgebracht. Zum Wegeseitengraben am Teichdamm und möglichen Hochwasser- und Überflutungssituationen, zur Einleitung von Niederschlagswasser in den nächsten Vorfluter, zum anfallenden Niederschlagswasser im Allgemeinen, zu den landwirtschaftlichen Böden und zu raumordnerischen Zielvorgaben für diesen Bereich. Hinweise zum Bedarf, zur Eigenentwicklung des Ortes, zur geplanten Baudichte, Höhe und Struktur. Weitere Hinweise auf die Infrastruktur (hier v.a. die Abwasser- und Entwässerungsthematik). Und Hinweise zu den umweltrelevanten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in der Begründung und den Gutachten behandelt, mitaufgeführt oder im Planungsprozess berücksichtigt (Plankarte und/oder Begründung) oder in die Abwägung eingestellt.

Die seitens der Bürger und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden in der Planung berücksichtigt 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 (Entwurf), sodass dieser von der Gemeindevertretung am 14.11.2022 als Satzung und die FNP-Änderung festgestellt und beschlossen wurden. Es wird auf die Ausführungen in den Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan und in den Genehmigungsunterlagen zur FNP-Änderung verwiesen.

Wettenberg und Ebsdorfergrund, November 2022