

Bauleitplanung der Stadt Nidderau, Stadtteil Ostheim Bebauungsplan „Ziegelei“ – 1. Änderung

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

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

In der Stadt Nidderau ist im Stadtteil Ostheim im Bereich des Ziegelweihers in der Verlängerung der Weiherstraße seitens des privaten Grundstückseigentümers die städtebauliche Entwicklung bisheriger Freiflächen zu Wohnzwecken vorgesehen, um somit der bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken Rechnung zu tragen. Mit der geplanten Baugebietsentwicklung soll das bestehende Wohnquartier im Bereich der früheren Ziegelei in einem zweiten kleineren Bauabschnitt fortgeführt werden. Geplant ist die Ausweisung von zusätzlichen Baugrundstücken für eine Einzel- und Doppelhausbebauung. Hierzu soll die Weiherstraße in Form einer Stichstraße einschließlich Wendeanlage fortgeführt und die erforderliche technische Infrastruktur hergestellt werden. Die geplanten Baugrundstücke werden südlich der geplanten verkehrsberuhigten Stichstraße angeordnet, sodass sich die rückwärtigen Grundstücksfreiflächen in Richtung des Ziegelweihers orientieren. Hierbei werden auch die Ergebnisse eines erstellten Baugrundgutachtens berücksichtigt. Die geplante Wohnbebauung orientiert sich im Hinblick auf die städtebauliche Dichte und die Kubatur an der im näheren Umfeld vorhandenen Bebauung und berücksichtigt die Lage des Plangebietes am Ortsrand sowie im Nahbereich zum Ziegelweiher. So ist im unmittelbaren Anschluss an die Weiherstraße eine Bebauung mit einem Vollgeschoss und im weiteren Verlauf eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen jeweils zuzüglich eines Staffelgeschosses vorgesehen. Gleichwohl soll das neue Stadtquartier durch die Vorgabe zur Errichtung von begrünten Flachdächern bewusst ein modernes und möglichst einheitliches architektonisches Erscheinungsbild erhalten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ziegelei“ von 1995 wurden zum damaligen Zeitpunkt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des Areals der früheren Ziegelei, die Anfang/Mitte der 1970er Jahre aufgegeben wurde, geschaffen und dabei auch Festsetzungen für die Sicherung und Entwicklung der Grün- und Freiflächen im Umfeld des heutigen Ziegelweihers getroffen. Das Plangebiet befindet sich ebenfalls im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 1995, der in diesem Bereich insbesondere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festsetzt und zur Umsetzung der Planung entsprechend zu ändern ist. Das Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Ferner werden ergänzende öffentliche und private Grünflächen sowie Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen und in Richtung des Ziegelweihers schließlich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Wald festgesetzt.

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurden zur Verdeutlichung einer möglichen städtebaulichen Konzeption verschiedene Erschließungs- und Bebauungsvarianten entwickelt und diskutiert. Nach der Grundsatzentscheidung, dass von den zunächst für eine Entwicklung vorgesehenen zwei Teilflächen nur die nördliche Teilfläche städtebaulich entwickelt werden soll und die südliche Teilfläche auch künftig von einer Bebauung freizuhalten ist, werden im Zuge der vorliegenden Planung für die nördliche Teilfläche die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung geschaffen. Insofern wurden auch bereits kleinräumig Planungsalternativen unter Berücksichtigung einer Eingriffsminimierung diskutiert. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde die Planungskonzeption zudem dahingehend angepasst, dass im Bereich des gesetzlichen Gewässerrandstreifens sowie zum Teil auch deutlich darüber hinaus gehend ausschließlich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Wald festgesetzt werden.

So sollen mit der geplanten bedarfsorientierten Baugebietsentwicklung zwar unter Inanspruchnahme von bislang überwiegend extensiv genutzten Außenbereichsflächen ergänzende Wohnbaugrundstücke ausgewiesen werden, der Bereich fügt sich jedoch in die vorhandene Umgebungsbebauung ein und leistet einen Beitrag zur Deckung des kurzfristigen Wohnsiedlungsbedarfs im Stadtteil Ostheim.

Der Bereich des Plangebietes grenzt unmittelbar an bestehende Wohnbebauung und bietet sich für eine städtebauliche Entwicklung an, zumal die äußere verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur im Umfeld bereits vorhanden sind. Vor diesem Hintergrund wurde die Planungskonzeption zum Entwurf des Bebauungsplanes in Abstimmung mit der für die jeweilige Belangwahrung zuständigen Fachbehörden angepasst, um somit zugleich auch den berührten Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinreichend Rechnung zu tragen.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet, der als Anlage Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Der Umweltbericht umfasst Kapitel zu den standörtlichen Rahmenbedingungen, Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Planes, der Einordnung des Plangebietes und den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, zu Emissionen, Abfällen und Abwässern, Risiken durch Unfälle und Katastrophen, Kumulierungswirkungen, Auswirkungen auf das Klima und zur Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels, Nutzung von Energie sowie zum Umgang mit Fläche, Grund und Boden. Darüber hinaus umfasst der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei:

- Boden und Wasser: Bodenfunktionsbewertung, Oberflächengewässer und Schutzgebiete, Auswirkungen durch Bodenversiegelung und Eingriffsbewertung, eingriffsmindernde Festsetzungen und Maßnahmen.
- Klima und Luft: Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima, Benennung eingriffsmindernder Festsetzungen und Maßnahmen.
- Biotop- und Nutzungstypen: Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstrukturen (Vegetationsaufnahme) und deren naturschutzfachlicher Wertigkeit (Bestands- und Eingriffsbewertung).
- Artenschutz: Verweis auf durchgeführte faunistische Erhebungen und die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten, Benennung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.
- Biologische Vielfalt: Wirkungen der Planung auf die biologische Vielfalt.
- Landschaft: Auswirkungen auf das Landschaftsbild, eingriffsmindernde Festsetzungen und Maßnahmen.
- Schutzgebiete: Benennung der nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete sowie Eingriffsbewertung.
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Auswirkungen auf angrenzende Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzung, Bewertung der Erholungsfunktion und der Auswirkungen der Planung.
- Kultur- und sonstige Sachgüter, Kulturelles Erbe: Verweis auf archäologische Denkmäler in unmittelbarer Nachbarschaft, gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern, Verweis auf angrenzende Lage des Plangebietes zu der als kulturhistorisches Landschaftselement vermerkten ehemaligen Tongrube, eingriffsmindernde Festsetzungen und Maßnahmen.
- Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität: Auswirkungen auf die bestehende und zu erhaltende bestmögliche Luftqualität.

Hinzu kommt die Berücksichtigung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Beschreibung der Eingriffskompensation (vertragliche Zuordnung von Ökopunkten einer geeigneten Ökomaßnahme der Stadt Nidderau). Ferner umfasst der Umweltbericht eine Übersicht der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung, Angaben zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl, eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die betrachteten Umweltschutzgüter, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind sowie Ausführungen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) und eine allgemeinverständliche Zusammenfassung.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden zudem faunistische Erhebungen auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen Vögel und Fledermäuse hervorgegangen, für die zum Teil Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen formuliert werden, damit das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vermieden wird.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind im Zuge der vorliegenden Planung die nachfolgenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen umzusetzen:

- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG grundsätzlich nur in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Zustimmung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung erforderlich.
- Im näheren räumlichen Zusammenhang von maximal 1 km Umkreis sind mindestens 10 hochstämmige Obstbäume anzupflanzen. Neben Nutzgehölzen (Apfel, Kirsche, Birne, Zwetschge usw.) können dabei ergänzend auch Arten wie die Walnuss sowie Wildobstgehölze (Mispel, Wildapfel, Wildbirne, Speierling) angepflanzt werden.
- Als Ersatz für die wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Trauerschnäppers sind mindestens fünf geeignete Nistkästen vorzugsweise in einem bestehenden Streuobstbestand im näheren räumlichen Zusammenhang von maximal 2 km Umkreis anzubringen und regelmäßig zu pflegen. Zur permanenten Sicherung der Lebensraumbedingungen sind die Nisthilfen vorlaufend, d.h. vor Beginn der Brutsaison anzubringen.
- Potenziell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Zwergfledermaus sind durch das Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkästen auszugleichen. Die Nistkästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mindestens 4 m Höhe über dem Erdboden zu montieren und regelmäßig zu reinigen. Ein freier Anflug ist zu gewährleisten.

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen für den Trauerschnäpper werden westlich des Plangebietes im Bereich vorhandener Gehölzbestände auf städtischen Flächen umgesetzt. In diesem Bereich erfolgt die als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung vorgeschlagene Neupflanzung von mindestens zehn hochstämmigen Obstbäumen als Ergänzung bereits vorhandener Obstbäume sowie auch das Anbringen von mindestens fünf geeigneten Nistkästen an vorhandenen Bäumen. Die vorgeschlagenen Nistkästen für die Zwergfledermaus können ebenfalls in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Plangebiet an geeigneter Stelle im Bereich der anschließenden Grün- und Freiflächen angebracht werden. Hierzu wurden entsprechende vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Nidderau und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Schließlich erfolgt im Rahmen einer Baugrunderkundung mit Beurteilung der Böschungsstabilität in Richtung des Ziegelweiher, nach Darlegung der Veranlassung und Aufgabenstellung sowie der verwendeten Unterlagen und örtlichen Verhältnissen, eine Beschreibung durchgeführter Untersuchungen und die Darstellung der Untersuchungsergebnisse (Auffüllungen, Baugrund, Rammsondierungen und Lagerungsverhältnisse, Grundwasser), der bodenmechanischen Kennwerte, der Erdbebeneinwirkungen, der Standsicherheitsberechnungen sowie eine ingenieurgeologische Beurteilung der Böschungsstabilität mit Empfehlungen. Die Grenzen der zulässigen Bebauung entsprechen den Ergebnissen der Baugrunderkundung.

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

Die Art und Weise wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 dokumentiert. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind folgende Stellungnahmen eingegangen, die in der Planung zu berücksichtigen waren bzw. in die Abwägung eingestellt wurden:

- Deutsche Telekom Technik GmbH (24.06.2019): Hinweise zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur sowie auf die diesbezüglichen Vorgaben und Anforderungen (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen).
- Hessen-Forst, Forstamt Hanau-Wolfgang (19.11.2020):
Hinweise und Anregungen zur Bewertung der vorhandenen Gehölzbestände zum Teil als Wald im forstrechtlichen Sinne und auf die diesbezüglichen Vorgaben und Anforderungen.
(Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wurde entsprochen. Nach entsprechendem Antrag auf Waldumwandlung/Rodung wird auf einer Fläche von rd. 1.500 m² eine entsprechende Ersatzaufforstung vorgenommen). Hinweise und Anregungen zu den von den Waldflächen ausgehenden Gefahren und Verkehrssicherungspflichten sowie zur künftigen Zugänglichkeit (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen des östlichen Baufensters wurde in Richtung Süden und der hier angrenzenden Waldflächen von 3 m auf 5 m vergrößert. Die entsprechenden Regelungen im Hinblick auf die Verkehrssicherungspflicht sowie auch bezüglich künftiger Pflegemaßnahmen im Bereich des Waldrandes erfolgen vertraglich zwischen der Stadt Nidderau und dem Vorhabenträger/Grundstückseigentümer. Zudem wurde ein entsprechender Hinweis an die künftigen Bauherren bzw. Eigentümer der geplanten Baugrundstücke in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Zugänglichkeit der an das Plangebiet angrenzenden Flächen bleibt auch künftig insbesondere aus südlicher Richtung sowie über die im Bebauungsplan vorgesehene Zuwegung in Form eines kurzen Wirtschaftsweges in Verlängerung der geplanten Wendeanlage bestehen).
- Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen (28.06.2019): Hinweis auf die von klassifizierten Straßen ausgehenden Emissionen (Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen).
- Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises (09.07.2019 und 11.11.2020):
Wasserrechtliche Regelungen und Vorgaben zum gesetzlichen Gewässerrandstreifen und deren Berücksichtigung in der Bauleitplanung (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wurde entsprochen), Anregung zur Erkundung der Untergrundverhältnisse und zur Berücksichtigung von Grundwasserständen, Anregung zur Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens und Festsetzung der Ergebnisse in der Bauleitplanung (Kein weitergehender Handlungsbedarf, da im Zuge der Baugrunderkundung kein hochanstehendes Grundwasser angetroffen wurde und die Durchführung objektbezogener Baugrunduntersuchungen regelmäßig in der Verantwortung des Bauherrn liegt), Umgang mit Niederschlagswasser (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen), bodenschutzrechtliche Belange (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen), abgeschlossener Altlastenvorgang (Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen), Anforderungen an Grundwasserhaltungen und Lagerung wassergefährdender Stoffe sowie Erdwärmenutzung (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen).
Hinweise zu den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt sowie Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Ziegelei“ von 1995 (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen), Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotop- und Biotopkomplexe (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; der Bebauungsplan berührt keine Flächen, die als gesetzlich geschütztes Biotop gelten, jedoch wird ein geschlossener Zaun entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der privaten Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet hergestellt, der Wirtschaftsweg im Osten wird mit einem abgeschlossenen Tor enden und es wird die Wegführung des bisherigen Trampelpfades im Westen bauleitplanerisch geordnet. Hierdurch können erhebliche Beeinträchtigungen der naturschutzfachlich sensiblen Struktur der angrenzenden Gehölz- und Gewässerflächen vermieden werden, zumal eine deutliche räumliche Trennung erzeugt und eine ungehinderte Begehrbarkeit dieser Bereiche ausgehend von den Baugrundstücken verhindert wird), Anwendung der Eingriffsregelung (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; die naturschutzfachliche Wertigkeit der Flächen innerhalb des Plangebietes wurde auch hinsichtlich des maßgeblichen Rechtszustandes gemäß den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Ziegelei“ von 1995 im Rahmen der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung berücksichtigt und der im Zuge der vorliegenden Planung bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft in der rechtlich gebotenen Form ermittelt und durch die Zuordnung entsprechender Ökopunkte aus einer geeigneten Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Nidderau kompensiert), Hinweise und Anregungen zu artenschutzrechtlichen Vorgaben und Maßnahmen (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird entsprochen).

Alternativenprüfung (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; der Anregung wurde durch die Ergänzung der Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan entsprochen).

Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz und zu den brandschutztechnischen Anforderungen (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen). Immissionsbelastung durch Schienenverkehrs- und Gewerbelärm (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen), Anregung zur gutachterlichen Prüfung und Ermittlung von Schallschutzmaßnahmen (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung durch die jeweiligen Bauherren in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen), Empfehlungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; der Anregung wurde jedoch vorliegend mangels städtebaulichen Erfordernisses nicht entsprochen). Hinweise auf archäologische Denkmäler in unmittelbarer Nachbarschaft, denkmalschutzrechtliche Vorgaben und Anforderungen, Anregung zur Durchführung einer vorbereitenden archäologischen Untersuchung (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen).

Immissionsschutzrechtliche Hinweise insbesondere zum Schutz vor Lichtimmissionen (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung durch die künftigen Bauherren in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen). Hinweise und Anregungen zur gewählten Straßenbreite und zu den Anforderungen der Feuerwehr (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Breite der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen im Bereich der Erschließungsstraße wurde durchgängig auf ein Maß von 5,0 m vergrößert. Zudem wurde für die geplante Wendeanlage ein Durchmesser von 22 m vorgesehen. Die darüber hinaus vorgebrachten Hinweise wurden zur Berücksichtigung bei der weiteren Erschließungsplanung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen).

Hinweise und Anregungen zum erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ökopunkte aus der Ökokontomaßnahme Nr. 2 „Prozessschutzmaßnahmen im Bürgerwald Windecken“ (Gemarkung Ostheim, Flur 11, Flurstück 11 teilweise) der Stadt Nidderau zugeordnet. Die Sicherung erfolgt über vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Nidderau und dem Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer). Hinweise und Anregungen zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben und Anforderungen (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen. Den Anregungen wurde entsprochen; die rechtliche Sicherung und fachgerechte Umsetzung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt über vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Nidderau und dem Vorhabenträger/Grundstückseigentümer). Hinweise und Anregungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wurde entsprochen).

- Kreiswerke Main-Kinzig GmbH (04.11.2020): Hinweise und Anregungen zur Regenwassernutzung und zur Berücksichtigung von versickerungsfähigen Flächen (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; verwiesen wurde auf die einschlägigen wasserrechtlichen Regelungen und Vorgaben zur Verwertung von Niederschlagswasser, die von den Bauherren zu beachten sind, sowie auf die im Bebauungsplan enthaltene eingriffsminimierende Festsetzung). Hinweise zu den Anforderungen im Zusammenhang mit bestehenden Versorgungsleitungen und -kabeln (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Erschließungsplanung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen).
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie (02.07.2019 und 11.11.2020): Hinweise auf archäologische Denkmäler in unmittelbarer Nachbarschaft, denkmalschutzrechtliche Vorgaben und Anforderungen, Anregung zur Durchführung einer vorbereitenden archäologischen Untersuchung (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Zudem wurden weitergehende Hinweise zur Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen).
- Ovag Netz GmbH (02.07.2019 und 28.10.2020): Hinweise auf eine bestehende Transformatorenstation außerhalb des Plangebietes und auf bestehende Straßenbeleuchtungsanlagen sowie auf die diesbezüglichen Anforderungen (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Von einer nachrichtlichen Übernahme bestehender Anlagen wurde jedoch abgesehen, zumal sich die angesprochenen Kabel und Anlagen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden. Jedoch wurden entsprechende Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen).

- Regierungspräsidium Darmstadt (25.07.2019 und 18.11.2020):

Hinweise zu den Darstellungen und Festlegungen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Als Ergebnis einer Vorabstimmung im Rahmen eines gemeinsamen Abstimmungstermins mit der Unteren Wasserbehörde, der Unteren Naturschutzbehörde, der Stadt Nidderau, dem beauftragten Planungsbüro sowie dem Vorhabenträger/Grundstückseigentümer und daraufhin auch mit der Oberen Naturschutzbehörde, konnten die naturschutzfachlichen Bedenken insoweit zurückgestellt werden. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde zudem die Planungskonzeption dahingehend angepasst, dass im Bereich des gesetzlichen Gewässerrandstreifens sowie zum Teil auch deutlich darüber hinaus gehend Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Wald festgesetzt werden. Hierdurch wurde auch das geplante Allgemeine Wohngebiet und mithin das maßgebliche Bruttowohnbauland auch vor dem Hintergrund der raumordnerischen Relevanzgrenze von 0,5 ha und dem einschlägigen Entwicklungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB deutlich verkleinert).

Hinweise zur Bedeutung des bestehenden Biotopkomplexes mit zugehörigen Pufferflächen mit Verweis auf mögliche Störungen und Beeinträchtigungen (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Planungskonzeption wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes in Abstimmung mit der für die jeweilige Belangwahrung zuständigen Fachbehörden angepasst, um somit zugleich auch den berührten Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinreichend Rechnung zu tragen. Die naturschutzfachliche Wertigkeit der Flächen innerhalb des Plangebietes wurde auch hinsichtlich des maßgeblichen Rechtszustandes gemäß den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Ziegelei“ von 1995 im Rahmen der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung berücksichtigt und der im Zuge der vorliegenden Planung bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft in der rechtlich gebotenen Form ermittelt und kompensiert. Die Überplanung der bisherigen Grünlandflächen liegt dabei im Bereich der kommunalen Planungshoheit und folgt den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Nidderau, den Bereich des Plangebietes als Wohngebiet zu entwickeln. Der Bebauungsplan berührt schließlich keine Flächen, die als gesetzlich geschütztes Biotop gelten).

Grundwasserschutz und Wasserversorgung. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz. Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserableitung (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen).

Hinweise und Anregungen zur Bewertung der vorhandenen Gehölzbestände zum Teil als Wald im forstrechtlichen Sinne und auf die diesbezüglichen Vorgaben und Anforderungen (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wurde entsprochen. Nach entsprechendem Antrag auf Waldumwandlung/Rodung wird auf einer Fläche von rd. 1.500 m² eine entsprechende Ersatzaufforstung vorgenommen).

Hinweise zur erforderlichen Kompensation der Inanspruchnahme von raumordnerisch als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ festgelegten Flächen (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Als Ersatzfläche zur Kompensation der Festlegung als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ im Zuge der Fortschreibung des Regionalplanes Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan kommen nordöstlich der Ortslage Ostheim beidseits der Landesstraße L 3347 oder nördlich der Landesstraße L 3009 und somit im gleichen Naturraum verschiedene Bereiche infrage, innerhalb derer die bisherige Festlegung als Vorranggebiet Regionaler Grünzug entsprechend vergrößert werden kann).

Hinweis auf die Überdeckung des Plangebietes von auf Braunkohle verliehenem Bergwerkseigentum (Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und zur Information in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen).

- Regionalverband FrankfurtRheinMain (18.07.2019 und 28.10.2020): Hinweise zu den Darstellungen und Festlegungen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Hinweis auf ökologische Wertigkeit (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Planungskonzeption wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes in Abstimmung mit der für die jeweilige Belangwahrung zuständigen Fachbehörden angepasst, um somit zugleich auch den berührten Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinreichend Rechnung zu tragen. Hierdurch wurde auch das geplante Allgemeine Wohngebiet und mithin das maßgebliche Bruttowohnbauland auch vor dem Hintergrund der raumordnerischen Relevanzgrenze von 0,5 ha und dem einschlägigen Entwicklungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB deutlich verkleinert. Die naturschutzfachliche Wertigkeit der Flächen innerhalb des Plangebietes wurde auch hinsichtlich des maßgeblichen Rechtszustandes gemäß den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Ziegelei“ von 1995 im Rahmen der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung berücksichtigt und der im Zuge der vorliegenden Planung bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft in der rechtlich gebotenen Form ermittelt und kompensiert).

- Stadtwerke Nidderau (08.07.2019): Hinweise und Anregungen zur Erschließung (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Regelungen hinsichtlich der künftig öffentlichen und privaten Flächen ist Gegenstand des Erschließungsvertrages zwischen der Stadt Nidderau und dem Vorhabenträger/Grundstückseigentümer; ein aktualisierter hydraulischer Nachweis wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung vorgelegt).
- Stadt Nidderau, Fachbereich Umwelt (10.11.2020): Hinweise und Anregungen zur Erschließung (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Breite der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen im Bereich der Erschließungsstraße wurde durchgängig auf ein Maß von 5,0 m vergrößert. Zudem wurde für die geplante Wendeanlage ein Durchmesser von 22 m vorgesehen).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie der Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen.

Die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden in der Planung berücksichtigt oder sind entsprechend ihres Gewichtes in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden. Als Ergebnis der Abwägungsentscheidung bestand resultierend aus den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen kein Handlungsbedarf für eine Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, sodass dieser von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau am 28.01.2021 als Satzung beschlossen wurde.

Nidderau, den 29.01.2021