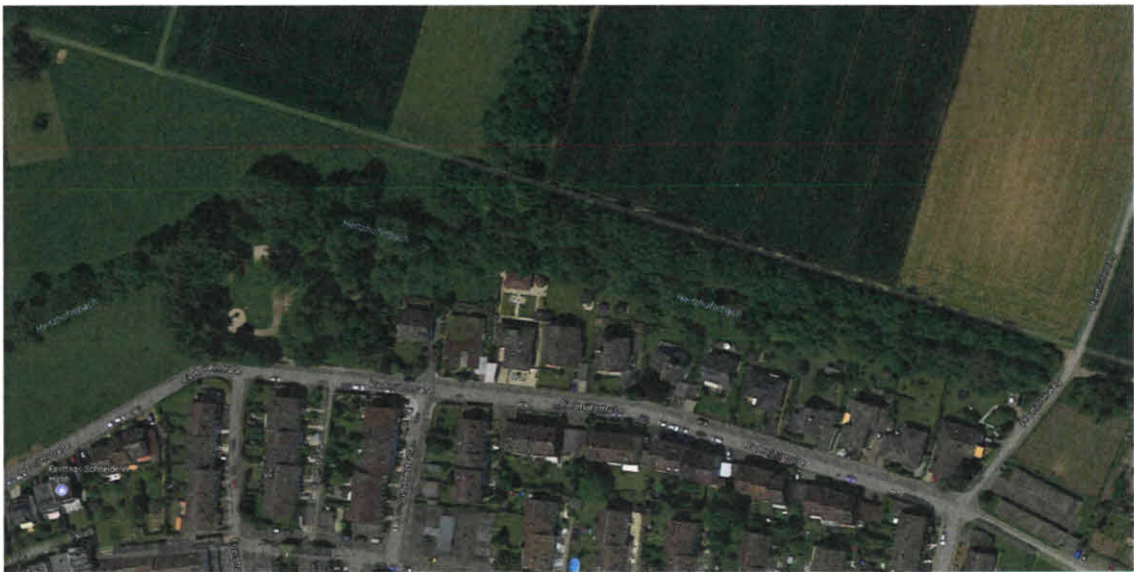




Stadt Karben Stadtteil Petterweil

Bebauungsplan Nr. 130a „Unterm Wiesenbrunnen“



Zusammenfassende Erklärung

Dem Bebauungsplan ist gem. § 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: April 2019



1 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 07.05.2015 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Unterm Wiesenbrunnen“ in der Gemarkung Petterweil gefasst. Dem Beschluss war bereits im Jahr 2011 eine Voruntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 194 „Riedmühlstraße“ voraus gegangen, der für den nun eingeschlossenen Erweiterungsbereich im Westen eine doppelt so große Fläche zur Bebauung vorsah. Die Arbeit an dem Bebauungsplan wurde allerdings 2012 aufgrund naturschutzfachlicher Bedenken eingestellt. Durch die Beschlussfassung zum Bebauungsplan Nr. 130a „Unterm Wiesenbrunnen“ wurde ein Teil der Fläche in die Planung als Erweiterungsfläche aufgenommen.

Termine

Die **Behörden** und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18. Juni 2018 im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** gem. § 4 Abs. 1 BauGB angeschrieben und zur Äußerung zu dem Bauleitverfahren bis zum 03. August 2018 aufgefordert. Die frühzeitige Beteiligung der **Öffentlichkeit** gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 02. Juli 2018 bis zum 10. August 2018 durch Auslegung bei der Stadtverwaltung durchgeführt. Dabei erhielt die Öffentlichkeit die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten zu lassen und sich zur Planung zu äußern. Aus den Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit haben sich Änderungen und Ergänzungen ergeben, die in die Planung eingeflossen sind.

Die Planung wurde mit den ergänzenden Teilen und Anlagen in der Zeit vom 03. Dezember 2018 bis einschließlich 11. Januar 2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB bei der Stadtverwaltung **öffentlich ausgelegt**. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27. November 2018 und Fristsetzung zum 11. Januar 2019 von der Offenlage und der Planung unterrichtet. Aufgrund eines technischen Problems mussten die ins Internet eingestellten Unterlagen **erneut offengelegt werden**. Diese Wiederholung der digitalen Offenlage fand in der Zeit vom 28.01.2019 bis einschließlich 01.03.2019 statt.

Der **Satzungsbeschluss** erfolgte am 04. April 2019 durch die Stadtverordneten der Stadt Karben.

2 Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Mit der Planänderung sollten in erster Linie die Flächen zwischen Bebauung und Mühlgraben entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung planungsrechtlich als private Grünflächen gesichert werden. Außerdem wurde die Parzelle 533 als Erweiterungsfläche einbezogen, um dort eine maßvolle Wohnbebauung zu ermöglichen.



Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Petterweil an der Nordseite der Riedmühlstraße und ist insgesamt 2,7 ha groß.

Die Anbindung der Baugrundstücke im Änderungs- und auch Erweiterungsbereich ist über die Riedmühlstraße gesichert. Weitere Erschließungserfordernisse ergaben sich daher nicht.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 Allgemein

Aufgrund der Vorschriften des § 2 Abs. 4 BauGB war bei der Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese bezog sich aufgrund des bereits bebauten Änderungsbereichs hauptsächlich auf den Erweiterungsbereich im Westen.

Das Plangebiet liegt in dem durch Wohnbebauung geprägten Nordosten von Petterweil. Im Nahbereich südlich der Riedmühlstraße gibt es eine verdichtete Bebauung mit Reihenhaushausgruppen. Beim Änderungsbereich selbst handelt es sich um einen Bereich, der mit freistehenden eingeschossigen Wohnhäusern bebaut ist. Die nach Süden zur Straße hin gelegenen Vorgärten sind überwiegend als Grünflächen gestaltet und mit den erforderlichen Erschließungs- und PKW-Stellplätzen ausgestattet. Die rückwärtige Gartenzone erstreckt sich bis zum Mühlgraben. Die Grundstücke werden bis zum stark eingegrünten Graben als Freizeitgarten genutzt und sind zweckentsprechend mit Nebenanlagen, Wegen usw. hergerichtet.

Am bisherigen westlichen Ende der Bebauung befindet sich ein Spielplatz, der mit seinem Baum- und Strauchbestand eine für das Umfeld wichtige öffentliche Grünfläche darstellt. Westlich, im Anschluss an den Spielplatz, liegt die in die Planung einbezogene Ergänzungsfläche.

Den östlichen Abschluss der Wohnbebauung bildet der Pfadfinderweg und daran anschließend befinden sich noch Sammelgaragen und ein Bolzplatz.

Die ergänzende Bebauung sowie deren Nutzung kann zu Störungen und Veränderungen der Habitatstrukturen ansässiger Tier- und Pflanzenarten führen. Um die Auswirkungen zu ermitteln und festzustellen, ob Belange des Artenschutzrechtes berührt werden, wurde im Dezember 2017 im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Stellungnahme die Betroffenheit geschützter Arten geprüft.

In Anbetracht der geringen Größe des Erweiterungsgebiets und der Vorbelastung durch die angrenzende Straße und Bebauung, war jedoch nur mit geringen Beeinträchtigungen zu rechnen.



Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden, wurden Schutzmaßnahmen dargestellt und textlich gesichert. Dies betrifft in erster Linie die zeitliche Begrenzung von Baumfällungen und Abrissarbeiten sowie den Gewässerrandstreifen.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen des Umweltschutzes ist in den Festsetzungen zur Landschaftsplanung angemessen dargestellt. Die durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen zu minimieren bzw. weitgehend auszugleichen, so dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. minimiert werden.

Im Fazit ist insbesondere die Erweiterungsplanung als Eingriff einzustufen, was auch durch die Biotopwertbilanzierung verdeutlicht wird. Das verbleibende Defizit wird über das Ökopunktekonto der Stadt kompensiert. Eine Zuordnungsfestsetzung regelt, dass die Maßnahme „Restrukturierung Nidda, Hochwasser Retentionsraum Einsiedel“ dafür beansprucht wird.

3.2 Schutzgüter

Auswirkungen sind in erster Linie hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten, da größere Bereiche bereits genutzt werden. Die betriebsbedingten Wirkungen entstehen durch die Wohnnutzung. Die Auswirkungen insgesamt halten sich jedoch in vernachlässigbaren Grenzen.

Für das Schutzgut Boden kann zusammengefasst werden, dass durch die vorhandene Bebauung und die Erschließungsflächen bereits Veränderungen eingetreten sind. Im Sinne der Vermeidung und Verminderung ist der Eingriff durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu begrenzen. Wesentlich ist dabei, dass die Böden, in die eingegriffen wird, im Plangebiet wiederverwendet werden. Der zusätzliche Eingriff führt aufgrund seiner geringen Größe nicht zu einer bedeutsamen Funktionsminderung für das Schutzgut Boden, die Beeinträchtigungen sind daher vernachlässigbar.

Auch die Eingriffe bezüglich der Vegetation halten sich im Erweiterungsbereich in Grenzen. Dem Verlust der Frischwiese wird im Rahmen der Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich Rechnung getragen. Gehölze sind von der Erweiterungsplanung nicht betroffen.

Schwerpunkt der schutzgutbezogenen Bewertung war das Schutzgut Wasser und hierbei insbesondere der Gewässerrandstreifen. Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten rechtlichen Veränderungen war die Thematik des Gewässerschutzes neu zu bewerten.

Im Erweiterungsbereich wurde diesem Umstand durch Rücknahme des Geltungsbereichs Rechnung getragen. Somit wird hier kein neues Baugebiet im Bereich des Gewässerrandstreifens ausgewiesen.



Für den östlichen Bestandsbereich wurde, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, der Gewässerrandstreifen von 5 m überlagernd in den Bebauungsplan eingetragen.

Für das Schutzgut Klima sind insbesondere aufgrund der geringen Größe des Erweiterungsbereichs keine relevanten kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

3.3 Fazit

Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sind vernachlässigbar. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Maßnahmen vorbereitet, die die Eingriffe im Plangebiet vermeiden, minimieren und teilweise ausgleichen. Wesentliche Hindernisse für die vorgesehene Planung waren nach den Feststellungen des Umweltberichts nicht erkennbar.

4 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung / Ergebnis der Abwägung

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

Vorherrschendes Thema der Stellungnahmen zu naturschutzfachlichen Belangen war der Gewässerrandstreifen.

Den Belangen wurde durch Fachgutachten und im Rahmen der Abwägung und Planung ausreichend Rechnung getragen. In den Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen und Erläuterungen aufgenommen.

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

5 Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung

Aufgrund der Möglichkeit, im Erweiterungsbereich an vorhandene Wohnhäuser anzuschließen und die in diesem Bereich nur einseitig bebaute Riedmühlstraße als Erschließung direkt nutzen zu können, bietet sich die Erweiterungsfläche für die Abrundung der vorhandenen Bebauung an. Die Festsetzungen für den Änderungsbereich haben sich aus der langjährigen Vorgeschichte des Plangebiets ergeben, eine grundsätzliche Abwägungsentscheidung war daher nicht notwendig.