

Zusammenfassende Erklärung  
gem. § 10a Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan der Gemeinde Petersberg, Ortsteil Steinau Nr. 17  
„Flurlage Judenrain“

---

## **1. Vorbemerkung**

Grundsätzlich ist es städtebauliches Ziel der Gemeinde Petersberg, vorhandene Baulücken und Innenbereichspotenziale für die bedarfsorientierte Entwicklung zu erschließen. Darüber hinaus werden jedoch auch Bauvorhaben an der Ortsrandlage unterstützt, dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Bebauung städtebaulich vertretbar ist und die betreffenden Flächen verkehrlich und hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt westlich an die bestehende Bebauung in der Hainbergstraße an. Sie kann sowohl verkehrlich als auch hinsichtlich der technischen Infrastruktur (Kanal, Wasser, Strom) erschlossen werden.

Die geplante Bebauung führt zur Arrondierung des Ortsrands. Die Bebauung des Grundstückes erfolgt durch die Grundstückseigentümer, wodurch der Siedlungsdruck zur Ausweisung von neuen Baugebieten zumindest reduziert wird, bzw. Neubaugebiete solchen Bauinteressenten vorbehalten bleiben, denen vorgenannte private Siedlungspotentiale nicht zur Verfügung stehen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg hat in ihrer Sitzung am 21.09.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Flurlage Judenrain“ im Ortsteil Steinau gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Ortsrand von Steinau.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg hat in ihrer Sitzung am 15.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.01.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

In ihrer Sitzung am 21.09.2023 hat die Gemeindevertretung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Termin für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 18.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorentwurf lag in der Zeit vom 23.10.2023 bis 06.11.2023 zur Einsichtnahme aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 20.10.2023 über die frühzeitige Beteiligung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Am 05.09.2024 wurde dem Entwurf des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 14.10.2024 bis 15.11.2024 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 11.10.2024 über die Beteiligung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg hat in ihrer Sitzung am 20.03.2025 den Bebauungsplan Nr. 17 im Ortsteil Steinau „Flurlage Judenrain“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 09.04.2025 hat der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Rechtskraft erlangt.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der potentielle Beeinträchtigungen der Schutzgüter beurteilt sowie Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen benennt. Grundlage für die Beurteilung und Bewertung waren Geländebegehungen und die Auswertung insbesondere folgender Gutachten und Unterlagen:

- Rechtskräftiger Flächennutzungsplan
- Hessisches Naturschutz-Informationssystem Natureg
- Regionalplan Nordhessen
- Umweltatlas Hessen des HLNUG
- Bodenviewer Hessen (Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie; <http://bodenviewer.hessen.de>)

Die Eingriffs-Beurteilung erfolgte verbal-argumentativ und auf Grundlage der Hessischen Kompensationsverordnung.

Beeinträchtigungen für die Bewohner der neuen Bebauungen würden im Wesentlichen von der westlich vorbei führenden Autobahn A7 ausgehen. Die Emissionen erreichen das Plangebiet aber nur in sehr abgeschwächtem Umfang. Emissionen, die von der neuen Bebauung für die Umgebung ausgehen, sind nicht zu erwarten. Die Bebauung ist vorgesehen mit privater Wohnnutzung.

Eine Beeinträchtigung geht von der unterhalb vorbei führenden Bahnlinie aus, die Beeinträchtigung ist nach dem Bau von Lärmschutzwänden stark zurückgegangen. Die Beeinträchtigungen betreffen im Übrigen auch auf das gesamte umliegende Wohngebiet.

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden sind keine hinsichtlich ihres Standort- und Lebensraumpotenzials oder des landwirtschaftlichen Anbaupotenzials besonders schützens- oder erhaltenswerten Böden betroffen. Bislang können die Böden aufgrund fehlender Versiegelung Oberflächenwässer gut aufnehmen. Durch die Bebauung und einhergehender Versiegelung wird die Gesamtwasseraufnahme reduziert. Die Grundflächenzahl von 0,3 unterbindet eine großflächige Versiegelung. Das zur Verfügung stehende Grundstück weist auch nach Bebauung großflächige Schutzbereiche auf. Intensive grünordnerische Festsetzungen schaffen einen zusätzlichen Ausgleich hinsichtlich der Bedeutung als Ausgleichskörper.

Aufgrund der vorhandenen Topografie (Hangbereich) mit darunter liegender Bebauung weist das Untersuchungsgebiet keine wesentliche Bedeutung für das Lokalklima auf. Kaltluftströme werden durch Neu-bebauung in geringem Maße behindert, mit nachteiligen kleinklimatischen Veränderungen ist im nahen und weiteren Umfeld aber nicht zu rechnen.

Die geplanten Maßnahmen haben einen Umfang in verhältnismäßig geringem Umfang durch zusätzliche Versiegelungen. Für Veränderungen ist ein Ausgleich zu schaffen.

Dies wird durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

### Vermeidungsmaßnahmen

- Vorschriften für Einfriedungen, Eingrünungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und des Bodens
- Begrenzung der Bodenversiegelung
- Schaffung von Ausgleichsflächen im direkten Umfeld

### Ausgleichsmaßnahmen:

- Anzupflanzende Bäume und Sträucher auf internen Flächen
- Anlage von wechselnden Stellplätzen und Baumstandorten innerhalb der Planfläche mit geringem Versiegelungsgrad. Auf diesen Flächen können Oberflächenwässer direkt versickern und können abgeleitet werden.

Durch Übernahme der genannten Maßnahmen in den B-Plan werden die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen. Dies wird wie folgt begründet:

- Der Funktionsverlust des Gebiets als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten wird durch die Aufwertung der Biotopqualität auf den Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erreicht.
- Hinsichtlich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird eine innere Durchgrünung mit Hecken und Baumpflanzungen gewährleistet.
- Für das Schutzgut Klima/Luft erfolgt ein Ausgleich über die Anpflanzung von Gehölzen im Baugebiet sowie auf den Kompensationsflächen (Beschattung, Transpiration, Filterfunktion gegenüber Luftschadstoffen).

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind von Seiten der Öffentlichkeit zwei Stellungnahmen eingegangen, die sich insbesondere mit der Thematik der Wegebreite, früher Erwerbsabsichten und der Sorge um Beeinträchtigungen bei Starkregen befassen. Die Anregungen wurden abgewogen und nicht berücksichtigt bzw. an die zuständigen Stellen weitergeleitet.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unter anderem die Erstellung einer abwassertechnischen Planung zur ordnungsgemäßen Ableitung von Abwässern und des Regenwassers angeregt. Des Weiteren wurden die Anregungen zu möglichen Vorkommen der Haselmaus und der Bergeidechse vorgebracht. Die Anregungen wurden abgewogen für den Bereich, in dem die Wohnbebauung geplant ist, zurückgewiesen. Auch Habitat der Bergeidechse wurde nur angenommen, aber nicht nachgewiesen.

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Ausführungen zum Schutzgut Boden werden in dem vorgelegten Umweltbericht als nicht ausreichend beurteilt. Die Eintragung der Bodenfunktionsbewertung wird in den Umweltbericht übernommen. Weitere Beschreibungen zum Umgang mit dem Schutzgut Boden während der Bauphase werden in den Umweltbericht übernommen.

Entsprechend Anlage 2 der Kompensationsverordnung (KV 2018), Abs. 2.2.5 „Bodenfunktion“ ist eine bodenfunktionale Kompensationsbetrachtung nicht durchzuführen, wenn die Ertagsmesszahl über 20 und unter 60 liegt und die Eingriffsfläche nicht mehr als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt. Eine bodenfunktionale Kompensationsbetrachtung ist daher entbehrlich. Der Anregung des RP zum vorsorgenden Bodenschutz wird entsprochen.

### **4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die beplanten Flächen sind im Zusammenhang mit der bislang bestehenden Bebauung der Ortslage zu sehen. Weitere nicht bebaute Flächen innerhalb der Ortslage sind aktuell nicht verfügbar.

Daher ist der gewählte Standort alternativlos für die Gemeinde Petersberg zur Deckung eines örtlichen Bedarfes an bebaubaren Flächen.

Aufgestellt: März 2025

**PLANUNGSBÜRO BECKER**

Dipl. Ing. Andreas Becker

Architekt – Stadtplaner (AKH)