

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a Abs. 1 BauGB

zum „Bebauungsplan zwischen L 3279 und K 479“ in Hadamar - Niederzeuzheim

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 „Bebauungsplan zwischen L 3279 und K 479“ in Hadamar - Niederzeuzheim 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 umfasste 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 Geoportales des Landes Hessen) 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 sowie im Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und artenschutzrechtlicher Betrachtung dargestellt. Weitere umweltbezogene Informationen wurden durch das Bauamt der Stadt Hadamar, die Kreisverwaltung Limburg-Weilburg (u.a. Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde) und die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen im Rahmen der Behördenbeteiligung zugänglich gemacht.

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 Plan ggfs. nicht vollzugsfähig wäre. Bei den Untersuchungen konnten keine Brutstätten von Vögel sowie Lebensräume besonders geschützter Tiere des Anhang IV der FFH-Richtlinie ausgemacht werden. Die Prüfung kam somit zu dem Ergebnis, dass mit der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten.

Da zwischen artenschutzrechtlicher Begutachtung und Bauausführung größere Zeiträume vergehen, sind vorsorglich die allgemeine Artenschutzrechtliche Hinweise zu beachten, die gewährleisten, dass nicht gegen die Verbotstatbestände des § 44 verstoßen wird.

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

Die Einwirkungen der Maßnahmen auf die Umweltschutzgüter wurden ermittelt und im Umweltbericht dargestellt. Es wurde festgestellt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen von der Planung zu erwarten sind. Die Bewertung des Eingriffs und der Kompensation erfolgte anhand einer Bilanzierung gem. Kompensationsverordnung des Landes Hessen. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Eingriffswirkungen durch das Vorhaben mit den Vermeidungs- Minderungs- und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Zur Eingrünung der geplanten Erweiterung ist eine Neupflanzung von einheimischen Hecken/Gebüschern auf der neu gestalteten Böschung im Plangebiet vorgesehen. Diese Maßnahmen wirken sich positiv auf das Lebensraumpotential des Landschaftsraumes im Bereich des Autohauses aus, insbesondere auch auf die betroffenen Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima, Landschafts- und Ortsbild sowie Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Zur Kompensation des aus der Planung resultierenden Retentionsraumverlusts des Elbbachs von ca. 130 m³ findet auf dem ca. 50 m entfernten Flurstück 97 der Flur 34 eine 0,4 m tiefe Abgrabung des Unterbodens auf einer Fläche von 337 m² statt. Die Eingriffe gelten als ausgeglichen. Eine wasserrechtliche Zulassung liegt vor.

Zur Überwachung der geplanten Maßnahmen wird ein Monitoringkonzept entwickelt. Die Überwachung obliegt der Stadt Hadamar.

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

Die 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 Stadtgremien wurden Niederschriften angefertigt.

Frühzeitige Beteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gingen insgesamt 23 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.

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

- Umwelt-/Natur- und Artenschutz
- Denkmalschutz
- Bauleitplanung
- Verkehrliche Belange

„Bebauungsplan zwischen L 3279 und K 479“ in Hadamar - Niederzeuzheim,
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB

- Leitungstrassen
- Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz, Wasserschutzgebiete
- Vor- und nachsorgender Bodenschutz

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Hinweise und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden- und TÖB-Beteiligung flossen in die Entwürfe der Verfahrensunterlagen gem. Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16.02.2022 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 23 Stellungnahmen ein, wovon die Stellungnahme des Regierungspräsidiums eine Zusammenfassung der Stellungnahme einzelner Dezernate enthält, sodass es zu einer doppelten Gewichtung kommt. In 18 Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert.

In 6 Stellungnahmen wurden Hinweise und Anregungen zu folgenden Themenblöcken geäußert:

- Telekommunikation und Energieversorgung (Allg. Hinweise Ausführung)
- Wasser-/Boden- und Immissionsschutz (Dingliche Sicherung, Eigentumsverhältnisse)
- Umwelt-/Natur- und Artenschutz (Pflanzliste)
- Verkehrliche Belange (Allg. Hinweise Ausführung/Instandhaltung, Eigentumsverhältnisse)
- Vor- und nachsorgender Bodenschutz (Allg. Hinweise Ausführung, bodenbezogene Bilanzierung)
- Grundwasserschutz (Trinkwasserschutzgebiet)
- Bauleitplanung (Anforderung Beteiligungsverfahren)

Die Abwägung bzw. Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen führte lediglich zu redaktionellen Ergänzungen und Aktualisierungen in den Verfahrensunterlagen.

Umweltrelevante Abwägung

Stellungnahme RP Gießen - Vorsorgender Bodenschutz:
Hinweis auf Anwendung/Berücksichtigung der bodenbezogenen Bilanzierung.

Abwägung zur Stellungnahme des RP Gießen - Vorsorgender Bodenschutz:
Im Rahmen der Umweltuntersuchungen wurde der Bodenertragswert der Freiflächen innerhalb des Plangebietes erfasst. Diese liegen zwischen 45 - 50. Diese sind bereits im Bereich der Böschung stark anthropogen beansprucht. Anhand der Ertragswerte wird gem. KV keine Zusatzbewertung Boden erforderlich.

„Bebauungsplan zwischen L 3279 und K 479“ in Hadamar - Niederzeuzheim,
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB

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

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

Der „Bebauungsplan zwischen L 3279 und K 479“ soll den genehmigten Bestand festschreiben sowie die flächenhafte Erweiterung der Ausstellungsfläche und künftige maßvolle bauliche Veränderungen ermöglichen. Des Weiteren wird der aktuell gültige Bebauungsplan „Flur 32 und 34“ aufgrund von Formfehlern teilweise überschrieben und lediglich um eine kleine zusätzliche Fläche erweitert.

Die Stadt Hadamar hat verfügbare gewerblich nutzbare Baugrundstücke mit den vorgegebenen Eignungskriterien (Flächengröße, öffentliche Präsenz) für den Betrieb eines Autohauses überprüft. Die Prüfung alternativer Standorte hat ergeben, dass keine geeigneten Grundstücke im Stadtgebiet verfügbar sind. Des Weiteren hat die Überprüfung ergeben, dass die Standortetablierung mit einem geringfügigen zusätzlichen Flächenverbrauch einhergeht und mit den Auswirkungen einer Umsiedlung nicht im Verhältnis steht.

Entscheidend für die Aufstellung des Bebauungsplanes war letztendlich die Überwindbarkeit der wasserrechtlichen Belange, hier konkret die flächenhafte Beanspruchung von Retentionsraum im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Elbbaches (HQ 100 nach HWG - Hessischem Wassergesetz).

Hochwasserereignisse sind im Überschwemmungsgebiet statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten. Die Ausweisung neuer Baugebiete ist dort grundsätzlich verboten. Auch die Errichtung einzelner baulicher Anlagen unterliegt Einschränkungen, ebenso der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Gem. § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz können jedoch die Behörden ausnahmsweise Baugebiete zulassen, wenn die 9 genannten Voraussetzungen erfüllt werden. Für den Planbereich können diese Voraussetzungen erfüllt werden. Ein entsprechender Antrag auf eine wasserrechtliche Zulassung gem. § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz wurde bei der zuständigen oberen Wasserbehörde (RP Gießen) gestellt und zugelassen