

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zur Ergänzungssatzung „Melbacher Straße – Chausseegärten“, Gemeinde Wölfersheim, Ortsteil Södel**

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Melbacher Straße – Chausseegärten“ wurde eine Außenbereichsfläche in der Ortsrandlage von Södel in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Das ca. 0,15 ha große Satzungsgebiet zur Ergänzungssatzung „Melbacher Straße – Chausseegärten“ befindet sich im Südosten des Ortsteils Södel. Das Gebiet wird im Norden und Westen durch die Wohnbebauung der „Melbacher Straße“ begrenzt. Der Planbereich der Ergänzungssatzung schließt somit an die vorhandene Baustruktur der Ortslage unmittelbar an.

Die Fläche soll analog der Nutzungen im direkten Umfeld als Wohnbaufläche entwickelt werden. Es bestehen bereits konkrete Absichten zur Errichtung dreier Wohngebäude. Da die Fläche bislang dem Außenbereich zuzuordnen war, war es für die Realisierung der Bauvorhaben notwendig, den Planbereich in das städtebauliche Umfeld einzubeziehen.

Mit dem Inkrafttreten der Satzung sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Bauvorhaben geschaffen worden. Die Ergänzungssatzung ermöglicht dort eine geordnete und angemessene städtebauliche Entwicklung. Auf diese Weise kann eine siedlungsstrukturell sinnvolle Abrundung des Ortsrandes erreicht und die vorhandene Infrastruktur ausgenutzt werden.

### **2. Verfahrensablauf**

- |                                                                                             |                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| ▪ Aufstellungsbeschluss:                                                                    | 14.07.2020                |
| ▪ Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB: | 07.09.2020 bis 07.10.2020 |
| ▪ Satzungsbeschluss:                                                                        | 02.02.2021                |
| ▪ Bekanntmachung/Rechtskraft:                                                               | 28.05.2021                |

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange während der Entwurfserstellung**

Die Ergänzungssatzung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ferner bestanden auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Somit waren die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung erfüllt.

Auf die Satzung nach § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB sind § 1a (2 und 3) BauGB sowie § 9 (1a) BauGB anzuwenden. Demnach war das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu beachten. Zudem waren die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes in die Abwägung einzustellen. Dies wurde durch Vermeidungsmaßnahmen und eine adäquate Eingriffs-/ Ausgleichsregelung in der Planung berücksichtigt.

Die Erstellung eines Umweltberichtes nach den Vorgaben des BauGB war für die Ergänzungssatzung nach § 34 (4) BauGB nicht erforderlich. Die Belange von Natur und Landschaft wurden in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag näher behandelt.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag beinhaltet die folgenden Angaben:

- Bestandserhebung und Bewertung der Umweltbelange
- Darstellung und Bewertung der Eingriffsfolgen
- Möglichkeiten zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen
- Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich
- Darstellung von Art und Umfang der Maßnahmen zur Kompensation.

Demnach war die planerische Bewältigung der nach § 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG erforderlichen naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung zentraler Bestandteil des Gutachtens. Zudem wurden mögliche Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Mensch und Erholung sowie Kultur- und Sachgüter beschrieben und bewertet. Die folgende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

**Tab. 1 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen**

Schutzgut	Bewertung der Umweltauswirkungen (Zusammenfassung)		
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Pflanzen und Tiere	geringe Auswirkungen	mittlere Auswirkungen	geringe Auswirkungen
Boden	geringe Auswirkungen	mittlere Auswirkungen	geringe Auswirkungen
Fläche	geringe Auswirkungen	geringe Auswirkungen	unerheblich
Wasser	geringe Auswirkungen	geringe Auswirkungen	geringe Auswirkungen
Klima und Luft	geringe Auswirkungen	geringe Auswirkungen	geringe Auswirkungen
Landschaftsbild	geringe Auswirkungen	geringe Auswirkungen	unerheblich
Mensch/ Erholung	geringe Auswirkungen	geringe Auswirkungen	geringe Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Eine mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheit gem. § 44 (1) BNatSchG wurde im Rahmen einer Potenzialabschätzung überprüft. Dabei ergaben sich für Vögel und Fledermäuse die folgenden Vermeidungsmaßnahmen, die in die Festsetzungen der Satzung integriert wurden:

- Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung inkl. Gehölzrückschnitt
- Baumhöhlenkontrolle
- ggf. Anbringung künstlicher Nisthilfen.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgte in Anlehnung an die Biotopwertermittlung nach der Hessischen Kompensationsverordnung (KV 2018). Zudem wurde durch Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden ermittelt. Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch Zuordnung einer entsprechenden Zahl von Wertpunkten aus dem Ökokonto der vorlaufenden Ersatzmaßnahme „Grundstücksbereitstellung im ‚Kist von Berstadt‘“ der Gemeinde Wölfersheim vollständig kompensiert.

#### **4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

##### **4.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte gem. § 34 (6) S.1 BauGB analog zur Beteiligung im vereinfachten Verfahren nach § 13 (2) S. 1 Nr. 2 und 3 sowie S. 2 BauGB. Es wurde wahlweise die Auslegung nach § 3 (2) BauGB und die Beteiligung nach § 4(2) BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB fand vom 07.09.2020 bis 07.10.2020 (jeweils einschließlich) statt. Das Fristende der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden gem. § 4 (2) BauGB belief sich ebenfalls auf den 07.10.2020.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Im Verfahren nach § 4 (2) BauGB haben insgesamt 18 Behörden und Fachverbände Stellung genommen. In zehn der Stellungnahmen wurden Anregungen zum Entwurf gegeben.

##### **4.2 Weiteres Vorgehen mit den Hinweisen und Anregungen aus dem Verfahren § 4 (2) BauGB**

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind keine erheblichen Bedenken zur Planung vorgetragen worden. Es sind einige Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen eingegangen, die sorgfältig abgewogen und wie folgt berücksichtigt wurden:

- **Kreisausschuss des Wetteraukreises, Brandschutz**
  - Die Hinweise zum Brandschutz, zu den für den Einsatz der Feuerwehr erforderlichen Verkehrs- und Aufstellflächen sowie zu den Hydranten wurden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der Umsetzung beachtet.
  - Der Löschwasserbedarf wurde als Hinweis nachrichtlich in die Satzung aufgenommen.
- **Kreisausschuss des Wetteraukreises, Naturschutz und Landschaftspflege**
  - Damit die Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Wölfersheim erfolgen kann, wird nach Rechtskraft der Satzung ein entsprechender Abbuchungsantrag bei der UNB eingereicht.
- **Regierungspräsidium Darmstadt**
  - Der Hinweis auf die Zuständigkeit der UNB wurde zur Kenntnis genommen. Die UNB wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt.
  - Es wurde angemerkt, dass zur Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange in den Unterlagen entsprechende Aussagen zu ergänzen sind. Der Stellungnahme wurde insofern entsprochen, dass die gem. Schutzgebietsverordnung in der Schutzzone D des Heilquellenschutzgebiets „Bad Nauheim“ geltenden Verbote in die Ergänzungssatzung nachrichtlich aufgenommen wurden.
  - Auf die vorgegreifende Erstellung eines baugrundtechnischen bzw. hydrogeologischen Gutachtens wurde verzichtet, da nahezu ausgeschlossen ist, dass die Verbote der Heilquellenschutzgebietsverordnung mit der vorgesehenen Bebauung tangiert werden. Sollten die geltenden Verbote dennoch berührt werden, sind die entsprechenden Gutachten im Rahmen des Bauantrags vorzulegen.
  - In der Begründung wurden Angaben zur Deckung des zukünftigen Wasserbedarfs ergänzt.

- Der Hinweis zur Versickerung von Niederschlagswasser wurde zur Kenntnis genommen, jedoch nicht weiterverfolgt. In Wölfersheim besteht der Untergrund aus schluffigen Tonen und tonigen Schluffen, deren Wasserdurchlässigkeit außerhalb der Anwendungsmöglichkeit für Versickerungsanlagen liegt.
- Da sehr hohe Grundwasserstände im Plangebiet nicht zu erwarten sind, ist eine Kennzeichnung vernässungsgefährdeter Gebiete nicht erforderlich.
- **Amt für Bodenmanagement Büdingen**
  - Seitens des Amtes für Bodenmanagement wurde gefordert, dass zukünftig alle Kartendarstellungen, in denen Geobasisdaten verwendet werden, um einen Hinweis auf den Rechteinhaber ergänzt werden. Dem wurde gefolgt und alle Plankarten um den genannten Hinweis ergänzt.
- **Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie**
  - Da im Plangebiet mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, sind die Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen. Die in der Stellungnahme genannten Maßgaben wurden als Hinweis in die Ergänzungssatzung übernommen.
  - Der bereits enthaltene Hinweis zur Sicherung von Bodendenkmälern wurde entsprechend abgeändert und ergänzt.
  - Da eine Baubeobachtung seitens der Kreisarchäologie stattfinden wird, wird das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde mind. zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten benachrichtigt.
- **Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement**
  - Hessen Mobil bittet um konkrete Angaben zu den Längsparkstreifen entlang der Kreisstraße 172. Dem wurde dahingehend gefolgt, dass die bestehenden öffentlichen Parkplatzflächen in der Begründung thematisiert wurden.
  - Von einer Erweiterung des Geltungsbereiches wurde abgesehen, da es sich um eine bestehende innerörtliche Straße mit bestehender Erschließungsfunktion für die Anliegergrundstücke auf der gegenüberliegenden Straßenseite handelt.
  - Die Freihaltung von erforderlichen Sichtfeldern bei der Anlage von direkten Grundstückszufahrten zur Kreisstraße wird im Zuge der Ausführungsplanung überprüft und sichergestellt. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Ergänzungssatzung aufgenommen.
  - Auf die Festsetzung von Grundstückszufahrten innerhalb der Ergänzungssatzung wurde verzichtet, da die genaue Lage der künftigen Grundstückszufahrten zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar ist und die künftige Umsetzung nicht wesentlich erschwert werden soll.
  - Hessen Mobil äußerte zudem Bedenken hinsichtlich eines Rückstaus des Verkehrs in den nahegelegenen Kreisverkehr. Dem wurde unter Hinweis auf die bestehende Situation dahingehend gefolgt, dass der Teil des Geltungsbereichs bis zu einer Distanz von ca. 16 m zu dem äußeren Fahrbahnrand des Kreisverkehrs als „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten“ festgesetzt wurde.
  - Straßenentwässerungsanlagen der K 172 werden durch die geplanten baulichen Maßnahmen nicht verändert oder in ihrer Funktion beeinträchtigt. Auch werden dem Straßengelände keinerlei Wasser aus dem Satzungsgebiet zugeleitet.

- Ein Hinweis bezüglich der von der K 172 ausgehenden Emissionen und dem Ausschluss der Übernahme von Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz wurde nachrichtlich in die Satzung aufgenommen.
- **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien**
  - Der vorgebrachte Hinweis auf aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehende Emissionen und erforderlichenfalls notwendige Schutzmaßnahmen wurde zur Kenntnis genommen. Da das Plangebiet der Ergänzungssatzung nicht direkt benachbart zu Bahnanlagen liegt, wurde die Anmerkung nicht weiterverfolgt.
- **OVAG Netz GmbH**
  - Der Hinweis auf angrenzend zu dem Satzungsgebiet verlegte 0,4-kV-Kabel und Fernmeldekabel wurde zur Kenntnis genommen. Da diese außerhalb des Geltungsbereiches des Ergänzungssatzung liegen, wurde auf eine Darstellung verzichtet. Die Kabel werden weiterhin im öffentlichen Bereich liegen.
  - Bei Pflanzmaßnahmen wird auf vorhandene bzw. geplante Kabel sowie auf Straßenbeleuchtungseinrichtungen geachtet werden und ggf. mit dem Netzbezirk Friedberg Rücksprache gehalten.
  - Es wurde darum gebeten, bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten im Bereich der OVAG-Kabel die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich mit dem Netzbezirk Friedberg in Verbindung setzt. Dieser Bitte wird gefolgt. Der Netzbezirk Friedberg wird vor Beginn der Erdarbeiten verständigt.
  - Da der Ausgleichsbedarf durch die Zuordnung einer entsprechenden Zahl von Wertpunkten aus einem bestehenden Ökokonto der Gemeinde Wölfersheim gedeckt wird, wird eine Mitteilung über die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen für entbehrlich erachtet.
  - Für den Fall, dass Erschließungsarbeiten notwendig werden, wird die OVAG Netz GmbH über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro informiert.
  - Sollten während der Baumaßnahme Anlagen der OVAG Netz GmbH verändert werden, wird vorher Einvernehmen bezüglich der Maßnahme und der Kostentragung hergestellt.
- **Deutsche Telekom Technik GmbH**
  - Der Hinweis, dass für die zu erwartende Neubebauung eine Erweiterung der Telekommunikationslinien erforderlich ist, wurde zur Kenntnis genommen. Das zuständige Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34 wird rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, informiert, damit eine Abstimmung stattfinden kann.
- **Gemeinsame Stellungnahme der Naturschutzverbände**
  - Der Anregung zum Verzicht auf Schottergärten wurde gefolgt und unter Punkt 7.1 in der Begründung eine entsprechende Textpassage ergänzt.
  - Der Bitte um eine verbindliche Festsetzung zur Bereitstellung von Nisthilfen ohne artenschutzrechtliches Erfordernis konnte nicht gefolgt werden, da einer solchen Regelung der erforderliche bauplanungsrechtliche Bodenbezug fehlt.
  - Die Empfehlung zur Nutzung der Sonnenenergie in Form von Solar- und Fotovoltaikanlagen wurde als Hinweis in die Ergänzungssatzung aufgenommen.

- Eine Festsetzung zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung wurde in der Satzung ergänzt.

Die Hinweise und Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung ausführlich erörtert und sind zum Teil in die Planzeichnung und Begründung übernommen worden. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim hat daraufhin die Planung am 02.02.2021 als Satzung beschlossen.

## **5. Gründe für die Wahl des Plans und anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Mit dem Erlass der Ergänzungssatzung „Melbacher Straße – Chausseegärten“ soll eine Außenbereichsfläche am südöstlichen Ortsrand von Södel in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil miteinbezogen werden. Die Satzung ermöglicht die Abrundung der bestehenden Bebauung. Hier ist bereits eine einseitige Bebauung der Melbacher Straße vorhanden. Durch die beidseitige Bebauung kann sich ein geschlossener Ortsrand herausbilden. Die vorhandene Infrastruktur, die für die gegenüberliegende Straßenseite bereits besteht, kann durch die beidseitige Bebauung sinnvoller und besser genutzt werden.

Das Satzungsgebiet grenzt zweiseitig an vorhandene Wohnbebauung. Durch die bauliche Nutzung der umliegenden Grundstücke ist das Gebiet hinreichend geprägt. Die Zulässigkeit einer Ergänzungssatzung ist hiernach gegeben.

Mit der Satzung soll die Fläche als Wohnbaufläche entwickelt werden, auf der drei Baugrundstücke entstehen. Es bestehen bereits konkrete Absichten zur Errichtung von Einfamilienhäusern. Mit der Ergänzungssatzung werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Bauvorhaben geschaffen. Dadurch wird Wohnraumbedarf gedeckt, womit städtebauliche Ziele realisiert werden können.

Vor dem Hintergrund der genannten Zielsetzung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen ergeben sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Zu der Wohnnutzung bestehen keine sinnvollen Nutzungsalternativen.