

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB und § 6a Abs. 1 BauGB**

### **Bauleitplanung der Gemeinde Hüttenberg, Ortsteil Hüttenberg, Bebauungsplan „Am Raumbacher Berg“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hüttenberg hat am 09.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Raumbacher Berg“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen. Das rd. 3,8 ha umfassende Plangebiet wurde bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) bewertet, sodass die Aufstellung des Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung erforderlich wurde. Der Satzungsbeschluss/Feststellungsbeschluss erfolgte am 08.03.2021.

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung, um die Umsiedlung des in Hüttenberg etablierten Betriebes Käserei H. Birkenstock GmbH auf die ca. 3,8 ha große landwirtschaftliche Fläche östlich der Weserstraße im Bereich des Gewanns „Am Raumbacher Berg“ planungsrechtlich vorzubereiten. Im bestehenden Gewerbegebiet südöstlich des Ortsteils Hüttenberg, das durch den Bebauungsplan „Butzbacher Weg“ planungsrechtlich erfasst wird, gibt es für den etablierten Betrieb der Fa. Birkenstock keine freien Flächenkapazitäten für eine dringend benötigte Betriebserweiterung mehr. Zudem stehen dem Betrieb auch im übrigen Gemeindegebiet von Hüttenberg keine freien gewerblichen Bauflächen mehr zur Verfügung. Details der Alternativenprüfung sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Der in Rede stehende Bereich ist zudem bereits in der Planung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hüttenberg als potenzielle Erweiterungsflächen für Gewerbe vorgesehen. Für die Schaffung des Bauplanungsrechtes war parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes dennoch der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüttenberg zu ändern.

Das Plangebiet kann über die bestehende Hohe Straße / Weserstraße erschlossen werden. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften und wasserrechtliche Festsetzungen formuliert und eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken zur geordneten Entwässerung des Gebietes festgelegt. Hinzu kommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung und Eingriffsminimierung sowie die Regelung des naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichs.

Weiterhin wurde aufgrund entgegenstehender regionalplanerischer Zielvorgaben für den Planbereich ein Abweichungsverfahren von den Zielen der Raumordnung erforderlich, welches seitens der Regionalversammlung am 21.10.2020 positiv beschieden wurde.

Art und Maß der baulichen Nutzung wurde auf die geplante Nutzung ausgelegt und orientiert sich am benachbarten Gewerbegebiet. In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, der Höhenentwicklung und Dachfarbe sowie der festgesetzten Anpflanzungen soll sich das Plangebiet in Anlehnung an das bestehende Gewerbegebiet und auch im Übergang zur freien Landschaft einfügen. Die Grundflächenzahl wird im Gewerbegebiet auf 0,8 festgesetzt. Bei der Geschossflächenzahl ist trotz der Zulässigkeit von drei Vollgeschossen die Festlegung einer GFZ von 1,6 ausreichend. Die Gebäudeoberkante baulicher Anlagen darf 14 m über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden nicht überschreiten. Damit fügt sich der Gewerbebau in sein näheres Umfeld ein.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Flur 4 das Flurstück 603tlw., in der Flur 27 die Flurstücke 40tlw., 41tlw., 42tlw., 43, 44-46, 49tlw. und 56 tlw..

Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen stehen keine Alternativen bzw. anderweitige Planungsmöglichkeiten zur Verfügung.

## 2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und FNP-Änderungen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs.6 Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung und wurde in den Verfahrensschritten des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung beigefügt.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Fachbeitrag umfasst neben einem einleitenden Kapitel zu den Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes, der Einordnung des Plangebietes und den in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, 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 gemäß § 1 Abs.6 Nr.7a-j BauGB umfasste dabei:

- Boden und Wasser: Charakterisierung von Bodentypen und Bodeneigenschaften, Bodenfunktionsbewertung, Hinweise zur Betroffenheit von oberirdischen Gewässern und der Lage außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes und außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt. Hinweis auf Erosionsanfälligkeit.
- Klima und Luft: Auswirkungen des Plangebietes für die Kalt- und Frischluftbildung sowie das Lokal- bzw. Kleinklima.
- Tiere und Pflanzen: Bestandsbeschreibung der Biotop- und Nutzungstypen, Eingriffsbewertung, Beschreibung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs innerhalb des Plangebietes, artenschutzfachliche Bewertung entsprechend der Ergebnisse der Geländekartierung und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, Verweise auf gesetzliche Regelungen zum Artenschutz.
- Natura-2000-Gebiete: Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten ist nicht gegeben, Auswirkungen auf die Schutzziele der nächstgelegenen Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.
- Sonstige Schutzgebiete: Betroffenheit von sonstigen Schutzgebieten ist nicht gegeben.
- Biologische Vielfalt: Feststellung keiner nachteiligen Wirkungen des Plangebietes für die biologische Vielfalt.
- Landschaft: Aufgrund der bestehenden Vorbelastung nur leichte Auswirkungen auf das Landschaftsbild.
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Keine zusätzlichen negativen Auswirkungen des Plangebietes auf bestehende Nutzungen. Keine hohe Erholungsfunktion des Plangebietes.
- Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe: Hinweis auf das Vorkommen von Bodendenkmälern.
- Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität: Beeinträchtigungen der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität im Zuge der Planung ist nicht zu erwarten.

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.

Ein Teil der Kompensation des durch die Planung verursachten Eingriffs erfolgt in den Randbereichen des Plangebietes selbst durch Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit unterschiedlichen Entwicklungszielen. Ein weiterer Teil der Kompensation wird auf einer externen Ausgleichsfläche im Ortsteil Hüttenberg erfolgen. Die Sicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Hierzu hat bereits eine Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde stattgefunden. Die vertragliche Regelung diesbezüglich wird vonseiten der Behörde mitgetragen. Die übrigen auszugleichenden Biotopwertpunkte (rd. 105.175 BWP) werden der Kompensationsmaßnahme „Entwicklung einer Wacholderheide“ zugeordnet (Ökokon-tomaßnahme Gemarkung Hocheilheim, Flur 24, Flurstück 86 (Süd), Schreiben der UNB vom 09.04.2013, AZ.: 23/2010-NK-14-005). Die Sicherung erfolgt hierzu ebenfalls durch eine vertragliche Vereinbarung.

Als weitere umweltbezogene Information liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Bezug auf die Tiergruppen Vögel (Avifauna), Feldhamster und Reptilien vor. Der Fachbeitrag ist Teil des Umweltberichts. Der Feldhamster konnte nicht festgestellt werden. Für die Vogelarten Feldlerche, Goldammer, Haussperling und Rebhuhn sowie als artenschutzrechtlich relevante Reptilienart die Zauneidechse wurden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen festgesetzt, bei deren Umsetzung artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden können.

Insgesamt kann der durch die Planung verursachte naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Eingriff mit den festgelegten Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

Des Weiteren wurde ein Bericht zur archäologisch-geophysikalischen Prospektion (Untersuchung auf Fundstellen möglicher Bodendenkmäler als Basis für bodendenkmalpflegerische Beurteilung) sowie ein Geotechnischer Bericht (Untersuchung der Baugrundverhältnisse, Gründungsbeurteilung) erstellt.

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

Die zu den Umweltbelangen 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/Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß § 3 und § 4 BauGB dokumentiert und zu entnehmen. Diese Beschlussempfehlungen wurden in den gemeindlichen Gremien entsprechend vorgestellt, diskutiert und letztlich von der Gemeindevertretung beschlossen.

Die wesentlichen Anregungen, Bedenken und Hinweise im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 und § 4 BauGB können wie folgt zusammengefasst werden und werden zusätzlich in der Begründung bzw. der Plankarte des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung aufgeführt und behandelt:

Amt für Bodenmanagement Marburg: Hinweis auf landwirtschaftlich genutzte Flächen und einzuhalten Grenzabstände bei Errichtung von Einfriedungen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in die Begründung aufgenommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH: Hinweis auf im Plangebiet befindliche Telekommunikationslinien sowie Hinweise zum weiteren Ausbau und Kontaktdaten. Der Hinweis auf die Telekommunikationslinien im Plangebiet wurde nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB übernommen und textlich auf der Plankarte aufgeführt. Die Hinweise wurden zusätzlich zur weiteren Berücksichtigung in die Begründung aufgenommen.

Energie Netz Mitte GmbH: Hinweise auf im Plangebiet befindliche Versorgungsleitungen sowie Hinweise auf Baumpflanzungen und Merkblätter zur Beachtung im Vollzug. Die Versorgungsleitungen wurden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Plankarte aufgenommen und zusammen mit den übrigen Hinweisen zusätzlich im Hinweisteil der Begründung aufgeführt.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg: Hinweise zum Anbauverbot entlang der L 3448 sowie zur Verkehrssicherheit. Hinweise zu Oberflächenwasser und den geplanten Regenwasserkanal. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, sowie Klarstellungen in die Begründung aufgenommen.

Kreisausschuss des LDK, FD Landwirtschaft und Forsten: Hinweise zur Erfassung der Avifauna und Feldhamster; Hinweise in Bezug auf die landwirtschaftliche Nutzung und die Kompensationsmaßnahmen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und im Verfahren berücksichtigt.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abt. Bauen und Wohnen: Hinweise zu textlichen Festsetzungen sowie zu Immissionen und Denkmalschutz. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und im Verfahren berücksichtigt.

Kreisausschuss des LDK, Brandschutz: Hinweise zum Brandschutz. Die Hinweise wurden zur Berücksichtigung in der Planung / Vollzug in den Hinweisteil der Begründung aufgenommen.

Kreisausschuss des LDK, Abt. Umwelt, Natur und Wasser: Hinweise zum Bodenschutz und zur Bodenqualität allgemein, zum vorsorgenden Bodenschutz und Erosion, zu Erdarbeiten und zur Entsorgung von Bauabfällen sowie zu den geplanten Kompensationsmaßnahmen. Hinweise zu textlichen Festsetzungen, zu Gewässern und Grundwasser sowie zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, zu Niederschlagswasser und Altlasten. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und behandelt und zur weiteren Berücksichtigung in die Begründung aufgenommen.

Landesamt für Denkmalpflege: Hinweise auf das Vorhandensein von Kulturdenkmälern im Plangebiet und Vorgaben zur Beachtung vor bzw. im Rahmen der weiteren Planungsschritte. Die Hinweise wurden in der Begründung und textlich auf der Plankarte aufgenommen.

RP Gießen, Obere Landesplanungsbehörde: Hinweis auf erforderliches Zielabweichungsverfahren sowie auf Maßgaben für Zulassung der Zielabweichung. Den Anregungen wurde entsprochen, die Hinweise zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt.

RP Gießen Dez. Altlasten und Bodenschutz: Kein Hinweis auf Altlastenverdacht im Plangebiet, Hinweis zum Bodenschutz und zur Bodenqualität allgemein, zum vorsorgenden Bodenschutz und Erosion, zu Erdarbeiten, Entsorgung von Bauabfällen und zur Kompensation. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und bei der Planung berücksichtigt sowie ebenfalls in die Begründung mit aufgenommen.

RP Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen: Hinweise auf Baumerkblätter und Erdarbeiten sowie auf benachbarten Demontagebetrieb von Altfahrzeugen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur Beachtung im Vollzug im Hinweisteil der Begründung aufgenommen.

RP Darmstadt KMRD: keine Hinweise zu Kampfmitteln. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur Dokumentation in die Begründung aufgenommen.

Wasserverband Kleebach: Hinweis zu SMUSI-Nachberechnung und Entwässerungsplanung. Die Hinweise wurden in der Planung berücksichtigt.

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke: Hinweise auf im Plangebiet vorhandene Betriebsanlagen und Schutzmaßnahmen sowie auf Trinkwasserversorgung und Löschwasserversorgung. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und bei der Planung /Plankarte berücksichtigt sowie ebenfalls in die Begründung mit aufgenommen.

Die konkreten Anregungen und Hinweise der Fachbehörden zu den verschiedenen Umweltbelangen sind im Rahmen der Abwägungen ausführlich erörtert und behandelt worden, es wird auf die Ausführungen in den Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan sowie in den Genehmigungs- und Verfahrensunterlagen der Flächennutzungsplanänderung verwiesen.

Hüttenberg, März 2021