



Stadt Nidderau – Stadtteil Erbstadt

Bebauungsplan „Auf der Specke III.BA“

Zusammenfassende Erklärung



Dem Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 4 bzw. 10a BauGB 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 aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Bearbeitung:

BÜRO DR. KLAUS THOMAS
Ritterstraße 8 • 61118 Bad Vilbel
Tel: 06101/ 582106 • Fax: 06101/ 582108
Info@buerothomas.com • www.buerothomas.com
Bearbeitungsstand: Dezember 2018



1 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat in ihrer Sitzung am 26.04.2002 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans mit integriertem Landschaftsplan beschlossen.

Termine

Da sich die Planung aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt hat und somit eine Unterrichtung bereits auf anderer Grundlage erfolgt ist und sich die Aufstellung des Bebauungsplans nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbarschaft auswirkt, wurde gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB (1997) von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, von der frühzeitigen Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abzusehen. Gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde die frühzeitige Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ebenfalls gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung bei der Stadtverwaltung vom 21.06.2004 bis einschließlich 26.07.2004 **öffentliche ausgelegt**. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am 12.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB erfolgte parallel mit Anschreiben vom 14.06.2004 und Fristsetzung zum 26.07.2004.

Der **Satzungsbeschluss** erfolgte am 28.01.2005 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau.

2 Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Ziel und Zweck der Planung waren u.a. Anfragen nach Bauplätzen in Erbstadt, die im Stadtteil an anderer Stelle nicht zu befriedigen waren.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 Allgemein

Die Landschaftsplanung war Gegenstand eines gesonderten Planteils B „Grünordnungsplan“. In diesem Textteil sind der Bestand, die Landschaftsplanung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die Ausgleichsmaßnahme dargestellt.

Bei dem Plangebiet handelte es sich um landwirtschaftliche Flächen, die als Acker genutzt wurden.



Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt über den Nord-Süd-Abschnitt der Danziger Straße, die über Stettiner Straße/ Breslauer Straße und Königsberger Straße an die weiterführenden Straßen angeschlossen ist. Die innere Erschließung wird über 2 kleine Straßenringe geführt.

Die gesamte Ortslage von Erbstadt ist als „Siedlungsfläche – Bestand“ ausgewiesen und grenzt im Bereich des Plangebiets an einen Bereich für Landschaftsnutzung und Pflege. Allerdings liegt das Plangebiet mit seiner Größe deutlich unterhalb der Darstellungsgrenze des Regionalplans Südhessen 2000.

In der Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt vom 17.11.2004 war das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Gebiet, dessen Abschluss die „Specke III“ bildet, ist eine der typischen kleinen Ansiedlungen freistehender Einfamilienhäuser. Es bildet den Abschluss eines Neubaugebietes, das sich zwischen der nach Norden abgehenden Bönstädter Straße und der Wetterauer Straße / K 852 nach Westen entwickelt hat und an das alte Dorf Erbstadt angelagert ist.

Nach Nordwesten schließen sich weitläufige und wenig strukturierte Ackerlandschaften an. Erhebliche und nachhaltige, negative Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholungsnutzung gehen von dem Baugebiet „Auf der Specke III. BA“ nicht aus. Da es sich um eine Abrundung bestehender Baugebiete handelt und die Bauzeile den Abschluss der Ortschaft darstellt, wird durch eine Eingrünung ein Übergang zur offenen Landschaft hergestellt.

Angesichts nur weniger beachtenswerter Konflikte konnte die Suche nach Möglichkeiten zur Verminderung der Eingriffswirkungen auf wenige Aspekte beschränkt werden. Eine Eingriffsminimierung ergab sich durch die Festsetzungen zur Eingrünung.

Die aufgrund der Planung bilanzierten Eingriffe in Natur und Landschaft konnten nur teilweise im Geltungsbereich ausgeglichen werden. Die Kompensation dieses Defizits erfolgt auf einer gemeindeeigenen Fläche in der Gemarkung Erbstadt.

3.2 Schutzgüter

Mit der Erweiterung der baulichen Nutzung können landwirtschaftlich genutzte Flächen teilweise versiegelt werden.

Erhebliche und nachhaltige, negative Auswirkungen auf **Landschaftsbild** und Erholungsnutzung gehen von dem Baugebiet „Auf der Specke III. BA“ nicht aus. Der Übergang zur offenen Landschaft wird durch Festsetzung einer Randeingrünung gemildert.

Aufgrund der besonderen Bedeutung des dominierenden **Boden**typs stellt die Bebauung einen Konflikt mit erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung dar.

Relevante Auswirkungen auf den **Wasserhaushalt** waren durch die Bebauung des Gebiets nicht zu erwarten. Die Versiegelung des Bodens führt allerdings zu einem erhöhten Abfluss von Niederschlagswasser in die Kanalisation, von wo es letztlich in den Oberflächengewässern zugeführt wird. Angesichts der Größe des Baugebiets war dies jedoch vernachlässigbar.

Weder die Bildung von **Kaltluft** noch deren Einsickern in die bereits bebaute Ortslage werden durch die neue Bebauung wesentlich beeinträchtigt. Nennenswerte lufthygienische Auswirkungen gehen von dem Baugebiet nicht aus.

Weder hinsichtlich der vorkommenden Biotoptypen noch der nachgewiesenen **Pflanzenarten** oder des Biotopverbundes zeigen sich im Plangebiet bemerkenswerte Aspekte.

Es konnten keine bedeutsamen **Tierarten** festgestellt werden. Die kleinen Bestände von Bluthänfling und Grünfrosch werden durch die vorgesehene Bebauung nicht beeinträchtigt.

Da von der Bebauung keine **Kultur- und Sachgütergüter** betroffen sind, ergeben sich keine Auswirkungen auf diese Schutzgüter.

3.3 Fazit

Die landschaftsplanerischen Zielvorstellungen wurden auf das Machbare und Notwendige beschränkt. Die Erheblichkeit der Planung für die Schutzgüter Boden, Klima, Wasser, Pflanzen und Tiere bewegt sich in einem vertretbaren Rahmen und lässt sich durch Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen begrenzen bzw. ausgleichen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Rahmen der Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich bilanziert worden. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche sind über einen 2. Geltungsbereich gesichert und zugeordnet.

4 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung / Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen aufgenommen und die Planung angepasst.

Vorherrschende Themen der Stellungnahmen zu naturschutzfachlichen Belangen waren die Ausgleichsmaßnahme, die Verwendung von Niederschlagswasser, die Um-



welttechnik im Rahmen der Ausführung, die angrenzende Kleingartenanlage und die Randeingrünung.

Diesen Belangen wurde im Rahmen der Abwägung und Planung ausreichend Rechnung getragen. In den Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen und Allgemeine Hinweise aufgenommen und in der Begründung erläutert.

Vertieft wurden außerdem die Aussagen zur Ver- und Entsorgung, zu Brandschutz und zur Wasserschutzzzone.

Darüber hinaus wurden einzelne Hinweise vorgebracht, die zur Kenntnis genommen wurden und ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind.

Ergänzende Unterlagen zur Objektplanung der Ausgleichsfläche wurden mit den von dieser Detailplanung berührten Behörden im November 2004 abgestimmt und sind in die Abwägung und Planung eingegangen.

5 Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung

Da die Festsetzungen des Bebauungsplans als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gesehen werden können, ist eine grundsätzliche Abwägungsentscheidung bereits auf dieser Planungsebene gefallen.

Aufgrund der benachbarten Bebauung sowie der Festsetzungen des Bebauungsplans sind die Auswirkungen der Nutzung begrenzt und insgesamt vertretbar.

Da zudem der Bebauungsplan nur eine kleine Fläche beansprucht, ist die Abwägungsentscheidung positiv ausgefallen.