

STADT IDSTEIN STADTTEIL KRÖFTEL

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„AM SCHIEFERSTÜCK“



ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 ABS. 4 BAUGB ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Projekt: S 597/10
Stand: März 2014

PLANERGRUPPE ASL

Heddernheimer Kirchstraße 10, 60439 Frankfurt am Main
Tel. 069 / 78 88 28, Fax 069 / 789 62 46, E-Mail info@planergruppeasl.de

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Claudia Uhle

INHALT

Zusammenfassende Erklärung		Seite
1.	Ziel des Bebauungsplanverfahrens	3
2.	Verfahrensablauf	3
3.	Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4
4.	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
5.	Begründung der Standortwahl	10

1. Ziel des Bebauungsplanverfahrens

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist im Bereich des nördlichen Plangebietes Wohnbauflächen aus, die im Rahmen eines „Einheimischenmodells“ entwickelt werden sollen. Mit der Umsetzung des Baugebietes erfüllt die Stadt Idstein die Vorgaben des Flächennutzungsplanes, der die Flächen überwiegend der Eigenbedarfsentwicklung zuordnet.

Im südlichen Planbereich weist ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Unter der Hambach) Flächen als Dorfgebiet aus, in denen nur landwirtschaftliche Betriebe zulässig sind. Innerhalb des Bereichs befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe. Vor dem Hintergrund des Leerstandes des östlichen Hofes (Flurstück 57/3) ist eine Anpassung der Festsetzungen sinnvoll. Vorrangiges Ziel ist der Fortbestand des westlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes auf dem Flurstück 55/2. Daneben sollen die im Rahmen eines Dorfgebietes zulässigen Wohnnutzungen ermöglicht werden.

2. Verfahrensablauf

Für den Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 13.12.2012 der Aufstellungsbeschluss gefasst und am 08.03.2013 durch Veröffentlichung in der Idsteiner Zeitung öffentlich bekannt gemacht

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden am Planverfahren gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte vom 06.03.2013 bis 27.03.2013 sowie im Rahmen eines Erörterungstermins am 20.03.2013.

Die Öffentlichkeit (frühzeitige Bürgerbeteiligung) wurde nach § 3 (1) BauGB, nach Veröffentlichung in der Idsteiner Zeitung am 08.03.2013, im Rahmen einer Bürgerversammlung am 20.03.2013 und durch Auslegung der Planunterlagen im Zeitraum vom 07.03.2013 bis 27.03.2013 beteiligt.

Der Entwurfsbeschluss und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung Gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB wurde am 12.09.2013 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.10.2013 bis 04.11.2013 durch die Offenlage. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Idsteiner Zeitung am 24.09.2013 bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden, gemäß § 4 (2) BauGB, mit Schreiben vom 25.09.2013 am Verfahren beteiligt und über die Offenlegung informiert. Die Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 29.09.2013 bis 30.10.2013.

Über die vorgebrachten Stellungnahmen hat die Stadtverordnetenversammlung am 06.02.2014 entschieden.

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB erfolgte am 06.02.2014 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein.

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

Die Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat zu folgenden wichtigen Ergänzungen der Planung geführt:

- Hinweis auf polizeiliche Beratungsstellen
- Anpassung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entsprechend den Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde
- Änderung der Ausgleichsfestsetzungen auf dem Flurstück 31
- Erweiterung der Festsetzung zu der Siedlungsrandeingrünung – Krautsaum um eine artenreiche Blümmischung
- Ergänzung der Eingriffs- und Ausgleichsplanung aufgrund der Realnutzung der in Anspruch genommenen Flächen
- Anpassung der Höhenfestsetzungen der Gebäude
- Verzicht auf die Ausweisung von Parkplätzen im Bereich der öffentlichen Straßen

Die Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat zu folgenden wichtigen Ergänzungen der Planung geführt:

- Aufnahme eines Hinweises, dass ein zusätzlicher Standort für eine Trafostation nicht mehr erforderlich ist
- Korrektur der Planzeichnung zu der Ausgleichsfestsetzung auf dem Flurstück 31
- Anpassung des Bebauungsplanes und der Begründung auf die aktuellen Katasternachweise und Angaben zu Flur und Flurstücken
- Ergänzung einer Empfehlung zur Gestaltung von Doppelhäusern
- Geringfügige Vergrößerung des Wendehammers.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet, deren Ergebnisse und Auswirkungen auf die Schutzgüter, Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan sind im Umweltbericht dokumentiert. Der Umweltbericht wurde im Planungsverfahren fortgeschrieben. Die Ergebnisse der Abstimmungstermine mit den Behörden sowie des Trägerverfahrens sind in den Umweltbericht eingeflossen.

Beschreibung des Eingriffs und Auswirkungen auf die Landschaftsfaktoren

Für die Betrachtung der Umweltauswirkungen ist nur der nördliche Teilbereich relevant, da im südlichen Abschnitt Baurecht besteht und lediglich eine Änderung der zulässigen Nutzung erfolgt. Durch die Umsetzung der Maßnahme wird die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche komplett verändert. Derzeit ist der gesamte nördliche Geltungsbereich in der Größe von 16.690 m² nahezu gesamt unversiegelt. Durch Verkehrsflächen und die max. mögliche Bebauung können max. 6.501 m² versiegelt werden. Auf einer Fläche von knapp 3.000 m² wird eine Siedlungsrandeingrünung angelegt. Ca. 5.500 m² werden als Hausgarten genutzt. Durch die Festsetzungen werden 7 Straßenbäume und 18 Bäume in privaten Gärten gepflanzt.

In gewissem Umfang kann die Beeinträchtigung der Landschaftsfaktoren innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

Darstellung der Eingriffsvermeidung und –minimierung

Nach dem Vermeidungsgebot sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf ein notwendiges Maß zu begrenzen. Ökologisch bedeutsame Strukturen sind besonders zu schützen bzw. zu erhalten, der Versiegelungsgrad ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die Maßnahmen zur Durchsetzung der Ziele dienen dem Ausgleich und Ersatz des unvermeidbaren Eingriffs, den die Realisierung der Baumaßnahme zur Folge hat.

Vor Baubeginn sind insbesondere zum Schutz der Vegetationselemente, z. B. von Einzelbäumen, sowie zum Schutz des Oberbodens folgende Maßnahmen durchzuführen:

1. Erhaltenswerte Vegetationselemente, insbesondere Bäume und Sträucher, sind gemäß DIN 18920 vor Baubeginn fachgerecht zu schützen.
2. Zum Schutz des Oberbodens ist dieser, gemäß DIN 18915 Blatt 3, vor Beginn der Bau- maßnahmen abzutragen und fachgerecht zu lagern.

Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch konsequente Beachtung der entsprechenden Schutzvorschriften (z.B. Normen) vermindert werden.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen:

- Optimierung der Flächeninanspruchnahme
- Oberbodensicherung und Behandlung nach DIN 18300
- Bauzeiten außerhalb der Brutzeiten, besonders Baufeldfreimachung
- Zeitliche Begrenzung des Bauverkehrs auf Werktage und außerhalb der Nachtzeiten
- Schutz der erhaltenswerten Biotopstrukturen vor Beeinträchtigungen, (Einzelbaum)
- Verzicht der Nutzung von z.B. Gehölzflächen am Grillplatz für Baustelleneinrichtungen
- Einsatz von Baumaschinen, die den einschlägigen technischen Vorschriften und Verordnungen entsprechen
- Ordnungsgemäße Lagerung, Verwendung und Entsorgung von umweltgefährdenden Stoffen
- Rekultivierung der in der Bauphase beanspruchten Bodenbereiche für die Folge- nutzungen

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung anlagebedingter Beeinträchtigungen:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch die Verwendung durchlässiger Baustoffe
- Brauchwassernutzung (Grundwasserschutz)
- Beschattung von versiegelten Flächen, Straßenbäume (Klima)
- Begrenzung von Gebäudehöhen und Festsetzungen von Dachformen und – neigungen
- Anlage von Ersatzlebensräumen für Flora und Fauna

Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Baugebietes können verschiedene Kompensationsmaßnahmen, mit entsprechenden Wohlfahrtsfunktion für die Schutzgüter, durchgeführt werden.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches:

- Begrünung der unbebauten Grundstücksfreiflächen
- Pflanzung von Einzelbäumen
- Pflanzung von Straßenbäumen
- Anlage einer Siedlungsrandeingrünung

Darüber hinaus sind weitere Ersatzmaßnahmen im erweiterten Geltungsbereich erforderlich:

- Aufforstung, Anlage von Waldflächen, Auwald
- Aufforstung, Anlage von Waldflächen,

- Anlage von Feldgehölzen / Hecken und Entwicklung von 1 - 3 m breiten Krautstreifen in den Randbereichen

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass bei keiner eine erhebliche Störung nach § 44 BNatSchG eintritt. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind damit nicht erforderlich. Über das artenschutzrechtlich Gebotene hinausgehend werden folgende Maßnahmen empfohlen.

- Hinweis an die Bauherrschaft für Fledermausschutz an Gebäuden
- Umwandlung von Ackerland in Grünland zum Schutz von Restpopulationen des Braunkehlchens sowie Verbesserung der Lebensraumbedingungen der Feldlerche als Offenlandarten
- Verwendung heimischer Strauch- und Baumarten zur Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen und Anlage blütenreicher Rabatten zur Förderung von Insektenarten, auch als Nahrungsbasis für insektenfressende Vogelarten (hier. Mehlschwalbe und Mauersegler sowie Zwergfledermaus).

Die Siedlungsrandeingrünung ist entsprechend festgesetzt.

Wirkung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf die Schutzgüter

Durch die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nachfolgend beschriebene Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zu erwarten:

➤ Schutzgut Mensch

Die Fläche spielt aufgrund der Nutzung und Struktur für die Erholung keine Rolle. Die Wegeverbindungen dienen als Verbindung von den bebauten Bereichen in die freie Landschaft sowie als Wirtschaftsweg für die Landwirtschaft.

Die Wegeverbindungen werden erhalten bzw. weiter ausgebaut, wodurch die Erschließung der freien Landschaft uneingeschränkt bestehen bleibt.

Es kommt zu keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch.

➤ Schutzgut Flora

Die gesamte Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Neuversiegelung führt zu Verlusten im Arten- und Biotoppotenzial, sei es der Gehölze oder sonstiger Biotope, die potenzielle Lebensräume für Tiere und Pflanzen darstellen.

Ausgenommen von dem Bereich für die Randeingrünung, wird im gesamten Geltungsbereich die Vegetationsdecke und größtenteils der Oberboden abgetragen. Durch die Neuanlage der Hausgärten und Randeingrünung bestehend aus einer breiten Hecke mit Saumzone wird viel Lebensraum für Pflanzen geschaffen. Die Situation wird gegenüber dem Bestand deutlich verbessert.

Als Ausgleich für den Verlust werden im direkten Geltungsbereich folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Begrünung der unbebauten Grundstücksfreiflächen und Anpflanzen von Einzelbäumen.

- Pflanzung von Straßenbäumen
- Anlage einer Siedlungsrandeingrünung.

Als Ersatzmaßnahmen im erweiterten Geltungsbereich sind geplant:

- Aufforstung – Anlage von Waldflächen – Auwald
- Aufforstung – Anlage von Waldflächen
- Pflanzung von Feldgehölzen / Hecke

➤ Schutzgut Fauna

Die Wiesenflächen sind potentielle Lebensräume für Insekten, Käfer, Vögel und kleine Säugetiere und entfallen durch die Maßnahme.

Als Ausgleich werden Hausgärten angelegt sowie eine Randeingrünung bestehend aus einer breiten Hecke mit Saumzone im Plangebiet angelegt. Im direkten Umfeld sind Wiesenflächen vorhanden. Die Situation wird gegenüber dem Bestand deutlich verbessert, da die Hecken- und Saumstrukturen die Wiesenbiotope ergänzen.

Als Ausgleich für den Verlust werden im direkten Geltungsbereich folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Begrünung der unbebauten Grundstücksfreiflächen und Anpflanzen von Einzelbäumen.
- Pflanzung von Straßenbäumen
- Anlage einer Siedlungsrandeingrünung.

Als Ersatzmaßnahmen im erweiterten Geltungsbereich sind geplant:

- Aufforstung – Anlage von Waldflächen – Auwald
- Aufforstung – Anlage von Waldflächen
- Pflanzung von Feldgehölzen / Hecke

➤ Schutzgut Boden

Mehr als 85 % der Fläche wird landwirtschaftlich mit all den negativen Auswirkungen für den Boden, u. a. Stoffeintrag in den Boden und das Grundwasser. Derzeit ist die gesamte Fläche mit einer dauerhaften Vegetationsdecke versehen, wodurch die Gefahr der Bodenerosion minimiert ist.

Durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen kommt es zum Verlust an max. 5.908 m² belebtem Boden. Die Versiegelung bewirkt, dass die Bodenfunktion auf den versiegelten Flächen beeinträchtigt wird bzw. verloren geht. Zusätzlich wird infolge von Bodenabtrag und Bodenauftrag im Bereich der Hausgärten der Profilaufbau der Boden verändert.

Die Bodenfunktion bleibt in den Grünflächen erhalten und wird durch die dauerhafte Vegetationsdecke vor äußeren Einflüssen weitgehend geschützt. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien kann die Auswirkung minimiert werden.

Vollständig kann der Verlust der Bodenfunktion nur durch Entsiegelungsmaßnahmen ausgeglichen werden. Bodenschutzmaßnahmen können aber auch durch Extensivierung von Bodennutzungen, sowie Begrünungsmaßnahmen erfolgen.

Als Ersatzmaßnahmen im erweiterten Geltungsbereich sind geplant:

- Aufforstung – Anlage von Waldflächen – Auwald
- Aufforstung – Anlage von Waldflächen
- Pflanzung von Feldgehölzen / Hecke

➤ Schutzgut Wasser:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen keine Oberflächengewässer vor. Das Plangebiet und es liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Die Maßnahme bedingt zusätzliche Versiegelungen auf einer Fläche von max. 6.430 m². Durch die enge Wechselbeziehung zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser wird auch das Wasserpotenzial beeinträchtigt. Der Anteil der möglichen Versickerungsflächen verringert sich, die Grundwasserneubildung wird gemindert und der Oberflächenabfluss wird erhöht.

Die Nutzung von Brauchwasser minimieren die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser. Auch durch die, soweit es die Grundwasserstände zulassen, Verwendung von wasser-durchlässigen Materialien kann die Auswirkung minimiert werden.

Als Ersatzmaßnahmen im erweiterten Geltungsbereich sind geplant:

- Aufforstung – Anlage von Waldflächen – Auwald
- Aufforstung – Anlage von Waldflächen
- Pflanzung von Feldgehölzen / Hecke

➤ Schutzgut Klima

Jede zusätzliche Flächenversiegelung bedingt kleinklimatische Veränderungen. Aufheizung der Umgebung (insbesondere zu erhöhten Nachttemperaturen), Minderung der Luftfeuchtigkeit durch fehlende Transpiration, Minderung des Sauerstoffgehaltes und vermehrter Staubgehalt ist die Folge. Dazu kommen die zusätzlichen Belastungen der Luft durch die betriebsbedingten Immissionen.

Durch die Anlage von Grünflächen mit den positiven Wirkungen auf das Klima (Temperaturminderung durch CO₂ Assimilation, Staubbindung, Schattenspende, Verdunstung, Sauerstoffproduzent) sowie Baumpflanzungen können die Auswirkungen minimiert werden.

Zusätzliche Begrünungsmaßnahmen im Bereich der externen Ausgleichsflächen erhöhen den dauerhaften Grünflächenanteil mit seinen positiven Auswirkungen auf das Kleinklima.

Als Ausgleich für den Verlust werden im direkten Geltungsbereich folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Begrünung der unbebauten Grundstücksfreiflächen und Anpflanzen von Einzelbäumen.
- Pflanzung von Straßenbäumen
- Anlage einer Siedlungsrandeingrünung.

Als Ersatzmaßnahmen im erweiterten Geltungsbereich sind geplant:

- Aufforstung – Anlage von Waldflächen – Auwald
- Aufforstung – Anlage von Waldflächen
- Pflanzung von Feldgehölzen / Hecke

➤ Schutzgut Luft

Im Allgemeinen verschlechtert sich die Luftqualität durch den verkehrsbedingten Eintrag von Schadstoffen. Aufgrund der geringen Zunahme des Verkehrs ist der Einfluss auf die Luftqualität zu vernachlässigen. Die Erhöhung des dauerhaften Grünflächenanteils, z.B. Randeingrünung, hat zudem eine ausgleichende Wirkung.

Als Ausgleich für den Verlust werden im direkten Geltungsbereich folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Begrünung der unbebauten Grundstücksfreiflächen und Anpflanzen von Einzelbäumen.
- Pflanzung von Straßenbäumen
- Anlage einer Siedlungsrandeingrünung.

Als Ersatzmaßnahmen im erweiterten Geltungsbereich sind geplant:

- Aufforstung – Anlage von Waldflächen – Auwald
- Aufforstung – Anlage von Waldflächen
- Pflanzung von Feldgehölzen / Hecke

➤ Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist durch den Südhang und die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die derzeitige Randbebauung schließt direkt an die landwirtschaftlichen Flächen an, ein Übergangsbereich fehlt. Das Landschaftsbild wird deshalb schon jetzt durch die Bebauung mit geprägt.

Die Bebauung rückt näher an die freie Landschaft, doch die Fernwirkung verändert sich dadurch nicht maßgeblich gegenüber der heutigen Situation. Die Randeingrünung mit heimischen Sträuchern und Bäumen in einer Breite von ca. 15 m verbessert das Landschaftsbild erheblich.

Als Ausgleich für den Verlust werden im direkten Geltungsbereich folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Begrünung der unbebauten Grundstücksfreiflächen und Anpflanzen von Einzelbäumen.
- Pflanzung von Straßenbäumen
- Anlage einer Siedlungsrandeingrünung.

Als Ersatzmaßnahmen im erweiterten Geltungsbereich sind geplant:

- Aufforstung – Anlage von Waldflächen – Auwald
- Aufforstung – Anlage von Waldflächen
- Pflanzung von Feldgehölzen / Hecke

➤ Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind keine Kulturdenkmale (gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG) oder Bodendenkmale bekannt.

➤ Sonstige Wirkfaktoren / Altablagerung

Im Untersuchungsgebiet sind keine Altablagerungen oder Altstandorte bekannt.

➤ Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Naturgemäß bestehen zwischen den einzelnen Schutzgütern Wechselbezüge. Insbesondere der Faktor Boden mit dem Schutzgut Wasser. Die Biotopstrukturen als potenzielle Lebensräume stehen in direkter Beziehung zu der Fauna.

Über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende relevante Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

➤ Prüfung der Verträglichkeit nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie

Eine Wechselbeziehung des Plangebietes zu einem FFH- oder Vogelschutzgebiet liegt nicht vor. Eine Verträglichkeitsprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

5. Begründung der Standortwahl

Mit der Umsetzung des Baugebietes erfüllt die Stadt Idstein die Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Eine Standortabwägung erfolgt bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Mit dem „Einheimischenmodell“ soll vor allem die örtliche Nachfrage an Wohnraum befriedigt werden.