

Gemeinde Roßdorf

4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hühnerbusch“

Zusammenfassende Erklärung

Juni 2007

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz

PLANUNGSRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22

mail@planungsgruppeDa.de
www.planungsgruppeDa.de

INHALT

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

1. Berücksichtigung der Umweltbelange	2
2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	2
2.1 Verfahrensablauf	2
2.2 Öffentlichkeitsbeteiligung	3
2.2.1 Stellungnahmen zur Reduzierung der Gehölzhecke	3
2.2.2 Stellungnahmen zur Reduzierung der Gehölzhecke	3
2.2.3 Stellungnahmen zu den Auswirkungen der Verkleinerung der Gehölzhecke	3
2.2.4 Stellungnahme, eine Biotopvernetzung vorzunehmen.....	4
2.2.5 Stellungnahme, ein unabhängiges Gutachten zu erstellen.....	4
2.2.6 Stellungnahme zur Abwägung.....	4
2.2.7 Stellungnahme zur Verschattung durch die Gehölzhecke.....	5
2.2.8 Stellungnahme zum Erfordernis der Bebauungsplanänderung.....	5
2.2.9 Stellungnahme zur Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.....	5
2.2.10 Stellungnahme zu klimatischen Wirkung der Gehölzhecke.....	6
2.2.11 Stellungnahme zur Größe der Baugrundstücke.....	6
2.3 Behördenbeteiligung	6
2.3.1 Stellungnahmen zu wasserwirtschaftlichen Belangen	6
2.3.2 Stellungnahme zu den Kompensationsmaßnahmen.....	7
2.3.3 Stellungnahme zum Untersuchungsbereich der Umweltprüfung	7
2.3.4 Stellungnahme zur Überplanung des Bereich zwischen der großen Hecke und dem Fledermauskeller	7
2.3.5 Stellungnahme zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
3. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	7

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Die zusammenfassende Erklärung muss folgende Angaben enthalten:

- ? die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden sowie
- ? aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB durchgeführt. In dieser Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Planung verursacht wurden, ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Das Vorhaben sieht die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern auf einen Teilbereich des Plangebietes und eine Reduzierung der vorhandenen Gehölzhecke vor. Die Bebauung wird nach Norden zur freien Landschaft hin durch eine Gehölzpflanzung eingegrünt. Die vorhandene Gehölzhecke wird im Norden ergänzt. Weiterhin wird eine Streuobstwiese angelegt werden.

In dem Bereich mit geplanter Wohnbebauung kommt es zu einer zusätzlichen Überbauung und Versiegelung von Bodenflächen mit negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Zudem kommt es zu Beeinträchtigungen des Biotoppotenzials durch den teilweisen Verlust von Grün- und Gehölzstrukturen.

Andere erhebliche negative Auswirkungen auf die in der Umweltprüfung behandelten Schutzgüter Wasser, Klima, Luft sowie Sach- und Kulturgüter konnten nicht festgestellt werden.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen wurden abgewogen und teilweise in der Planung berücksichtigt (siehe Punkt 2).

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Verfahrensablauf

- ?? **Aufstellungsbeschluss** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.07.2006
- ?? **Frühzeitige Bürgerbeteiligung** in Form einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 07.08.2006 bis 21.08.2006
- ?? **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet am 18.07.2006
- ?? **Öffentliche Auslegung des Entwurfes** des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.01.2007 bis 23.02.2007
- ?? **Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet am 02.01.2007
- ?? Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und **Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 11.05.2007

2.2 Öffentlichkeitsbeteiligung

2.2.1 Stellungnahmen zur Reduzierung der Gehölzhecke

Es wurde angeregt, die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Hühnerbusch" nicht vorzunehmen und die als Bauland ausgewiesenen Grundstücke wieder in Acker- und Wiesenland umzuwidmen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der Anregung wurde nicht entsprochen.

Der Vorschlag, die ausgewiesenen Grundstücke wieder in Acker- und Wiesenland umzuwidmen, ist nicht Ziel der Gemeinde und wurde deshalb nicht angestrebt.

Der Eigentümer hat aufgrund der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits Baurecht und könnte seine Grundstücke bebauen. Bei der Aufhebung einer zulässigen Nutzung kann der Eigentümer nach § 42 BauGB eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen. Dies wird weder von der Gemeinde noch vom Grundstückseigentümer angestrebt. Vielmehr sollen die Grundstücke unter Berücksichtigung der vorhandenen Flora und Fauna bebaut werden können.

2.2.2 Stellungnahmen zur Reduzierung der Gehölzhecke

Es wurden Bedenken wegen der Reduzierung der Gehölzhecke um mehr als die Hälfte vorgetragen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Bedenken wurden als unbegründet zurückgewiesen.

Das Biotop „Gehölzhecke“ bleibt nach wie vor erhalten. So verbleibt von 1.762 m² Hecke eine Fläche von 1.167 m² erhalten. Im Norden wird eine Ergänzung der Hecke um 325 m² vorgenommen. Somit wird nach der Umsetzung der Planung eine Hecke von annähernd 1.500 m² vorhanden sein, d.h. lediglich etwa 250 m² Gehölzhecke wird dauerhaft entfallen; dies sind etwa 15 % der Hecke.

2.2.3 Stellungnahmen zu den Auswirkungen der Verkleinerung der Gehölzhecke

Es wurden Bedenken wegen der Reduzierung der Gehölzhecke und der möglichen Auswirkungen auf die Fauna vorgetragen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Bedenken wurden aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt:

Eine Reduzierung der Hecke im südlichen Bereich ist auch aus Sicht der vorhandenen Fauna sinnvoll: Nach den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes hat der Eigentümer bereits Baurecht und könnte seine Grundstücke bebauen. Würde er dies tun, wäre die Hecke durch die unmittelbare Nähe zu den Gebäuden stärker beeinträchtigt, als dies durch eine Reduzierung in der Breite der Fall sein wird.

Es ist vorgesehen, die vorhandene Gehölzhecke durch zusätzliche Sträucher und Bäume zu ergänzen und außerdem nach Norden in ihrer jetzigen Struktur zu erweitern. Eine derart ungestörte, ergänzte Hecke im Norden ist aus fachlicher Sicht als Biotop für die Fauna weit besser geeignet. Weiterhin wird an der nördlichen Grenze der Wohnbebauung auf der angrenzenden Fläche eine Streuobstwiese neu angelegt.

Insgesamt wird durch die geplanten Maßnahmen der vorhandene Grünzug am Hühnerbusch aufgewertet werden.

2.2.4 Stellungnahme, eine Biotopvernetzung vorzunehmen

Es wurde angeregt, eine Biotopvernetzung entlang der Bebauungsgrenze in Richtung Grünzug Hühnerbusch / Fledermaustunnel vorzunehmen und Bedenken wegen der unzureichenden Ausgleichsmaßnahmen vorgetragen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der Anregung wurde entsprochen, da die Planung im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes zu einer Biotopvernetzung maßgeblich beiträgt. So wird die vorhandene Gehölzhecke im bestehenden Teil durch zusätzliche Sträucher und Bäume ergänzt und außerdem nach Norden in ihrer jetzigen Struktur erweitert. Weiterhin wird an der nördlichen Grenze der Wohnbebauung eine neue Hecke und auf der angrenzenden Fläche eine Streuobstwiese neu angelegt.

Hierbei handelt es sich nicht, wie in der Stellungnahme behauptet, um eine unzureichende Ausgleichsmaßnahme. Vielmehr ist die Ergänzung der Gehölzhecke und die Anpflanzung von Obstbäumen auf der übrigen Fläche des Flurstücks Nr. 687 zielführend, da der Artenbestand früher durch die Kombination Grünland, Hecke und Streuobstwiese entstand. Das Nahrungsbiotop kann durch die Erweiterung auf das Flurstück Nr. 687 ersetzt und sogar verbessert werden.

Eine Biotopvernetzung ist außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung bereits vorhanden und bedarf lediglich im Bereich der Streuobstwiese nordwestlich des Plangebietes einer Ergänzung durch das Nachpflanzen von jungen Obstbäumen.

Am 29.09.2006 fand im Rathaus Roßdorf ein Abstimmungsgespräch zwischen der Gemeinde und Vertretern von Naturschutzverbänden statt. Bei diesem Termin wurde eine notwendige Biotopvernetzung angesprochen und vereinbart.

2.2.5 Stellungnahme, ein unabhängiges Gutachten zu erstellen

Es wurde angeregt, ein unabhängiges Gutachten zur Erfassung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu erstellen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der Anregung wurde nicht entsprochen, da ein unabhängiges Gutachten zur Erfassung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege für nicht erforderlich gehalten wird, da ohnehin alle wichtigen Aspekte im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan zu erarbeiten sind. Die Umweltprüfung wird daher auf den Bereich im Umfeld der Hecke bis zum Fledermauskeller erweitert und in die Begründung des Bebauungsplanes integriert. Es wird auch nicht verkannt, dass in diesem Bereich eine reichhaltige Fauna und Flora vorhanden ist. Auch bezüglich dieses Aspektes wird der Umweltbericht zum Bebauungsplan ergänzt.

2.2.6 Stellungnahme zur Abwägung

Es wurden Bedenken wegen der Berücksichtigung privater Belange und wegen der Abwägung der zu berücksichtigenden Belange vorgetragen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurden alle berührten Belange berücksichtigt. Zum einen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen, zum andern fließen wirtschaftliche Belange der Eigentümer in die Abwägung ein, die Grundstücke im Plangebiet wirtschaftlich nutzen zu können. Dies entspricht dem gesetzlichen Auftrag an die Bauleitplanung, die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. D.h. die privaten Belange sind den öffentlichen gleichgestellt und dürfen sogar nicht unverhältnismäßig zurückgestellt werden. Diese Abwägung wurde vorgenommen:

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch eine Verbesserung des Nahrungsbiotops „Gehölzhecke“ durch die Erweiterung auf das Flurstück Nr. 687 beachtet. Durch die Bepflanzung von Lücken im alten Heckenbereich und die Erweiterung der Hecke kann die Qualität des Nahrungsbiotops deutlich verbessert werden. Weiterhin wird eine Streuobstwiese in Ergänzung der vorhandenen Obstgehölze neu angelegt.

Die privaten Belange werden ebenfalls beachtet. Derzeit ist eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke aufgrund der Nähe der Hecke zu den Baufenstern nicht gegeben, da die Hecke fast die Hälfte (ca. 48 %) der Grundstücke 641 und 642 in Anspruch nimmt. Eine nutzbare Freifläche ist deshalb hinter den Gebäuden nur schwer zu realisieren. Ein Wohnhaus ohne ausreichend benutzbare Freifläche stellt eine Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität dar, die nicht zumutbar ist.

Als Ergebnis der Abwägung ist festzustellen, dass die Planung unter Beachtung der o.g. Belange eine sinnvolle Maßnahme und einen Interessensausgleich darstellt.

2.2.7 Stellungnahme zur Verschattung durch die Gehölzhecke

Es wurden Bedenken wegen der Aussage in der Begründung geäußert, dass die Hecke die Grundstücke verschattet.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Bedenken werden insoweit berücksichtigt, dass die Aussagen zur generellen Verschattung der Gehölzhecke in der Begründung zum Bebauungsplan relativiert wurden.

2.2.8 Stellungnahme zum Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Es wurden Bedenken geäußert, dass das Erfordernis der Bebauungsplanänderung nicht gegeben sei.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Bedenken wurden zurückgewiesen.

Die Gemeinde kommt in Ausübung ihrer Planungshoheit zum Ergebnis, dass die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist. Das Erfordernis besteht insbesondere dadurch, dass eine bauliche Nutzung der hier überplanten Grundstücke aufgrund der Nähe der Hecke zu den Baufenstern nicht gegeben ist. Um die Nutzbarkeit der Grundstücke zu verbessern, hat sich die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit entschieden, die Gehölzhecke an dieser Stelle zu reduzieren, und dafür an anderer Stelle einen Ausgleich herzustellen.

2.2.9 Stellungnahme zur Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche

Es wurden Bedenken wegen der Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zur Erschließung von 3 Baugrundstücken geäußert.

Es wird weiterhin die willkürliche Änderung und Auslegung des gültigen Bebauungsplans kritisiert, nun eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festzusetzen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Bedenken wurden aus folgenden Gründen zurückgewiesen.

Die Gemeindevertretung hat am 01.07.1994 der Anregung eines Bürgers stattgegeben und eine Ausweisung von 3 Wohnparzellen beschlossen. Hierbei hat die Gemeinde eine legitime Änderung des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen. Der Bebauungsplan wurde u.a. deshalb erneut öffentlich ausgelegt. In der vom 12.09.1994 bis 12.10.1994 öffentlich ausgelegten Fassung war die Erschließung der 3 Grundstücke bereits enthalten, jedoch nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Auch in der seit dem 22.02.2001 rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Fläche nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt worden. Eine Erschließung der Grundstücke war zwar vorgesehen, jedoch nicht in der geplanten Art festgesetzt.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird diese Straße nun entsprechend dem Bestand als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Diese Änderung des Bebauungsplanes „Hühnerbusch“ nimmt die Gemeinde in Ausübung ihrer Planungshoheit vor. Da dies der Gemeinde im Rahmen der Gesetze zusteht, ist eine „willkürliche Änderung“ und eine „willkürliche Auslegung“ des Bebauungsplanes nicht gegeben.

2.2.10 Stellungnahme zu klimatischen Wirkung der Gehölzhecke

Es wurde vorgetragen, dass im Sommer von der Gehölzhecke Kühlung für das ganze umliegende Wohngebiet ausgeht und dass der hohe Aufwuchs im Winter gerade für die betroffenen Grundstücke einen nicht zu unterschätzenden Schutz gegen die kalten Nord-Ost-Winde darstellt.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Bedenken wurden durch den Erhalt des größten Teils der Gehölzhecke und der Ergänzung nach Norden berücksichtigt. Weiterhin wird eine Streuobstwiese neu entstehen, die sich wiederum positiv auf das Kleinklima auswirken wird.

2.2.11 Stellungnahme zur Größe der Baugrundstücke

Es wurde vorgetragen, dass die drei Baugrundstücke 640-642 ohne den Heckenbereich in ihrer Größe etwa den Bauplätzen 644, 645 und 646 entsprechen und für eine Bebauung groß genug seien. Es wird daher kein triftiger Grund gesehen, warum die Hecke in der Breite um mehr als die Hälfte reduziert werden soll.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Es ist zwar zutreffend, dass die drei Baugrundstücke 640-642 ohne den Heckenbereich in ihrer Größe etwa den Bauplätzen 644, 645 und 646 entsprechen. Entscheidend ist jedoch, dass die Hecke sich in einem Abstand von 2,50 m zum Baufenster befindet und damit fast die Hälfte (ca. 48 %) der Grundstücke 641 und 642 in Anspruch nimmt. Ein gut nutzbarer Garten ist deshalb hinter den Gebäuden nur schwer zu realisieren. Ein Wohnhaus ohne ausreichend benutzbare Freifläche stellt eine Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität dar, die nicht zumutbar ist.

2.3 Behördenbeteiligung

2.3.1 Stellungnahmen zu wasserwirtschaftlichen Belangen

Vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, wurde angeregt, Aussagen über den Wasserbedarf, die Versorgungssicherheit, den Grundwasserschutz sowie auch über Grundwasserflurabstände zu machen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der Anregung wurde durch die Ergänzung der Begründung zu den wasserwirtschaftlichen Belangen entsprochen.

2.3.2 Stellungnahme zu den Kompensationsmaßnahmen

Vom Landkreis Darmstadt-Dieburg, Amt für den ländlichen Raum wurde angeregt, dass die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen mit dem örtlichen Vertreter der Landwirtschaft abgestimmt werden und dass die Maßnahmen analog zu den Vorgaben von § 2 Abs. 3 Satz 1 der Kompensationsverordnung entwickelt und umgesetzt werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Eine Abstimmung mit dem örtlichen Vertreter der Landwirtschaft wird vorgenommen. Die Kompensationsverordnung wurde bei der Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung zugrunde gelegt.

2.3.3 Stellungnahme zum Untersuchungsbereich der Umweltprüfung

Von Herr Konrad Leissler als Vertreter von BVNH, BUND, DGWV, HGON, NABU, SDW wurde angeregt, den Untersuchungsbereich der Umweltprüfung auf das Umfeld des Plangebietes, d.h. die teilweise alternden Streuobstbestände und den große verbuschten Bereich des alten Steinbruchs mit dem Fledermauskeller zu erweitern.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der Anregung wurde durch die Ausweitung des Untersuchungsbereiches und durch eine „Zusatzbetrachtung des Umfeldes und der dortigen Umweltauswirkungen bei einer der Reduzierung der Gehölzhecke“ entsprochen.

2.3.4 Stellungnahme zur Überplanung des Bereich zwischen der großen Hecke und dem Fledermauskeller

Von Herr Konrad Leissler als Vertreter von BVNH, BUND, DGWV, HGON, NABU, SDW wurde angeregt, die Ausgleichsmaßnahmen nicht nur für den Planungsbereich vorzunehmen. Es wurde empfohlen den gesamten Grünbereich zwischen der großen Hecke und dem Fledermauskeller zu überplanen und einen Pflegeplan auszuarbeiten.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Am 29.09.2006 fand im Rathaus Roßdorf ein Abstimmungsgespräch zwischen der Gemeinde und Vertretern von Naturschutzverbänden statt. Bei diesem Termin wurden die in der Stellungnahme aufgeführten Aspekte angesprochen. Es wurde angeregt, die vorhandenen Biotopstrukturen zu erhalten und durch entsprechende Pflegemaßnahmen in Absprache mit den Eigentümern der Flächen zu ergänzen und zu verbessern.

2.3.5 Stellungnahme zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Von Herr Konrad Leissler als Vertreter von BVNH, BUND, DGWV, HGON, NABU, SDW wurde angeregt, den Bebauungsplan in zwei Teile zu teilen, um einer späteren Ausweitung des bebaubaren Bereichs vorzubeugen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der Anregung wurde nicht entsprochen, da eine Zweiteilung des Bebauungsplanes ist nicht notwendig ist. Der Bereich der Ausgleichsflächen kann aufgrund der Festsetzungen nicht bebaut werden. Eine Ausweitung der Bebauung ist von Seiten der Gemeinde nicht vorgesehen und somit nicht zu befürchten.

3. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine Alternativenprüfung wurde nicht vorgenommen. Da es sich um eine Änderung eines Bebauungsplanes handelt und der Ausgleich in unmittelbarer Nähe des Baugebietes erbracht werden soll, erübrigt sich eine Alternativenprüfung.