

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 (4) BauGB

Bebauungsplan Nr. 218 „Am Henker II“
in Kronberg i.Ts.
Ortsteil Oberhöchstadt

PLANUNGSTEAM

Dipl.Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 539309- 0
Fax 06151 - 539309-28
www.planungsteam-hrs.de

In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB wird dargelegt, auf welche Art und Weise 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.

1. STANDORT / GELTUNGSBEREICH / SCHUTZGEBIETE

Das ca. 4,22 ha große Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Stadtteils Oberhöchstadt, westlich und südlich des direkt angrenzenden alten Ortskerns.

Im Norden wird das Plangebiet von der Limburger Straße begrenzt, im Osten von zum größten Teil bebauten Grundstücken an der Limburger Straße. Im Westen bildet die Krone des Lärm-schutzwalls, der an der Henkerstraße / K 769 entlang führt, die Grenze des Geltungsbereiches. Im Nordosten und Süden wird das Plangebiet von den folgenden Flurstücken der Flur 17 begrenzt: 32/4, 30/1, 28/3, 25/3, 26/2, 169/40 tlw., 44/3, 45/1, 48/9, 53/4, 125/54, 55/2, 110, 159/1, 159/2, 284/161, 162, 163, 164, 165, 167/2, 249/2, 174/1, 175/7.

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Wasserschutzzone III der Wassergewinnungsanlagen von Oberhöchstadt. Die Auflagen für die Lagerung wassergefährdender Stoffe sind zu beachten.

Der Geltungsbereich liegt im beantragten Heilquellenschutzgebiet der vorgeschlagenen Zone D (Theodorus-Quelle). Die in dieser Zone notwendigen Schutzmaßnahmen sind zu beachten. Von der Planung werden keine Überschwemmungsgebiete berührt.

2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Bereits in den sechziger Jahren wurden von der damals noch selbständigen Gemeinde Oberhöchstadt für das im Vergleich zu heute größere Baugebiet „Am Henker“ erste planerische Überlegungen angestellt, jedoch nicht mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan abgeschlossen.

Nach Fusion mit der Stadt Kronberg im Jahr 1972 wurde die Planung für ein Baugebiet „Am Henker“ wieder aufgenommen und im Jahr 1995 wurde der Bebauungsplan „Am Henker“ rechtskräftig.

Dieser Plan wurde im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens angegriffen und im Jahr 2002 für den Teilbereich der Neubebauung für nichtig erklärt. Gründe für diese Entscheidung waren insbesondere die nicht ausreichend berücksichtigten Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Fläche südlich und westlich der bestehenden Bebauung.

Im Jahr 2004 wurde der Aufstellungsbeschluss für den zu überarbeitenden Bebauungsplan bei verkleinertem Plangeltungsbereich gefasst. Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung wurden von fünf Planungsbüros städtebauliche Entwürfe erarbeitet. Mit einem ausgewählten Entwurf fanden Ende des Jahres 2005 die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie ein Scopingtermin statt. Das Bebauungsplanverfahren geriet aus unterschiedlichen Gründen, v.a. aber einer Grundstückstauschangelegenheit ins Stocken und wurde im Jahr 2009 weitergeführt. Der Plangeltungsbereich wurde durch veränderten Rahmenbedingungen sowie der notwendigen Berücksichtigung des Arten- und Immissionsschutzes reduziert. Von der Planung ausgenommen wurden zudem die Bestandsgrundstücke im Osten und Nordosten (Sodener Straße und Limburger Straße), da hierfür kein Planungserfordernis besteht. Durch diese Änderungen wurde eine umfangreiche Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes erforderlich.

Ziel des nun vorliegenden Bebauungsplans ist - unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange - die Entwicklung eines neuen Wohngebietes mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern, aber auch Doppel- und Reihenhäusern. Das neue Wohngebiet soll ein hochwertiges ruhiges Wohnen auf angemessen großen Grundstücken anbieten, und dabei gleichzeitig die Erschließungsstruktur des angrenzenden alten Ortskerns aufgreifen. Des Weiteren sollen im Bereich der bestehenden Bebauung bauliche Ergänzungen erfolgen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll für die bisher nicht bebauten Teile des Plangebiets die planungsrechtliche Grundlage für eine bauliche Nutzung als Wohnstandort zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs geschaffen werden.

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Umweltbericht wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben. Insgesamt ergeben sich durch den Bebauungsplan keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter.

Folgende Gutachten / Untersuchungen wurden berücksichtigt:

- Artenschutzprüfung gem. § 44 (1) BNatSchG (Büro für Umweltplanung, Rimbach, August 2011)
- ‚Faunistisches Gutachten‘ (Büro für Umweltplanung, Rimbach, August 2011)
- ‚Ausführungsplanung zum Kompensationskonzept‘ (Büro für Umweltplanung, Rimbach, Juli 2011)
- ‚Abschätzung der Natura 2000-Problematik‘ (Büro für Umweltplanung, Rimbach, März 2006)
- Gutachten zur Immissionsituation im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Kronberg im Taunus – B-Plan Gebiet Nr. 218 „Am Henker“ Oberhöhnstadt - hinsichtlich möglicher Geruchseinwirkungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb mit Rinder-, Schweine- und Geflügelhaltung Hiltmann, Sodener Straße 10‘ (Dipl.-Ing. techn. Umweltschutz Ewald Grimm, Münster, 22.05.2006)
- ‚Ergänzungsgutachten zum Immissionsgutachten vom 22. Mai 2006‘ (Dipl.-Ing. techn. Umweltschutz Ewald Grimm, Münster, 19.04.2010)
- ‚Überarbeitung des Grobentwässerungskonzepts für das Neubaugebiet „Am Henker“ nach der Vorlage des aktuellen B-Plans‘ (aquadrat ingenieure, Gesellschaft für Wasserwirtschaft und Informationssysteme mbH, Griesheim, Oktober 2010)
- ‚Gutachten Nr. L 5773 über die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 218 „Am Henker“ der Stadt Kronberg im Taunus, Stadtteil Oberhöhnstadt‘ (TÜV Süd, Eschborn, 14.07.2006)
- ‚1. Nachtrag zum Gutachten Nr. L 5773 über die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 218 „Am Henker“ der Stadt Kronberg im Taunus, Stadtteil Oberhöhnstadt‘ (TÜV Süd, Eschborn, 12.03.2007)
- ‚Gutachten Nr. L 6933 über die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 218 „Am Henker“ der Stadt Kronberg im Taunus, Stadtteil Oberhöhnstadt unter Berücksichtigung geänderter Planungen‘ (TÜV Süd, Eschborn, 12. Oktober 2010)
- ‚Bebauungsplan „Am Henker“, Kronberg, Grundwasser- und generelle Baugrunduntersuchung für die Erschließungsmaßnahme – Geotechnisches Gutachten für die Erschließungsmaßnahmen (Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel, 18.08.2006)
- ‚Bebauungsplan „Am Henker“, Kronberg, Grundwasser- und generelle Baugrunduntersuchung für die Erschließungsmaßnahme – Ergänzungsgutachten mit Ergebnissen des 8-monatigen Grundwassermonitorings‘ (Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel, 20.12.2006)
- Kurzbericht zur Bestandssituation des Blauschwarzen Ameisenbläulings auf der Untersuchungsfläche im Bebauungsplangebiet „Am Henker“ in Kronberg-Oberhöhnstadt“ (Dipl.-Biol. Matthias Fehlow, Kelkheim, August 2005)
- Stellungnahme zum städtebaulichen Vorentwurf – Variante 2 A Faunistischer Fachbeitrag zum Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (Dipl.-Biol. Rudolf Twelbeck, Mainz, Oktober 2006)
- Stellungnahme und Empfehlung: Ameisenbläuling und Botanik (Planergruppe ASL, Frankfurt, Dezember 2006)

4. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNGEN

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

4.1.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Bürger der Stadt Kronberg wurden bei einer Bürgerversammlung am 07.11.2005 gem. § 3 (1) BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert.

Seitens der Öffentlichkeit wurden Fragen zur zusätzlichen Verkehrsbelastung der im Bereich des Ortskerns sehr engen Limburger Straße und der damit zusammenhängende Sicherheit der Fußgänger sowie zu einer eventuellen Einbahnstraßenregelung im Plangebiet vorgetragen. Auch eine Begradigung der Straße im Plangebiet wurde aus Platzspargründen angeregt. Weiter wurde auf die Situation des Ameisenbläulings, der auf ca. 1/5 der Plangebietsfläche vorkomme, hingewiesen. Die Ausweisung eines Spielplatzes und die Rücknahme des Wendehammers zwischen Sodener Straße 34 und 36 wurden befürwortet. Auch Fragen zur Umlegung wurden gestellt. Weiterer Gegenstand der Äußerungen war der Hinweis eines Grundstückseigentümers, der die Durchschneidung seiner Grundstücke durch den vom Baugebiet zur Sodener Straße geplanten Fußweg ablehnt. Die im Plangebiet liegenden Flurstücke dieses Eigentümers dürfe man nicht überplanen. Er sei nicht bereit am Verfahren teil zu haben.

Die Hinweise und Anregungen der Bürger wurden geprüft und sind wie folgt in den Entwurf des Bebauungsplanes eingeflossen:

- Eine Verkehrsuntersuchung, die die Zunahme der Verkehrsbelastung der Limburger Straße durch das Plangebiet prognostiziert, wurde durchgeführt. Die Zunahme des Verkehrs auf der Limburger Straße ist als gering einzustufen.
- Die aktuelle Bestandssituation des Ameisenbläulings wurde erneut untersucht.
- Ein Kinderspielplatz wurde in das städtebauliche Konzept integriert.
- Eine Einigung mit dem nicht „bereitwilligen“ Grundstückseigentümer konnte im weiteren Verfahren nur durch Grundstückstauschverhandlungen mit zwei weiteren Eigentümern erzielt werden. Durch die neuen Zuteilungen konnte eine zusammenhängende Fläche aus dem zu bebauenden Bereich ausgeklammert werden. Im Bebauungsplan wurde diese als „private Grünfläche“ festgesetzt. Die fußläufige Anbindung an die Sodener Straße musste an dieser Stelle entfallen.

4.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB (Scoping)

Vorgezogenes Behördengespräch

Am 20.04.2005 wurde mit einigen Behördenvertretern, deren Belange betroffen sind, ein Abstimmungstermin durchgeführt.

Die dabei vorgebrachten Hinweise und Anregungen, die im Folgenden zusammengefasst dargestellt sind, wurden im weiteren Verlauf der Planung entsprechend berücksichtigt:

- Der Streuobstbereich im nordöstlichen Teilbereich ist nicht schutzwürdig, für seine Inanspruchnahme kann ein entsprechender Ausgleich geschaffen werden.
- Der Verlust von Habitatflächen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings dürfte nur unter großen Schwierigkeiten und mit erheblichem zeitlichem Vorlauf ausgleichbar sein. Bei einer Umsetzung müsste der gesamte Lebensraum als Einheit gesehen und entsprechende angepasste Maßnahmen ergriffen werden. Da der Bereich des Vortaunus als Lebensraum für diese streng geschützte Tierart von ganz besonderer Bedeutung ist, sollte auf eine Inanspruchnahme der Lebensräume des Falters möglichst verzichtet werden.
- Die größeren Feuchtwiesen im Süden des (vormals größeren) Plangebiets sollten von der Bebauung ausgenommen werden.

- Zwischen den schützenswerten Bereichen ist eine Verbindung herzustellen. Dass eine solche Verbindung durch die Haupteinfahrungsstraße durchschnitten wird und diese unumgänglich ist, wird von allen Beteiligten akzeptiert.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.11.2005 aufgefordert, zum Vorentwurf des Bebauungsplans Stellung zu nehmen. Sie wurden außerdem zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die o.g. Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB fand durch einen Behördentermin (Scopingtermin) am 14.12.2005 statt.

Die Anregungen und Hinweise wurden geprüft und wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen:

- Die bestehende Trafostation wird am bisherigen Standort erhalten. Eine Versetzung wird als zu kostenintensiv angesehen.
- Die geplante Bebauung hinter dem Lärmschutzwall wurde mit Zustimmung des ASV in einem Abstand von weniger als 20 m zur Kreisstraße angeordnet.
- Der Hinweis, das Plangebiet liege im geplanten Wasserschutzgebiet Zone III der Brunnen 1 und 2 Oberhöchstadt wurde in den Bebauungsplan-Entwurf übernommen.
- Zu möglichen Veränderungen des Gebietswasserhaushaltes in Hinblick auf angrenzende Feuchtwiesen wurde ein Gutachten erstellt mit dem Ergebnis, dass es bei Durchführung entsprechender Maßnahmen nicht zu Beeinträchtigungen der in Rede stehenden Lebensräume kommen werde.
- Die im Südosten befindlichen Biotopflächen wurden vom Plangeltungsbereich ausgenommen.
- Die wasserwirtschaftlichen Belange wurden im weiteren Verfahrensverlauf bearbeitet. Entsprechende Gutachten wurden erarbeitet.
- Der Hinweis, es dürfe kein Grundwasser in den Abwasserkanal ohne Erlaubnis eingeleitet werden, wurde im Bebauungsplan aufgenommen.
- Die Anregung, zum Schutz der Feuchtbereiche dürfen keine Wege angrenzen, wurde zur Kenntnis genommen. Hierdurch mögliche Beeinträchtigungen von Lebensräumen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings werden durch eine Ausgleichsmaßnahme in der südlich angrenzenden Aue des Hohwiesenbaches kompensiert.
- Bei der Auswahl der Ersatzflächen, die in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgte, wurden u.a. Aspekte des Biotopverbundes berücksichtigt.
- Die Überwachung der Ersatzmaßnahmen wird durch das städtische Umweltreferat sichergestellt.
- Die im Artenschutzbeitrag empfohlenen Maßnahmen wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde soweit wie möglich berücksichtigt.
- Die im Landschaftsplan UVF dargestellten geschützten Biotope nach § 15 d HENatG-alt (Verdachtsflächen) wurden auf ihren Schutzstatus geprüft. Es handelt sich dabei nicht um geschützte Flächen nach Naturschutzrecht.
- Es wurde ein Gutachten zu möglichen Geruchemissionen durch das Landwirtschaftliche Anwesen Sodener Straße 10 erarbeitet. Die Ergebnisse wurden im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.
- Die Empfehlung, bereits bestehende Lebensräume des Ameisenbläulings aufzuwerten, wurde bei der Auswahl geeigneter Ersatzflächen berücksichtigt.
- Auf Altstandorte im Bestand wurde im Bebauungsplan hingewiesen.

4.1.3 Erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB (Scoping)

Nach dem Scopingverfahren in 2005 ruhte das Bebauungsplanverfahren aus verschiedenen Gründen (u.a. wegen eines Grundstückstausches) und wurde erst in 2010 fortgeführt. Veränderte Rahmenbedingungen, weitere Untersuchungen zum Artenschutz sowie zum Immissionsschutz erforderten zu diesem Zeitpunkt eine Reduzierung des Plangebietes im Süden sowie eine Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden daher mit Schreiben vom 30.07.2010 nochmals aufgefordert, zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Stellung zu nehmen. Sie wurden auch zur Äußerung in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die o.g. Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB fand durch einen Behördentermin (Scopingtermin) am 25.08.2010 statt.

Die Anregungen und Hinweise wurden geprüft und wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt:

- Es wurden Festsetzungen und Hinweise zum Schutz bemerkenswerter Vogel- und Falterarten in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Es wurde geprüft, ob die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen für Kompensationsmaßnahmen zur Stützung der lokalen Population des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings erworben werden können.
- Es sind heimische Gehölze zur Anpflanzung festgesetzt.
- Durch entsprechende Festsetzungen und Abstandsflächen wurde sichergestellt, dass es zu keinen Konflikten zwischen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung und der neuen Wohnbebauung kommt.
- Das Immissionsgutachten zum Verkehrslärm wurde überarbeitet. Die entsprechenden Empfehlungen wurden berücksichtigt.
- Der Schutz der Gebäude vor möglichen Vernässungen wurde u.a. durch die Festsetzung einer ‚weißen Wanne‘ sichergestellt.
- Einer möglichen Ausbreitung von Neophyten durch allochthones Bodenmaterial soll durch einen Hinweis auf entsprechende Präventionsmaßnahmen wirksam begegnet werden.
- Das Entwässerungskonzept wurde überarbeitet.

4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Der **1. Entwurf** des Bebauungsplanes Nr. 218 „Am Henker II“ mit der dazu gehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde vom 21.02.2011 bis zum 21.03.2011 öffentlich ausgelegt. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 09.02.2011 im selben Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4.2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken, Anregungen und Hinweise vorgetragen, die wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Stadtentwicklungskonzept

Ein fehlendes städtebauliches Gesamtkonzept der Stadt Kronberg wird bemängelt. Nur bei Vorlage eines solchen könne der Bebauungsplan „Am Henker II“ beurteilt werden.

Die Anregung führte zu keiner Änderung des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan ist aus dem rechtsgültigen Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt.

Flora / Fauna

Die Aussagekraft des faunistischen Gutachtens, insbesondere in Bezug auf den streng geschützten Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling, wird angezweifelt, da eine Begehung wenige Tage nach einer erheblichen Veränderung des Geländes stattfand. Es wird weiter bemängelt, dass bisher keinerlei Maßnahmen zum Erhalt dieses wertvollen Lebensraums erfolgt seien.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erfolgt. Weder der Planungsträger noch der Gutachter haben einen Einfluss auf Art und Zeitpunkt der Bewirtschaftung der untersuchten Flächen. Bei den erwähnten Mäharbeiten wurden zudem nicht die im Gebiet vorkommenden Wiesen gemäht, sondern größere Flächen von Brombeeraufwuchs befreit. Der Große Wiesenknopf, der nur auf den Wiesen vorkommt, wurde durch diesen Eingriff weder dezimiert noch in seiner Entwicklung gestört, so dass dieser auch zu dem Zeitpunkt der Hauptemergenzperiode des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (Mitte Juli bis Mitte August) zur Blüte kommen konnte. Die Begehungstermine zur gezielten Erfassung der Art liegen nachweislich in der Hauptemergenzphase.

Die Erstellung eines neuen faunistischen Gutachtens sei erforderlich, da Anwohner mehrere Individuen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings im nördlichen Bereich der Henkerfläche beobachtet und die Futterpflanze des Ameisenbläulings (Wiesenknopf) dort vorfanden.

Ein neues faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Während der Begehungen des Gutachters waren im Plangebiet keine Exemplare des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings nachweisbar. Die Untersuchungen der letzten Jahre lassen den Schluss zu, dass die ursprüngliche Population im Plangebiet nicht mehr vorkommt.

Im Rahmen der Kompensationsplanung werden umfangreiche Entwicklungsmaßnahmen zur Förderung der Art im funktionalen Umfeld des Plangebietes vorgesehen.

Es wurde angeregt, dass Bäume, Hecken und Sträucher bewertet und deren Verlust entschädigt wird.

Der Anregung wurde nicht gefolgt. Der Bebauungsplan und das Umlegungsverfahren lösen keine Entschädigungspflicht für Gehölzbestände aus.

Verkehr / ruhender Verkehr

Es wurde aus Sicherheitsgründen ein durchgängiger Bürgersteig entlang der Limburger Straße gefordert.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erfolgt. Die Hauptzu- und -abfahrt des Baugebietes wird über die Henkerstraße erfolgen. In der Limburger Straße wird nur ein geringer zusätzlicher Verkehr von ca. 54 Kfz/Tag erwartet. Eine den funktionalen und gestalterischen Anforderungen genügende Straßenraumplanung soll allerdings im Rahmen der Ortskernentwicklung untersucht werden.

Es seien nicht ausreichend öffentliche Parkplätze im Umfeld des Ortskerns vorhanden.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erfolgt. Im Plangebiet werden ca. 40 öffentliche Parkplätze für Besucher und den nicht vorhersehbaren Mehrbedarf an privaten Stellplätzen angeboten. Ein aus dem „Neubaugebiet“ initiiertes zusätzliches Stellplatzbedarfsentlang der Limburger Straße besteht nicht.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Straße zwischen den Grundstücken Limburger Straße 39 und Limburger Straße 41 solle nicht ausgebaut werden.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erfolgt. Zwischen den Grundstücken Limburger Straße 39 und 41 ist im Bebauungsplan ein Fuß- und Radweg festgesetzt. Ein befestigter Ausbau ist allerdings erforderlich, da der Weg als „Überfahrt“ für Müllfahrzeuge dienen soll.

Abwasser

Es wird gefragt, ob es zu Kapazitätsproblemen in der Kanalisation kommen könne.

Im Generalentwässerungsplan der Stadt Kronberg sind in der Prognose die geplanten Baugebiete (Am Henker II und Haide-Süd) berücksichtigt. Hieraus ergibt sich in den nachfolgendenhaltungen kein hydraulischer Sanierungsbedarf.

Erschließungskosten / Umlegung

Es wurde angefragt, wie hoch die Unsicherheiten (schwierige Grundwassersituation, Wasserschutz, faunistische Anforderungen) bei der Höhe der Erschließungskosten seien.

Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung des Bebauungsplans. Durch den Bebauungsplan sind keine finanziellen Risiken begründet. Die Erschließungskosten richten sich nach den tatsächlichen Baukosten für die Verkehrsflächen. Diese stehen noch nicht fest. Hinzu kommen Wasser- und Abwasserbeiträge für den erstmaligen Anschluss. Diese werden nach den feststehenden Sätzen der jeweiligen Satzungen abgerechnet.

Die Kosten, die sich aus den naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen ergeben, stehen in keinem Zusammenhang mit den Erschließungskosten. Die Umlegung dieser Kosten erfolgt nicht auf die bebauten Grundstücke entlang der Limburger Straße.

Die teilweise hohen Grundwasserstände stellen bestimmte Anforderungen an die Gründung beim Bau von Kellergeschossen. Dies hat keinen Einfluss auf die Erschließungskosten.

Es wurde befürchtet, dass die bisherigen Anwohner die Erschließung des Neubaugebietes mitfinanzieren müssen.

Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung des Bebauungsplans. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes „Am Henker II“ erfolgt der Bau einer Straße, die am Grundstück Limburger Straße 31 vorbeiführt und die bisherige provisorische Erschließung ersetzt. Damit fallen für das Grundstück Limburger Straße 31 - 31b erstmalig Kosten für die (bestehende) öffentliche Verkehrsfläche an.

Es wurde Widerspruch gegen die Einbeziehung des Grundstücks Limburger Straße 39 ins Umlegungsverfahren eingelegt.

Das Umlegungsgebiet wurde nicht verändert. Für das Grundstück Limburger Straße Nr. 39 ist die Einbeziehung in das Umlegungsgebiet erforderlich, da nur damit ermöglicht wird, die Festsetzungen des Bebauungsplans (u.a. Bebauung des rückwärtigen Grundstücksteils) umzusetzen.

Da das Grundstück Limburger Straße 39 geteilt wird, sei es erforderlich, die Mauer zur geplanten Straße (derzeit sog. „Henkerweg“) bis zur Grundstücksgrenze und entlang der unteren Grenze bis zum Nachbargrundstück fortzuführen und das Grundstück aufzufüllen.

Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung des Bebauungsplans. Die Grundstückseigentümer erhalten die Möglichkeit, die (Stütz-) Mauer fortzuführen, wenn eine Mauerbegrünung erfolgt und die anzulegende Grünfläche im öffentlichen Gehwegbereich durch den Grundstückseigentümer gepflegt wird. Die für das Müllfahrzeug erforderliche Durchfahrt darf nicht behindert werden. Da es sich nicht um einen großen Geländesprung handelt, wird das Auffüllen nach derzeitigem Kenntnisstand unkritisch gesehen.

Wohnqualität

Es wird eine Verringerung der Wohnqualität für die bisherigen Anwohner befürchtet.

Die Stellungnahme führt zu keinen Änderungen des Bebauungsplans. Das Bebauungsplanverfahren dient mit seinen umfassenden Untersuchungen der Abwägung der mit der Planungsmaßnahme verbundenen Auswirkungen. Ein Anspruch auf Beibehaltung des baulichen „status quo“ - in diesem Falle ein unbebautes angrenzendes Gebiet - besteht nicht.

Grundstückszugänglichkeit

Es wird angeregt das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich der Tiefgaragenzufahrt zum rückwärtigen Grundstück Limburger Straße 25 zu verbreitern sowie eine zusätzliche Zufahrt über das neue Wohngebiet für dieses Grundstück zu ermöglichen, da ein Tank, wie bisher auch von dort angefahren werden müsse.

Die Anregungen führen zu Änderungen im Bebauungsplan. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird auf 4 m verbreitert. Die Grundstückszufahrt südlich der Trafostation wurde auch für das rückwärtige Gebäude Limburger Straße 25 herangezogen. Die Sicherung erfolgt durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes. Grundstückszuschnitte und überbaubare Flächen wurden entsprechend angepasst.

Begrenzung der Wohneinheiten

Es wurde darauf hingewiesen, dass sich im rückwärtigen Gebäude Limburger Straße 25 drei Wohneinheiten befinden.

Der Hinweis führt zu einer Änderung im Bebauungsplan. Die Bestandbebauung im Baugebiet 4 wird aus der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten ausgenommen.

Bestandsbebauung Flurstücke Nr. 270/146 und 147, der Flur 16

Es wird ein Einwand gegen jegliche Veränderungen des bebauten Grundstückes nördlich des Einmündungsbereiches zur Henkerstraße erhoben.

Der Einwand führt zu keinen Änderungen des Bebauungsplans. Planungsalternativen wurden im Vorfeld bereits geprüft. Die Integration des Bestandsgebäudes in die städtebauliche Gesamtstruktur erforderte einen neuen Grundstückszuschnitt und eine neue Erschließungssituation.

4.2.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen und Hinweise vorgetragen. Die Stellungnahmen wurden wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt:

Flora und Fauna / Ökologischer Ausgleich / Artenschutz

Aufgrund der Anregungen und Hinweise wurde der Bebauungsplanentwurf hinsichtlich der natur- und artenschutzrechtlichen Belange überarbeitet.

Insbesondere wurde die Ausführungsplanung zum Kompensationskonzept erarbeitet. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen wurden vollständig als Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen, der wie folgt geändert bzw. ergänzt wurde:

- Die in der Planzeichnung mit M1 festgesetzten Maßnahmenfläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird als Sukzessionsfläche entwickelt.
- Für die in der Planzeichnung mit M2 festgesetzten Maßnahmenfläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB, die als Obstwiese entwickelt werden soll, werden die vorzunehmenden Anpflanzungen (Apfelbäumen, Speierling) konkretisiert.
- Die Festsetzungen bzgl. der Installation von Nistgeräten beziehen sich nun auf die Ausführungsplanung zum Kompensationskonzept, wo der Standort und die Anzahl der Geräte sowie die Dauer der Maßnahme formuliert werden.
- Der festgesetzte Kinderspielplatz ist als Naturspielplatz mit entsprechenden Maßnahmen zu gestalten.

Bezüglich des verbleibenden Defizits, der durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden muss, ergaben sich folgende Änderungen bzw. Ergänzungen:

- Bei der Kompensationsmaßnahme 1, Gemarkung Oberhöchstadt, Flur 1, Flurstücke 226/1, 217 und 216/1 (bereits ausgeführte Ersatzmaßnahme/Aufforstung im Rahmen der nicht realisierten Stadtentlastungsstraße) ergab sich eine Differenz in der Flächengröße. Die Flächengröße wurde entsprechend der tatsächlich durchgeführten Aufforstung angepasst.
- Die Kompensationsmaßnahme 2, Gemarkung Oberhöchstadt, Flur 15, Flurstücke 142-149 und 151 wurde neu in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Hier soll in der Aue des Hohwiesenbaches eine Grünlandfläche als Habitat für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling und andere naturschutzfachlich bedeutsame Insektenarten optimiert werden, um mögliche Beeinträchtigungen benachbarter Lebensräume durch die geplante Bebauung zu kompensieren. Zu diesem Zweck soll die artenarme Wiese, auf der der Große Wiesenknopf (Raupenfutterpflanze des Ameisenbläulings) derzeit nur mit geringen Individuenzahlen vorkommt, auf eine extensive Nutzung umgestellt werden. Ziel der Maßnahme ist eine weitere Ausbreitung dieser Pflanzenart, durch die eine Stärkung der Metapopulation des Bläulings zu erwarten ist.
Die im ursprünglichen Bebauungsplanentwurf vorgesehene Umwandlung einer Ackerfläche in eine Obstwiese entfällt als Gegenzug.
- Die Maßnahmen, die aus dem Ökopunktekonto der Stadt Kronberg ausgebucht werden sollen, werden konkret benannt und dargestellt: Es handelt sich hierbei um eine Gestaltungsmaßnahme am Stuhlbergbach, Gemarkung Oberhöchstadt, Flur 17, Flurstück 118 sowie um die Umwandlung eines Fichten-Lärchenforstes in einen standortgerechten Laubwald, Waldabteilung 34 B, Gemarkung Oberhöchstadt, Flur 13, Flurstück 12/1 teilweise.

Im Einzelnen wurde mit den Anregungen und Bedenken wie folgt umgegangen:

BUND:

Es wird befürchtet, dass die geplanten Eingriffe die im Bebauungsplan aufgeführten Vogelarten in ihrem Lebensraum, Brutraum sowie Jagdgebiet erheblich einschränken und somit die weitere Besiedelung des Geländes durch die im Bericht genannten Arten verhindern. Es wird nachgefragt, welche Maßnahmen zur Verhinderung dieses Zustandes ergriffen werden.

Beeinträchtigungen der lokalen Fauna werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) durch folgende Maßnahmen gemäß Kompensationskonzept ausgeglichen:

- Entwicklung einer Sukzessionsfläche mit dem Ziel ‚flächenhafter Gehölzbestand‘ im Bereich einer öffentlichen Grünfläche (Maßnahmenfläche M1)
- Streuobstneuanlage im Bereich einer privaten Grünfläche (Maßnahmenfläche M2)
- Naturnahe Gestaltung der Spielplatzfläche
- Installation von Nistgeräten als Kompensation für entfallende Baumindividuen mit Bedeutung für Vögel und Fledermäuse
- Habitatentwicklung für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling in der Aue des Hohwiesenbaches durch Extensivierung einer bisher intensiv genutzten Frischwiese (Kompensationsmaßnahme K2)

Im Bebauungsplan wurden alle Bestandsbäume, die erhalten werden können, in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt. Zusätzlich sollen weitere 254 heimische Laubbäume neu angepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

Es wurde angemerkt, dass das Anbringen von Nisthilfen für Vogel- und Fledermausarten als alleinige Maßnahme der Zerstörung des Lebensraumes nicht Einhalt gebieten wird. Es wurde nachgefragt, wo die dazu erforderlichen Ersatzmaßnahmen geplant seien.

In enger Abstimmung mit der UNB wurden zusätzliche Maßnahmen festgesetzt, für die eine detaillierte Ausführungsplanung mit räumlicher Konkretisierung erstellt wurde.

- Weitestgehender Erhalt der Gehölzbestände
- Über entsprechende Festsetzungen umfangreiche Gehölzanpflanzungen aus heimischen, standortgerechten Arten auf öffentlichen und privaten Freiflächen zu realisieren. Auf der öffentlichen Fläche M 1 ist ein Sukzessionsgehölz zu entwickeln.

- In der Aue des Hohwiesenbaches wird als Habitatoptimierung für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling und andere naturschutzfachlich bedeutsame Insektenarten eine bisher intensiv genutzte Frischwiese extensiviert.

Es wird bemängelt, dass im Bericht keine detaillierten Maßnahmen benannt sind, um den weiteren Bestand der als "Gastvögel" eingestuft gefährdeten Arten Schwarzkehlchen und Kernbeißer zu sichern.

Die Stellungnahme führte zu keiner Änderung des Bebauungsplans. Für Kernbeißer und Schwarzkehlchen wird die ökologische Funktion (Wintergast bzw. Trittsteinfunktion) im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleiben, wobei der Kernbeißer zudem noch auf den geplanten, gemäß den Belangen des Vogelschutzes optimierten Entwicklungsflächen M 01 und M 02 geeignete Überwinterungshabitate vorfinden wird (direkter Ersatz).

Es werden Maßnahmen gefordert, um den Bestand des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings weiterhin zu erhalten.

Die Anregung führte zu einer Änderung des Bebauungsplans. Obwohl der Ameisenbläuling nach dem Ergebnis des artenschutzfachlichen Gutachtens in 2010 weder im Gebiet selbst noch auf der südlich angrenzenden Fläche nachgewiesen werden konnte, werden für diese Tierart in der Aue des Hohwiesenbachs Grünlandflächen als Lebensraum optimiert.

Es wurde gefordert die geplanten Ausgleichsmaßnahmen detailliert aufzulisten und realistisch auf den erforderlichen Grundstücken darzustellen sowie als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Anregung führte zu einer Änderung des Bebauungsplans. Die Ausführungsplanung zum Kompensationskonzept beinhaltet die räumliche Konkretisierung der Ausgleichsmaßnahmen, die über entsprechende Festsetzungen verbindlich im Bebauungsplan verankert wurden. Die externen Ausgleichsflächen wurden in der Begründung unter Punkt 18.4 detailliert aufgeführt und durch Lagepläne dokumentiert.

Zur Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird die Angabe der Kontrollen gefordert.

Die Anregung führte zu einer Ergänzung des Bebauungsplans. Die Maßnahmen „Installation von Nistgeräten“ und „Habitatoptimierung für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling“ sollen gemäß Kompensationskonzept durch eine Funktionskontrolle (Monitoring) begleitet werden.

Vermisst wird eine Ost-West-Ausrichtung der Baukörper im Sinne energieeffizient-orientierter Bauleitplanung.

Die Stellungnahme führte zu keiner Änderung des Bebauungsplans. Eine reine Ost-West-Ausrichtung aller Gebäude widersprach dem Ziel der Planung, u.a. die Anpassung der städtebaulichen Struktur an die des alten Ortskerns und damit der Gewährleistung eines harmonischen Einfügens des neuen Wohngebietes. Die bauliche Ordnung, die dem Entwurf zu Grunde liegt, lässt eine Süd-Ost oder Süd-West-Ausrichtung der Dächer zur Nutzung der Solarenergie zu.

Hochtaunuskreis / Leitstelle Umwelt

Für die im B-Plan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ausgewiesenen Flächen sei der Konflikt der Nutzung / Unternutzung als gepflegte Parkanlage zu betrachten und eine abschließende Beurteilung zu treffen, inwieweit die Verbotstatbestände hierdurch eintreten oder nicht.

Neben den durch die Nutzung und Gestaltung der Fläche hervorgerufenen Beeinträchtigungen seien die Maßnahmen zu berücksichtigen, die aufgrund der Spielplatznutzung folgende Verkehrssicherungspflicht umgesetzt werden.

Die Anregung führte zu einer Änderung des Bebauungsplans. Um das Eintreten des Verbotstatbestandes gem. § 44 BNatSchG auszuschließen, wird für den Bereich des Spielplatzes nun eine Anlage als ‚Naturspielplatz‘ festgesetzt. Dazu ist die bisherige Brache als mehrschürige Wiese zu pflegen, die nicht vor dem 01. Juni gemäht werden darf. Darüber hinaus werden in Abstimmung mit dem Gutachter und der unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, die ebenfalls geeignet sind, Beeinträchtigungen streng geschützter Arten zu vermeiden. Diese Maßnahmen sind Teil der Ausführungsplanung zum Kompensationskonzept.

Des Weiteren seien mögliche Beeinträchtigungen der südlich angrenzenden Wiesen zu betrachten. Bereits jetzt sei das Plangebiet eine wichtige siedlungsnaher Erholungsfläche mit damit einhergehenden Beeinträchtigungen wie Trittschäden und Nährstoffeintrag. Durch die Planung reduziere sich der bisher genutzte Bereich, und es kommen neue Erholungssuchende hinzu.

Die Anregung führte zu einer Änderung des Bebauungsplans. Obwohl der Ameisenbläuling nach dem Ergebnis des artenschutzfachlichen Gutachtens in 2010 weder im Gebiet selbst noch auf der südlich angrenzenden Fläche, auf der es noch gute Wiesenknopf-Bestände gibt, nachgewiesen werden konnte, werden für diese Tierart und andere naturschutzfachlich bedeutsame Insektenarten in der Aue des Hohwiesenbaches Grünlandflächen als Lebensraum optimiert.

Es wird angeregt den Prüfbogen bzgl. Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling zu überarbeiten. Es gehe nicht eindeutig hervor, inwieweit die in dem Gutachten berücksichtigte CEF-Maßnahme (M 06) nötig ist oder nicht, um die Legalausnahme heranziehen zu können. Da diese Maßnahme nicht umgesetzt werde, kann sie nicht in dem Prüfbogen berücksichtigt werden.

Die Anregung führte zu einer Änderung des Bebauungsplans. Die Maßnahme M 06 des faunistischen Gutachtens wird in der Aue des Hohwiesenbaches umgesetzt. Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde nach den neu festgesetzten Maßnahmen an die Planfassung des Satzungsbeschlusses angepasst.

Als Maßnahme M 04 (c) ist der weitestgehende Erhalt der Gehölzbestände vorgesehen. In der Konfliktanalyse sei der Verlust aller nicht nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzte Bäume zu betrachten.

Der Anregung wurde gefolgt. Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde nach den neu festgesetzten Maßnahmen an die Planfassung des Satzungsbeschlusses angepasst.

Für die Maßnahme M 03 (Installation von Nistgeräten) sei eine quantitative Aussage zu machen und die vorgesehenen Standorte zu benennen.

Der Anregung wurde gefolgt. Die geforderte Konkretisierung erfolgte im Rahmen der Ausführungsplanung zum Kompensationskonzept.

Es wird gefordert, dass die unter Hinweise aufgeführte Maßnahmenkonzeption / Ausführungsplanung der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden müsse, damit eine abschließende Aussage getroffen werden könne, ob die Legalausnahme herangezogen werden kann.

Die Anregung wurde gefolgt. Die vorliegende Ausführungsplanung zum Kompensationskonzept wurde mit der UNB abgestimmt.

Die Katasterangaben der Ersatzmaßnahmen seien zu konkretisieren und Lagepläne beizufügen.

Der Bebauungsplan wurde ergänzt. Für die „externen Kompensationsmaßnahmen“ wurden Lagepläne der Begründung als Anlage beigefügt.

Die Brombeer-Ruderalflur, seien als Brachflächen höher zu bewerten als die angesetzten 15 BWP/m².

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wurde in Abstimmung mit der UNB entsprechend angepasst.

Es seien konkrete Maßnahmen zu benennen, die aus dem Ökokonto ausgebucht werden sollen. Diese Maßnahmen seien flächig abzugrenzen.

Der Bebauungsplan wurde entsprechend konkretisiert. Lagepläne der Maßnahmen wurden der Begründung als Anlage beigefügt.

Neben der Umsetzung und des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen sei zu überwachen, ob es im südlichen Bereich zu Beeinträchtigungen kommt, so dass ggf. Maßnahmen ergriffen werden müssen.

Der Anregung wurde gefolgt. Ein entsprechendes Monitoringkonzept ist Teil der Ausführungsplanung zum Kompensationskonzept. Es ist für folgende Maßnahmen vorgesehen:

- M 03: Installation von Nistgeräten als Ersatz für Quartier- und Baumhöhlenverluste
- M 06: Entwicklung von extensiv genutzten Grünlandflächen in der Aue des Hohwiesenbaches.

Hochtaunuskreis, Ländlicher Raum:

Es wurde angeregt den externen Ausgleich auf dem Flurstück 75/1 in der Flur 12, Gemarkung Oberhöchstadt aufgrund der Bedeutung für die Landwirtschaft aus der Planung herauszunehmen. Stattdessen sei die Pflege und Nachpflanzung bereits vorhandener verbrachter Streuobstflächen als Ausgleich festzusetzen.

Der Bebauungsplan wurde geändert. Die Durchführung der Maßnahme wurde durch eine andere Maßnahme in der Aue des Hohwiesenbaches, durch die auch der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling gefördert wird, ersetzt.

Regionalverband FrankfurtRheinMain:

Es wurde angeregt die Lebensraumqualitäten für die naturschutzfachlich relevanten Insektenarten auf geeigneten Flächen in Kronberg zu entwickeln, um den Verlust der lokalen Tiergemeinschaft langfristig zu kompensieren

Der Bebauungsplan wurde geändert. Für diese Tierarten wird in der Aue des Hohwiesenbaches (Kompensationsmaßnahme 2) eine Grünlandfläche als Lebensraum optimiert. Diese Maßnahme ist Teil der erstellten Ausführungsplanung zum Kompensationskonzept.

Immissionen

Hochtaunuskreis / Immissionsschutzbehörde Bauaufsicht:

Die Reduzierung des nach VDI 3474 berechneten Abstandes zum landwirtschaftlichen Betrieb auf 3/4 wurde kritisch gesehen. Es sei zu begründen, welche zwingenden städtebaulichen Gründe dazu führen, ein stöempfindliches Wohngebiet an ein erhöhtes Immissionspotenzial heran zu planen. Eine pauschale Verringerung des Abstandes auf 3/4 mit einem Verweis auf Gerichtsurteile sei nicht ausreichend.

Die Begründung zum Thema Geruchsmissionen wurde ergänzt. Eine Unterschreitung dieses Abstandes um 25% und damit ein Hineinplanen des WA-Gebietes in den Mindestabstandsbereich des landwirtschaftlichen Betriebes ist in einem eng begrenzten Gebiet im südwestlichen Bereich im Zuge der Abwägung durchaus möglich, da die Gemeinden im Rahmen ihrer Abwägung - anders als bei Grenzwerten - nicht eng an Richtwerte, wie sie die GIRL oder VDI vermitteln, gebunden sind, und diese nach den Umständen im Einzelfall angepasst werden können. Vorliegend gilt hinsichtlich des Immissionsschutzes, dass durch eine „Zwischen- oder Mittelwertbildung“ der Charakter des WA-Gebietes in diesem eng begrenzten Bereich nicht völlig aufgegeben und zur nächsten, weniger stöempfindlichen Gebietskategorie verkehrt wird. Die Belastung in dem 75 – 100%- Abstandsbereich liegt immer noch in der von der Rechtsprechung (BVerwG) als möglich erachteten Bandbreite dessen, was in einem WA-Gebiet im Übergangsbereich zum Außenbereich oder im Übergangsbereich zu einem weniger stöempfindlichen Gebietstyp (Dorfgebiet) zulässig wäre. Die GIRL selbst eröffnet entsprechende Spielräume auch in der Bauleitplanung (GIRL - Fassung vom 29. Februar 2008 und einer Ergänzung vom 10. September 2008; Auslegungshinweise zu Nr. 1 GIRL).

Durch die Verringerung des Abstandsbereiches kann für die entsprechenden Grundstücke eine sinnvolle Erschließung unter Einbeziehung einer gestalterisch hochwertigen Randeinfassung für den Platzbereich ermöglicht werden.

Wasserhaushalt / Bodenschutz

Hochtaunuskreis / Fachbereich Umwelt:

Es wird angeregt die im Bebauungsplan aufgeführten Maßnahmen, die eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes der Wiesenfläche verhindern (u.a. „weiße Wanne“, Absperrungen aus Ton und Beton quer zu den Grabenachsen) zu kontrollieren und um die Wichtigkeit der Maßnahme zu verdeutlichen, unter Hinweise zur Kanalausführung das „sollte“ durch „ist“ zu ersetzen.

Der Anregung, die Durchführung der Maßnahmen ist zu kontrollieren wird im Rahmen der Baugenehmigung /-maßnahmen erfolgen. Der Hinweis der Kanalausführung wurde entsprechend der Anregung geändert.

Hochtaunuskreis / Fachbereich Wasser- und Bodenschutz:

Bodenschutz: Ob zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden können, gehe aus dem Umweltbericht nicht hervor.

Der Anregung diese alternativen Planungsmöglichkeiten noch zu untersuchen, wurde entsprochen. Das Kapitel 2.6 des Umweltberichtes „Mögliche Planungsalternativen“ wurde entsprechend ergänzt. Da größere zusammenhängende und gleichzeitig verfügbare Flächen neben der im Umweltbericht aufgeführten Brachfläche im Bahnhofsgelände und Nachverdichtungen in bestehenden Wohngebieten im Innenbereich der Stadt Kronberg nicht bestehen, und die Nachfrage nach Wohnraum weiter besteht, wurde die Ausweisung des Wohngebietes „Am Henker II“ erforderlich.

Grundwasser: Entgegen der Formulierung in den textlichen Festsetzungen Teil D Wasserhaltung, sei für die Grundwasserhaltung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen, sofern während der gesamten Bauzeit mehr als 3.600 m³ Grundwasser abgeleitet werden. Andernfalls ist nach § 29 (2) Hessisches Wassergesetz (HWG), die Wasserhaltungsmaßnahme der Wasserbehörde innerhalb eines Monats vor Beginn anzuzeigen. Der Hinweis auf die durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen zu genehmigende Einleitung in den städtischen Mischwasserkanal sollte aufgenommen werden.

Die Anregung führte zu einer entsprechenden Änderung des Hinweises zur Wasserhaltung.

Entwässerung

Hochtaunuskreis / Fachbereich Wasser- und Bodenschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Verhinderung einer Dränagewirkung der Kanalgräben in geeigneten Abständen Querriegel einzubauen sind.

Der Hinweis war bereits im Bebauungsplan aufgenommen.

Regierungspräsidium / Abwasser:

Eine Erlaubnis für das Einleiten von Mischwasser über das Entlastungsbauwerk RÜB Hohwiese in den Hohwiesenbach wird nur in Aussicht, wenn die Zielsetzungen des Hessischen Leitfadens für das Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen eingehalten werden. Es sei jetzt schon absehbar, dass die Einleitstelle in den Hohwiesenbach als hydraulisch kritisch betrachtet werden muss und sich daraus weitergehende Anforderungen an die Einleitung ergeben.

D.h., der Anschluss des Baugebietes an die Entwässerung darf erst erfolgen, wenn die Leitfadenbetrachtung vorliegt und die daraus resultierenden Maßnahmen in Bezug auf die o.a. Einleitstelle feststehen und zeitnah umgesetzt werden.

Der Anregung wird im Rahmen der Entwässerungsplanung gefolgt. Es wird eine Betrachtung der Einleitstellen nach dem neuen Hessen-Leitfaden erfolgen. Erforderliche wasserwirtschaftliche Maßnahmen an den Einleitstellen werden zeitnah umgesetzt.

Die in der Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt. 12.3.2 aufgeführte Maßnahme, die nachteiligen Auswirkungen auf die Mischwasserentlastungen des nachgeschalteten Regenüberlaufs „Hohwiese“ mittels Stauraumkanal zu begegnen, wird nicht weiter verfolgt.

Weiter wird angestrebt, die zusätzliche Belastung für das bestehende Kanalnetz durch den Anschluss des Neubaugebietes so gering wie möglich zu halten. Im Bebauungsplan wird auf die Einhaltung der städtischen Zisternensatzung verwiesen. Durch die gedrosselte Abgabe des Niederschlagswassers kann die Belastung des Hohwiesenbaches reduziert werden.

Regierungspräsidium / Oberflächengewässer

Es wird gefordert, dass die geplanten Maßnahmen die Abflusssituation des Hohwiesenbaches nicht nachteilig verändert

Der Forderung wird im Rahmen der Entwässerungsplanung nachgekommen.

Denkmalschutz

Landesamt für Denkmalpflege:

Aus dem Umfeld des Bebauungsplanes sind archäologische Fundstellen bekannt. Die gegebenen rechtlichen Hinweise wurden im Bebauungsplan ergänzt.

Leitungsversorgung

Netzdienste RheinMain:

Der Hinweis, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches bereits Erdgasversorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind, wurde zur Kenntnis genommen. Die gegebenen Hinweise zu den einzuhaltenden Normen und Vorschriften werden zu gegebener Zeit beachtet. Die Netzdienste RheinMain werden im Rahmen der Straßenausbauplanung / Trassenplanung kontaktiert.

Altstandorte

Regierungspräsidium / Arbeitsschutz und Umwelt:

Die gegebenen Hinweise zur Altlastenverdachtsfläche „Limburger Straße 23“ wurden im Bebauungsplan ergänzt.

Kampfmittel

Regierungspräsidium / Kampfmittelräumdienst:

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Gelände im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet und somit Kampfmittel vorhanden sein können. Die entsprechenden Hinweise zum Verhalten in diesem Gebiet und zum Sondieren auf Kampfmittel wurden unter dem neuen Pkt. ‚Kampfmittel‘ in den Bebauungsplan übernommen.

Rechtsgrundlagen

Hochtaunuskreis / Bauaufsicht

Dem Hinweis, die verwendete Rechtsgrundlage zur Ausgleichsflächenzuordnung zu korrigieren wurde entsprochen.

Hochtaunuskreis / Untere Naturschutzbehörde:

Dem Hinweis, dass das Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 zu ergänzen sei, wurde entsprochen.

Regierungspräsidium / Bergaufsicht:

Dem Hinweis, dass am 24.12.2010 das neue Hessische Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 in Kraft getreten ist (GVBl, I 2010 Nr. 23, S. 548 ff., v. 23.12.2010) wurde zur Kenntnis genommen und die Gesetzesgrundlage entsprechend angepasst.

4.3 Erneute und eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit sowie von berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB

Der **2. Entwurf** des Bebauungsplanes Nr. 218 „Am Henker II“ mit der dazu gehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde vom 17.08.2011 bis zum 31.08.2011 öffentlich ausgelegt. Es wurde bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Die erneute und eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 21.09.2011 bis zum 07.10.2011 wiederholt.

Den von der Änderung bzw. Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 11.08.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen bis zum 31.08.2011 gegeben.

4.3.1 Erneute und eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB

Seitens der Öffentlichkeit wurden Anregungen und Hinweise vorgetragen, die wie folgt im Bebauungsplan Berücksichtigung fanden:

Kinderspielplatz

Der Standort des Kinderspielplatzes am Rand des Wohngebietes und seine starke Eingrünung wurden bemängelt. Es wurde angeregt, den Kinderspielplatz in die Mitte des Neubaugebietes zu verlegen.

Der Bebauungsplan wurde nicht geändert. Der Standort des Kinderspielplatzes wurde beibehalten. Die Eingrünung des Spielplatzes erfolgt aus artenschutzrechtlichen und gestalterischen Gründen.

Die Ausgestaltung des Kinderspielplatzes als Naturspielplatz und der damit bezweckte Umweltschutz wurde als widersprüchlich angesehen. Es wäre, trotz Verboten, auch zu befürchten, dass die Fläche als „Hundeklo“ genutzt wird.

Die Anregung führte zu keiner Änderung des Bebauungsplans. Das Planungsziel Naturspielplatz stellt einen Kompromiss zwischen den Anforderungen des Naturschutzes und den städtebaulichen Notwendigkeiten dar. Die Befürchtung, der Kinderspielplatz könne als ‚Hundeklo‘ missbraucht werden, wurde vom Planungsträger nicht geteilt.

Flora und Fauna

Es wird angeregt, das Grundstück 125/54, das naturbelassen sei, als Trittstein für die ursprüngliche Fauna und Flora einzusetzen.

Die Anregung führte zu keiner Änderung des Bebauungsplans. Der ökologische Ausgleich wird vollumfänglich auf anderweitigen Flächen erbracht, daher besteht keine Notwendigkeit weiterer Ausgleichsflächen.

Bauliche Ausnutzung

Es wird angeregt für die Grundstücke 1042, 1041 und 1040 (neue Flurstücksbezeichnung im Rahmen der Umlegung / Grundstücke östlich der Platzfläche mit festgesetzter privater Grünfläche) die Bauflächen jeweils zum Garten hin zu vergrößern und die GRZ von 0,4 auf 0,5 zu erhöhen.

Die Anregung führte zu keiner Änderung des Bebauungsplans. Aus städtebaulichen Gründen (bauliche Raumkante am Platz) ist eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen nicht zielführend. Des Weiteren stellt die GRZ von 0,4 bereits die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete dar.

4.3.2 Erneute und eingeschränkte Beteiligung von berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB

Seitens der von der Änderung bzw. Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen und Hinweise vorgetragen. Diese wurden wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt:

Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Hochtaunuskreis / Ländlicher Raum:

Die Festsetzung einer Wechselbrache mit einer nur alle drei Jahre erfolgenden Mahd auf einer Teilfläche (Flurstück 142, Flur 15, Gemarkung Oberhöchst) der Kompensationsmaßnahme 2 sei aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht eine starke Beeinträchtigung der Nutzbarkeit der landwirtschaftlichen Fläche. Es wird angeregt keine Brachezeiten festzusetzen, da dies zur Erreichung des Zieles (Entwicklung des Wiesenknopfs) nicht erforderlich sei.

Die Anregung führte zu keiner Änderung des Bebauungsplans. Die Entwicklung der Wechselbrache ist darin begründet, dass Insekten und andere Tierarten hier Rückzugs- und Überwinterungsmöglichkeiten finden, wenn die übrigen Wiesen gemäht sind. Die Maßnahme wurde mit dem Pächter und Bewirtschafter der Fläche abgestimmt.

Hochtaunuskreis / Fachbereich Leitstelle Umwelt:

Es wurde darauf hingewiesen, dass neben Protokollen und dem Abschlussbericht hinsichtlich des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings der UNB auch die Dokumentation hinsichtlich der Nist- und Fledermauskästen vorzulegen ist. Die Funktionssicherung der Nist- und Fledermauskästen sei für mindestens 30 Jahre sicherzustellen, da das Anbringen als nicht flächenwirksame Artenhilfsmaßnahme in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt wurde. Die Festsetzung sei im Bebauungsplan zu ergänzen.

Die Anregung führte zu keiner Änderung im Bebauungsplan. In der Ausführungsplanung zum Kompensationskonzept wurde bereits festgelegt, dass die Nist- und Fledermauskästen solange kontrolliert und ersetzt werden bis der Höhlenbestand im Plangebiet wieder dem 2010 ermittelten Bestand von fünf Baumhöhlen entspricht. Dies wurde entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Zum jetzigen Zeitpunkt kann nicht abgeschätzt werden wie lange es dauert bis die festgelegte Anzahl der Baumhöhlen wieder erreicht ist.

Wasserschutzmaßnahmen

Hochtaunuskreis / Wasser- und Bodenschutz:

Der Hinweis zur Berichtigung der Begründung über die Beantragung einer Erlaubnis bzw. der Anzeigepflicht bei der Grundwasserhaltung wurde entsprochen.

5. PLANUNGSAalternativen

Der Ausweisung von Neubauf Flächen im Außenbereich vorangegangen ist die Überprüfung ehemaliger Siedlungs- und Verkehrsflächen im Innenbereich. Diese stehen in Kronberg nur am Bahnhof zur Verfügung, wo aktuell eine Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt wird. Daneben werden Bebauungspläne der Innenentwicklung zur Nachverdichtung bestehender Wohngebiete aufgestellt. Der Nachfrage entsprechende, verfügbare Flächen im Innenbereich stehen jedoch nicht zur Verfügung.

Um der Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Kronberg gerecht zu werden, ist demnach die Ausweisung von Neubauf Flächen erforderlich. Im Rahmen der Fortschreibung des zwischenzeitlich rechtskräftigen Regionalen Flächennutzungsplans RegFNP wurden unterschiedliche Neubauf Flächen in der Stadt Kronberg untersucht, bewertet und ca. 21 ha geplante Wohnbauf Fläche ausgewiesen. Einige dieser Flächen sollen in den nächsten Jahren entsprechend des Bedarfs entwickelt werden. Das Bebauungsplangebiet „Am Henker II“ ist eine aus dem RegFNP entwickelte Fläche.

Unabhängig von der grundsätzlichen Entscheidung der Stadt Kronberg, den Bereich ‚Henker‘ als Wohnstandort zu entwickeln, waren mögliche Planungsalternativen im vorliegenden Fall vor allem in Hinblick auf die naturschutzfachliche Bedeutung von Teilen der überplanten Fläche zu prüfen. Zu Beginn des Planungsprozesses in 2005 war noch der gesamte Bereich, der von der Henkerstraße, der Straße Am Kirchberg, der Sodener und der Limburger Straße umschlossen wird, im Plangeltungsbereich enthalten. Bis zur vollständigen Überarbeitung des Plankonzeptes in 2010 wurde der überplante Bereich mehrmals verkleinert, da wertvolle Flächen nicht mehr mit überplant werden sollten bzw. für einige Bestandsgebiete kein aktuelles Planungserfordernis mehr gesehen wurde. Auf der derzeit überplanten Fläche sind keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG mehr zu verzeichnen.