

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1+2 BauGB**

### **zur Flächennutzungsplanänderung im Planbereich „Jagdhütte Eisenbach“ der Gemeinde Selters (Taunus), Ortsteil Eisenbach**

Dem wirksamen Flächennutzungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (§ 6a Abs. 1 BauGB). Diese zusammenfassende Erklärung dient lediglich der Information. Sie soll mit dem wirksamen Flächennutzungsplan und seiner Begründung in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden (§ 6a Abs. 2 BauGB).

Die Flächennutzungsplanänderung wurde von dem Regierungspräsidium am **01.07.2020** genehmigt.

#### **1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung im Planbereich „Jagdhütte Eisenbach“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Diese basiert hauptsächlich auf der detaillierteren Umweltprüfung zum Bebauungsplan. Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind im Umweltbericht dokumentiert. Der Umweltbericht ist selbstständiger Bestandteil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung.

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 der Flächennutzungsplanänderung hervorgerufen werden können.

Auf der Grundlage der Biotopkartierung und den artenschutzrechtlichen Untersuchungen sowie der Auswertung der vorhandenen umweltbezogenen Daten (u.a. des Landschaftsplanes, der Gutachten, 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 Selters, die Kreisverwaltung Limburg-Weilburg (u.a. Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde), die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen und das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie 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 beigefügt.

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 Eingriffen auf die Schutzgüter werden entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt und festgeschrieben. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt verbal argumentativ. 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 ausgeglichen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst. Zur Überwachung der geplanten Maßnahmen wird ein Monitoringkonzept entwickelt. Die Überwachung obliegt der Gemeinde Selters.

## **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 Gemeindegremien wurden Niederschriften angefertigt.

### Frühzeitige Beteiligung

In der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanverfahrens wurde davon ausgegangen, dass keine Flächennutzungsplanänderung notwendig sei. Das Regierungspräsidium hat in seiner Stellungnahme deutlich gemacht, dass die Planfläche als sogenannte Weissfläche fungiert und eine FNP-Änderung notwendig wird.

Daraufhin wurden die nachfolgenden Beteiligungsergebnisse aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Jagdhütte Eisenbach“ aufgrund der Inhaltsgleichheit als frühzeitige Beteiligung der Flächennutzungsplanänderung ersatzweise abgewogen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gingen insgesamt 17 Stellungnahmen ein. In 8 Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert.

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

- Lebensmittelrechtliche Vorschriften und Lebensmittelhygiene beim Innenausbau
- Information über ein Niederspannungskabel entlang des Hauser Weges
- Leitungsnetze externe Ausgleichsfläche
- Kampfmittel
- Wasserschutzgebiete, Niederschlagswasser, häusliche Abwässer
- Bergbau, nachsorgender und vorsorgender Bodenschutz
- Wuchshöhen Gehölze, Einfriedung, Dachkonstruktion für Sonnenenergie, Firsthöhe
- Flächennutzungsplan und Verfahrensforderungen

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

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

#### Förmliche Beteiligung (als frühzeitige Beteiligung zu werten)

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (anstelle §4 Abs. 1 BauGB) gingen insgesamt 7 Stellungnahmen ein, wovon die Stellungnahme des Regierungspräsidiums eine Zusammenfassung der Stellungnahme einzelner Dezernate enthält, sodass es zu einer doppelten Gewichtung kommt. In 7 Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert.

Lediglich in der Stellungnahme des RP Gießen wurden Hinweise und Anregungen zu folgenden Themenblöcken geäußert:

- Wasserschutzgebiete
- Bergbau, nachsorgender und vorsorgender Bodenschutz
- Flächennutzungsplan und Verfahrensanforderungen.

Handlungsorientiert war lediglich der Hinweis, dass ein erneuter Verfahrensschritt für die FNP-Änderung notwendig wird, in dem gleichzeitig das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Jagdhütte gem. §11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen werden soll. Die Hinweise zum Bergbau, den Wasserschutzgebieten sowie dem Bodenschutz wurden bereits in den Verfahrensunterlagen und konkreten Hinweisen und Festsetzungen berücksichtigt.

Die Berücksichtigung der Stellungnahmen führte zur Modifizierung der Plankarte und Anpassung textlicher Passagen in der Begründung und dem Umweltbericht. Der Detaillierungsgrad der Verfahrensunterlagen ist sehr hoch, da diese die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren gebildet haben.

Die Stellungnahmen sind weitgehend identisch mit den Stellungnahmen des B-Planverfahrens. Belange, die gegen das Vorhaben sprechen, wurden nicht vorgetragen.

Den vorgetragenen Anregungen wurde gefolgt und die Flächennutzungsplanänderung mit den gewünschten, geänderten Darstellungen erneut in die Beteiligung gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB gebracht. Der 1. Förmliche Verfahrensschritt kann somit als frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 behandelt und gewertet werden.

#### Förmliche Beteiligung (als 1. förmliche Beteiligung zu werten)

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 15 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.

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

Anregungen/ Hinweise	Abwägung/Berücksichtigung
Deutsche Bahn	Kein Abwägungsbedarf, da keine Betroffenheit von Bahnlinien.
Wasserschutzgebiet	Die Schutzgebietsverordnung findet Beachtung. Ein entsprechender Hinweis ist in dem B-Plan Entwurf (Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Jagdhütte Eisenbach“) verankert.
Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser/Drainagewasser	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und an den verantwortlichen Architekten und Bauherren zur Beachtung weitergeleitet. Wie im Vorentwurf dargestellt, ist die Dachflächenentwässerung durch die Versickerung vor Ort beabsichtigt, hilfsweise wird das anfallende Niederschlagswasser in den Vorfluter geleitet. Entsprechende Genehmigungen sind in dem Planungsprozess einzuholen.
Beseitigung des häuslichen Abwassers (Schmutzwasser)	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und an den verantwortlichen Architekten und Bauherren zur Beachtung weitergeleitet.
Ersatzmaßnahmen "Neuanlage von 3 naturnahen Stillgewässern"	Die Ausführungen unter Ziffer 5.1 der Stellungnahme vom 27.03.2020 wurden gestrichen und durch die "Ergänzung zur Stellungnahme vom 11.05.2020" ersetzt. Das Amt für den ländlichen Raum und Umwelt (Landkreis Limburg-Weilburg) hat der geplanten Ersatzmaßnahme nachträglich zugestimmt. Das Anlegen der "Himmelsteiche" in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes bedarf keiner wasserrechtlichen Untersuchung. Das Amt für den ländlichen Raum und Umwelt sollte zu gegebener Zeit dennoch von der Gemeinde Selters über die Ausführung der Ersatzmaßnahme informiert werden.
Vorsorgender Bodenschutz	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und das RP Gießen wurde beteiligt.
Grundwasser	Die Schutzgebietsverordnung findet Beachtung. Ein entsprechender Hinweis ist in dem B-Plan Entwurf (Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Jagdhütte Eisenbach“) verankert.
Kommunale Abfallentsorgung	Die Hinweise betreffen die Realisierungsphase und wurden an den verantwortlichen Architekten und Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet.
Leitungstrassen Telekom	Kein Abwägungsbedarf, da Verlauf der Leitungstrassen außerhalb des Plangebietes. Eine Betroffenheit mit dem Vorhaben ist nicht ersichtlich.

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 Plan-Alternativen**

Eine Standortalternativenprüfung hat seitens der Gemeinde und dem Jagdpächter stattgefunden. Grundstücke mit der notwendigen Infrastrukturausstattung ohne nächtliche Störwirkungen von Wohngebieten und einem direkten Zugang zur freien Feld- und Waldflur gab es nur wenige. Das Grundstück des Plangebietes war zudem das einzige, das durch Ankauf verfügbar war und lediglich geringwertige Biotopstrukturen aufwies.

Die Umgebung der Planfläche ist bereits durch das nahe gelegene Gewerbegebiet und die Landwirtschaft mit Hallen sowie dem zweistöckigen Vereinsheim geprägt, sodass sich die geplante Jagdhütte und die Mehrzweckhalle ins Ortsbild einfügen werden. Daneben bietet der gewählte Standort die Möglichkeit, bei größeren Jagdereignissen auf die Parkmöglichkeiten am Sportplatz zurückzugreifen. Durch die ökologisch geringwertige Funktion und Ausstattung des Standorts sowie die dargelegten Synergieeffekte mit umliegenden Nutzungen konnte die Umweltbeeinträchtigung als gering beurteilt werden. Der Flächenverbrauch ist sehr gering. Die offene Nutzungsfestschreibung der Weissfläche ist mit dem Verfahren geklärt.

### **4. Einstellen in das Internet**

Der rechtskräftig geänderte Flächennutzungsplan wird auf der Homepage der Gemeinde Selters unter <https://www.selters-taunus.de/verwaltung-und-politik/flaechennutzungsplan> zur Einsichtnahme dargestellt. Die Homepage der Gemeinde Selters ist mit dem zentralen Portal des Landes Hessen <https://bauleitplanung.hessen.de/> verlinkt, so dass auch hierüber (Navigationspfad: Flächennutzungsplan -> Gemeinden von A bis Z -> S -> Selters (Taunus)) eine Einsichtnahme erfolgen kann.