

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Taubenzehnter II“ 1. und 2. Bauabschnitt

Vorbemerkung

Im Jahre 2006 hat die Stadt Steinbach (Taunus) eine Stadtentwicklungsplanung zur nachhaltigen Stadtentwicklung durchgeführt. Die Planung berücksichtigt unter anderem potenzielle neue Wohnbaugebiete bzw. Wohngebietserweiterungen im Stadtgebiet von Steinbach. Der Stadtentwicklungsplan zielt dabei auf eine Stärkung der Qualitäten der Steinbacher „Stadtlandschaft“ und zeigt langfristige stadträumliche Entwicklungsperspektiven auf. Als somit erstelltes Leitbild der Stadtentwicklung dient der Stadtentwicklungsplan auch der Auswahl neuer Baugebiete. Das hier zur Rede stehende Gebiet „Taubenzehnter II“ 1. und 2. Bauabschnitt liegt zwischen dem Bereich, der im Stadtentwicklungsplan als Nr. 5a „Auf der Beun“ bezeichnet wird, und dem bereits planungsrechtlich abgesicherten Gebiet „Taubenzehnter“, dem nord-westlichen Teil des Bereiches 2. Das Baugebiet „Auf der Beun“ könnte in mindestens zwei (eher mehreren) Bauabschnitten (BA) abschnittsweise erschlossen werden. Zur Entwicklung des Baugebietes bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Besonderer Berücksichtigung bedürfen im Planaufstellungsverfahren der unmittelbar angrenzende Reiterhof mit seinen ausgedehnten, aber nahezu ausschließlich gepachteten Weide- und Nutzflächen und die damit zusammenhängenden immissionsschutzrechtlichen Belange unter dem Aspekt einer heranrückenden Wohnbebauung.

Planziel des hier in Rede stehenden rd. 0,7 ha umfassenden Bebauungsplans „Taubenzehnter II“ 1. und 2. Bauabschnitt ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Taubenzehnter II“ 1. und 2. Bauabschnitt 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 Stadt Steinbach (Taunus) sowie folgende Gutachten zur Verfügung gestellt:

- Umweltbericht, IBU Staufenberg (März 2019)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, IBU Staufenberg (März 2019)

- Immissionsgutachten zur Aufstellung der 2. Ausbaustufe des Bebauungsplans „Am Taubenzehnten“ zur Entwicklung eines Wohnbaugebietes, Stadt Steinbach (Taunus), Michael Herdt, 63654 Büdingen, Stand 19.11.2014

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplans „Taubenzehnter II“ 1. und 2. Bauabschnitt keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies stellt sich wie folgt dar:

Die Stadt Steinbach (Taunus) plant die Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebiets „Taubenzehnter I“ durch die Ausweisung eines Bebauungsplans „Taubenzehnter II“. Das Baugebiet soll abschnittsweise in mehreren Bauabschnitten erschlossen werden. Das Plangebiet beinhaltet zum einen den ehemaligen Reitplatz unmittelbar angrenzend an den Praunheimer Weg als auch einen Teil der südwestlich angrenzenden Kleingartenanlagen mit mehreren Parzellen. Der räumliche Geltungsbereich der Planung umfasst eine Fläche von rd. 0,75 ha. Hiervon entfallen auf das Allgemeine Wohngebiete rd. 0,58 ha. Für Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden rd. 0,15 ha und für Grünflächen rd. 0,02 ha in Anspruch genommen. Die Kompensation des Eingriffs erfolgt über den Kauf von Ökopunkten.

Die landbauliche Eignung der tiefgründigen aber tonigen Böden im Plangebiet ist mäßig, das Speichervermögen hoch und die Pufferkapazität aufgrund der niedrigen Durchlässigkeit hoch. Im Bereich der Kleingärten ist das Ertragspotenzial sehr hoch. Insgesamt ergibt sich hier eine sehr hohe Einstufung des Erfüllungsgrads der ökologischen Bodenfunktionen. Eine Überbauung rechtfertigt sich im Falle der Gartenanlagen daher vor allem vor dem Hintergrund des hohen Siedlungsdrucks im Rhein-Main-Gebiet und der Tatsache, dass hierdurch fast durchweg Böden vergleichbarer Qualität beansprucht würden. Im Bereich des ehemaligen Reitplatzes ist davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenfunktionen vor allem durch Verdichtung stark beeinträchtigt sind. Das Gebiet liegt in Zone IIIB eines künftigen Wasserschutzgebietes. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten. Die tiefgründigen und tonigen Böden mit ihrer geringen Durchlässigkeit lassen jedoch eine Gefährdung des Trinkwassers weitgehend ausschließen.

NATURA 2000-Gebiete oder andere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet zeichnet sich durch seine Biotopstruktur aus. Die strukturreichen Kleingärten sind in einer mosaikartigen Anlage durch Hecken und Gebüsche voneinander getrennt. Als wertgebende Vogelarten für den unmittelbaren Eingriffsbereich konnten Reviere der Klappergrasmücke und Goldammer nachgewiesen werden. Beide Arten finden in den zum Teil sehr dichten Randstrukturen der Gärten geeignete Bruthabitate.

Darüber hinaus konnten sechs verschiedene Fledermausarten im Plangebiet nachgewiesen werden. Das Vorhandensein von Wochenstubenquartieren kann weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Funktion als Jagdgebiet für Fledermäuse bleibt auch nach Umsetzung des Vorhabens erhalten. Die Haselmaus konnte im Gebiet dagegen nicht nachgewiesen werden. Zusammenfassend ist die Planung aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes somit als verträglich einzuschätzen, sofern die genannten Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden.

Die Eingriffswirkungen durch das Vorhaben auf das Ortsbild und aus Sicht des Landschaftsschutzes sind als gering einzustufen.

Insgesamt werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Kleinklima und Ortsbild von dem Vorhaben nicht nennenswert tangiert. Der Ausgleich des Biotopwertdefizits erfolgt durch Ankauf von Ökopunkten bei der HLG-Ökoagentur für Hessen durch die Stadt Steinbach (Taunus).

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 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 beiden Beteiligungsschritte wurden gemeinsam abgewogen.

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:

- HGON: Anregung zur Erhöhung der max. zulässigen Vollgeschosse, die Bepflanzung der als Verkehrsbegleitgrün festgesetzten Flächen, Hinweise zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bezüglich der Erhebungszeiträume und zum vorsorglichen Anbringen von Nistkästen sowie zur Art der Außenbeleuchtung, zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie zur Länge im Trinkwasserschutzgebiet.
- Hochtaunuskreis: Fachbereich Ländlicher Raum: Hinweis darauf, dass die zukünftigen Grundstückserwerber verpflichtet werden sollen, die Immissionen aus land- und forstwirtschaftlicher Tätigkeit des landwirtschaftlichen Betriebs zu dulden. Das mit der Umsetzung einhergehende Biotopwertdefizit soll durch den Ankauf von Ökopunkten durch die Stadt Steinbach kompensiert werden, um welche Maßnahmen es sich handelt ist den Unterlagen nicht zu entnehmen.
Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung: Hinweis zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, des Status der Hütten und des Reitplatzes, zur Eingrünung, zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie Bitte um Zusendung des Berichts über die durchgeführte ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreiräumung.
Fachbereich Immissionsschutz: Bitte um vertragliche Regelung der im Geruchsgutachten ausgeführten Optionen
- Regierungspräsidium Darmstadt, Raumordnung und Landesplanung, Bodenschutz, Vorsorgender Bodenschutz, Immissionsschutz, Bergaufsicht: Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung sowie Hinweis auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet
- 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 Stadtverordnetenversammlung mit der zugrunde liegenden Abwägung entnommen werden.

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

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes kann bei Nichtdurchführung der Planung davon ausgegangen werden, dass die derzeitige Nutzung des Gebietes weiter betrieben würde. Eine Gefährdung von Umweltgütern wäre nicht zu befürchten.

Alternative Standorte sind keine bekannt.

Monitoring: Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführungen des Bauleitplans auf die Umwelt sind nicht geplant. Zu empfehlen ist aber eine Erfolgskontrolle der Neupflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen.

Da die vorgetragenen Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan „Taubenzehnter II“ 1. und 2. Bauabschnitt von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) am 17.06.2019 in öffentlicher Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.