

Bebauungsplan Nr. 67

„Goldsteinpark“

Zusammenfassende Erklärung



Februar 2020

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der vorgenannte Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen amtlichen Bekanntmachung am 04.02.2020 in Kraft getreten.

Entsprechend § 10a BauBG ist „dem in Kraft getretenen Bebauungsplan (...) 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 über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

1. Ziel des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Landesgartenschau richtete ein Falkner temporär im Goldsteinpark eine Falknerei ein. Nachdem die Falknerei zwischenzeitlich in Wisselsheim untergebracht wurde, möchte der Betreiber im Goldsteinpark fest ansässig werden und dort einen Greifvogelpark errichten, der der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll.

Um die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze im Plangebiet anzubieten, sollen ein öffentlicher Parkplatz sowie eine Fläche für private Stellplätze auf der bestehenden Schotterfläche planungsrechtlich gesichert werden.

Auf Grundlage des Nutzungskonzeptes für den Goldsteinpark sind daher folgende Nutzungen geplant:

Greifvogelpark innerhalb einer Fläche von insgesamt ca. 3.800 m²

Öffentlicher Parkplatz mit insgesamt 573 m²

Fläche für private Stellplätze mit insgesamt ca. 135 m²

Das Plangebiet liegt derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die geplanten Nutzungen eines Greifvogelparks sowie eines Parkplatzes sind demnach bisher nicht zulässig. Um die genannten Projekte zu ermöglichen, ist es daher notwendig, das erforderliche Baurecht hierfür zu schaffen.

Ziel der Planung ist es, die neuen Nutzungen in die vorhandene städtische Parkstruktur zu integrieren und damit den Goldsteinpark als Freizeit- und Erholungspark aufzuwerten.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Goldsteinpark“ wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Die Dimensionierung der Zufahrt und der Stellplätze sowie die Errichtung des Greifvogelparks stellen die wesentlichen Nutzungsänderungen gegenüber dem Ist-Zustand dar. Die Größe des Geltungsbereichs liegt bei 12.600 m², von denen ca. 3.800 m² für die Greifvogelanlage und ca. 1.000 m² für die Verkehrsflächen vorgesehen werden.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten und es existieren keine nach § 30 BNatSchG oder § 13 (1) HAGBNatSchG geschützten Einzelbiotop.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von einem Vorkommen geschützter Tierarten (Lebensstätten häufiger und ungefährdeter Vogelarten, ggf. nachrangige Nahrungsreviere von Fledermäusen) auszugehen. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann durch geeignete Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen jedoch vermieden werden.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, jedoch innerhalb der Zone IIIB (Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk) und Zone B 2 (Bad Nauheim) der Heilquellenschutzgebiete von 1984, deren Verordnungen zu beachten sind.

Das Planungsgebiet weist eine geringe Vorbelastung hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter auf, die v.a. aus dem Straßen- und Schienenverkehr und der Siedlungstätigkeit im Umfeld resultieren.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass sich umweltrelevante Nutzungsänderungen in erster Linie durch die Bebauung, Versiegelung bzw. Befestigung (maximal 800 m²) bisher unbebauter Flächen sowie die Überformung eines Gebüschs (weitere 3.000 m²) ergeben. Im Rahmen der Prüfung wurden Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Lebensräume mit geringer Erheblichkeit festgestellt, jedoch sind diese aufgrund der Kleinflächigkeit des Bauvorhabens und Erhaltungsmaßnahmen tolerierbar. Für die übrigen Schutzgüter können erhebliche Umweltauswirkungen - ggf. durch geeignete Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Versickerung unbelasteten Oberflächenwasser, Begrenzung befestigter Flächen, Erhalt von Gehölzen als Eingrünung) ausgeschlossen werden.

Die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung stellt ein verbleibendes Defizit fest, das durch die Zuordnung von zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen, in Form von vorgreiflich umgesetzten Ökokontomaßnahmen, ausgeglichen wird.

Eine nennenswerte Zunahme von Emissionen durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr ist nicht zu erwarten, sowie auch Emissionen aus dem Betrieb der Greifvogelanlage immissionsrechtlich irrelevant sind.

Es liegen Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vor. Dabei handelt es sich jedoch um einen Altstandort, der 2008 erfolgreich saniert wurde. Mit der Abfall- und Abwasserentsorgung sind im Bebauungsplanungsgebiet keine umweltrelevanten Probleme verbunden.

Eine Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen ist weder mit dem eigentlichen Bauvorhaben noch mit der Umsetzung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen verbunden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass - vorbehaltlich der Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen bzw. der Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Ökokonto-Maßnahmen) - bei der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 67 „Goldsteinpark“ insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ihre Berücksichtigung im Verfahren

3.1. Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen mehrstufigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die öffentlichen und privaten Belange durch die Stadt Bad Nauheim gegeneinander und untereinander abgewogen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mittels öffentlicher Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 27.06.2016 bis einschließlich 22.07.2016. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.06.2016 bis einschließlich dem 22.07.2016 durchgeführt.

Nach Auswertung der frühzeitig vorgebrachten Stellungnahmen erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Planteilwurfs in der Zeit vom 15.10.2019 bis einschließlich dem 15.11.2019. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.10.2019 bis einschließlich dem 15.11.2019 zum Entwurf des Bebauungsplanes beteiligt.

3.2. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage eingegangen.

3.3. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

Es gingen Stellungnahmen von insgesamt 5 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) ein. Weitere direkt beteiligte 25 TÖB und Gemeinden haben sich nicht geäußert oder stimmten der Planung zu. Im Zuge der Abwägung wurde folgenden, bauplanungs- oder bodenrechtlich relevanten Anregungen entsprochen:

- Der Grundwasserschutz wird durch die getroffenen Festsetzungen (geringe Versiegelung, Oberflächenbefestigung) und Hinweisen (Heilquellenschutzgebiet, Gewässerschutz) in Verbindung mit dem Anschluss des Greifvogelparks an das öffentliche Leitungsnetz zur Wasserver- und -entsorgung hinreichend berücksichtigt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Themen Grundwasserschutz, Wasserver- und -entsorgung nachzuweisen.
- Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wird in das Artenschutzgutachten eine „worst-case-Betrachtung“ eingearbeitet. Das überarbeitete Gutachten wird der Unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung gestellt.
- Die textlichen Festsetzungen werden bzgl. der Tiefe des zu erhaltenden Schwarzdornsaums von 2 m auf 4 m auf Wunsch der Unteren Naturschutzbehörde geändert.
- Aufnahme eines Hinweises zum Ausbringen von Pflanzen und Tieren in freier Natur nach § 40 BNatSchG.
- Auf Wunsch des Fachdienstes Bauordnung des Wetteraukreises werden für die erforderlichen Stellplätze des Greifvogelparks die Fläche für Stellplätze als private Verkehrsfläche Zweckbestimmung Stellplätze zeichnerisch festgesetzt.
- Es wurde ein Hinweis zur Haltung von Greifvögeln aufgenommen (Stellungnahme Veterinärwesen des Wetteraukreises).
- Ein entsprechender Hinweis zum Schutz von unterirdischen Leitungen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nicht entsprochen wurde folgenden Anregungen:

- Durchführung einer qualifizierten, systematischen Kartierung, da gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zur sicheren Wahrung der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz eine „worst-case-Betrachtung“ denkbar ist, die dann auch das potentielle Vorkommen von Arten, für die das Gebiet eine Habitatsignung aufweist, berücksichtigt. Eine „worst-case-Betrachtung“ wurde in die artenschutzrechtliche Prüfung eingearbeitet.
- Dass zwei Heilquellenschutzverordnungen (aus dem Jahr 1929 und 1984) heranzuziehen sind, ist nicht nachvollziehbar. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die ältere Schutzverordnung aus dem Jahr 1929 durch die neuere Heilquellenschutzverordnung aus dem Jahr 1984 aufgehoben wurde. Daher wird auf die jüngere Verordnung aus dem Jahre 1984 hingewiesen.
- Auflagen gemäß dem Tierschutzgesetz können nicht über einen Bebauungsplan gedeckt werden. Hierfür ist das jeweilige Fachgesetz und Verordnungen im Rahmen der Genehmigung heranzuziehen.

Weiterhin wurden einige Hinweise vorgebracht, die unabhängig vom Regelungsgehalt des Bebauungsplanes (z.B. auf Grund fachgesetzlicher Bestimmungen) zu beachten sind und teilweise als Hinweise im Textteil der Planzeichnung aufgenommen worden sind.

Darüber hinaus wurden aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen diverse Änderungen ohne Normcharakter und redaktionelle Klarstellungen bzw. Hinweise in der Begründung aufgenommen.

Durch die vorgenommenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

4. Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung / Planungsalternativen

Wie eingangs erläutert, soll mit der Entwicklung die Errichtung eines Greifvogelparks ermöglicht werden

Auf der Grundlage des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und den geringen Auswirkungen auf Natur und Umwelt stellt die Planung eine im Außenbereich hinnehmbare Nutzung dar. Zumal sich diese Nutzung in die Nutzungsstruktur des Goldsteinparks gut einfügt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden neben einer weiteren – zum Entwurf verworfene und nicht weitergeführte – Nutzung (Skateranlage) auch zwei Standorte für den Greifvogelpark geprüft und mit den Behörden im Rahmen der Beteiligung abgestimmt. Im Ergebnis wurde auf den zum Vorentwurf vorgesehenen Standort des Greifvogelparks innerhalb des Goldsteinwäldchens verzichtet. Als Alternativstandort wurde der zum Entwurf / Satzung geplante Standort innerhalb der Schwarzdornfläche aufgrund der geringeren Auswirkungen auf Natur und Umwelt weitergeführt.