

# GEMEINDE SCHLANGENBAD



Bebauungsplan „Eckernberg“  
Ortsteil Niedergladbach

Zusammenfassende Erklärung

Juli 2021

**STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT  
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN**

Thomas-Mann-Straße 41 · 53111 Bonn · Tel.: 0228 /227 236 10 · Fax: 0228 /227 236 19  
Bearbeitung: M.A. Agnieszka Kosa

<b>1 Allgemeines</b>	<b>2</b>
<b>2 Ziel der Planung</b>	<b>2</b>
<b>3 Verfahrensablauf</b>	<b>3</b>
<b>4 Umweltbelange</b>	<b>4</b>
<b>5 Gründe für die Wahl des Plans</b>	<b>10</b>

## 1 Allgemeines

Gemäß § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. In dieser Erklärung ist die Art und Weise darzulegen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 2 Ziel der Planung

Für den westnördlichen Ortsrand der Ortslage Niedergladbach mit einer Nettobaulandfläche von ca. 8.175 m<sup>2</sup> sollte Baurecht für Einzel- bzw. Doppelhäuser geschaffen werden. Die Grundsatzbeschlüsse zur Ausweisung des Baugebiets lagen bereits seit Februar 2008 vor. Bis März 2010 wurden die Grundstücksankäufe durch die Gemeinde Schlangenbad und Verträge gemäß der Baulandrichtlinie<sup>1</sup> abgeschlossen. Die Veräußerung der gemeindeeigenen, baureifen Grundstücke erfolgte grundsätzlich an einen bestimmten in § 4 der Baulandrichtlinie genannten Personenkreis. Dabei wurden Personen berücksichtigt, die zuvor entweder Grundstücks(teil)flächen an die Gemeinde veräußert hatten oder seit einer bestimmten Zeit in Schlangenbad wohnen bzw. arbeiten oder gelebt haben.

Mit der Planung wurde die Arrondierung der bebauten Ortslage von Niedergladbach durch die Aktivierung von Baulandreserven entlang des Holzweges bzw. der Stichstraße „Am Eckernberg“ angestrebt. Durch die Schaffung von Baulandangebot steuerte die Gemeinde aktiv einer Auswanderung von „jungen Haushalten“ entgegen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Eckernberg" sollte die Errichtung von 10 freistehenden Einfamilienhäusern oder auch maximal 20 Doppelhäusern in eingeschossiger Bauweise innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) ermöglicht werden. Vorgabe zur Planung war, dass sich die künftigen Wohngebäude grundsätzlich in Art und Maß der baulichen Nutzung an der Abrundungssatzung "Am Rain" orientieren. Die Bebauung sollte sich harmonisch in das Ort- und Landschaftsbild einfügen. Damit konnte mittelfristig der Bedarf an Wohnbauland in Niedergladbach gedeckt werden. Die Erschließung des Baugebiets sollte in zwei Bauabschnitten erfolgen. Im ersten Abschnitt standen sechs Grundstücke zur Verfügung. Mittlerweile sind fünf Wohngebäude innerhalb des ersten Bauabschnitts realisiert worden. Die Erschließung des zweiten Abschnitts soll bei Bedarf erfolgen.



**Abb.1**  
**Luftbild, Niedergladbach**  
 /Quelle: <https://earth.google.com/>

<sup>1</sup> Baulandrichtlinie der Gemeinde Schlangenbad vom 12.09.1996

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 wurde das geplante Wohngebiet Eckernberg aufgrund der seinerzeit durchgeführten Untersuchungen zur Bevölkerungsentwicklung und dem sich daraus prognostizierten Baulandbedarf als Siedlungszuwachsfläche (Wohnbaufläche) dargestellt.

### **3 Verfahrensablauf**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad hatte in ihrer Sitzung am 17.12.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans „Eckernberg“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Niedergladbach, Flur 2: 56 tlw., 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65 und 66.

#### Scoping und vorgezogene Behördenbeteiligung

Die 1. Behördenbeteiligung des Vorentwurfs und das Scoping erfolgten im Juni 2009 unter Fristsetzung bis zum 14.07.2009. Die betroffenen Stellen wurden gebeten, sich zu den zu beachtenden Umweltaspekten zu äußern und eine erste fachliche Stellungnahme abzugeben. Der Bebauungsplanvorentwurf wurde u.a. als Ergebnis der eingegangenen Stellungnahmen und aufgrund von Beratungsergebnissen zwischen der Verwaltung und dem Planungsbüro weiterbearbeitet.

#### Offenlage

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte im Dezember 2009 unter Fristsetzung bis einschließlich 05.01.2010. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurden keine Änderungen der Planung vorgenommen. Einzelne textliche Festsetzungen wurden zur besseren Verständlichkeit redaktionell überarbeitet. Der Inhalt der textlichen Festsetzungen zur Hauptfistrichtung wurde zusätzlich in der Planzeichnung markiert.

Die Planaufstellung wurde im Regelverfahren gemäß § 8 ff BauGB durchgeführt. Ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB sowie ein beschleunigtes Verfahren nach §§ 13a BauGB schieden aufgrund der Plangebietslage im Außenbereich aus.

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB beschrieben und bewertet wurden.

Der Bebauungsplan wurde zusammen mit seiner Begründung gemäß § 10 (1) BauGB durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad am 04.09.2010 als Satzung beschlossen.

## 4 Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Eckernberg“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Satz 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt. Innerhalb derer sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB beschrieben worden.

Für den Straßenausbau "Holzweg", welcher im Norden das Plangebiet begrenzt, und ein Teilstück der Straße "Am Eckernberg" wurde bereits im Jahr 2008 ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.

Die Belange des Artenschutzes, die sich aus dem Naturschutzgesetzes (BNatSchG) ergeben, wurden ohne gesonderte Durchführung der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP) geprüft und deren Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt.

Resümierend wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Auswertung des kartographischen Materials der übergeordneten Planungen und Umweltdaten, Bodenkarten) eingesetzt. Mit dem Abgleich externer Daten der Hessischen Vogelschutzwarte und der FENA war eine abschließende Bewertung der Eingriffe durch die Planung möglich.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch die sachgerechte Planung und Realisierung des Bebauungsplans „Eckernberg“ keine die Gesundheit des Menschen beeinträchtigende Auswirkungen im neuen Wohngebiet und der Ortschaft auftreten werden. Die durch die Bebauung der Grundstücke zusätzlich zur jetzigen Situation auftretenden Belastungen durch Verkehrslärm und Emissionen aus Gebäudeheizungen sind nicht erheblich und werden sich denen der näheren Umgebung unterordnen.

Die beplanten Baugrundstücke bieten durchschnittliche Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere, so dass dort nicht mit einem Vorkommen seltener oder geschützter Arten gerechnet werden muss. Die vorhandenen Biotopstrukturen innerhalb der Grünlandnutzung werden durch die Bebauung beseitigt, an ihre Stelle tritt auf den Freiflächen die Anlage eines Hausgartens. Der Naturraum wird in seiner ökologischen Funktion nicht zerstört. Die zu der offenen Landschaft hin anzulegende 5,0 m breite Hecke soll den Biotop- und Artenschutz durch eine hohe strukturelle Vielfalt unterstützen.

Die im Plangebiet anstehenden Böden haben keine hohe landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit. Sie sind für den Naturhaushalt von mittlerer Bedeutung. Durch die Errichtung der Gebäude und der Nebenanlagen gehen Bodenfunktionen verloren, die nicht ausgleichbar sind.

Für den Wasserhaushalt haben die Grundstücke keine besondere Bedeutung. Durch die Bebauung ist nicht mit Schadstoffeinträgen in Grund- und Oberflächengewässer zu rechnen. Die Versickerungsfläche wird durch die Bebauung verringert. Dieser Eingriff kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen, sondern allenfalls durch die Einschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) unterhalb der Obergrenze gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Versiegelung minimiert werden.

Die geplante Baumaßnahme lässt keine relevanten klimatologischen Auswirkungen erwarten. Durch die Anpflanzung einer Hecke sollten günstige Auswirkungen auf das Kleinklima im Bereich des Plangebietes erzielt werden können.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind den Erkenntnissen des Umweltberichts nach von den Auswirkungen der Planung nicht betroffen.

Durch die Bebauung gehen keine für das Landschaftsbild wichtigen Gehölze verloren. Durch die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltungsvorschriften sowie die zu pflanzende Ortsrandeingrünung kann der Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt als verträglich angesehen werden.

Da die Eingriffe auf dem Grundstück nicht vollständig ausgeglichen werden können, führen die Gemeinde Schlangenbad bzw. von ihr beauftragte Dritte Kompensationsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangebiets durch.

Zur Überwachung der insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen der Planung werden von der Gemeinde regelmäßige Überprüfungen der Umweltauswirkungen vorgenommen.

Nicht bewältigte, erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind mit der Planung nicht verbunden. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets als Voraussetzung für die mit dem Plan vorbereiteten Nutzungen sind nicht erforderlich.

Eine Beeinträchtigung des im Regionalplan ausgewiesenen Regionalen Grünzugs ist nicht zu erwarten.

Dies stellt sich für die einzeln zu betrachtenden Schutzgüter wie folgt dar:

#### Mensch/ Gesundheit

Die Beschreibung des Schutzguts Mensch und die Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung bezog sich sowohl auf Lärm- und Schadstoffimmissionen.

Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets dient der Schaffung von Bauland. Dies stellt einen Pfeiler einer aktiven Steuerung der Gemeinde gegen die Auswanderung von „jungen Personenhaushalten“ dar. Mit dem Vorhaben wird freistehende Wohnbebauung mit maximal bis zu 20 Wohngebäuden und 1 Wohneinheit pro Wohngebäude geplant. Die Art der eventuellen Beeinträchtigungen ist denen der umgebenden Wohnbaugebiete gleich zu stellen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist mit schätzungsweise 4 PKWs in der morgendlichen Spitzenstunde als vernachlässigbar zu bewerten.

Das Plangebiet ist weder von außen noch innerhalb seiner selbst durch die bestehende oder die geplante Nutzung als Wohngebiet besonderen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt. Gewerbliche Emissionen aus der Nachbarschaft oder aus dem Plangebiet sind nicht gegeben.

Während der Bauphase ist temporär mit Störungen durch Baustellenlärm und -emissionen sowie Baustellenverkehr in der Nachbarschaft zu rechnen. Mit einer andauernden Luftbeeinträchtigung durch Emissionen sowie Lärmbelastung ist nicht zu rechnen.

Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ist als gering einzustufen.

#### Boden

Ein Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt durch Abtrag von Ober- und Rohboden, Störung des Bodengefüges und Versiegelung un bebauter Flächen, die somit der Bodenbildung und Entwicklung entzogen werden.

Durch die Errichtung baulicher Anlagen kommt es zum Verlust der Bodenfunktionen. In den versiegelten Bereichen werden Bodenbildungsprozesse dauerhaft unterbunden, die natürliche Bodenfruchtbarkeit und das Biotopentwicklungspotential werden stark beeinträchtigt. Während der Bau-

maßnahmen kommt es zu zeitlich begrenzten Beeinträchtigungen auch der nicht zu versiegelnden Bereiche.

Durch die Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche der Hauptgebäude wird der Eingriff in den Boden begrenzt, um den Eingriff in den Boden zu minimieren. Diese Festsetzung erfolgte in Anlehnung an die bauliche Dichte der bereits bebauten Grundstücke in der Umgebung.

Die Eingriffe in den Boden sind bei Durchführung einer Bebauung nicht zu vermeiden und im Plangebiet nicht abschließend auszugleichen. Das Ausgleichsdefizit wird daher durch Maßnahmen der Gemeinde Schlangenbad bzw. von ihr beauftragter Dritter auf Flächen außerhalb des Plangebiets kompensiert. Die Kompensation erfolgt durch dieselben Maßnahmen, die auch zur Kompensation der Eingriffe in den Lebensraum von Tieren und Pflanzen durchgeführt werden.

### Wasser

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser erfolgt durch die Überbauung mit Gebäuden sowie die Versiegelung durch notwendige Erschließungsanlagen, was zur einer Verkleinerung der Retentionsfläche und einer Verringerung der Neubildung vom Grundwasser führt. Jedoch ist die Grundwasserneubildungsrate durch den undurchlässigen, schiefrigen Untergrund gering und somit ist die Bedeutung der Plangebietsfläche im Hinblick auf das Wasserpotential als gering bis mittel eingeschätzt.

Um unnötige Versiegelungen zu vermeiden, wird eine maximal überbaubare Grundfläche der Hauptgebäude festgesetzt. Die Ausführung von privaten Zufahrten und –wegen sollte wasser-durchlässig ausgeführt werden, um die Versickerung des Niederschlagswassers zu einem hohen Prozentsatz zu ermöglichen. Letzteres ist im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt.

Das auf vollständig versiegelten Oberflächen (Dachflächen, asphaltierte Zufahrtsstraßen) anfallende Niederschlagswasser ist wegen des oberflächennah anstehenden Gesteines nicht innerhalb des Plangebiets versickerbar. Es ist jedoch grundsätzlich darauf zu achten, dass der natürliche Oberflächenabfluss durch das anfallende Niederschlagswasser nicht wesentlich übersteigt wird. Daher wurde festgesetzt, dass Niederschlagswasser vorzuhalten ist und nur über eine gedrosselte Ableitung in das Kanalnetz erfolgen soll.

Ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser ist durch die Planung nicht gegeben.

### Tiere und Pflanzen

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Biotoptypen wurden im Umweltbericht beschrieben, die Bewertung des Arten- und Biotoppotentials erfolgte nach der Hessischen Kompensationsverordnung 2005. Aus der Bilanzierung herausgenommen ist ein Teilstück der Planungsfläche von rund 565 m<sup>2</sup> Größe, das bereits im Rahmen der Eingriffsbilanzierung des Straßenausbaus „Holzweg“ einer eingriffsrechtlichen Prüfung unterzogen wurde.

Das Plangebiet repräsentiert sich als eine innerhalb des Naturraumes weit verbreitete Vegetationsgesellschaft ohne seltene oder besonders schützenswerte Elemente oder Potenziale. Es ist als eine Wiesenfläche, die einen höheren Intensivierungsgrad als die umgebenden Wiesen und Weiden aufweist, zu bewerten. Baumstumpen weisen auf einen früheren Besitz mit Gehölzen hin, wovon nur noch zwei Einzelbäume vorhanden sind. Nordöstlich der Planfläche auf der gegenüberliegenden Seite vom „Holzweg“ schließt sich die Siedlungsfläche Niederglabachs mit Einzelhäusern und größtenteils strukturarmen Hausgärten an. Im Süden und Westen wechseln sich Wiesen und Weiden unterschiedlichen Extensivierungsgrades mit Baumgruppen und dichteren Gehölzbeständen ab.

Durch die geplante Maßnahme geht im Bereich der bebauten Flächen Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Durch die Anlage der Hecke zu der offenen Landschaft hin sollten die Auswirkungen für die den Landschaftsbestandteil prägenden Tierarten gemindert werden.

Durch die Errichtung von Wohnbebauung und der Anlage von Hausgärten kommt es zur Beseitigung der bislang durch Extensivnutzung gekennzeichneten Biotopstrukturen und damit auch ihrer funktionalen Verflechtung mit der umgebenden Landschaft.

Die Baumaßnahme wird keine bestandsgefährdenden Auswirkungen auf die im Planungsraum vorkommenden Tierarten haben. Eine dauerhafte Beeinträchtigung der ökologischen Funktion im Naturraum durch die Bebauung ist auszuschließen, da große Flächen desselben oder höherwertigen Biotoptyps in unmittelbarer Nähe erhalten bleiben.

#### Klima / Luft

Durch die Versiegelung von Flächen und die Errichtung von Gebäuden erfolgt eine Aufheizung der Luft bei gleichzeitig verminderter Feuchtigkeitsnachführung. Durch die Bebauung wird auch der Luftaustausch zwischen Hang- und Tallagen vermindert.

Da die Bedeutung der untersuchten Flächen hinsichtlich des Klimapotentials gering ist, sind die Beeinträchtigungen durch die Wärmespeicherung neuer Baukörper und die Unterbindung der Kaltluftentstehung als gering einzuschätzen.

Die geplante Baumaßnahme lässt keine relevanten klimatologischen Auswirkungen erwarten. Durch die Anpflanzung einer Hecke sollten günstige Auswirkungen auf das Kleinklima im Bereich des Plangebietes erzielt werden können.

Luftverunreinigungen werden durch die Verwendung moderner Heizungsanlagen weitestgehend ausgeschlossen.

#### Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach heutigem Kenntnisstand nicht von den Auswirkungen der Planung betroffen.

Mit der vorgesehenen Planung sind auch keine Auswirkungen auf die in der Nachbarschaft existierende Kulturdenkmäler (Bildstock Flurstk. 55, Brunnen Flurstk. 52, Nr. 1 ehem. Schule Flurstk. 35/1, Nr. 2 kath. Pfarrhaus Flurstk. 51, Nr. 3 Wohnhaus Flurstk. 34) zu erwarten.

#### Landschaftsbild und Erholung

Die geplante Wohnbebauung dient der Ortsrandarrondierung und fügt sich somit in das Ortsgefüge ein. Dennoch wird sie in einer Höhe von rund 320 m ü. NHN künftig den höchsten Punkt der Ortschaft bilden, wodurch es temporär zur visuellen Verfremdung des bekannten Landschaftsbildes kommen kann. Das vorherrschende Landschaftsbild, die Weidelandschaft mit vereinzelt Gehölzgruppen bzw. die Waldlandschaft, bleibt jedoch dominierend. Auch die Blickbeziehungen bleiben im Wesentlichen erhalten, da die Gebäude in den Hang hinein gebaut werden.

Zur Verminderung der Eingriffe in das Landschaftsbild ist eine Heckenpflanzung zur offenen Landschaft hin vorgesehen und die Höhenentwicklung der Gebäude ist durch die Zulässigkeit von maximal einem Vollgeschoss und die Festsetzungen von maximal zulässigen Wand- und Traufhöhen eingeschränkt. Mit der Bestimmung der maximal zulässigen Höhenlage der Gebäude (Erdgeschossrohfußboden) soll eine möglichst optimale Anpassung der Gebäude in das topografisch bewegte Gelände erreicht werden. Festsetzungen zur Gestaltung der Dachlandschaft und der Fassaden dienen gleichfalls der Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild.



Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf die Landschaft wird als gering eingestuft.

Das Plangebiet ist umgeben von Landschaftsräumen, die der Erholung dienen. Aufgrund der Siedlungsnähe, der Fernblicke und der vorhandenen Infrastruktur liegt die Erholungsfunktion im mittleren Bereich. Innerhalb und direkt angrenzend an das Plangebiet sind heute jedoch keine Wander- oder Wirtschaftswege mehr vorhanden.

Für die Erholung ist mit keinerlei erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

### **Resümierend**

Die Eingriffe, die mit der Planung vorbereitet wurden, können zwar im Rahmen der Ausgestaltung des Baugebiets gemindert werden, ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebietes ist jedoch unter Beibehaltung der Planungsziele nicht erreichbar.

Bei der Bilanzierung wurde die derzeitige Aufteilung in 10 Grundstücke zugrunde gelegt und die maximal zulässige Versiegelung von 190 m<sup>2</sup> bei einem Doppelhausgrundstück angenommen, da es sich hierbei um die dichteste mögliche Bauweise handelt. Im Falle einer Einzelhausbebauung würde sich der Versiegelungsgrad entsprechend verringern.

Es verblieb ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 156.341 Biotopwertpunkten. Dabei wurde dem 1. Bauabschnitt der Wohnbaufläche ein Ausgleichsdefizit von 85.383 Biotopwertpunkten und dem 2. Bauabschnitt der Wohnbauflächen ein Defizit 57.774 Biotopwertpunkten zugeordnet. Für die Verkehrsflächen verblieb ein Minus von 13.184 Punkten.

In Abstimmung mit der UNB sollte das Defizit durch mit einer Ausgleichsmaßnahme durch die Umwandlung einer Ackerfläche in Grünland und zu einem Grasweg mit Schutz- und Pufferfunktion für das NSG "Rechtebachtal" in der Gemarkung Georgenborn, Flur 7, Flurstück 75 erfolgen. Dabei handelt es sich um eine bereits von der UNB genehmigte und bislang nicht umgesetzte Maßnahme für den nicht realisierten Verkehrskreisel in Georgenborn. Darüber hinaus soll der Ausgleich durch Aufforstung von Laubwald in Hausen v.d.H. in der Flur 1, Flurstück 2 erfolgen.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### **Frühzeitige Beteiligung**

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Aus dieser Beteiligung lagen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen zum Planentwurf vor.

#### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange gemäß § 4 (1) BauGB und Scoping**

Die 1. Behördenbeteiligung des Vorentwurfs und das Scoping erfolgten im Juli 2009. Die betroffenen Stellen wurden gebeten, sich zu den zu beachtenden Umweltaspekten zu äußern und eine erste fachliche Stellungnahme abzugeben. Der Bebauungsplanvorentwurf wurde u.a. als Ergebnis der eingegangenen Stellungnahmen und aufgrund von Beratungsergebnissen zwischen der Verwaltung und dem Planungsbüro weiterbearbeitet.

#### **Stellungnahme des Rheingau-Taunus-Kreis mit Schreiben vom 14.07.2009**

#### **Stellungnahme des Büros der Kreisorgane – Kreisentwicklung**

Der Anregung zur gestalterischen Einbindung der Wohnbebauung in das Landschaftsbild wurde gefolgt. In den Bebauungsplan wurde unter II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen als Punkt 2 folgende Festsetzung aufgenommen: *Sowohl helle als auch reflektierende glasierte Dachde-*

ckungsmaterialien und Wandbaustoffe sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Glashausanbauten (Wintergärten etc.). Die Einrichtung von blendfreien Sonnenkollektoren und photovoltaischen Elementen ist zulässig.

### **Untere Naturschutzbehörde**

Der Anregung der landschaftlichen Einbindung der Bebauung wurde durch die Festsetzung einer 5,0 m breiten Ortseingrünung gefolgt.

Die Forderung, das Plangebiet und sein Wirkungsumfeld qualifiziert faunistisch und floristisch zu untersuchen, wurde erfüllt. Die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt wurden im Umweltbericht ohne gesonderte Artenschutzfachliche Untersuchung thematisch behandelt. Die Ergebnisse wurden in den Umweltbericht samt der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sowie der Biotoptypenbestandskarte aufgenommen.

### **Untere Wasserbehörde**

Die Begründung wurde um die Thematik Abwasserentsorgung ergänzt.

### **Abfallwirtschaft**

Der Wendehammer „Am Eckernberg“ wurde unter Berücksichtigung der vorgetragenen Argumentation so vergrößert, dass ein 3-achsigen Müllfahrzeug durch ein Vor- und Zurücksetzen wenden kann.

### **Stellungnahme der nach § 60 BNatSchG anerkannten Naturschutzverbände mit Schreiben vom 06.07.2009**

Der Anregung zur Plangebietsflächenverkleinerung wurde nicht gefolgt. Das Baugebiet am Eckernberg stellt die Flächenreserve für den Ort Niedergladbach für den Prognosezeitraum des Flächennutzungsplans dar. Zudem wurde das Baugebiet in zwei Bauabschnitte geteilt. Der zweite Bauabschnitt soll erst bei Bedarf realisiert werden.

Die erforderliche Umweltprüfung wurde durchgeführt und der Umweltbericht mit dem Offenlageentwurf vorgelegt.

### **Stellungnahme der Rheingauwasser GmbH, Eltville mit Schreiben vom 07.07.2009**

Der Hinweis auf die notwendige Druckerhöhung im Rahmen der Hausinstallation wurde in die Hinweise auf der Planzeichnung aufgenommen.

### **Öffentliche Auslegung**

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (2) BauGB**

Aus dieser Beteiligung lagen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen zum Planentwurf vor.

#### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

### **Stellungnahme der anerkannten Naturschutzverbände mit Schreiben vom 17.12.2009**

Die Bilanzierung des Eingriffs/Ausgleichs wurde überarbeitet und die Differenz der Wertpunkte vor und nach dem Eingriff korrigiert.

Die Ortsrandeingrünung aus Sträuchern wurde zwingend festgesetzt, nicht jedoch die Anpflanzung von Hochstämmen. Dies sollte ein mögliches Verschatten der im Nordhang gelegenen Grundstücke durch ein Pflanzgebot von Hochstämmen vermeiden.

## **Stellungnahme des Rheingau-Taunus-Kreis mit Schreiben vom 30.12.2009**

### **Untere Naturschutzbehörde**

Bei einem Abstimmungstermin mit der UNB wurden Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt, welche den Eingriffen im Bebauungsplan unmittelbar zugeordnet wurden.

### **Eigenbetrieb Abfallwirtschaft**

Der Einwand einer unzureichenden Erschließung für das Wenden für dreiachsige Müllfahrzeuge wurde bestätigt. Die Gemeinde Schlangenbad hielt jedoch an der Flächenfestsetzung fest. Die für das Wenden erforderlichen Verkehrsflächen wurden durch Ergänzung auf privaten Grundstücksflächen gesichert.

## **5 Gründe für die Wahl des Plans**

Eine Siedlungsflächenentwicklung ist in der Ortslage Niedergladbach wegen der schlechten Besonnungsverhältnisse aufgrund der engen Tallagen und der steilen Exposition grundsätzlich schwierig. Der hier geplante Standort ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, zudem sind sämtliche Grundstücke durch die Gemeinde Schlangenbad veräußerbar, so dass die Verfügbarkeit des neuen Baulandes und dessen Veräußerung an Bauwillige gewährleistet ist. Der Standort des Baugebiets bedarf daher keiner erneuten Überprüfung.

Bei der Planung handelt es sich um eine der Örtlichkeit angepasste Baulandentwicklung. Andere denkbare Bauformen wie Reihen- oder Mietshäuser sind im Ort keine nachgefragten Bautypen und werden wegen der nordexponierten Lage und der damit verbundenen Nachteile für die Belichtung und Besonnung der Gebäude nicht festgesetzt.

Alternativ zur vorgestellten Planung könnte die derzeit auf den Flächen betriebene Grünlandnutzung auch in Zukunft fortgeführt werden. Die Nachfrage nach Wohnraum und nach geeigneten Bauplätzen für Eigenheime könnte dann in Niedergladbach nicht befriedigt werden. Derartige Grundstücke sind jedoch zum Erhalt einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur und für die Flexibilität der Miet- und Besitzverhältnisse im Ort sinnvoll und erwünscht.