Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a Abs. 1 BauGB

zum Bebauungsplan "In der Bitz" 3. Änderung der Gemeinde Elbtal - Ortsteil Dorchheim

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 "In der Bitz" 3. Änderung wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind im Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und artenschutzrechtlicher Betrachtung dokumentiert. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und artenschutzrechtlicher Betrachtung 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 Umweltauswirkungen ermittelt, dargelegt und bewertet. Hierbei fand die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz Berücksichtigung.

Zur Ermittlung wurden bewährte Prüfverfahren (Abgleich bestehender Bebauungsplan, Geländebegehung, 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 die Gemeinde Elbtal, 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 abschließenden Bewertung ausgegangen werden.

Auf die ausführlichen Erörterungen im Umweltbericht sei an dieser Stelle verwiesen. Dem Umweltbericht ist die artenschutzrechtliche Betrachtung beigefügt.

Im Umweltbericht und dem Grünordnungsplan – Rechtlicher Bestand + Maßnahmen - wird der rechtliche vorgesehene Umweltzustand („Bestandsszenario gem. best. Bebauungsplan“ ohne Planungsveränderung) mit dem zu erwartenden Entwicklung bei Planrealisierung gegenübergestellt. Auf der Grundlage der durch das Planvorhaben hervorgerufenen Eingriffe auf die Schutzgüter werden entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichs-

maßnahmen entwickelt und festgeschrieben. Die Eingriffsbewertung hat anhand einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gem. hessischer Kompensationsverordnung 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 49.292 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 (49.292 WP) der Maßnahme „Nutzungseinstellung / Prozessschutz in einem Eichen Altholz, Gemarkung Weilburg-Waldhausen, Flur 7; Flstk. 16; Abt 578 A1“ des Ökokontos von HessenForst zugeordnet.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst. Die Überwachung der geplanten Maßnahmen obliegt der Gemeinde Elbtal.

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.

<u>Frühzeitige Beteiligung</u>

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gingen insgesamt 14 Stellungnahmen ein. In 5 Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert.

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

Landwirtschaftliche Belange

- Leitungstrassen
- Brandschutz
- Bauaufsicht
- Liegenschaftskataster
- Umwelt-/Natur- und Artenschutz
- Raumordnung
- Grundwasser, Wasserversorgung
- Nachsorgender Bodenschutz/Altlasten
- Kommunale Abfallwirtschaft
- Bergaufsicht
- Kompensation, Ökokonto

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 27.08.2025 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 8 Stellungnahmen ein. In 8 Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert.

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

- Leitungstrassen
- Umwelt-/Natur- und Artenschutz
- Kompensation, Ökokonto88

Die Abwägung bzw. Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen führten zu keinen Änderungen in den Verfahrensunterlagen.

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

Die Entwicklung neuer Wohnbauflächen soll grundsätzlich im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu bestehenden Siedlungsstrukturen erfolgen, um den sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen und zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich zu vermeiden. Ziel der Gemeinde Elbtal ist es, innerörtliche Nachverdichtungspotenziale zu nutzen und die bestehende Wohnnutzung im Ortsteil Dorchheim städtebaulich sinnvoll zu ergänzen.

Das Plangebiet „In der Bitz“ 3. Änderung liegt innerhalb eines bereits erschlossenen und bebauten Bereichs am südwestlichen Ortsrand von Dorchheim und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elbtal als Wohnbaufläche dargestellt. Damit entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie den Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde geprüft, ob alternative Standorte für die geplante Nachverdichtung in Betracht kommen könnten. Aufgrund der geringen Flächengröße und der Zielsetzung, ein generationenübergreifendes Wohnen innerhalb des bestehenden familiären Umfelds zu ermöglichen, wurde von einer weitergehenden Standortalternativenprüfung abgesehen. Ein anderer Standort würde die vorgesehene soziale und funktionale Verknüpfung der Nutzung auflösen und ggf. zu zusätzlicher Flächeninanspruchnahme im Außenbereich führen. Darüber hinaus sprechen auch städtebauliche Erwägungen gegen alternative Standorte. Das Plangebiet fügt sich in die vorhandene Wohnbebauung ein, nutzt bestehende Erschließungsanlagen und technische Infrastrukturen und trägt zur Abrundung der Siedlungs-

struktur bei. Somit kann eine geordnete und wirtschaftliche Entwicklung gewährleistet werden.

Im Hinblick auf die Umwelt- und Naturschutzbelange wurde die Planung umfassend geprüft. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Natura-2000-Gebiete oder artenschutzrechtlich relevanten Vorkommen. Das teilweise im Bestand kartierte gesetzlich geschützte Biotop „Streuobst westlich Dorchheim“ (§ 30 BNatSchG) ist im Planbereich faktisch nicht vorhanden. Die artenschutzrechtliche Untersuchung hat ergeben, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen werden im Plangebiet selbst verschiedene kompensationswirksame Maßnahmen umgesetzt. So werden die Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als durchgrünte Gartenbereiche mit heimischen Strauch- und Baumarten gestaltet. Entlang der westlichen, südlichen und teilweise nördlichen Grundstücksgrenze wird zudem ein etwa 475 m² großer Gehölz- und Krautsaum angelegt, der zur Eingrünung des Ortsrandes beiträgt und das Landschaftsbild sowie die örtliche Biodiversität stärkt.

Die verbleibenden, im Plangebiet nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen werden durch einen externen Ausgleich kompensiert. Hierzu werden 49.292 Biotopwertpunkte der Maßnahme „Nutzungseinstellung / Prozessschutz in einem Eichen-Altholz, Gemarkung Weilburg-Waldhausen, Flur 7, Flst. 16, Abt. 578 A1“ zugeordnet. Durch die dauerhafte Sicherung und ökologische Aufwertung dieses naturnahen Waldstandortes wird ein funktionaler Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung gewährleistet.

Unter Berücksichtigung der sozialen, städtebaulichen und ökologischen Gesichtspunkte wurde das Plangebiet „In der Bitz“ 3. Änderung daher als geeigneter Standort gewählt. Weitere Planalternativen wurden verworfen, da sie im Hinblick auf Flächeneffizienz, Umweltverträglichkeit und funktionale Zielsetzung nicht gleichwertig oder weniger geeignet wären.