

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Im Bachgange“

Vorbemerkung

Aufgrund steigender Einwohnerzahlen und einem gleichzeitig steigenden Wohnflächenbedarf pro Kopf besteht in der Gemeinde Niederdorfelden nach wie vor Bedarf an neuem Wohnraum. Darauf hat die Gemeindevertretung reagiert und in ihrer Sitzung am 24.09.2015 den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) zum o.g. Bebauungsplan gefasst. Zwischen der L 3008 im Süden, der Bischofsheimer Straße im Osten, der Bahnstrecke im Norden und dem Feldbach im Westen wird ein modernes, durchgrüntes Wohngebiet mit hochwertigen öffentlichen Räumen geplant. Das Gebiet soll funktional und flexibel entwickelt werden können und in mehreren Bauabschnitten realisierbar sein. Zum Großteil sollen Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser entstehen. Reihenhäuser und Geschosswohnungen sollen die Wohnungsmischung im Gebiet ebenso ergänzen wie Flächen für Handel, die entlang der Bischofsheimer Straße geplant sind. Flankierende Nutzungen werden u.a. auch eine Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung, ein Café und ggf. die Verlagerung des Rathauses mit Bürgerhaus in dieses Plangebiet sein. Ziel ist, im Hinblick auf eine nachhaltige Stadt- und Siedlungsentwicklung, ein flächensparender und landschaftsschonender Umgang mit Bauland. Zudem soll durch die Planung den Anwohnern und zukünftigen Bewohnern eine hohe Aufenthaltsqualität und somit Lebensqualität geboten werden. Planziele des Bebauungsplans sind die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), eines Mischgebiets i.S. § 6 BauNVO, eines Sondergebiets Nahversorgung i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie einer Fläche für Gemeinbedarf der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung und kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Hinzu kommt die Ausweisung privater und öffentlicher Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Süden der bebauten Ortslage der Gemeinde Niederdorfelden zwischen der L 3008 im Süden, der Bischofsheimer Straße im Osten, der Bahnstrecke im Norden und dem Feldbach im Westen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst rd. 10,8 ha. Ergänzend werden zur Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs mehrere Ausgleichsflächen in einer Gesamtgröße von rd. 8 ha festgesetzt (Prozessschutzflächen im Wald und Maßnahmen in der Feldflur (rd. vgl. Teilplan 2/2).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niederdorfelden hat in der Sitzung am 24.09.2015 den Aufstellungsbeschluss gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB).

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Bachgange“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem „Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag“ beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung,

Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen.

Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch die Ämter der Gemeinde Niederdorfelden sowie folgende Gutachten zur Verfügung gestellt:

- Artenschutzprüfung, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (März 2017)
- „Potenzial- und Wirkungsanalyse zur Bewertung der Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums am Standort Bischofsheimer Straße in Niederdorfelden“, GMA Köln, Stand 20.12.2016.
- Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan „Im Bachgange“, Gemeinde Niederdorfelden, imb Plan, November 2016
- Schalltechnische Untersuchungen: Bebauungsplan „Im Bachgange“, Gemeinde Niederdorfelden: Schalltechnische Untersuchungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes, Geräuschbelastung des Plangebiets durch Straßen- und Schienenverkehr, Geräuschimmissionen aus gewerblichen Anlagen, Geräuschimmissionen aus Sporteinrichtungen – Aktive/Passive Schallschutzmaßnahmen, GSA Ziegelmeyer GmbH, P 16053 vom 11.01.2017, P 16053-A vom 11.03.2017 und P 16053-B-1 vom 30.09.2017)
- Archäologisch-geophysikalische Prospektion in Niederdorfelden, Main-Kinzig-Kreis, Magnetometerprospektion am 07.11. und 11.11.2016 sowie am 16.11. bis 18.11.2016, Abschlussbericht, Posselt & Zickgraf Prospektionen GbR
- Geo- und abfalltechnischer Bericht, Erschließungsmaßnahmen Neubaugebiet „Im Bachgange“, ITC Ingenieure GmbH, Riedstadt, Nr. 10090.1, Stand 20.12.2016
- Abschlussbericht Kampfmittelräumung, Tauber Explosive Management GmbH & Co. KG (18.09.2017)

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplans „Im Bachgange“ keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

- Die Böden im Gebiet bestehen überwiegend aus Lösslehm, sind ackerbaulich gut nutzbar, neigen aber punktuell zur Stauwasserbildung. Eine eigentlich sehr sinnvolle Versickerung von Regenwasser kann im Gebiet nicht erfolgen. Die Eingriffswirkung auf Boden und Wasserhaushalt sind mäßig hoch.
- Für die Pflanzen- und Tierwelt ist das Gebiet durch die teilweise intensive Nutzung bereits entwertet. Dennoch wurden bei den tierökologischen Untersuchungen 2015 und 2017 für den Bebauungsplan bemerkenswerte Arten gefunden: Zu nennen sind vor allem Feldhamster, Feldlerche, Gartenrotschwanz und Steinkauz. Nach den Bestimmungen des Artenschutzrechts bedarf die Planung deshalb umfangreicher Ausgleichsmaßnahmen, die vor allem diesen Arten zugutekommen müssen. Es ist deshalb geplant, insgesamt mehr als 8 ha Ausgleichsflächen zur Verfügung zu stellen – ein Großteil davon in der Feldflur, wo Blühstreifen und extensive Ackernutzung neuen Lebensraum für Bodenbrüter und andere Offenlandarten erschließen sollen. Weitere 0,8 ha werden zur Neuanlage von Streuobstwiesen bereitgestellt, und ein 2,7 ha großes Waldstück im Lohwald südlich Niederdorfelden wird als sog. Prozessschutzwald komplett aus der Nutzung genommen.

- Für das Orts- und Landschaftsbild sind die Eingriffe eher gering, weil das Gebiet bereits in Teilen von jüngerer Bebauung umschlossen ist und im Süden die Umgehungsstraße verläuft. Geachtet werden muss bei den Bauarbeiten aber auf mögliche archäologische Funde.
- Für die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete stellt die Erweiterung keine große Störung dar. Eine erhebliche Zunahme von Durchgangsverkehr in der Ortslage ist wegen der Erschließung von der Bischofsheimer Straße aus nicht zu befürchten. Die relativ hohe Lärmbelastung durch die Umgehungsstraße bedingt aber für Teile des Plangebiets Schallschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalls sowie durch den Einbau von Schallschutzfenstern in den neu zu errichtenden Häusern.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend in Auszügen dargestellt:

Nach der hier nicht näher dargestellten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) wurde vom 18.04.2017 bis einschließlich 12.05.2017 für den Bebauungsplan-Entwurf eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Parallel wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die zu den Umweltbelangen im Rahmen der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen wesentlichen Anregungen und Hinweise können wie folgt zusammengefasst werden:

- Kreisausschuss Main Kinzig Kreis, 63 Bauordnung (11.12.2017):
 - 1.) Immissionsschutz: Hinweise die den Vollzug des Bebauungsplans betreffen zu den Themen Luftwärmepumpen und Klimageräte, Lichtimmissionen und Luftreinhaltung
 - 2.) Abfallwirtschaft: Anregung, dass zusätzlich zu den benannten Maßnahmen an der Grenze zur geplanten Wohnbebauung stationäre Bodenluft-Pegel eingerichtet werden sollen, die regelmäßig beprobt werden.
 - 3.) Wasser und Bodenschutz: Hinweise zum Gewässerrandabstand, dem Erfordernis einer wasserrechtlichen Genehmigung für die Zuwegung über das Gewässer, den ungünstigen Verhältnissen für eine Erdwärmenutzung sowie den variierenden Grundwasserständen
 - 3.) Landwirtschaft: Hinweis auf die Betroffenheit der Landwirte durch die Planung.
 - 4.) Naturschutz: Hinweise insbesondere zur Umsetzung der geplanten Artenschutzrechtlichen Maßnahmen und CEF-Maßnahmen primär bezogen auf den Feldhamster, die Feldlerche, den Steinkauz, den Feldsperling, den Star, den Gartenrotschwanz und die Zauneidechse. Zudem Hinweis auf das Erfordernis eines Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 3 u. 4 BNatSchG für den Eingriff in eine geschützte Streuobstwiese und vornehmlich redaktionelle Anregungen zur Bilanzierung und den Textlichen Festsetzungen.
- Regionalverband FrankfurtRheinMain, Dez. 31.2 (18.12.2017):

Hinweis auf das Erfordernis der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans und das Genehmigungserfordernis durch das Regierungspräsidium Darmstadt.

- Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (18.12.2017 und 22.12.2017):
 - 1.) Regionalplanung: Hinweis darauf, dass die Planung für genehmigungsfähig erachtet wird, sofern es gelingt, die naturschutzfachlichen und sonstigen umweltrelevanten Belange ausreichend zu berücksichtigen. (Anm.: Die im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan-Entwurf vorgetragenen Anregungen, die der Planung sämtlich nicht grundsätzlich entgegenstehen dokumentieren, dass dies gelungen ist.) Der Bebauungsplan wird dem Regierungspräsidium in Abstimmung mit dem Regionalverband zur Genehmigung vorgelegt.
 - 2.) Obere Naturschutzbehörde: Hinweise zu den für den Feldhamster geplanten und gebotenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen.
 - 3.) Vorsorgender Bodenschutz: Hinweise zur Berücksichtigung Bodenschützender Belange in der Bauleitplanung
 - 4.) Oberirdische Gewässer, Renaturierung: Hinweise zum Gewässerrandabstand und dem Erfordernis einer wasserrechtlichen Genehmigung für die Zuwegung über das Gewässer
 - 5.) Immissionschutz: Hinweise zur angewandten Berechnungsmethode und dem erforderlichen Nachweis über einen ausreichenden baulichen Schallschutz in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren.
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (03.01.2018):
Hinweise zum Erfordernis von Kampfmittelräumarbeiten sowie zu den erforderlichen Nachweisen.
- Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind keine eingegangen.

Details zur Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung können dem abschließenden Beschluss der Gemeindevertretung mit der zugrunde liegenden Abwägung entnommen werden.

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

Eine Abwägung von Standortalternativen für das Plangebiet hat sowohl im Regionalplan als auch in der kommunalen Flächennutzungsplanung stattgefunden. Auf Grundlage der vorausgegangenen Abstimmungen und der vorliegenden Ausweisungen im Flächennutzungsplan ist festzustellen, dass alternative Standorte annähernd gleichwertiger Größe mit geringeren Umweltauswirkungen, auch im Hinblick auf die Ressource Boden, nicht zur Verfügung stehen.

Die Planung betrifft ein in Teilen vorbelastetes, da intensiv genutztes Gelände, das jedoch durch einzelne Strukturelemente und Flächen bereichert wird (z.B. Streuobst). Durch die dreiseitige Umfassung mit Siedlungsflächen und die Umgehungsstraße an der vierten Seite ist das Gebiet jedoch von der freien Landschaft abgeschnitten. Deshalb werden die Eingriffswirkungen auf alle Schutzgüter als noch verträglich bewertet. Anderweitige, bessere Planungsmöglichkeiten zur Umsetzung des Vorhabens sind im engeren Umgriff nicht erkennbar.

Da die vorgetragenen Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan „Im Bachgange“ von der Gemeindevertretung der Gemeinde Niederdorfelden am 15.02.2018 in öffentlicher Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.