

**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 Ebsdorf,  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sonnenblick“  
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 und § 6a Abs.1 BauGB die Verpflichtung, der Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Auf der Sonnenseite“ - 1.Änderung Erweiterung sowie der FNP-Änderung in diesem Bereich 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**

Da die Gemeinde Ebsdorfergrund im Ortsteil Ebsdorf auch nach der Ausweisung von rd. 25 Bauplätzen mit dem Bebauungsplan „Auf der Sonnenseite“ noch einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenübersteht und gegenwärtig kein weiteres Angebot an Bauplätzen für eine bedarfsgerechte Wohnbebauung in Ebsdorf besteht, insbesondere mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern, sollte im Zuge der geplanten Baugebietserweiterung das in der Entwicklung befindliche Baugebiet „Auf der Sonnenseite“ nach Südosten hin erweitert werden, um der weiteren Nachfrage nach Baugrundstücken auch künftig gerecht zu werden. Das Planerfordernis begründet sich daher mit der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Dieser Bedarf kann derzeit im Ort nicht gedeckt werden.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und der Ortsrand in östlicher Richtung neu geordnet, weiterentwickelt und bezogen auf den gesamten östlichen Ortsrand der Ortslage abgerundet. Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) mit zehn Bauplätzen. Der Bereich des Plangebietes grenzt im Süden und Südwesten an bestehende Wohnbebauung an. Der nordwestliche Bereich knüpft an den rechtsgültigen Bebauungsplan „Auf der Sonnenseite“ aus dem Jahr 2022 an, in dem ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen ist. Hier sind bereits alle Grundstücke vermarktet, ein Großteil bereits auch schon bebaut. Daher bietet sich das Plangebiet für eine städtebauliche Weiterentwicklung und Ortsrandabrundung an, zumal die verkehrliche Erschließung von Nordwesten aus durch den Bebauungsplan „Auf der Sonnenseite“ schon vorbereitet wurde und somit gesichert werden kann.

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 dem 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. Zusätzlich sind Flächen für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen mit in die Planung aufgenommen worden.

Das Plangebiet liegt gegenwärtig brach, davor wurde es landwirtschaftlich genutzt (Acker) und ist bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten. Es bestehen keine baulichen Anlagen oder Erschließungswege im Gebiet, nur südlich und westlich angrenzend. Feldwege begrenzen das Gebiet im Norden, Westen und Süden.

Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen und den Ausführungen in der Begründung zum Thema Regionalplanung (Kapitel 1.4), Innenentwicklung (Kapitel 1.8) und Alternativendiskussion (Kapitel 1.9) bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Der Bebauungsplan wurde als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Ein detaillierter Vorhaben- und Erschließungsplan sowie ein Durchführungsvertrag wurden angefertigt.

## 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 und zur FNP-Änderung ist. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag umfasst Kapitel zu den standörtlichen Rahmenbedingungen, Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Planes, der Einordnung des Plangebietes und den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, zu Emissionen, Abfällen und Abwässern, Risiken durch Unfälle und Katastrophen, Kumulierungswirkungen, Auswirkungen auf das Klima auch im Verhältnis zum Klimawandel, zur Nutzung von Energie sowie zum Umgang mit Fläche, Grund und Boden. Darüber hinaus umfasst der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der **umweltrelevanten Schutzgüter und Informationen** umfasst in § 1 Abs.6 Nr.7a-j BauGB:

- Boden und Wasser: Charakterisierung von Bodentypen und Bodeneigenschaften, Bodenfunktionsbewertung, Hinweise zur Betroffenheit von oberirdischen Gewässern sowie Lage 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 naturschutzrechtlichen 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: Keine Hinweise 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:

Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Bezug auf die Tiergruppen der Vögel (Avifauna) und Reptilien (PlanÖ Juli 2024). Schmetterlinge, Fledermäuse, 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.

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

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden in Form einer Abwägung behandelt. Die Art und Weise, wie die Anregungen und Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß § 3 und § 4 BauGB dokumentiert und diesen zu entnehmen. Diese Beschlussempfehlungen wurden in den Gremien entsprechend vorgestellt, diskutiert und letztlich von der Gemeindevertretung beschlossen. Die wesentlichen Hinweise und Stellungnahmen zu den Schutzgütern können u.a. wie folgt zusammengefasst werden:

- Zum Schutzgut Boden und Wasser: Hinweise zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen und VRG Landwirtschaft des Regionalplanes, zum Agrarfachplan und zur Bewertung der Böden, Hinweise zur Entwässerung des Plangebietes, zur Versickerung im Plangebiet (Regelwerke nach DWA) und zu Oberflächenwasser, zu Starkregenereignissen, zum Vorsorgenden Bodenschutz, Charakterisierung von Bodentypen und Bodeneigenschaften, Bodenfunktionsbewertung, zum Bodenschutz allgemein, zur Bodenkundlichen Baubegleitung, Hinweise auf das Nichtvorhandensein von Altablagerung, Erforderlichkeit einer Alternativenprüfung, Hinweis auf ein erloschenes Bergwerksfeld, Nichtbetroffenheit oberirdischer Gewässer, der Lage außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes und außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt und landwirtschaftliche Nutzfläche, Standorteignung (LK Marburg-Biedenkopf Bauen, Wasser und Naturschutz, FB Ländlicher Raum, RP Gießen Dez. Obere Landesplanungsbehörde, Grundwasserschutz und Oberirdische Gewässer, Altlasten, Bodenschutz, Dez. Bergaufsicht, Dez. Landwirtschaft).

Die Hinweise wurden, sofern die Ebene der Bauleitplanung betreffend, in der Plankarte, Begründung und im Umweltbericht berücksichtigt und/oder in den Abwägungsprozess eingestellt.

- Zum Schutzgut Klima und Luft: Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Zum Schutzgut Tiere und Pflanzen: Hinweise zu den Kompensationsmaßnahmen, zu Schottergärten, Erforderlichkeit einer Alternativenprüfung, zum Umweltbericht allgemein, artenschutzfachliche Bewertung, Verweise auf gesetzliche Regelungen zum Artenschutz, keine lw. Nutzflächen für Ausgleichsmaßnahmen (LK Marburg-Biedenkopf Bauen, Wasser und Naturschutz, FB Ländlicher Raum, RP Gießen Vorsorgender Bodenschutz, RP Gießen Dez. Landwirtschaft).

Die Hinweise wurden, sofern die Ebene der Bauleitplanung betreffend, in der Plankarte, Begründung und im Umweltbericht berücksichtigt und/oder in den Abwägungsprozess eingestellt.

- Zum Schutzgut Biologische Vielfalt: Hinweise zum überörtlichen Biotopverbundsystem (RP Obere Landesplanungsbehörde).

Die Hinweise wurden, sofern die Ebene der Bauleitplanung betreffend, in der Plankarte, Begründung und im Umweltbericht berücksichtigt.

- Zum Schutzgut Landschaft: Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Zum Schutzgut Natura-2000-Gebiete: Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Zum Schutzgut Sonstige Schutzgebiete: Hinweise auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet (RP Gießen Dez. Obere Landesplanungsbehörde und Obere Naturschutzbehörde).

Die Hinweise wurden, sofern die Ebene der Bauleitplanung betreffend, in der Plankarte, Begründung und im Umweltbericht berücksichtigt.

- Zum Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Hinweise zum Immissionsschutz, Vorsorgenden Bodenschutz, zum Bodenschutz allgemein, Hinweise auf die Entsorgung von Bauabfällen, Hinweis auf ein erloschenes Bergwerksfeld, keine Hinweise auf Altlasten und Kampfmittel (Hessen Mobil, RP Gießen Dez. Altlasten, Bodenschutz, RP Gießen, Dez. Bergaufsicht, RP Darmstadt).

Die Hinweise wurden, sofern die Ebene der Bauleitplanung betreffend, in der Plankarte, Begründung und im Umweltbericht berücksichtigt und/oder in den Abwägungsprozess eingestellt.

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

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

- Sonstiges: Beachtung des aktuellen Katasters, Hinweise zum Brandschutz, Rettungswege und zur Löschwasserversorgung, zur Alternativflächen, Innenbereichsentwicklungsmöglichkeiten und Baulücken, zum Flächenverbrauch allg., Hinweise zum Thema erneuerbare Energien, Hinweise zum Regionalplan, zu den Interessenten und die Auswirkungen auf die Verkehrsverhältnisse zwischen Oberzentrum und Peripherie, Hinweise zur Eigenentwicklung und zum Bedarf, zur Entsorgung von Bauabfällen, Nachweis des Eigenbedarfes an Wohnbaugrundstücken im Ortsteil.

(Amt für Bodenmanagement, Kreis Fachbereich Gefahrenabwehr, Kreis Fachbereich Ländlicher Raum, Stadt Marburg, RP Gießen Obere Landesplanungsbehörde, RP Gießen Abfallwirtschaft und Bauleitplanung)

Die Hinweise wurden, sofern die Ebene der Bauleitplanung betreffend, in der Plankarte, Begründung und im Umweltbericht berücksichtigt und/oder in den Abwägungsprozess eingestellt.

Die seitens der 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 Vorh. Bebauungsplanes bzw. der Plankarte, sodass dieser von der Gemeindevertretung am 16.12.2024 als Satzung beschlossen wurde. Gleiches gilt für die Begründung und Plankarte der Flächennutzungsplan-Änderung. Es wird auf die Ausführungen in den Verfahrens- und Genehmigungsunterlagen zum Bebauungsplan verwiesen.

Wettenberg und Ebsdorfergrund, Dezember 2024