

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

zum Bebauungsplan „Zwischen Oberer Monauweg und Küppersstraße“ (Nr. 10/9.1) der Stadt Bad Kreuznach

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach der Beschlussfassung *"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"*.

Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans im Sinne des § 214 BauGB gehen von dieser zusammenfassenden Erklärung nicht aus, da diese (außerhalb des Abwägungsverfahrens zu verfassende) Erklärung einen zustande gekommenen Bauleitplan voraussetzt.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind im Wesentlichen im Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB dokumentiert.

Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde den Gremien jeweils vor den Beschlussfassungen für die Öffentlichen Auslegungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt und in der Abwägung berücksichtigt.

Die Umweltprüfung umfasste insbesondere die Ermittlung und Bewertung umweltrelevanter Auswirkungen der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Auf Grundlage einer bewertenden Bestandsaufnahme, die im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages [Büro VIRIDITAS (2016): *Stadt Bad Kreuznach - Bebauungsplan 'Zwischen Oberer Monauweg und Küppersstrasse'*. Artenschutzrechtliche Prüfung. Weiler, 03.10.2016; darin auch Anlage: Karte „Bestand Biotoptypen“ (mit Pflanzengesellschaften etc.) im Maßstab 1:200] erstellt wurde (der seinerseits Anlage zum Umweltbericht ist), wurden die zu erwartenden Auswirkungen auf die umweltprüfungsrelevanten Schutzgüter untersucht, wobei jeweils die durch die Bebauungsplanung ermöglichten maximal zulässigen Eingriffe zugrunde gelegt wurden.

Auf die ausführlichen Erörterungen im Umweltbericht sei daher an dieser Stelle verwiesen.

Im Umweltbericht wurden zunächst die umweltprüfungsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die im Hinblick auf die Umweltbelange planungsrelevanten Vorgaben aufgeführt. Sodann erfolgte zunächst eine (nach Schutzgütern differenzierte) Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes und der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete. Außerdem wurden naturschutzfachliche Zielvorstellungen bei Nicht-Durchführung der Planung formuliert, um die sog. „Null-Variante“ im Sinne des UVPG, auch als Eingriffsbewertungsgrundlage, zu beschreiben. Darauf basierend, wurde – wieder getrennt nach den einzelnen Schutzgütern unter Berücksichtigung potenzieller Wechselwirkungen - eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der vorliegenden Planung erstellt.

Der Geltungsbereich besteht im Wesentlichen aus einem relativ steilen, nach Nord-Nordwesten exponierten Hang, der privates Gartenland enthält, das mit einem Flächenanteil von ca. 70 % überwiegend von Gehölzen dominiert wird. Weitere ca. 20 % werden von Ruderalbeständen eingenommen, die übrigen 10 % verteilen sich auf siedlungsbezogene Nutzungsstrukturen.



Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird bereits dargelegt, dass mit der Realisierung des Bebauungsplans ein Verlust der vorhandenen Biotoptypen verbunden ist. Die Planung ermöglicht die Inanspruchnahme und teilweise Versiegelung dieser Flächen. Daraus resultieren in erster Linie negative Auswirkungen für die Funktionsfähigkeit der Böden und des Wasserhaushaltes. Darüber hinaus gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren, deren Bedeutung aufgrund der betroffenen Lebensraumstrukturen aber in der Gesamt abwägung als vertretbar eingeschätzt wird, wie aus den ausführlichen Erläuterungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und des Umweltberichtes hervorgeht.

Bei den im Untersuchungsgebiet erfassten Brutvogelarten handelt es sich überwiegend um Arten, die gegenüber Störungen weitgehend tolerant und zudem landesweit verbreitet sind. Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Brutvogelarten wurden innerhalb des Geltungsbereiches nicht nachgewiesen. Das Gebiet wird von mindestens drei Fledermausarten – alle Fledermausarten sind § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt – als Nahrungshabitat genutzt. Auf Grund des vergleichsweise geringen Flächenverlusts und dem Vorhandensein von südlich angrenzenden Waldrand- und Waldgebieten als geeignete Nahrungshabitate ließen sich jedoch auch hier keine erheblichen Beeinträchtigungen auf diese Arten ableiten. Potenziell vorkommende Arten bzw. Artengruppen wie Haselmaus und Reptilien wurden bei den (gezielten) Kartierungen nicht festgestellt.

Zudem ist von einer wahrnehmbaren Veränderung des Ortsrand- bzw. Landschaftsbildes durch die ermöglichten 3 Wohngebäude auszugehen, wobei aber mit der vorgesehenen offenen Bebauung aus drei Einzelhäusern (als Maximum verbindlich festgesetzt) und der Festsetzung von (restriktiven) absoluten Gesamthöhen in Anlehnung an den umgebenden Bestand eine ortsbildgerechte Eingliederung gesichert wird. Diese Vorgaben und die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (hier: II als Höchstmaß) stellen die optische Anpassung an die vorhandene Wohnbebauung sicher und gewährleisten einen weitgehend harmonischen Übergang zum freien Landschaftsraum.

In Kap. 4.3.5 des Umweltberichtes wird auch ausführlich auf die Auswirkungen auf die lokal- bzw. siedlungsklimatische Situation im Falle der Umsetzung der Bebauungsplanung eingegangen, deren Beachtung auch im Beteiligungsverfahren von privater Seite angemahnt worden war. Dort wird ausgeführt, dass die potenziellen siedlungs- bzw. kleinklimatischen Beeinträchtigungen angesichts der vorhandenen Situation (Vegetationsbestand, Topografie, Abflusssituation etc.), der getroffenen Festsetzungen sowie der Dimension (Breite, Höhe, Baumasse) der möglichen Bebauung (durch 3 relativ flache Baukörper in offener Bauweise) ohne Zweifel als vertretbar und somit als hinnehmbar für die umliegenden Anwesen zu bewerten sind.

Hinweise auf zu beachtende oder potenziell beeinträchtigte Kultur- und Sachgüter liegen nicht vor.

An den derart ermittelten Umweltbelangen wurde die Planung frühzeitig insoweit orientiert, als umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen festgelegt wurden.

Dazu gehören u.a.

- Minimierung der potenziellen Beeinträchtigungen für die Fauna durch die jahreszeitliche Beschränkung von Rodungen und Freistellungs-Maßnahmen;
- Verzicht auf die Überplanung eines (beim Aufstellungsbeschluss zunächst noch einbezogenen) Teils der südlich folgenden Parzelle 83, zur Vermeidung zusätzlicher Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild;
- Beschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) in den verschiedenen Teilgebieten des Reinen Wohngebietes (WR) auf 0,2 (WR1), 0,3 (WR2) und 0,4 (WR3) und somit Minimierung von Versiegelungen und Verringerung des Oberflächenabflusses;

- Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse auf maximal II sowie Beschränkung der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,4 (WR1), 0,6 (WR2) und 0,8 (WR3); zudem Begrenzung von Gebäudehöhen und somit Vermeidung von Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild durch die Errichtung unmaßstäblicher, zur Umgebung nicht passender Baukörper;
- Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen zur Vermeidung des Eindrucks einer geschlossenen Bebauung durch die Platzierung tieferer Garagen in den Baulücken zwischen zwei Gebäuden;
- Verbindliche Festsetzung einer Dachbegrünung für Hauptgebäude, zur Verringerung des Oberflächenwasserabflusses, zur Minderung der Abflussmenge, zur lokalklimatischen Anreicherung und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Baukörper;
- Festsetzung der Begrünung von Garagen durch Kletter- und Rankpflanzen zur lokalklimatischen Anreicherung und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch den Eindruck einer geschlossenen Bebauung;
- Festsetzung von Flächen mit Pflanzgeboten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur lokalklimatischen Anreicherung und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Auf Grundlage der in Kap. 6 des Umweltberichtes aufgeführten Gegenüberstellung von Umweltauswirkungen und Kompensation (Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung) verblieb aber dennoch noch ein Kompensationsbedarf, der infolge unzureichender Aufwertungsmöglichkeiten nicht im Plangebiet gedeckt werden konnte.

Der im Umweltbericht für den Eingriff ermittelte umwelt- bzw. naturschutzfachliche Kompensationsbedarf wird durch eine Abbuchung vom Wald-Ökokonto der Stadt Bad Kreuznach (hier: Waldabteilung 19b, Flur 34, Flurstück 5/3 teilweise) gedeckt. Bei dieser bereits durch die Untere Naturschutzbehörde anerkannten Ökokontofläche handelt es sich um den künftigen Verzicht auf eine forstwirtschaftliche Nutzung, um Belassen von Alt- und Totholzstrukturen und um Maßnahmen der naturnahen Waldrandgestaltung, die durch die unterschiedlichen Schichtungen der Gehölze und Säume auch funktional dem Eingriff gegenübergestellt werden kann. Mit der Durchführung der Maßnahmen war bereits im Januar 2015 begonnen worden. Für den Eingriff im Plangebiet wird - aufgrund des hier angesetzten hohen Faktors von 1:4 - eine Abbuchung von 11.664 m² vorgenommen, die bereits vor Satzungsbeschluss bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt und von dieser bestätigt worden war.

Durch die vollständige Integration der im Umweltbericht vorgegeben Vermeidungs-, Verringerungs- und Kompensationsmaßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplan wird sichergestellt, dass von den durch die Bebauungsplanung ermöglichten Bauvorhaben keine nachhaltigen erheblichen Negativwirkungen auf die Schutzgüter ausgehen. Insbesondere sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter zu erwarten sind, wie im Umweltbericht (und seiner Anlage) ausführlich dargelegt wird – es sei auf die dortigen Ausführungen sowie auf die Abwägungen zu umweltrelevanten Eingaben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens verwiesen.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Die teilweise sehr umfangreiche Auswertung (Stellungnahmen und Beschlussvorschläge) der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der baugesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3 und 4 BauGB an o.g. Bebauungsplanung sowie die einzelnen Abwägungen und Abstimmungen des Planungsträgers sind in den jeweiligen Sitzungs-Niederschriften dokumentiert.



Die städtebaulichen Begründungen für die auf Grundlage der Beteiligungsverfahren getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und somit das Ergebnis der Abwägungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt.

3. Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Eine grundsätzliche Prüfung der Standortfrage hatte bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung der Stadt Bad Kreuznach stattgefunden. Dabei hatte sich dieses Plangebiet als städtebaulich geeignet für eine wohnbauliche Arrondierung erwiesen und war daher entsprechend bereits im Flächennutzungsplan 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen worden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die im Rahmen der Erörterungen des Vorentwurfes sowie des Entwurfes in den städtischen Gremien in Betracht kamen und entsprechend erörtert wurden (so z. B. unterschiedliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, gestalterische Vorgaben u. a.), wurden letztlich verworfen.

Die in der Begründung erläuterten Planungsziele der Gemeinde ließen sich nach Auffassung des Planungsträgers am besten mit den nun gewählten Festsetzungen verwirklichen, die im Einzelnen alle in der Begründung erläutert sind.

.....
(Ort)

.....
(Datum)

.....
(Unterschrift / Stempel)
