

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB und § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB**

### **Bauleitplanung der Gemeinde Brechen, Ot. Niederbrechen**

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Brückenmühle“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brechen hat am 15.07.2015 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Brückenmühle“ im Ortsteil Niederbrechen sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Ziel der Planungen ist die Erfassung, bauplanungsrechtliche Sicherung und städtebauliche Neuordnung der vorhandenen baulichen Anlagen der Brückenmühle, der Zufahrtsregelung sowie die Schaffung von Bauplanungsrecht für die Errichtung eines Veranstaltungszeltes (u.a. für Hochzeiten) und Parkplätze. Zur Ausweisung soll ein Sondergebiet Zweckbestimmung Ausflugslokal/Veranstaltungs- und Kulturzelt i.S.d. § 11 Abs.2 BauNVO gelangen, um die vorhandenen und geplanten Nutzungen zu erfassen und zu sichern. Die Nutzung wird über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan detailliert festgesetzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Fläche als lw. Nutzfläche dargestellt. Somit ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB derzeit nicht aus dem FNP entwickelt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde der Flächennutzungsplan der Gemeinde für diesen Teilbereich geändert und eine Sonderbaufläche Zweckbestimmung Ausflugslokal/Veranstaltungs- und Kulturzelt i.S.d. § 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO dargestellt.

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage und des Bestandes einen besonderen Charakter auf. Die Brückenmühle beherbergt ein Café, das an den Wochenenden geöffnet ist als Ausflugslokal. Zusätzlich veranstaltet das Café Hochzeiten und andere Events in einem zu diesem Zweck angeschafften Zirkuszelt. Die Kombination aus Veranstaltungsort und Ausflugslokal ist mittlerweile für die Region eine touristische Attraktion und nimmt eine Bedeutung für die Naherholung ein. Die Erfassung des Bestandes und die Ausweisung eines Standortes für das Veranstaltungszelt erfolgt nun in einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, um den Standort langfristig zu sichern, die weitere Nutzung städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln. Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt eine entsprechend differenzierte Ausweisung von Flächen innerhalb des Plangebiets zu.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden zum einen an den Bestand angepasst, zum anderen an künftige planungsrechtliche Rahmenbedingungen (Abstufung der *Limburger Straße* von einer Bundesstraße zu einer Gemeindestraße). Insgesamt wird die Ausweisung von Art und Maß der baulichen Nutzung aufgrund der Lage im Außenbereich und der Vorbeugung der Entstehung einer Splittersiedlung sehr restriktiv vorgenommen.

Die Ausweisung von Flächen wird erschwert durch die Lage des Plangebiets innerhalb des Überschwemmungsgebiets des Emsbachs. Innerhalb des Überschwemmungsgebiets sind gemäß § 78 WHG u.a. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen sowie das Erhöhen der Erdoberfläche untersagt. Aufgrund dessen werden innerhalb des Überschwemmungsgebiets keine Baugebiete, sondern lediglich Stellplätze ausgewiesen, die wasserdurchlässig zu befestigen sind, sowie das Sondergebiet 2, in dem lediglich das Veranstaltungs- und Kulturzelt (Zirkuszelt) zulässig ist, da hierfür keine Fundamente und somit baulichen Anlagen (Versiegelung) erforderlich sind. Weiterhin werden im nordwestlichen Bereich des Plangebiets Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB ausgewiesen, die den Retentionsraum des Überschwemmungsgebietes nicht beeinflussen und Biotopstrukturen innerhalb des Auenbereichs bzw. des Landschaftsschutzgebietes sichern, aufwerten und entwickeln.

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Lahn-Dill. Eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde nach Rücksprache mit der Unteren und Oberen Naturschutzbehörde für nicht zielführend bewertet. Eine Ausnahmegenehmigung für die bestehende und geplante Nutzung im Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Lahn-Dill wurde angestrebt und liegt vor (Schreiben der UNB vom 21.06.2016, Az. 30.73-160456), so dass die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes bestehen bleibt und das Schutzziel des Auenverbundes durch die Erfassung des Bestandes und nur geringfügig darüber hinaus reichender Nutzungsmöglichkeiten in Verbindung mit einer deutlichen Aufwertung des Auenbereiches gesichert werden kann.

Das Plangebiet ist bereits über eine ausgebaute Wegeparzelle an die Bundesstraße B 8 angebunden. Die B 8 soll künftig zur Gemeindestraße herabgestuft werden. Somit würde dann die 20 m breite Bauverbotszone entfallen und weitere Stellplätze könnten im SO 1 künftig verwirklicht werden (Baurecht auf Zeit). Weiterhin ist eine Verlegung der jetzigen B 8 im Zuge der Beseitigung des Bahnübergangs geplant. Eine abschließende zu berücksichtigende Trassenführung liegt für das Bauleitplanverfahren noch nicht vor, die angedachte Variante (20.12.2012) ist aber dargestellt und wird den Unterlagen beigelegt. Im Rahmen der Planfeststellung werden noch verschiedene Trassenführungen diskutiert. Die Verlegung des Bahnübergangs betrifft den vorliegenden Bebauungsplan zum jetzigen Planstand daher noch nicht direkt. Die Erschließung des Plangebiets ist also nach wie vor gesichert.

In einer ersten Bewertung ist mit einer deutlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die Erweiterung des Sondergebiets nicht zu rechnen, da bereits zum jetzigen Zeitpunkt Feierlichkeiten stattfinden, so dass zunächst davon ausgegangen wird, dass sich das Verkehrsaufkommen durch die vorliegende Planung und dem künftigen Betrieb nicht gravierend ändern wird. Bei bestimmten Veranstaltungen werden die Gäste auch durch einen Shuttleservice zum Ausflugslokal gebracht. Allerdings sind in der Vergangenheit im Bereich der Zufahrtswege Verkehrsbeeinträchtigungen aufgetreten (parkierende Pkws und LKW-Verkehr zum Kieswerk), so dass die jetzige Ausweisung von Stellplätzen innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes den Konflikt lösen kann. Die Gäste sollen künftig direkt auf das Gelände geleitet und die Zufahrtswege mit einem Parkverbot beschildert werden. Im Bereich der Einmündung zur Bundesstraße sind bisher keine Verkehrsbeeinträchtigungen bekannt.

Die bereits ausgebaute Wegeparzelle wurde zum Entwurf in den Geltungsbereich aufgenommen, um zu dokumentieren, dass die Erschließung des Baugebiets gesichert ist. Die Straße wurde so konstruiert, dass der Schleppkurvennachweis für den Begegnungsverkehr von PKW und LKW erbracht wurde. Die Verkehrsfläche wurde bis zur Einfahrt des Parkplatzes des Cafés als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Im Anschluss wurde sie als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Weg ausgewiesen, um zu verdeutlichen, dass Besucher des Cafés den Weg lediglich bis zum Parkplatz nutzen. Die Aufnahme der Wegeparzelle in den Bebauungsplan ist nun zum Entwurf 2. Offenlage geändert worden, da die Erschließung des Cafés über eine Baulast gesichert und nachgewiesen werden kann. Hierzu gibt es eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Gemeinde und den Vorhabenträger. Auch Hessen Mobil hat die gesicherte Erschließung des Cafe Blütenzeit und der geplanten Erweiterung bestätigt.

Der weitere Weg wird lediglich durch Mitarbeiter der Kläranlage, Landwirte und Nutzer des Kieswerkes Kremer genutzt und steht der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung. Hierfür bestehen spezielle Verträge zwischen dem Betreiber des Kieswerkes, der Gemeinde und Hessen Mobil.

Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

## **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.

Für die Umweltprüfung wurden die in der Praxis bewährten Verfahren eingesetzt, so u.a. Geländebegehung und Vegetationsaufnahmen. Diese ermöglichten eine Bewertung des Biotopbestandes und bildeten die Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffswirkungen. Zusätzlich sind faunistische Aufnahmen durchgeführt worden.

Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im Umweltbericht dokumentiert. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan/FNP-Änderung und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange).

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist Inhalt des nachfolgenden Kapitels.

## **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 Hinweisen 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 und § 4a BauGB dokumentiert und zu entnehmen. Diese Beschlussempfehlungen wurden in den gemeindlichen Gremien entsprechend vorgestellt, diskutiert und letztlich von der Gemeindevertretung beschlossen.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs.1 und Abs.2 sowie § 4 Abs.1 und 2 BauGB und § 4a BauGB sind umweltrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Wesentliche Sachverhalte werden zusammenfassend aufgeführt:

**Hessen Mobil:** Hinweise zu Immissionen (Lärm), zu Oberflächenwasser und zu Anpflanzungen. Die Hinweise wurden in der Plankarte bzw. Begründung berücksichtigt oder aufgeführt, da sie an nachfolgende Planungsebenen adressiert sind.

**HLUG:** Hinweise auf Geologie, Grundwasser und Bodenschutz. Die Hinweise wurden in der Plankarte bzw. Begründung berücksichtigt oder aufgeführt, da sie an nachfolgende Planungsebenen adressiert sind.

**Kreisausschuss FD Wasser-, Boden-, Immissionsschutz:** Hinweis auf das Überschwemmungsgebiet, oberirdische Gewässer und Abwasser. Die Hinweise wurden in der Plankarte bzw. Begründung berücksichtigt oder aufgeführt, da sie an nachfolgende Planungsebenen adressiert sind.

**Kreisausschuss FD Bauen und Naturschutz:** Hinweise auf das Landschaftsschutzgebiet und das Überschwemmungsgebiet. Die Hinweise wurden in der Planung berücksichtigt.

**RP Gießen Gewässer:** Hinweise auf das Überschwemmungsgebiet und eine Gewässerparzelle. Die Hinweise wurden in der Planung berücksichtigt

**RP Gießen Altlasten:** Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor.

**RP Gießen Bergaufsicht:** Hinweise auf bergbauliche Tätigkeiten. Die Hinweise wurden in der Plankarte bzw. Begründung berücksichtigt oder aufgeführt, da sie an nachfolgende Planungsebenen adressiert sind.

**RP Gießen Forstbehörde:** Hinweis auf Gehölzsukzession, die sich zu Wald entwickeln kann. Die Hinweise wurden in der berücksichtigt oder aufgeführt.

**RP Gießen Obere Naturschutzbehörde:** Hinweise auf das Landschaftsschutzgebiet. Die Hinweise wurden in der Planung berücksichtigt.

**Öffentlichkeit/Bürger:** Hinweise zum Verkehrsaufkommen, zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (Bewertung), zum Ausgleich und zum Umweltbericht. Die Hinweise wurden in der Plankarte bzw. Begründung berücksichtigt oder aufgeführt, da sie an nachfolgende Planungsebenen adressiert sind.

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.

Linden und Brechen, Juni 2017