



# Stadt Hanau – Stadtteil Mittelbuchen Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 „Mittelbuchen Nordwest – Vor dem Lützelberg“ Zusammenfassende Erklärung



*Dem Bebauungsplan ist 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: Mai 2018



## 1 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 11.07.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Mittelbuchen Nordwest – Vor dem Lützelberg“ in Mittelbuchen gefasst

### Termine

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte nach einer Bürgerinformationsveranstaltung am 29.11.2016 ab dem 12.12.2016 durch Auslegung der Planunterlagen in der Auslegungsstelle der Stadt Hanau. Bis zum 23.01.2017 konnten hierzu Stellungnahmen abgegeben werden.

Die **frühzeitige Behördenbeteiligung** gem. § 4 (1) BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 13.12.2016 und mit Fristsetzung bis einschließlich 23.01.2017. Am 10.01.2017 fand im Stadtplanungsamt in Hanau eine ergänzende Informationsveranstaltung (Scoping) statt.

Darüber hinaus wurden außerhalb des Verfahrens die Ziele und Zwecke der Planung erläutert. Insbesondere im Rahmen von Abstimmungen und weiteren Bürgerinformationsveranstaltungen wurden die unterschiedlichen Standpunkte zur Planung diskutiert.

Aus den Stellungnahmen haben sich Änderungen und Ergänzungen ergeben, die in die Planung eingeflossen sind.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 27.11.2017 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung vom 18.12.2017 bis 05.02.2018 **öffentlich ausgelegt**. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am 09.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 13.12.2017 und Fristsetzung zum 05.02.2018.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte parallel in der Zeit vom 18.12.2017 bis einschließlich 05.02.2018.



Im Rahmen der Abwägung zu den Verfahrensschritten wurden redaktionelle Ergänzungen und Hinweise in die Begründung aufgenommen, die keine erneute Offenlage erforderlich machten.

Der **Satzungsbeschluss** erfolgte am 22. Mai 2018 durch die Stadtverordneten der Stadt Hanau.

## 2 Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets zu schaffen.

## 3 Berücksichtigung der Umweltbelange

### 3.1 Allgemein

Aufgrund der Vorschriften des § 2 Abs. 4 BauGB war bei der Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um intensiv genutzte Ackerflächen, am nordwestlichen Ortsrand des Hanauer Stadtteils Mittelbuchen. Nur an dem Wegeseitengraben am nördlichen Gebietsrand gibt es Gehölzbestand im begrenzten Umfang.

Das Gebiet wird über die östlich angrenzenden Wohnstraßen erschlossen, also die Höhenstraße und die von dieser abgehende Altkönigstraße. Diese beiden Straßen enden jeweils an der offenen Feldflur.

Das Gebiet ist die letzte planungsrechtlich vorbereitete Flächenreserve im Stadtteil Mittelbuchen, der als Wohnstandort einen erheblichen Nachfragedruck aufweist. Das Vorhaben sieht eine Wohngebietsentwicklung zwischen verlängerter Höhenstraße, verlängerter Altkönigstraße und Oberdorfelder Straße vor. Diese Entwicklung schöpft den durch den RegFNP vorgegebenen Rahmen aus, so dass sich die bebaute Ortslage um weniger als 100 Meter in den bisherigen Außenbereich verschiebt.

Bei den östlich angrenzenden Bereichen handelt es sich um Wohngebiete, die sich in den letzten Jahrzehnten an den früheren Ortskern des Dorfes Mittelbuchen angelagert haben. An den Einmündungen Höhenstraße / Oberdorfelder Straße und Höhenstraße / Altkönigstraße gibt es Grünflächen, die als Spielplätze genutzt werden.

Besonderes Augenmerk galt im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags dem Vorkommen von Feldhamster und Feldlerche.



Die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft können nur teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden. Im Zuge der Baumaßnahmen gehen Lebensräume des Feldhamsters und der Feldlerche verloren. Die daraus abzuleitenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden vertraglich gesichert.

Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden auf zwei Parzellen in Mittelbuchen umgesetzt. Durch die mit den vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen verbundene langfristige Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung wird ein weiterer Eingriff in landwirtschaftliche Flächen vermieden.

Vertraglich wird sicher gestellt, dass die erforderlichen Artenschutzrechtlichen Maßnahmen durchgeführt und dauerhaft gesichert werden.

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen wird über eine Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB gesichert, da sich die vorgesehenen Ausgleichsflächen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden.

### 3.2 Schutzgüter

Mit der Erweiterung der baulichen Nutzung können Ackerflächen teilweise versiegelt werden. Die Auswirkungen auf die **Pflanzen** halten sich in Grenzen. Die Eingriffe in die Biotoptypen schlagen sich in der Biotopwertbilanzierung als Defizit nieder. Positiv wirken sich Vorgaben zur Mindestbegrünung der Grundstücksflächen aus. Mit der Umsetzung der Planung wird wertvolles Ackerland der menschlichen Nutzung entzogen. In Bezug auf den Naturhaushalt wird dies durch die zwingend zu sichernden Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Nach den Ergebnissen der faunistischen Aufnahmen und dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind **Tiere** von der Ausweitung der Bebauung betroffen, insbesondere Agrarvögel und Feldhamster.

In Bezug auf die Betroffenheit des Feldhamsters sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, um nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu verstoßen. Die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten werden im räumlichen Zusammenhang durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Feldhamster und Feldlerche weiterhin erfüllt.

Diese Maßnahmen werden über den Durchführungsvertrag gesichert. Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen wurde bereits im Herbst 2017 begonnen.

Für das Schutzgut **Mensch** sind verschiedene Faktoren von Relevanz. Einerseits hat das Gebiet selbst weder eine besondere Erholungsfunktion noch entsprechende Einrichtungen. Allerdings gehen mit der westlichen Erweiterung des Stadtteils und dem damit einhergehenden Verkehrsaufkommen in gewissem Umfang Qualitäten der



bisherigen Randsituation – wie u.a. der unmittelbare Zugang zur „offenen Landschaft“ und der unverbaute Blick auf diese – verloren.

Bezüglich des zusätzlichen Verkehrs wurde anhand einer errechneten Prognose festgestellt, dass an allen untersuchten Bestandswohngebäuden sowie den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen (Terrassen) entlang der bestehenden Wohnstraßen die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden.

Besonderes Augenmerk galt auch der Baustellenlogistik und hier wiederum der temporär genutzten Baustraße. Durch vertragliche Vereinbarungen mit den Unternehmen und Kontrollen durch die örtliche Bauleitung soll sichergestellt werden, dass nur der Baustellenverkehr über die Baustraße erfolgt und die Regelungen zur Einhaltung der Schrittgeschwindigkeit beachtet werden. Die Belange der Schulradwegesicherung sind Bestandteil eines gesonderten Genehmigungsverfahrens, an denen die betreffenden Fachbehörden beteiligt sind. Die vom Baustellenverkehr ausgehenden Beeinträchtigungen sowohl für die benachbarte Wohnbebauung als auch das vorhandene Straßennetz werden minimiert.

Darüber hinaus werden Beweissicherungsmaßnahmen durchgeführt.

Für das Schutzgut **Landschaftsbild / Ortsbild** ist bedeutsam, dass durch die geplanten Baumaßnahmen der Ortsrand von Mittelbuchen verändert wird. Zu berücksichtigen sind dabei auch Faktoren wie das insgesamt nach Westen weiter ansteigende Gelände und die insgesamt heutigen Gegebenheiten entsprechende Dichte der Bebauung.

Mit der Vorhabenplanung sind wichtige Voraussetzungen für eine städtebaulich angemessene Ortsrandentwicklung vorgegeben. Die Ausrichtung der Bebauung - die sich in den Baufenstern des Bebauungsplans auch planungsrechtlich niederschlägt, nimmt in Bezug auf Ausrichtung und Offenhaltung von Blickachsen Rücksicht auf die vorhandene Bebauung. Dies wirkt einer Riegelwirkung entgegen. Zur Landschaft im Westen kann die Entwicklung des Baugebiets durch eine arten- und strukturreiche Gestaltung der Freianlagen sowie durch ein gesichertes Wegeverbindungsnetz verträglich gestaltet werden.

Um dem Schutzgut **Kulturgüter** bezüglich möglicher Bodenfunde gerecht zu werden, wird auf das Vorhandensein und den Umgang mit Bodenfunden textlich hingewiesen. Danach muss der Oberbodenabtrag entlang der Erschließungsstraßen archäologisch begleitet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern. Das Vorgehen ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Das Schutzgut **Sachgüter** ist hinsichtlich der Verlegung einer Umspannstation und deren Leitungen betroffen.



Das Schutzgut **Boden** ist durch die angrenzende Bebauung bereits verändert. Mit der geplanten Bebauung ergeben sich für den Naturhaushalt in Bezug auf die mit dem Boden verbundenen Leistungen und Funktionen weitere erhebliche Veränderungen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. die Festlegungen im Rahmen der Vorhabenplanung sind die mit diesen Veränderungen verbundenen Eingriffe zu begrenzen. Für das Schutzgut ist es wesentlich, dass die Böden, in die eingegriffen wird, im Plangebiet wieder verwendet werden. Außerdem ist für erforderliche Auffüllungen kein Fremdmaterial zu verwenden. Der Umgang mit den baubedingten Veränderungen des Bodens ist durch ein Bodenschutzkonzept geregelt und mit den Fachbehörden abgestimmt. Für die Baustellenlogistik ist eine Andienung des Baugebiets über den asphaltierten Feldweg am Ortsrand von Mittelbuchen vorgesehen. Er ist über die L 3195 angebunden und bereits befestigt.

Die Eingriffe werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz bewertet. Durch Minimierungsmaßnahmen, Mindestbegrünung und Reduzierung der Versiegelung der Erschließungsflächen sind die Eingriffe zu begrenzen. Ein Ausgleich der Eingriffe wird durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen und somit auch durch die Sicherung von Boden erreicht.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut **Klima** werden durch die Mindestbegrünung der Hausgärten, die Vorgaben zur Minimierung der Versiegelung und die Dachbegrünungen minimiert. Das 2017 erstellte Klimagutachten kommt nach den Ergebnissen der durchgeführten Kaltluft-/Strömungssimulationen zu dem Ergebnis, dass die Planung dem Ziel, dass eine bauliche Inanspruchnahme von Freiflächen nur in Ausnahmefällen möglich ist und die ortsspezifischen klimaökologischen Funktionsabläufe nicht wesentlich verändern darf, entspricht. Mit der Vorgabe von wasserdurchlässigen Befestigungen und zur Unterbrechung der einfassenden Hecken im Westen, kann ein möglichst ungehindertes Einsickern der bodennahen Kaltluftbewegungen ermöglicht werden.

Für das Schutzgut **Wasser** ist von Relevanz, dass sich die Menge abfließenden Niederschlagswassers mit der hinzukommenden Bebauung und damit der Zunahme der Versiegelung, verändern wird. Die vorgesehene Überbauung und Flächenversiegelung führt zu einer Reduzierung der derzeitigen Grundwasserneubildungsrate sowie der Retentionsfunktion. Eingriffsminimierend wirken sich die wasserdurchlässige Befestigung von Parkplätzen und die Verwertung von nicht verunreinigtem Regenwasser aus. Außerdem ist vorgesehen, Regenwasser in unterirdischen Rückhalteanlagen zu sammeln und gedrosselt abzuleiten.

Die Lage des Plangebiets in der Wasserschutzzone ist durch einen textlichen Hinweis, der auf die dort wirksamen Nutzungseinschränkungen hinweist, klargestellt.



### 3.3 Artenschutz

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurde bewertet, ob und wenn ja, bei welchen Arten Verbote nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden können. Für die beiden Arten Feldlerche und Feldhamster wurde eine Betroffenheit festgestellt. Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften sind bei diesen Arten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen.

Für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten Feldlerche und Feldhamster wird im Vorfeld der Baufeldfreimachung funktionaler Ersatz geschaffen. Der vorgezogene Ausgleich (CEF-Maßnahme) erfolgt multifunktional.

Durch Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung baubedingter, anlage- und betriebsbedingter Auswirkungen werden Zugriffsverbote bei nahezu allen europäischen Vogelarten vermieden. Für Feldlerche und Feldhamster sind zusätzlich artspezifische vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. I BNatSchG nicht eintreten.

Vertraglich wird sicher gestellt, dass die erforderlichen Artenschutzrechtlichen Maßnahmen durchgeführt und dauerhaft gesichert werden.

### 3.4 Fazit

Die Erheblichkeit der Planung für die Schutzgüter Boden, Klima, Wasser, Pflanzen und Tiere bewegt sich in einem für Wohngebiete normalen Rahmen und lässt sich durch Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen begrenzen bzw. ausgleichen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Rahmen der Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich bilanziert worden. Die erforderlichen (vorgezogenen) Maßnahmen werden planungsrechtlich bzw. vertraglich gesichert.

## 4 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung / Ergebnis der Abwägung

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

Vorherrschende Themen der Stellungnahmen zu naturschutzfachlichen Belangen waren der Artenschutz, die Ausgleichsmaßnahmen, der Bodenschutz, die wasserwirtschaftlichen Belange, der Immissions- und Klimaschutz. Diesen Belangen wurde im Rahmen der Abwägung und Planung ausreichend Rechnung getragen. In den Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen und Allgemeine Hinweise aufgenommen und in der Begründung erläutert.



Vertieft wurden darüber hinaus die Aussagen zur Erschließung und Verkehrsentwicklung, zum Baustellenverkehr, zur Infrastruktur, zum Parken, zur Bebauung und Höhenentwicklung, zur Ver- und Entsorgung, zur Infrastruktur, zur Gebietsentwicklung allgemein sowie zu den gutachterlichen Untersuchungen.

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

## **5 Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung**

Die Entwicklung des Vorhabens entspricht sowohl der vorbereitenden Bauleitplanung (RegFNP) als auch dem landesplanerischen Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Durch die bereits an den Gebietsrand führenden Straßen werden die Eingriffe durch Erschließungsflächen ebenfalls gering gehalten.

Aufgrund der benachbarten Bebauung sowie der engen Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. Durchführungsvertrags sind die Auswirkungen der zukünftigen Nutzung absehbar und angesichts der klaren Entwicklungsgrenzen vertretbar.

Da es sich bei dem Plangebiet aufgrund der Vorgaben des Flächennutzungsplans, um die letzte Entwicklungsfläche des Stadtteils handelt und die geringfügige Abweichung im Südwesten, aufgrund ihrer geringen Größe vernachlässigbar ist, ist die Planung mit den im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Grundzügen der Planung vereinbar. Dass sich die Planung damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt, wurde auch in den Stellungnahmen des Regionalverbandes klargestellt.