



Kreisstadt **BAD**
SCHWALBACH

BEBAUUNGSPLAN TP 17

**ENTWICKLUNGSGEBIET
EMSER STRASSE / FASANENWEG**

— 2. Änderung —

BEGRÜNDUNG

BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Zweck der Bebauungsplan-Änderung (2. Änderung)

Bei dem Ursprungskonzept des Bebauungsplanes für das Gebiet der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Emser Straße/ Fasanenweg“ wurden größere Teilbereiche für die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern in Geschossbauweise vorgesehen.

Unter den derzeitigen stadtentwicklungsbezogenen und ökonomischen Rahmenbedingungen kann diese Zielsetzung nicht mehr weiter verfolgt werden. Nach der 1. Änderung des Bebauungsplans, gültig seit Januar 2001, waren unmittelbar nördlich entlang der Emser Straße Flächen für den Gemeinbedarf – Kindergarten – und für Baumaßnahmen im Geschosswohnungsbau festgesetzt. Während der Kindergarten noch plangemäß realisiert wurde, ist für die westlich anschließenden Flächen eine Realisierung der geplanten Bebauung für Mehrfamilienhäuser in Geschossbauweise (insgesamt ca. 30 WE) weiterhin nicht absehbar. Dies betrifft die derzeitigen Flächen zwischen Kindergarten und Einmündung Fasanenweg sowie zwischen Einmündung Fasanenweg und Zufahrt Gesamtschule. Eine längerfristige Bevorratung dieser Flächen für Geschosswohnungsbau ist nicht beabsichtigt. Die Flächen sollen daher neu parzelliert und dem Verkauf für Einfamilienhaus-Bebauung zugeführt werden. Hierdurch entstehen etwa 12 neue Parzellen (die katastertechnische Grundstücks-Parzellierung selbst ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans und ist ggf. noch variabel).

Weiterer Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Änderung der naturschutzrechtlichen Ausgleichskonzeption für die gesamte Entwicklungsmaßnahme.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB 1997 durchgeführt (Aufstellungsbeschluss am 12.7.2004). Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da keine grundsätzlichen Veränderungen der Nutzungs- oder Erschließungsstrukturen erfolgen, sondern lediglich in Abstimmung mit dem Entwicklungsträger kleinräumige Anpassungen auf noch unveräußerten Flächen vorgenommen werden. Die Vorschrift zum „Umweltbericht“ in der Fassung des Baugesetzbuches von 1997/ 2001 ist für diese Änderung nicht zutreffend.

Die Änderung der Ausgleichskonzeption lässt die Grundzüge der Planung ebenfalls unberührt, da sie keine Auswirkungen auf das Entwicklungsgebiet hat. Die neue Ausgleichsmaßnahme (s. Kap. 3) ist bereits durch die zuständige Behörde anerkannt und erfordert kein erneutes Vorgehen im Sinne der regulären Beteiligungsvorschriften des Baugesetzbuches.

2 Festsetzungen und Auswirkungen des Bebauungsplans (Baugebiet)

Der Bebauungsplan 2. Änderung setzt nunmehr auf den an die Emser Straße angrenzenden Baugebieten mit den (unveränderten) Nummern 10 und 11 die Bebaubarkeit mit Gebäuden fest, wie sie in den benachbarten Bauflächen mit den Nummern 8 und 9 möglich sind, tlw. jedoch mit einer geringeren Ausnutzbarkeit in der Grundfläche, da kleinere Grundstücke als in den Nachbarbereichen vorgesehen sind.

Dies ermöglicht freistehende Einzelhäuser oder im Bedarfsfalle auch an einer Grundstücksgrenze zusammengebaute Doppelhaushälften.

Die bisherige Möglichkeit, in Baugebiet 10 erdgeschossig eine erweiterte Laden-Nutzung (bis 700 m² Grundfläche) für das Entwicklungsgebiet zu schaffen, entfällt, da auch hierfür keine bauliche Umsetzung gefunden werden konnte. (Die allgemeine Zulässigkeitsregelung nach § 4 Abs.2 BauNVO bleibt jedoch unberührt).

Im Bereich der Fläche westlich des Fasanenweges wird durch die Umplanung eine zusätzliche Wendeanlage am Ende der Stichstraße erforderlich. Die künftigen Grundstücke auf der Fläche östlich des Fasanenweges (neben dem Kindergarten) sollen direkt von den umgrenzenden Straßen aus erschlossen werden, so dass auf die Anlage weiterer Erschließungswege verzichtet werden kann. Auf die Emser Straße direkt soll jedoch nur eine einzige Grundstückszufahrt unmittelbar im Anschluss an die Grenze zum Kindergarten erfolgen.

Diese Veränderungen lassen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erwarten, die nicht schon Gegenstand des bisherigen Bebauungsplans waren. Der Verzicht auf großvolumige Baukörper bei Geschosswohnungsbau sowie bei Baugebiet Nr. 10 der Verzicht auf die Möglichkeit der erweiterten gewerblichen Laden-Nutzung mit höherem Stellplatz-Bedarf kann eher als Verminderung des Eingriffs betrachtet werden. Auch stellen die neuen Festsetzungen keine Schaffung von neuen Baurechten im Sinne des naturschutzrechtlichen Ausgleichs-Erfordernisses dar. Die Flächen sind bereits nach dem bisherigen Bebauungsplan vollständig als Baugebiet (WA) festgesetzt. Auf die Änderung des Bebauungsplans ist daher § 1a Abs.3 Satz 4 BauGB 1997 anzuwenden; ein Ausgleich ist nicht erforderlich (vgl. BVerwG, Beschl. v. 20.5.03).

Im Übrigen wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans (1. Änderung) im Einzelfall an die tatsächlichen Verhältnisse bzw. Erfordernisse anpasst, was in Teilbereichen zB. zu Neufestsetzungen der First- bzw. Gebäudehöhe führt (Nordreihe Fasanenweg, Ende Rebhuhnweg). Für die bisher noch nicht parzellierte große Fläche nördlich des Kurvenbereiches Fasanenweg wurden zur Parzellierung für Einzelhausbebauung eine geringfügige Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Anpassung der Erschließung erforderlich. Ferner erfolgte eine Anpassung an zwischenzeitlich geänderte Rechtsvorschriften.

Wie schon in der Begründung zur Erstfassung des Bebauungsplans ausführlich erläutert, wird der Begriff „Einzelhaus“ auch als abweichende Bauweise festgesetzt für Fälle, in denen umgangssprachlich Doppelhäuser oder Reihenhäuser zulässig sind. Dies ist in der gewählten Festsetzungssystematik (Maß der baulichen Nutzung, Zahl der zulässigen Wohneinheiten) begründet, die bei Verwendung der Begriffe „Doppelhaus“ bzw. „Hausgruppe“ nach der Definition der Baunutzungsverordnung bzw. der Rechtsprechung in sich nicht mehr schlüssig wäre.

3 Änderung der Ausgleichskonzeption

Für die Erstfassung des Bebauungsplans wurde eine landschaftsplanerische Ausgleichskonzeption erarbeitet, die ihren Niederschlag in der Festsetzung des Geltungsbereiches B als Ausgleichsfläche fand. Hierbei handelt es sich um eine städtische Fläche in der Gemarkung Hettenhain, Fl. 7, Flst. 1 1/2, die als Ackerfläche genutzt wird.

Die Ausgleichsplanung aus dem Jahre 1998 sah vor, auf einer Fläche von 3,1 ha eine extensive Mähwiese zu entwickeln und diese durch breite Heckenriegel und weitere

Bepflanzungen gegenüber den stärker frequentierten Feldwegen abzuschirmen. In Verbindung mit den Umfeldstrukturen sollte eine signifikante Aufwertung des Landschaftsbildes sowie des lokalen Arten- und Biotoppotentials bewirkt werden.

Diese Ausgleichsfläche im Stadtteil Hettenhain wurde aufgrund einer Bestandsaufnahme ausgewählt, die die im Eigentum der Stadt Bad Schwalbach stehenden Grundstücke auf ihre Eignung und kurzfristige Realisierbarkeit für die geplanten Maßnahmen hin untersuchte. Ferner wurde berücksichtigt, dass die in Rede stehende Fläche durch den vorliegenden Gesamtlandschaftsplan der Stadt Bad Schwalbach als potenzielle Ausgleichsfläche ausgewiesen wurde. In der Vorabstimmung mit der Unteren und Oberen Naturschutzbehörde wurde dem erarbeiteten Ausgleichskonzept die Zustimmung erteilt. Durch diese Ausgleichsmaßnahme wurde nach Bewertung des Fachplaners ein vollständiger funktionaler Ausgleich erreicht.

Eine quantitative Bewertung im Sinne der Biotoppunkte-Bewertung ergab für das Eingriffsgebiet (Baugebiet Emser Straße/ Fasanenweg) als Eingriffsbilanz ein Biotopwert-Defizit von 659.729 Biotopwertpunkten. Für die Umwandlung der Ackerfläche wurde eine Aufwertung von 881.864 Biotopwertpunkten ermittelt. Damit wäre der Ausgleich für die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes quantitativ um 34 % übererfüllt.

Die Realisierung der bisher geplanten und festgesetzten Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich B wird nicht mehr weiter verfolgt.

Zu der Auswahl der Ausgleichsfläche wurden bereits im Rahmen des damaligen Aufstellungsverfahrens Einwände vorgebracht. Die vorgetragenen Bedenken richteten sich im Wesentlichen gegen die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlich wertvollen Ackerfläche (Stellungnahme Ortslandwirt und RP Darmstadt) sowie gegen den zu erwartenden Pflegeaufwand, der durch die geplante Ausgleichsmaßnahme zwangsläufig entstehen würde (Stellungnahme ARLL, OB Hettenhain und Forstamt).

Letztlich wurde gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung jedoch an der Ausgleichsfläche im Stadtteil Hettenhain festgehalten und der Bebauungsplan rechtskräftig.

In der Folgezeit wurden mit dem Pächter der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche, dem Ortsbeirat Hettenhain und dem Forstamt Bad Schwalbach verschiedene Gespräche geführt. Die Überlegungen richteten sich dahin, einen für alle Seiten tragfähigen Kompromiss zu finden.

Grundgedanke des Kompromisses war es, die erforderliche Ausgleichsmaßnahme nicht als Einzelmaßnahme auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche (Geltungsbereich B) durchzuführen, sondern den sog. Ausgleichspool der Stadt Bad Schwalbach in Anspruch zu nehmen. Dadurch wird es möglich, sowohl den erforderlichen Ausgleich nachzuweisen als auch den Belangen der Landwirtschaft Rechnung zu tragen

Daher wird anstelle der bisherigen Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereiches B des Bebauungsplans nun der als „Vorlaufende Ersatzmaßnahme (Ökokonto-Maßnahme)“ anerkannte „bestandsweise Nutzungsverzicht zur Förderung von Waldlebensgemeinschaften“ im Bereich „Busemach“ für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme verwendet.

Diese Vorlaufende Ersatzmaßnahme ist von der Unteren Naturschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises im September 2003 mit einer Summe von 624.000 Biotopwertpunkten anerkannt worden.

Bei der Verwendung der Ersatzmaßnahme für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist die Methodik des „funktionalen Ausgleichs“ nicht mehr anwendbar. Die im Bereich der jetzigen Bauflächen verdrängten Biotopstrukturen lassen sich in einem Waldgebiet nicht funktional wiederherstellen bzw. ausgleichen, da hierzu die Naturräume zu unterschiedlich sind.

Die naturschutzfachlichen Ziele der Ersatzmaßnahme auf einer Fläche von 9,6 ha liegen in dem Schutz und in der durch den Nutzungsverzicht längerfristig entstehenden ökologischen Aufwertung besonders schützenswerter Waldgesellschaften und -strukturen einschließlich der darin lebenden Tierarten.

Für die Festlegung der anerkannten Ersatzmaßnahme „Busemach“ als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Emser Straße/ Fasanenweg“ ist die erneute Festsetzung eines externen Geltungsbereiches wie bei der bisherigen Ausgleichsfläche in Hettenhain entbehrlich. Die Abgrenzung der Ersatzmaßnahme ist bereits Bestandteil des vorliegenden Bescheides der Unteren Naturschutzbehörde vom 5. 9. 2003. Der bisherige Geltungsbereich B des Bebauungsplans ist mit dem Satzungsbeschluss aufzuheben.

Einzelne Zuordnungsfestsetzungen der Bauflächen im Bebauungsplan zu Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 9 Abs.1a BauGB 1997 sind nicht erforderlich. Hintergrund derartiger Zuordnungsfestsetzungen ist die Kostenerstattungsregelung nach dem Siebten Teil des Allgemeinen Städtebaurechts im Baugesetzbuch (§§ 135a ff. BauGB). In einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (Besonderes Städtebaurecht) finden diese Vorschriften jedoch aufgrund gesetzlicher Regelung keine Anwendung.

Art und Umfang des naturschutzrechtlichen Ausgleichs unterliegen den bauplanungsrechtlichen Abwägungsbestimmungen des Baugesetzbuches. Die anerkannte Ersatzmaßnahme weist mit einem Wert von 624.000 Biotopwertpunkten gegenüber dem damaligen ermittelten Defizit von 659.729 Biotopwertpunkten im Eingriffsgebiet einen rechnerischen Fehlbetrag von 35.729 Punkten auf. Dies entspricht lediglich 5,4 % des Eingriffs-Defizits. Aufgrund der Geringfügigkeit dieses Wertes und der allgemeinen methodischen „Unschärfen“ des quantitativen Bewertungsverfahrens kann somit nicht von einem abwägungsrelevanten Mangel an Ausgleich gesprochen werden. Würde man diesen dennoch unterstellen, ist ein solch geringer Fehlausgleich gegenüber dem einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zugrunde liegenden öffentlichen Interesse an der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme als weniger gewichtig zu bewerten.

