



**Zusammenfassende  
Erklärung**

**zum Bebauungsplan**

**„Schulweg II“**

**im Ortsteil Eisenbach  
der Gemeinde Selters**



**Kreis Limburg - Weilburg**

**10. Juli 2017**

## Inhaltsverzeichnis

1.0	Einleitung, Veranlassung und Ziele der Bauleitplanung .....	1
2.0	Wesentlicher Planinhalt .....	1
3.0	Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	2
4.0	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange .....	2
4.1	Bodenschutz, Altlasten- und Rohstoffsicherung .....	3
4.2	Gewässer-, Hochwasser- und Grundwasserschutz .....	3
4.3	Luftreinhaltung, Klimaschutz, Gesundheitsschutz, natürliche Ressourcen .....	4
4.4	Arten und Biotope (biologische Vielfalt) .....	4
4.5	Landschaftsschutz.....	5
4.6	Verkehr.....	5
4.7	Wasserverbrauch/Abwasserentsorgung .....	6
4.8	Ressourcenverbrauch, Abfallentsorgung .....	6
5.0	Gründe und tragende Abwägungsgesichtspunkte für die getroffenen Planungsentscheidungen .....	7

## **1.0 Einleitung, Veranlassung und Ziele der Bauleitplanung**

Der konkrete Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der ständigen Nachfrage nach Wohnraum und Eigentumsbauland der Einwohner von Selters, insbesondere von Eisenbach.

Im Dezember 2012 wurde durch die Gemeinde der Bebauungsplan "Schulweg" als Satzung beschlossen. Die durch diese Planung bereitgestellten Baugrundstücke sind inzwischen veräußert und weitgehend bebaut. Konkret wurden dort ca. 19 Bauplätzen bei einer Siedlungsdichte von max. ca. 33 WE/ha entwickelt.

Gem. § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan sowie gem. § 6 (5) BauGB dem Flächennutzungsplan, eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **2.0 Wesentlicher Planinhalt**

Das Ziel der Planung ist es, ca. 16 Bauplätze mit Grundstücksgößen von durchschnittlich ca. 520 m<sup>2</sup> auszuweisen, um den bereits erläuterten Bedarf an Bauflächen abzudecken.

Mit der Festlegung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) i. S. d. § 4 BauNVO, soll dieses Gebiet dem vorwiegend Wohnen dienen.

Es ist eine maximal zweigeschossige Bebauung geplant, welche eine Fortsetzung zur bestehenden zweigeschossigen Bebauung in der sich östlich und nördlich direkt an vorliegendes Plangebiet anschließender Ortslage von Eisenbach darstellt.

Die geplante Bebauung mit der hangparallelen Erschließung orientiert sich an dem vorhandenen Verbindungsweg zwischen Eisenbach und Niederselters.

Zur Eingrünung sollen auf den Grundstücken im nördlichen und südlichen Randbereich im Geltungsbereich des Plangebietes private Grünflächen angelegt werden, welche, vor allem im südlichen Bereich die Funktion einer vorläufigen Ortsrandeingrünung und später auch die Funktion zur inneren Durchgrünung erfüllen, ohne dass für die Gemeinde Selters zukünftig weitere Unterhaltungsarbeiten anfallen.

Die vorgegebene Ortsrandeingrünung wird daher als private Grünfläche ausgewiesen. Die nördlich festgesetzte private Grünfläche wirkt im Zusammenhang mit der im Bereich Schulweg bereits festgesetzten privaten Grünfläche als wirkungsvolle innere Durchgrünung.

### 3.0 **Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** vom 12. September 2016 bis einschl. 14. Oktober 2016 sind keine Stellungnahmen von Privat mit Anregungen eingegangen.

Im Rahmen der **frühzeitigen Behördenbeteiligung** vom 12. September 2016 bis einschl. 14. Oktober 2016 sind 9 Stellungnahmen mit Anregungen eingegangen.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** sind in der Zeit vom 15. Mai 2017 bis einschließlich 20. Juni 2017 keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

Im Rahmen der **zweiten Behördenbeteiligung** sind in der Zeit vom 16. Januar 2017 bis einschließlich 17. Februar 2017 insgesamt 17 abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen.

Diese befassten sich mit folgenden Themen:

Standortwahl / Flächeninanspruchnahme, vorgesehene Kompensation / Artenschutz, Versorgungstrassen, Schutzgut Boden, Regenwasserableitung, temporäre Baustraße, Brandschutz.

Die Hinweise wurden entsprechend abgearbeitet und zum einen in die Planung aufgenommen, zum anderen konnte nachvollziehbar dargestellt werden, dass sich keine Sachverhalte ergeben, die der Planung entgegen stehen.

### 4.0 **Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der Umweltbericht liegt vor und wurde sowohl der frühzeitigen- als auch der zweiten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beigelegt.

Im Umweltbericht werden die gesetzlich fixierte Ziele und Belange zu den Umweltmedien, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, sowie die Betroffenheit bzw. Berücksichtigung in der Bauleitplanung dargelegt und nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben. Für umweltbezogenen Zielsetzungen bzw. Umweltmedien, die gem. Prüfergebnis nicht betroffen sind, wird nachfolgend keine Auflistung vorgenommen, diese können dem Originalumweltbericht entnommen werden.

#### 4.1 Bodenschutz, Altlasten- und Rohstoffsicherung

Umweltbezogene Zielsetzung	Betroffenheit/Berücksichtigung
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Förderung der Innenentwicklung, Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß (BauGB §1a)	Es wird ein städtebaulich- und regionalplanerisch vertretbares Maß an Verdichtung gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht.
Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktion des Bodens (Bundesbodenschutzgesetz § 1, BNatSchG § 1 Abs. 3 Nr. 2)	Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder naturnah entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

#### 4.2 Gewässer-, Hochwasser- und Grundwasserschutz

Umweltbezogene Zielsetzung	Betroffenheit/Berücksichtigung
Vermeidung einer weiteren Verschlechterung sowie Schutz und Verbesserung des Zustandes aquatischer Ökosysteme und der mit Ihnen zusammenhängenden Landökosysteme	Die Zielsetzung wird durch die festgesetzte Kompensationsmaßnahme unterstützt.
Förderung einer nachhaltigen Wassernutzung	nicht unmittelbar betroffen.
Reduzierung und Verhinderung der Grundwasserverschmutzung, sachgemäßer Umgang mit wassergefährdeten Stoffen	Verpflichtung zur Einhaltung entsprechender Vorschriften durch die künftigen Nutzer der Bauflächen.
Ausreichende Versorgung mit Trinkwasser guter Qualität	Wird sichergestellt durch die kommunale Wasserversorgung.
Verminderung der Auswirkungen von Überschwemmungen	Optionale Regenrückhaltung durch Zisternen, Befestigung der Freiflächen mit infiltrationsfähigen Materialien.
Heilquellenschutz	Das Plangebiet liegt nach ergänzender Prüfung durch das Amt für Wasser- Boden- und Immissionsschutz außerhalb des beantragten Heilquellenschutzgebietes der Firma „Urselters Quellen GmbH & Co KG“ (Niederselters), jedoch in einem hydrogeologisch ungünstigen Gebiet.
Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere ... natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen, ... zu bewahren und zu erhalten (BNatSchG § 1 Abs. 3 Nr. 3)	Bebauungsplan: nicht betroffen. Kompensation: Die Vorgaben werden durch die vorgesehene Maßnahme unterstützt.

### 4.3 Luftreinhaltung, Klimaschutz, Gesundheitsschutz, natürliche Ressourcen

Umweltbezogene Zielsetzung	Betroffenheit/Berücksichtigung
Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen	Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Vorgaben im Rahmen der Genehmigung.
Integrierte Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden	Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und gesetzlichen Vorgaben durch die künftigen Nutzer der Bauflächen. Die Energieversorgung mit Gas kann sichergestellt werden.
Schutz und Vorsorge gegen Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen	Gefahren oder erhebliche Nachteile, die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes hervorgerufen werden können, sind nicht erkennbar.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	Die Gasversorgung wird sichergestellt. Die Ansiedlung von Industrie, Tierhaltung etc. mit luftverunreinigenden Emissionen ist hier nicht zulässig.
Verbesserung der Luftqualität dort, wo sie nicht den Qualitätsmaßstäben entspricht	Vorbelastungen der Luftqualität sind für den Planbereich nicht bekannt.
CO <sub>2</sub> -Minderung, Energieeinsparung und Ressourcenschonung durch energiesparende Bauweise, Nutzung erneuerbarer Energien, Vermeidung von überflüssigem Verkehr, Förderung von öffentlichem und nicht motorisiertem Verkehr	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine Solarenergienutzung.
Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere ... Luft und Klima zu schützen (BNatSchG §1 Abs. 3 Nr. 4)	Spürbare Beeinträchtigungen des Klimas sind nicht zu erwarten.

### 4.4 Arten und Biotope (biologische Vielfalt)

Umweltbezogene Zielsetzung	Betroffenheit/Berücksichtigung
Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie wildlebender Tiere und Pflanzen in FFH-Gebieten (FFH-Richtlinie)	Ein FFH-Gebiet ist weder unmittelbar noch mittelbar betroffen.
Natur und Landschaft sind ... so zu schützen, dass <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die biologische Vielfalt,</li> <li>2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Naturgüter sowie</li> <li>3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</li> </ol> auf Dauer gesichert sind; ... (BNatSchG §1 Abs. 1)	Dieses Ziel wird v.a. auch durch die festgesetzten Erhaltungsmaßnahmen, sowie die Kompensation mit entsprechenden Maßnahmen berücksichtigt und wesentlich gefördert.
Zur dauerhaften Sicherung ... des Naturhaushaltes sind insbesondere wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen	

<p>Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten (BNatSchG §1 Abs. 3 Nr. 5)</p> <p>Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich ... sind zu erhalten und dort, wo sie nicht im ausreichenden Maße vorhanden sind, zu schaffen (BNatSchG §1 Abs. 6)</p>	
<p>Schutz von Talauen (BNatSchG §1 Abs. 6)</p>	<p>Nicht betroffen, bzw. durch die Kompensationsmaßnahme unterstützt.</p>
<p>Schaffung und Erhalt eines hessenweiten Biotopverbundsystems (BNatSchG §20 Abs. 1)</p>	<p>Es sind keine Biotopverbundflächen eines lokalen, regionalen oder überregionalen Biotopverbundsystems betroffen.</p>
<p>Infrastrukturmaßnahmen außerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen dürfen Natur und Landschaft, insbesondere Lebensräume sowie Wanderwege von Tieren möglichst wenig beeinträchtigen (BNatSchG §1 Abs. 5)</p>	<p>Es sind keine Infrastrukturmaßnahmen außerhalb der geplanten Bauflächen erforderlich.</p>

#### 4.5 Landschaftsschutz

<b>Umweltbezogene Zielsetzung</b>	<b>Betroffenheit/Berücksichtigung</b>
<p>Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften ... zu bewahren,</li> <li>2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft ... geeignete Flächen ... zu schützen und zugänglich zu machen</li> </ol> <p>(BNatSchG §1 Abs. 4)</p>	<p>Der betroffene Landschaftsausschnitt weist keine erhöhten regionalen oder überregionalen Eignungen für die natur- und landschaftsbezogene Erholung auf.</p>
<p>Förderung von Maßnahmen zur landschaftsbezogenen Erholung, insbesondere im siedlungsnahen Bereich (BNatSchG §1 Abs. 4 Nr. 2)</p>	<p>Die Zugänglichkeit der freien Landschaft ist in diesem Landschaftsausschnitt durch Erhaltung und Neuanlage von Wegeverbindungen sichergestellt.</p>

#### 4.6 Verkehr

<b>Umweltbezogene Zielsetzung</b>	<b>Betroffenheit/Berücksichtigung</b>
<p>Bei der Anlage von Hauptverkehrsstraßen sind anzustreben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geringe Schallimmissionsbelastung</li> <li>- Gutes Kleinklima</li> <li>- Geringe Flächeninanspruchnahme</li> <li>- Soziale Brauchbarkeit</li> <li>- Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer</li> </ul> <p>Empfehlung für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen (EAE 1993)</p>	<p>Die Anlage von neuen Hauptverkehrsstraßen ist nicht erforderlich.</p>

Bei der Anlage von Erschließungsstraßen ist eine verstärkte Berücksichtigung anzustreben von: - Umweltschutzaspekten - Historischen Bindungen/Ortsbild - Vielfältigen Nutzungen Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAHV1995)	Die geplante innere Erschließung steht nicht in Konflikt mit den nebenstehenden Zielen.
---	---

#### 4.7 Wasserverbrauch/Abwasserentsorgung

Umweltbezogene Zielsetzung	Betroffenheit/Berücksichtigung
Geordnete Abwasserbeseitigung (Wasserhaushaltsgesetz, HWG)	Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann im Trennsystem sichergestellt werden.
Versickerung von Niederschlagswasser, Verwertung von Betriebs- u. Niederschlagswasser	Die Errichtung von Regenwasserzisternen und die Nutzung dieses Niederschlagswassers werden ermöglicht. Die befestigten Freiflächen sind, wo möglich, mit infiltrationsfähigen Materialien herzustellen. Versickerungen von Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist möglich.
Sparsamer Umgang mit Wasser	Dieses Ziel ist von den zukünftigen Nutzern der Bauflächen, auch im eigenen Interesse (Kosteneinsparung), zu beachten.

#### 4.8 Ressourcenverbrauch, Abfallentsorgung

Umweltbezogene Zielsetzung	Betroffenheit/Berücksichtigung
Förderung und Sicherung von Abfallvermeidung, umweltverträglicher Verwertung und Beseitigung von Abfällen, Schonung der natürlichen Ressourcen	Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung kann sichergestellt werden. Für das Baugebiet wird zusätzlich eine Eigenkompostierung empfohlen. Mutterboden soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken verbleiben.



## **5.0 Gründe und tragende Abwägungsgesichtspunkte für die getroffenen Planungsentscheidungen**

Durch die Realisierung der Planung sind im Ergebnis keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Aufgrund der vorhandenen Situation sowie der, durch die gem. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan zulässigen Nutzung mit entsprechenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Verbindung mit der festgesetzten Kompensation konnte nachvollziehbar dargestellt werden, dass mit nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umweltmedien bzw. Kultur- und Sachgüter nicht zu rechnen ist.

Im Rahmen der planungsrechtlichen Zielsetzung für den Plangeltungsbereich sind auch die Belange des Umwelt- und Naturschutzes hinreichend berücksichtigt.

Weinbach, den 10. Juli 2017

Ingenieurbüro Marcellus Schönherr  
Dipl. Ing. Heike Mendel  
Fichtenhof 1  
35796 Weinbach