

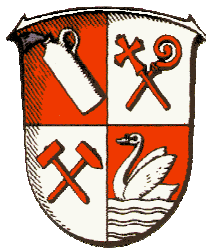
## **Zusammenfassende Erklärung**

**„Flur 21“**

für den Bereich

**„Hermesbachstraße“**

**im Ortsteil Niederselters  
der Gemeinde Selters**



**Kreis Limburg - Weilburg**

**26. 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 .....	3
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.....	4
4.7	Wasserverbrauch/Abwasserentsorgung .....	6
4.8	Ressourcenverbrauch, Abfallentsorgung .....	6
5.0	Gründe und tragende Abwägungsgesichtspunkte für die getroffenen Planungsentscheidungen .....	6

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

Ziel der Planung ist es, eine private Wohnbauentwicklung gemäß BauNVO im direkten Anschluss an den momentanen Ortsrand innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des derzeit hier rechtskräftigen Bebauungsplanes „Flur 21“ auszuweisen.

Die Fläche schließt sich konkret direkt an vorhandene Wohnbebauung, bzw. an ausgewiesene Gewerbe- und Mischgebietsflächen an.

Zur städtebaulichen Regelung ist der Bereich bauleitplanerisch überplant mit besonderer Beachtung des Immissionsschutz im Städtebau.

In diesem Zusammenhang ist eine städtebaulich sinnvolle Ortsrandarrondierung mit Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche und damit verbunden einer leistungsfähigen Ortsrandeingrünung erfolgt.

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

Es ist ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt, das gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient. Die insgesamt ca. 1.245 m<sup>2</sup> große Baufläche dient der privaten Nutzung.

Es ist festgesetzt, dass ausschließlich Einzelhäuser mit max. zwei selbstständigen Wohneinheiten errichtet werden können.

Zur Festlegung der Gebäudedimensionen wurde die bauliche Umgebung berücksichtigt. Die vorgesehene bauliche Nutzung soll den Erhalt bzw. die Neuanlage ausreichend großer Frei- und Grünflächen ermöglichen. Dort sind auch Bäume und Sträucher anzupflanzen.

Für den, zur Realisierung der Planung in Anspruch genommenen Teilbestand eines Streuobstbestandes wurde im Vorfeld ein Antrag über eine erforderliche Ausnahme/Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG gestellt und mit Datum vom 18.10.2012 genehmigt.

Das Ziel der Planung ist es, den Ortsrand unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 2 und Abs. 4 BauGB durch Neuweisung einer Wohnbaufläche zu arrondieren, wobei sich auch eine sinnvoller Erschließungszusammenhang ergibt.

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

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** vom 11. März 2013 bis einschl. 12. April 2013 sind keine Stellungnahmen von Privat mit Anregungen eingegangen.

Im Rahmen der **frühzeitigen Behördenbeteiligung** vom 11. März 2013 bis einschl. 12. April 2013 sind 19 Stellungnahmen mit Anregungen eingegangen.

Diese befassten sich mit folgenden Themen:

Flächeninanspruchnahme, Darstellung im Flächennutzungsplan, Vegetationsbestand und dessen gesetzliche Einordnung, vorgesehene Kompensation, Erforderlichkeit der Planung, Versorgungstrassen, Mineralwasservorkommen von Niederselters, Schutzgut Boden, Artenschutz (Fledermäuse etc.), Hydraulischer Druck der Bestandsleitungen in Verbindung mit der Löschwasserversorgung.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** sind in der Zeit vom 30. Mai 2016 bis einschließlich 01. Juli 2016 keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

Im Rahmen der **zweiten Behördenbeteiligung** sind in der Zeit vom 30. Mai 2016 bis einschließlich 01. Juli 2016 insgesamt 10 abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen.

Diese befassten sich mit folgenden Themen:

Abholung der Abfallsammelbehälter, Versorgungstrassen, Bodenbeschaffenheit, Kompensation,

Im Verlauf des Verfahrens wurde die überplante Fläche um 1 Drittel reduziert. Sämtliche bestehende Versorgungstrassen sind im Bestand zu erhalten und zu beachten.

Der hydraulische Druck der Trinkwasserleitung wurde, nach Bau einer Verbindungsleitung DN 150 zwischen der Klosterstraße und der Hermesbachstraße, im Dezember 2015 überprüft. Im oberen Bereich der Straße "An den Birken" stehen nach Messprotokoll 54 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung. Der erforderliche Brandschutz ist daher gewährleistet.

Die Hinweise zu einer möglicherweise eingeschränkten Versickerungsfähigkeit der vorliegenden Böden wurden in die Begründung aufgenommen. Die Betrachtung des Schutzgutes Boden wurde insgesamt überarbeitet und ergänzt.

Die immissionsschutzrechtliche Situation ist durch ein bereits vorliegendes Gutachten abgearbeitet.

Die erforderliche Artenbetrachtung bzgl. Fledermäusen etc. wurde im weiteren Verfahren durchgeführt, die Ergebnisse sind in Form von artenschutzrechtlichen Festsetzungen in die Planung eingeflossen.

Der vorhandene Obstbaumbestand, hier Halbstämme, die nicht als Streuobst im Sinne des Gesetzes gelten, wurde dezidiert erläutert. Mit Bescheid vom 18. Oktober 2012 wurde dem, im Oktober 2012 gestellten Antrag der Gemeinde Selters nach § 30 Abs. 4 BNatSchG über eine erforderliche Ausnahme/Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes, hier: Fällung eines Teilbereiches eines Streuobstbestandes in der Gemeinde Selters, Gemarkung Niederselters, Flur 21, Flurstück 117 tlw. durch die Untere Naturschutzbehörde zugestimmt.

Der Antrag formuliert vorliegende Bauleitplanung als Anlass für die Erforderlichkeit.

#### 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 beigefügt.

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
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	Regenrückhaltung durch Zisternen, Befestigung der Freiflächen mit infiltrationsfähigen Materialien.

#### 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.

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 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.
CO2-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. Der Obstbestand ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zu ergänzen.
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)  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)  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)	Dieses Ziel wird v.a. auch durch die festgesetzten Erhaltungsmaßnahmen, sowie die Kompensation mit entsprechenden Maßnahmen berücksichtigt und wesentlich gefördert.
Schaffung und Erhalt eines hessenweiten Biotopverbundsystems (BNatSchG §20 Abs. 1)	Der Planbereich liegt innerhalb einer größeren Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Das zu bebauende Gelände stellt ein

	kleineres Teilkompartment in einem südöstlichen Randbereich dieser Fläche dar.
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 außerhalb der geplanten Bauflächen erforderlich.

#### 4.5 Landschaftsschutz

Umweltbezogene Zielsetzung	Betroffenheit/Berücksichtigung
Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere 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 (BNatSchG §1 Abs. 4)	Der betroffene Landschaftsausschnitt weist keine erhöhten regionalen oder überregionalen Eignungen für die natur- und landschaftsbezogene Erholung auf.
Förderung von Maßnahmen zur landschaftsbezogenen Erholung, insbesondere im siedlungsnahen Bereich (BNatSchG §1 Abs. 4 Nr. 2)	Die Zugänglichkeit der freien Landschaft wird in diesem Landschaftsausschnitt durch Erhaltung von Wegeverbindungen sichergestellt.

#### 4.6 Verkehr

Umweltbezogene Zielsetzung	Betroffenheit/Berücksichtigung
Bei der Anlage von Hauptverkehrsstraßen sind anzustreben: - Geringe Schallimmissionsbelastung - Gutes Kleinklima - Geringe Flächeninanspruchnahme - Soziale Brauchbarkeit - Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer Empfehlung für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen (EAE1993)	Die Anlage von neuen Hauptverkehrsstraßen ist nicht erforderlich.
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 Anlage von neuer innerer Erschließung ist nicht erforderlich, es erfolgt lediglich eine Anbindung an die direkt anschließende Hermesbachstraße.

#### 4.7 Wasserverbrauch/Abwasserentsorgung

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

#### 4.8 Ressourcenverbrauch, Abfallentsorgung

<b>Umweltbezogene Zielsetzung</b>	<b>Betroffenheit/Berücksichtigung</b>
Förderung und Sicherung von Abfallvermeidung, umweltverträglicher Verwertung und Beseitigung von Abfällen, Schonung der natürlichen Ressourcen	Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung kann sichergestellt werden. Es 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.



Zusammenfassende Erklärung Bebauungsplanänderung mit FNP-Änderung  
„Flur 21“ für den Bereich „Hermesbachstraße“  
Gemeinde Selters, OT Niederselters

10/17

Weinbach, den 26. Oktober 2017

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