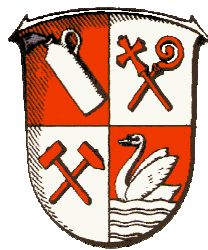


Zusammenfassende Erklärung

**zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan
mit paralleler
Flächennutzungsplanänderung**

„Mariannenhof“

**im Ortsteil Haintchen
der Gemeinde Selters**



Kreis Limburg - Weilburg

04. Oktober 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	3
4.4	Arten und Biotope (biologische Vielfalt)	4
4.5	Landschaftsschutz.....	4
4.6	Verkehr.....	5
4.7	Wasserverbrauch/Abwasserentsorgung	5
4.8	Ressourcenverbrauch, Abfallentsorgung.....	5
5.0	Gründe und tragende Abwägungsgesichtspunkte für die getroffenen Planungsentscheidungen	6

1.0 Einleitung, Veranlassung und Ziele der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung der Gemeinde Selters soll zum einen die Existenz des landwirtschaftlichen Betriebes mittel bis langfristig durch ausreichendes betriebsspezifisches Entwicklungspotential sicherstellen und zusätzlich die erforderliche gewerbliche Nutzung ermöglichen und zukunftssicher regeln.

Die dauerhafte Existenzsicherung des „Mariannenhofes“ trägt zur Aufrechterhaltung der Landbewirtschaftung in den Gemarkungen von Selters bei.

Gewerbeförderung ist ein weiteres wichtiges Ziel der Gemeinde Selters, so dass die bauleitplanerische Absicherung des Bauunternehmens auch den fixierten öffentlichen Zielen entspricht.

Die Sicherung und Förderung der Landwirtschaft und des Gewerbes ist in landesplanerischen Zielen verankert.

Gem. § 10 Absatz 4 BauGB ist dem Bebauungsplan sowie gem. § 6 Absatz 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

Um sicher zu stellen, dass von dem durch vorliegende Planung ausgewiesenem Gebiet keine Störungen ausgehen, die für das südlich liegende Wohngebiet unzumutbar wären, wurde die landwirtschaftliche Betriebsstelle in verschiedene Bereiche mit unterschiedlichen Zulässigkeiten gegliedert. Schweinemast und Geflügelmast wurden ausgeschlossen.

Es wird festgesetzt, dass die zulässige gewerbliche Nutzung mit der Zweckbestimmung Baugewerbe ausschließlich in Verbindung mit dem landwirtschaftlichen Betrieb zulässig ist. Damit wird der Vorgabe der Regionalplanung (vgl. Z 5.3-4) Rechnung getragen, nach der einer Verfestigung von Gewerbebetrieben außerhalb der entsprechenden Vorranggebiete entgegen gewirkt werden soll.

Auf die Kubatur der möglichen baulichen Anlagen wurde in Anlehnung an ein orstbildverträgliches Maß steuernd Einfluss genommen.

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

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** vom 14. November 2016 bis einschl. 16. Dezember 2016 sind keine Stellungnahmen von Privat mit Anregungen eingegangen.

Im Rahmen der **frühzeitigen Behördenbeteiligung** vom 14. November 2016 bis einschl. 16. Dezember 2016 sind 17 Stellungnahmen mit Anregungen eingegangen.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** sind in der Zeit vom 10. April 2017 bis einschließlich 12. Mai 2017 keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

Im Rahmen der **zweiten Behördenbeteiligung** sind in der Zeit vom 10. April 2017 bis einschließlich 12. Mai 2017 insgesamt 12 abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen.

Diese befassten sich mit folgenden Themen:
äußerer Erschließung, Beachtung des Hessischen Straßengesetzes, Schutzgut Boden, vorgesehene Kompensation, Immissionsschutz.

Der Fahrbahnrand wurde vermessen und die Zufahrtssituation einvernehmlich mit dem Straßenträger abgestimmt.
Die weiteren Hinweise wurden bearbeitet und im Wesentlichen beachtet.

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 der vorgesehenen Nutzungen gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht.
Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktion des Bodens (Bundesbodenschutzgesetz § 1, BNatSchG § 1 Abs. 3 Nr. 2)	Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind naturnah, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes, herzustellen und dauerhaft zu erhalten und dienen als Kompensation.

4.2 Gewässer-, Hochwasser- und Grundwasserschutz

Umweltbezogene Zielsetzung	Betroffenheit/Berücksichtigung
Reduzierung und Verhinderung der Grundwasserverschmutzung, sachgemäßer Umgang mit wassergefährdeten Stoffen	Verpflichtung zur Einhaltung entsprechender Vorschriften durch den Betreiber.
Ausreichende Versorgung mit Trinkwasser guter Qualität	Wird sichergestellt durch vorhandenen Anschluss an die Wasserversorgung.
Verminderung der Auswirkungen von Überschwemmungen	Befestigung der Freiflächen mit infiltrationsfähigen Materialien soweit dies betriebstechnisch möglich ist, sowie Versickerung.

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 immissionsschutzrechtlicher Vorgaben im Rahmen der Genehmigung.
Schutz und Vorsorge gegen Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen	Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Vorgaben im Rahmen der Genehmigung.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Vorgaben im Rahmen der Genehmigung.
Verbesserung der Luftqualität dort, wo sie nicht den Qualitätsmaßstäben entspricht	Vorbelastungen der Luftqualität sind für den Planbereich nicht bekannt.
CO ₂ -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 Nutzung erneuerbarer Energien.
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)	Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Agrarlandschaft. Die überplanten Flächen beziehen sich direkt auf den engeren Bereich der Hofstelle. Es ist kein FFH-Gebiet betroffen.
<p>Natur und Landschaft sind ... so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind; ... (BNatSchG §1 Abs. 1)</p> <p>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 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>Dieses Ziel wird durch die Festsetzung zur Erhaltung von vorhandenen wertvollen Lebensräumen (Gehölze) sowie durch Festlegung der Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen berücksichtigt.</p>
Schaffung und Erhalt eines hessenweiten Biotopverbundsystems (BNatSchG §20 Abs. 1)	Es sind keine Biotopverbundflächen betroffen.
Infrastrukturmaßnahmen außerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen dürfen Natur und Landschaft, insbesondere Lebensräume sowie Wanderwege von Tieren möglichst wenig beeinträchtigen (BNatSchG §1 Abs. 5)	Es sind keine Infrastrukturmaßnahmen erforderlich.

4.5 Landschaftsschutz

Umweltbezogene Zielsetzung	Betroffenheit/Berücksichtigung
<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"> 1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften ... zu bewahren, 2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft ... geeignete Flächen ... zu schützen und zugänglich zu machen <p>(BNatSchG §1 Abs. 4)</p>	<p>Es sind keine öffentlichen Wege betroffen, die Landschaft bleibt für die Bevölkerung weiterhin zugänglich für die natur- und landschaftsbezogene Erholung. Das Planvorhaben wirkt sich nur unwesentlich auf das Landschaftsbild aus.</p>
Förderung von Maßnahmen zur landschaftsbezogenen Erholung, insbesondere im siedlungsnahen Bereich (BNatSchG §1 Abs. 4 Nr. 2)	Die Zugänglichkeit der freien Landschaft wird nicht beeinträchtigt.

4.6 Verkehr

Umweltbezogene Zielsetzung	Betroffenheit/Berücksichtigung
Bei der Anlage von Hauptverkehrsstraßen sind anzustreben: <ul style="list-style-type: none"> - Geringe Schallimmissionsbelastung - Gutes Kleinklima - Geringe Flächeninanspruchnahme - Soziale Brauchbarkeit - Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer Empfehlung für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen (EAE 1993)	Die Anlage von neuen Hauptverkehrsstraßen ist nicht erforderlich.
Bei der Anlage von Erschließungsstraßen ist eine verstärkte Berücksichtigung anzustreben von: <ul style="list-style-type: none"> - Umweltschutzaspekten - Historischen Bindungen/Ortsbild - Vielfältigen Nutzungen Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAHV 1995)	Die Erschließung ist bereits vorhanden.

4.7 Wasserverbrauch/Abwasserentsorgung

Umweltbezogene Zielsetzung	Betroffenheit/Berücksichtigung
Geordnete Abwasserbeseitigung (Wasserhaushaltsgesetz, HWG)	Eine geordnete Abwasserbehandlung ist bereits vorhanden
Versickerung von Niederschlagswasser, Verwertung von Betriebs- u. Niederschlagswasser	Die Grundstückszufahrten und –zuwege sowie Wirtschaftsflächen sollen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden, bzw. wird überwiegend das Niederschlagswasser breitflächig versickert.
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 bzw. Entsorgung der Reststoffe ist sichergestellt.

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 04. Oktober 2017

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