



Gemeinde Groß-Rohrheim

Bebauungsplan W 16

„Am Bibliser Weg III“

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a und 6a BauGB

Juni 2020

Planverfasser:

Dr. Rolf Schepp
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner BDLA/AKH
Alte Bergstraße 79, 64665 Alsbach
Tel.: 06257/2742 Fax: 06257/7752
Mail: info@gartenplanung-schepp.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG.....	3
2.	ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
3.	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE.....	4
4.	BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG UND ERGEBNIS DER ABWÄGUNG	4
5.	GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS NACH ABWÄGUNG MIT DEN GEPRÜFTEN, IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	5

1. EINLEITUNG

Gemäß § 10a bzw. 6a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Aus der Bezeichnung der Erklärung, den inhaltlichen Anforderungen und dem zusammenfassenden Charakter der Erklärung ergibt sich, dass darin die wesentlichen Inhalte der Planbegründung, etwa die Rechtfertigung der Entscheidung, in gedrängter Form darzustellen sind.

Die Zusammenfassende Erklärung stellt eine selbständige Unterlage neben dem Bauleitplan und der Begründung dar. Die zusammenfassende Erklärung sollte kurz und verständlich gefasst werden.

2. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG

Im Süden von Groß-Rohrheim ist im Flächennutzungsplan von 2006 die bislang letzte Siedlungserweiterungsfläche vorgesehen. Auf Grund der andauernden Nachfrage wurde es erforderlich, den weiterhin bestehenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu decken. Die Planung dient somit der Umsetzung des im rechtswirksamen Flächennutzungsplan beschlossenen Siedlungskonzeptes.

Durch das neue Wohngebiet soll zum einen die Ortslage städtebaulich arrondiert und zum anderen die hohe Nachfrage an Wohnraum (insbesondere an Einfamilienhäusern) bedient werden. Das neue Baugebiet wird an die Friedrich-Ebert-Straße im Osten sowie an die Straße Die Neuwiese im Westen angeschlossen.

Die Planung ist so ausgelegt, dass rund 80 Grundstücke für eine Bebauung bereitgestellt werden können. Die Einzelhausgrundstücke besitzen eine Größe von ca. 365 bis 580 m², die Doppelhausgrundstücke von ca. 290 m² und die Reihenhausgrundstücke von ca. 135 bis 235 m². Zusätzlich gibt es drei Grundstücke mit ca. 950 bis 1.100 m² für eine Mehrfamilienhausbebauung. Die im städtebaulichen Entwurf vorgeschlagene Parzellierung wird im Bebauungsplan zur Berücksichtigung der regionalplanerischen Dichtewertvorgaben durch die Festsetzung entsprechender Mindest- und Höchstgrundstücksgröße gesichert.

Das geplante Baugebiet wird in verschiedenen Bauabschnitten umgesetzt, so dass auf evtl. erforderliche infrastrukturelle Erweiterungen je nach tatsächlicher Entwicklung der Bevölkerungszahlen reagiert werden kann. Der Gemeinde ist im Hinblick auf das geplante Baugebiet bewusst, dass hierzu ggf. eine Erweiterung der sozialen Infrastruktur erforderlich ist und die notwendigen politischen Entscheidungen zu treffen sind.

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden diejenigen Umweltbelange berücksichtigt, die durch die Planung erheblich beeinträchtigt werden können. Dies betraf insbesondere die Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft und Mensch:

- Bestandskartierung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen
- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Auswertung der Daten des Bodenviewers Hessen
- Prüfung bezüglich Grundwasserstände und Überschwemmungsgefahr
- Beschreibung und Bewertung der kleinklimatischen Verhältnisse
- Beschreibung und Bewertung von Landschaftsbild und Erholungseignung
- Schalltechnische Untersuchung hinsichtlich Beeinträchtigungen durch Bahn- und Straßenlärm.

Auf Grund der Bestandsaufnahme und Bewertung wurden im Bebauungsplan Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden, festgesetzt. Hierzu zählen die Beschränkung der max. Gebäudehöhen und -längen, die Festsetzung von Zisternen, Artenschutzmaßnahmen, passive und aktive Schallschutzmaßnahmen, die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Fassaden- und Dachbegrünung sowie die Erhaltung und Entwicklung von Grünflächen.

Die Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs ergab unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen ein Biotopwertdefizit von 346.546 Punkten, welches über das Ökokonto der Gemeinde Groß-Rohrheim ausgeglichen wird.

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange werden umfangreiche Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt:

- Anlage von fünf Lerchenfenstern in der offenen Feldflur in der Umgebung des Plangebiets
- Anlage / Ergänzung einer Streuobstwiese im Umfang von 7 Bäumen
- Anlage einer Ansiedlungsfläche für Zaun- und Mauereidechsen
- Anlage einer flachen Senke für die Kreuzkröte.

4. BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG UND ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen zu Umweltbelangen wurden in der Planung wie folgt berücksichtigt:

- Aufnahme eines Hinweises auf mögliche Kampfmittel im Plangebiet
- Aufnahme eines Hinweises zu Grundwasserständen
- Aufnahme eines Hinweises zu aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen
- Aufnahme eines Hinweises zu Bodendenkmälern im Plangebiet
- Änderung des Bebauungskonzeptes (Riegelbebauung im Westen) aus Lärmschutzgründen
- Festsetzung eines bepflanzten Lärmschutzwalles

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zur Ortsrandeingrünung
- Einstufung der zukünftigen Hausgärten in der Bilanzierung als „arten- und strukturreiche Hausgärten“
- Erstellung eines Gutachtens zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Festsetzung von Versickerungsflächen
- Darstellung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung
- Prüfung der Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes
- Detaillierte Auflistung der CEF-Maßnahmen im Umweltbericht

5. GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS NACH ABWÄGUNG MIT DEN GEPRÜFTEN, IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Zuge der Bauleitplanung wurde keine Standort-Alternativprüfung vorgenommen, da die Umsetzung der im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß-Rohrheim vorgegebenen baulichen Entwicklung geplant ist. Das dort ausgewiesene Baugebiet wurde aus naturschutzfachlicher Sicht als vertretbar bewertet.

Potentiale zur Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage bestehen nicht.

Hinsichtlich der Entwicklung des Wohngebietes wurden verschiedene städtebauliche Varianten entwickelt und in den gemeindlichen Gremien diskutiert.

Variante 1 sah eine Bebauung mit 38 Einzel-, 10 Doppel-, 28 Reihen-/Kettenhäuser sowie 4 Mehrfamilienhäusern vor. Dabei war im Ostteil eine verdichtete Bebauung mit Kettenhäusern und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern vorgesehen (insgesamt 116 Wohneinheiten).

In Variante 2 waren drei Mehrfamilienhäuser vorgesehen, wobei am Ostrand eine U-förmige Blockbebauung sowie im Zentrum ein langgezogener Gebäuderiegel vorgesehen war (insgesamt 118 Wohneinheiten).

In Variante 3 schließlich wurden die vorhandenen Gärten nicht in die Planung einbezogen und die Verdichtung im Ostteil mit Einzelhäusern aufgelockert (insgesamt 97 Wohneinheiten).

In der Diskussion in den gemeindlichen Gremien wurde schließlich eine Variante mit insgesamt 119 Wohneinheiten gewählt, die unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der Ortsrandlage auf eine dreigeschossige Bauweise verzichtet.

Im Zuge der Entwurfserstellung wurden aus Lärmschutzgründen im westlichen Teilabschnitt die Bebauung zurückgenommen und durch eine Riegelbebauung sowie die Festsetzung einer Lärmschutzanlage die Lärmeinwirkungen auf das Baugebiet vermindert.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden keine wesentlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht bzw. konnten Anregungen und Bedenken angemessen in der Planung berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan wurde daher am 25.06.2020 als Satzung beschlossen.