Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB
zum Bebauungsplan „Am Inchenberg“

Vorbemerkung

Die am südöstlichen Ortsrand des Stadtteiles Anspach gelegene Fläche südlich der Taunusstraße soll mit dem Bebauungsplan „Am Inchenberg“ einer einzeiligen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zugeführt werden. Die Erschließung erfolgt über einen bestehenden und von der Taunusstraße abzweigenden Weg, der gegenwärtig bereits der Erschließung der Grundstücke dient, die von der Taunusstraße aus gesehen in der sogenannten „2-Reihe“ entstanden sind. Der Weg wird hierfür angemessen ausgebaut.
Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S. des § 4 $BauNVO_{1990}$. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von rd. 0,66 ha.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Inchenberg“ wurde gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem „Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag“ beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch die Ämter der Stadt Neu-Anspach sowie die am Aufstellungsverfahren beteiligten Behörden zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes „Am Inchenberg“ keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

- Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem **Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden**, indem innerhalb des bestehenden Ortsrandes in geringem Umfang Flächen für eine eng umgrenzte zusätzliche Bebauung mobilisiert werden. Um eine über die Bebauung hinausgehende Versiegelung der Grundstücksflächen gering zu halten, bestimmt der Bebauungsplan, dass Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze und Hofflächen im Bereich der Baugrundstücke lediglich wasserdurchlässig zu befestigen sind.
- Geringfügige **kleinklimatische Auswirkungen** werden sich auf das Plangebiet selbst beschränken, wo mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der

beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

- Die **Biotop- und Nutzungsstruktur** des Plangebiets wird geprägt durch Intensivgrünland, einen intensiv genutzten Acker sowie asphaltierte und grasbewachsene Verkehrswege. Entlang der Plangebietsgrenze befinden sich bestehende Wohnhäuser mit strukturarmen Ziergärten in den mittleren Bereichen sowie eine teils mit Laubgehölzen bestandene Böschung im nördlichen Bereich. Südwestlich schließen sich laubgehölzreiche Strukturen an. Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür ist die vorhandene Biotop- und Nutzungsstruktur, die sich durch allgemein verbreitete Vegetationstypen geringer und mittlerer Wertigkeit auszeichnet.
- Das Umfeld des Vorhabens zeichnet sich in seinem **Landschafts- bzw. Ortsbild** einerseits durch die vorhandene Wohnbebauung im westlichen und Gewerbebauten im nordöstlichen Bereich sowie andererseits durch die grünlanddominierte Kulturlandschaft im südlichen Bereich aus. Augrund der gegebenen Vorbelastungen und der Tallage des Plangebiets sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.
- Im Hinblick auf den **Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung** sind durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da sich das Vorhaben in seiner Art in die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung einfügt. Beeinträchtigungen der Wohnqualität sind nicht zu erwarten.
- **Kultur- und sonstige Sachgüter** werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren.
- Für die im Rahmen des Bebauungsplans „Am Inchenberg“ notwendigen Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt ein Defizit von 57.314 Punkten. Zum Ausgleich dieses Defizites wird die Zahl von insgesamt 59.662 Biotopwertpunkten aus drei verschiedenen Ökokonto-Maßnahmen der Stadt Neu-Anspach zugeordnet. Nach Abbuchung der entsprechenden Guthaben vom Ökokonto ist der Eingriff als ausgeglichen zu betrachten.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend dargestellt. Details können jedoch dem abschließenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:

- der Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege und
- die Hinweise auf die bestehenden Versorgungsleitungen der Deutschen Telekom und Süwag

2. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der vorzunehmenden Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung kann unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes davon ausgegangen werden, dass die intensive landwirtschaftliche Nutzung des überplanten Bereichs fortdauern wird.
Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten. Aus diesem Grund kann auch davon ausgegangen werden, dass mögliche Alternativstandorte mit einer geringeren Eingriffssensibilität für ein Wohngebiet innerhalb von Neu-Anspach nicht auffindbar sind.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen, die dem Vollzug der Planung grundsätzlich entgegenstehen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens konnte den vorgetragenen Anregungen weitgehend entgegengekommen werden. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der geringen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung nicht in Betracht. Auch von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden wurden keine Varianten aufgezeigt.

Da die vorgetragenen Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach in der Sitzung vom 01.09.2008 als Satzung beschlossen.