

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a Abs. 1 BauGB

zum Bebauungsplan „Über der Obererbacher Straße“ der Gemeinde Elz - Ortsteil Malmeneich

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (§ 10 a Abs. 1 BauGB). Diese zusammenfassende Erklärung dient lediglich der Information.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Über der Obererbacher Straße“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind im Umweltbericht dokumentiert. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde den Gremien vor Beschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgelegt und als Grundlage in die Abwägung eingestellt.

Die Umweltprüfung umfasst insbesondere die Ermittlung und Bewertung umweltrelevanter Auswirkungen, die durch die Realisierung des Bebauungsplanes hervorgerufen werden können.

Auf der Grundlage der Biotopkartierung und den artenschutzrechtlichen Untersuchungen sowie der Auswertung der vorhandenen umweltbezogenen Daten (u.a. des Landschaftsplanes, der Informationen des geoportals) wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, dargelegt und bewertet. Hierbei fand die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz Berücksichtigung.

Zur Ermittlung wurden bewährte Prüfverfahren (Geländebegehungen, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen u.ä.) durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in den Grünordnungsplänen dargestellt und verbal argumentativ bewertet. Weitere umweltbezogene Informationen wurden durch das Bauamt der Gemeinde Elz, die Kreisverwaltung Limburg-Weilburg (u.a. Untere Naturschutzbehörde) und die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen im Rahmen der Behördenbeteiligung zugänglich gemacht. Aufgrund der umfassenden Informationen kann von einer weitgehend abschließenden Bewertung ausgegangen werden.

Auf die ausführlichen Erörterungen im Umweltbericht sei an dieser Stelle verwiesen. Dem Umweltbericht ist der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag beigelegt.

Im Umweltbericht und dem Grünordnungsplan - Bestand + Maßnahmen - wird der aktuelle Umweltzustand („Bestandsszenario“ ohne Planungsveränderung) der zu erwartenden Entwicklung bei Planrealisierung gegenübergestellt. Auf der Grundlage der durch das Planvorhaben hervorgerufenen Eingriffe auf die Schutzgüter werden entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt und festgeschrieben. Die Eingriffsbewertung hat anhand einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gem. hessischer Kompensa-

tionsverordnung stattgefunden. Die Gesamtbewertung vergleicht die Entwicklung des Gebietes als Gesamtheit im Falle der Planrealisierung mit der möglichen Entwicklung ohne Planrealisierung und setzt sich mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten auseinander. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Eingriffswirkungen durch das Vorhaben mit den Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Durch die Gebietsausweisung entsteht ein Defizit von 49.750 Wertpunkten in der Bilanz. Das verbleibende Defizit kann vor Ort im funktionalen Wirkraum nicht sinnvoll kompensiert werden. Eingriffe können durch die Zuordnung zu einer vorlaufenden Kompensationsmaßnahme über ein Ökokonto ausgeglichen werden. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft Biotopwertpunkte (49.750 WP) der Maßnahme „Renaturierung Erbach, Gemarkung Elz, Flur 8, Flurstück 38“ des Ökokontos des Gemeindevorstands der Gemeinde Elz zugeordnet.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst. Zur Überwachung der geplanten Maßnahmen wird ein Monitoringkonzept entwickelt. Die Überwachung obliegt Gemeinde Elz.

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

In der Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. §§ 3 und 4 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt. Über die Beschlussfassung der Gemeindevertretung wurden Niederschriften angefertigt.

Frühzeitige Beteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gingen insgesamt 20 Stellungnahmen ein, wovon die Stellungnahme des Regierungspräsidiums eine Zusammenfassung der Stellungnahme einzelner Dezernate enthält, sodass es zu einer doppelten Gewichtung kommt. In 9 Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert.

12 Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen gingen zu folgenden Themenblöcken ein:

- Telekommunikation
- Leitungstrassen
- Kommunale Abfallwirtschaft
- Brandschutz
- Landwirtschaftliche Belange
- Städtische Bodenordnung
- Kampfmittel
- Soziale Infrastruktur
- Raumordnung
- Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz – Starkregen
- Kommunales Abwasser
- Vor- und nachsorgender Bodenschutz
- Bergbau
- Bauleitplanung
- Umwelt-/Natur- und Artenschutz

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ging keine Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen ein.

Die Hinweise und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden- und TÖB-Beteiligung flossen in die Entwürfe der Verfahrensunterlagen gem. Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 24.09.2024 ein.

Die Verfahrensunterlagen für den Bebauungsplan wurden unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen angefertigt und für die förmliche Beteiligung den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

Förmliche Beteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) gingen insgesamt 19 Stellungnahmen ein, wovon die Stellungnahme des Regierungspräsidiums eine Zusammenfassung der Stellungnahme einzelner Dezernate enthält, sodass es zu einer doppelten Gewichtung kommt. In 12 Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert.

In 8 Stellungnahmen wurden Hinweise und Anregungen zu folgenden Themenblöcken geäußert:

- Telekommunikation
- Leitungstrassen
- Landwirtschaftliche Belange
- Umwelt-/Natur- und Artenschutz
- Kampfmittel
- Raumordnung
- Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz – Starkregen
- Kommunales Abwasser
- Kommunale Abfallwirtschaft
- Bergbau

Die Abwägung bzw. Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen führten lediglich zu redaktionellen Änderungen im Textteil des Umweltberichtes sowie eine ergänzende Kennzeichnung von öffentlichen Grünflächen in der Plankarte zum Bebauungsplan.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Umwelt- und Artenschutzrelevanten Hinweise und Anregungen beider Verfahrensschritte wurden in Form von Festsetzungen in der Plankarte und der dazugehörigen Begründung berücksichtigt.

3. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Plan-Alternativen

Wohnraumentwicklungen sollen in erster Linie aus raumordnerischen und städtebaulichen Aspekten im funktionalen und räumlichen Zusammenhang bereits bebaute Ortslagen realisiert werden, um die Landschaft nicht weiter mit Infrastruktur und Bauwerken zu zergliedern und den Verlust von nahrungsproduzierenden Flächen so gering als möglich zu halten. Das Plangebiet selbst ist im Gesamtflächennutzungsplan der Gemeinde Elz als „Wohnflächen Planung“ ausgewiesen und gliedert sich an den nördlichen Siedlungsrand von Malmeneich.

Aufgrund abweichender Darstellung im Regional Mittelhessen 2010 sowie dem Gesamtlächennutzungsplan (GFNP) der Gemeinde Elz aus dem Jahr 1998 fand eine Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen (Dezernat 31 – Regionalplanung, Bauleitplanung) statt. Daraufhin wurde eine Standortalternativenprüfung im Ortsteil Malmeneich und deren angrenzenden Flächen vorgenommen. Insgesamt wurden 4 Teilflächen tiefergehend untersucht und bewertet. Aufgrund von Gehölz-/Waldstrukturen, schützenswerte Biotopstrukturen und Ausgleichsflächen sowie fehlender Erschließungsmöglichkeiten wurden 3 Teilflächen als ungeeignet eingestuft. Eine detaillierte Erläuterung ist der Begründung zu entnehmen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zum großen Teil Ackerflächen mit einem ruderalen Ackersaum sowie Teile eines befestigten Wirtschaftsweges und eines begrünten Feldweges. Die vorhandenen Biotopstrukturen könnten prinzipiell Lebensstätten von besonders geschützten Arten gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie oder Arten gem. § 1 der Vogelschutzrichtlinie bergen. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung wurde der artenschutzrechtliche Bestand ermittelt und beurteilt, ob bei einer Realisierung des Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten könnten und der Bauleitplan ggfs. nicht vollzugsfähig wäre. Bei den Untersuchungen konnten keine Brutstätten von Vögeln sowie Lebensräume besonders geschützter Tiere des Anhang IV der FFH-Richtlinie ausgemacht werden. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass mit der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Umweltrelevante Belange (u.a. geschützte Biotope) wurden weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorgefunden. Aufgrund dieser Parameter und dem Hintergrund, dass das Plangebiet „Über der Obererbacher Straße“ bereits im Gesamtlächennutzungsplan der Gemeinde Elz als „Wohnflächen Planung“ ausgewiesen und notwendige Infrastruktur ortsnah im angrenzenden Siedlungsgebiet vorhanden ist, wurde das Plangebiet als geeignet eingestuft.

Zur Eingrünung des Ortsrandes ist eine Neupflanzung von Hecken und Gebüsch entlang der östlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes festgesetzt. Diese Maßnahme wirkt sich u.a. positiv auf das Lebensraumpotential des Landschaftsraumes von Malmeneich aus, insbesondere auch auf die betroffenen Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima, Landschafts- und Ortsbild sowie Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Im Bauleitplanverfahren sind keine weiteren planungsrechtlichen Problemstellungen aufgetreten.