

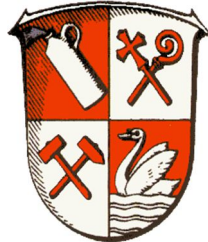


**S**tadtplanung  
**L**andschaftsplanung  
**E**rschließung

## **Bebauungsplan**

### **„Im Münsterfeld II“**

**in der Gemarkung Münster  
der Gemeinde Selters**



### **Zusammenfassende Erklärung**

**Zur Satzung**  
gemäß § 10 a BauGB

**18. Juli 2024**

Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>EINLEITUNG, VERANLASSUNG UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>WESENTLICHER PLANINHALT .....</b>	<b>1</b>
<b>3.0</b>	<b>ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>4.0</b>	<b>ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE .....</b>	<b>2</b>
<b>4.1</b>	<b>PROGNOSE HINSICHTLICH DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....</b>	<b>3</b>
<b>5.0</b>	<b>GRÜNDE UND TRAGENDE ABWÄGUNGSGESICHTSPUNKTE FÜR DIE GETROFFENEN PLANUNGSENTSCHEIDUNGEN .</b>	<b>5</b>

## 1.0 Einleitung, Veranlassung und Ziele der Bauleitplanung

Der konkrete Anlass zur Aufhebung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Städtebaupolitik der Gemeinde, die durch die Ausweisung von attraktiven Bauflächen im Gemeindegebiet die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sichern sowie stabile Bevölkerungsstrukturen schaffen und erhalten soll und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglichen soll (vgl. §1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Dieses Ziel soll unter anderem durch Umnutzung verschiedener für die Wohnbebauung bisher verschlossener Flächen im Gemeindegebiet durch Festsetzungsänderung hin zur Realisierbarkeit von Bauvorhaben erreicht werden.

Dabei beachtet die Gemeinde zur Eigenentwicklung der Ortsteile vor allem auch bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Bestandsflächen, die aktuell jedoch noch nicht beplant sind.

Durch die vorliegende Planung soll eine Wohngebietsbebauung ermöglicht werden, die sich konfliktfrei an die bestehende Bebauung einfügt, sowie neben der Berücksichtigung der örtlichen Lage im Raum und der umgebenden Nutzungen, heutige Wohnwünsche (Eigentumsbildung, bezahlbarer Wohnraum) berücksichtigt.

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gem. § 10 a BauGB ist dem Bebauungsplan sowie gem. § 6 a 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. Die zusammenfassende Erklärung ist mit der zugehörigen Planzeichnung und Begründung ins Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.

## 2.0 Wesentlicher Planinhalt

Innerhalb des Plangebietes (siehe Planzeichnung), wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um die Eigenentwicklung im Ortsteil zu fördern. Die in der Umgebung bestehende starke Prägung durch Wohngebäude soll durch die Festsetzung gestärkt und entwickelt bzw. erhalten werden.

Um Konfliktpotential bzgl. Immissionen und Verkehrsaufkommen im allg. Wohngebiet zu minimieren und die Wohnqualität zu sichern, sowie um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu genügen, sind Nutzungen mit sehr hohem Flächenverbrauch und Nutzungen, die hinsichtlich etwaiger Immissionen und durch überdurchschnittliches Verkehrsaufkommen problematisch sein können, ausgeschlossen.

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

Verfahren gem. § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB:

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** vom 04. September 2023 bis einschließlich 06. Oktober 2023 ist keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit mit Anregungen eingegangen.

Im Rahmen der **frühzeitigen Behördenbeteiligung** vom 21. August 2023 bis einschl. 21. September 2023 sind 5 abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen, die sich mit folgenden Themen befassen:

- Landwirtschaft: Es wurde auf mögliche Kompensationsflächen hingewiesen.
- Entsorgung/Versorgung: Der Abholplatz für Müllsammelbehälter wurde abgestimmt. Auf bestehende Versorgungstrassen (Telekom, Energie etc.) wurde hingewiesen.
- Gesetzliche Vorgaben: Es wurde auf bestehende gesetzliche Vorgaben hingewiesen (Schutzgebiete, Bodenschutz, Wasserschutz etc.), die zu berücksichtigen sind.
- Bergbau: Es ist im Gebiet Bergbau umgegangen. Im Vorentwurf des Bebauungsplans für den Bereich „Im Münsterfeld II“ ist die Schutzzone Bergbau lagerichtig übernommen worden. Der Belang „Altbergbau“ ist lt. Bergamt im Kapitel 14.0 der Begründung zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplans nachvollziehbar und sachlich korrekt dargestellt.

Verfahren gem. § 3 Absatz 2 BauGB und § 4 Absatz 2 BauGB:

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** ist in der Zeit vom 15. Januar 2024 bis einschließlich 23. Februar 2024 keine Stellungnahme von privater Seite eingegangen.

Im Rahmen der **Behördenbeteiligung** sind in der Zeit vom 15. Januar 2024 bis einschließlich 23. Februar 2024 insgesamt 5 abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen.

Die relevanten Stellungnahmen befassten sich mit folgenden Themen:

- Entsorgung/Versorgung: Der Abholplatz für Müllsammelbehälter wurde abgestimmt. Auf bestehende Versorgungstrassen (Telekom, Energie etc.) wurde hingewiesen.
- Wasserwirtschaft Es wurde auf die wasserrechtlichen Anforderung an eine geordnete Abwasserbeseitigung und hier insbesondere die § 37 (4) Hessisches Wassergesetz zur Verwertung des Niederschlagswassers sowie § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz zur Versickerung / Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer (soweit möglich) hingewiesen.
- Kompensation Die Eingriffsbeurteilung (Bilanzierung) wurde in Abstimmung mit der Fachbehörde neu berechnet.  
Die Bodenschutzbelange wurden in die Abwägung eingestellt.

Das Ergebnis der Abwägung der Offenlage hat nicht zu einer Planänderung geführt, die aufgrund einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen eine zweite Offenlage bedingt hätte.

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

Der Umweltbericht liegt vor. Der Bearbeitungsumfang wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ermittelt und der Bericht inklusive der dazu erstellten Fachgutachten der Entwurfsfassung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beigefügt.

Im Umweltbericht werden die gesetzlich fixierten 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.

#### **4.1 Prognose hinsichtlich der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

infolge:

- des Baus und des Vorhandenseins des geplanten Vorhabens.

Bauliche Maßnahmen im Sinne von Hochbau sind nach Ermessen und Beurteilung des Kreisbauamt ggf. zulässig. In diesem Fall können sowohl der Flächenentzug durch bauliche Anlagen und befestigte Flächen als auch baubedingte Bodenbeeinträchtigungen z.B. Bodenverdichtung zu einer Störung der natürlichen Bodenfunktionen führen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch -ohne die vorliegende Teil-Aufhebung- 244 m<sup>2</sup> Versiegelung zulässig sind.

- der Nutzung natürlicher Ressourcen und deren nachhaltige Verfügbarkeit

Die im Planbereich zu betrachtenden natürlichen Ressourcen sind, mit Ausnahme der Ressource Boden/Fläche, durch die Planung nicht dauerhaft nachteilig beeinträchtigt.

Der Verlust von Flächen für den Wasserhaushalt durch Versiegelung ist durch ein örtliches Wassermanagement teilweise ausgleichbar und wird darüber hinaus durch die vorgesehene Kompensationsmaßnahme berücksichtigt.

Hinsichtlich vorkommender Arten ist der Eingriff durch grünordnerische Festsetzungen vor Ort minimierbar.

Ein eventueller, über das derzeit zulässige Versiegelungsmaß hinausgehender, Verlust von Lebensraum innerhalb des Geltungsbereiches kann durch die im Umfeld befindlichen Lebensräume gleichen Typs kompensiert werden.

Aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes (umgebende Bebauung und derzeit bereits zulässige Versiegelung bis 244 m<sup>2</sup>) werden die vorgesehenen Veränderungen bzgl. des Orts- und Landschaftsbildes als unerheblich eingestuft.

- der Art und Menge an Emissionen

Aufgrund der Zielsetzung der vorliegenden Planung ist nicht von Geräusch- oder Geruchsimmissionen auszugehen, die sich nachhaltig negativ auf Menschen oder die vorhandene Fauna auswirken könnten. Neu hinzukommende Emittenten können durch die vorliegende Planung nicht abgeleitet werden.

- der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Zielsetzung vorliegender Planung lässt kein nennenswertes überdurchschnittliches Abfallaufkommen erwarten. Es sind Abfallsammelbehälter aufzustellen, die durch die Kommune regelmäßig entleert werden und einer Abfallsammelstelle zugeführt werden.

- der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine außerordentlichen Risiken für die menschliche Gesundheit absehbar. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung eingehalten.

- der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Negative kumulative Wirkungen sind derzeit nicht erkennbar. Es sind keine weiteren Planungen im Umfeld bekannt, aus denen sich kumulative Wirkungen ableiten ließen.

- der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima

Wie unter dem entsprechenden Kapitel dieses Berichts dargelegt, lassen sich keine spürbar negativen Klima-Auswirkungen durch die Planung ableiten.

- der eingesetzten Techniken und Stoffe

Es werden keine umweltgefährdenden Stoffe eingesetzt von denen negative Auswirkungen ausgehen könnten.

Umweltbezogene Zielsetzung	Betroffenheit/Berücksichtigung
<b>Bodenschutz, Altlasten- und Rohstoffsicherung:</b> BauGB, BundesBodenschutzgesetz, BNatSchG	
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Förderung der Innenentwicklung, Verantwortungsvoller Anteil Bodenversiegelung	Verdichtung und Versiegelungsanteil gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes.
Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen	Festsetzungen und Minimierungsmaßnahmen.
Sanierung von Altlasten	Nicht betroffen.
<b>Gewässer-, Hochwasser- und Grundwasserschutz</b> WHG, HWG, BNatSchG	
Grundwasserschutz Gewässerschutz Hochwasserschutz	Festsetzung hinsichtlich versickerungsfähiger Oberflächenbefestigungen von Bebauung freizuhaltender Flächen. Flächen bzw. Maßnahmen für Abwasserabführung / Regenrückhaltung.
Heilquellenschutz	Nicht betroffen.
<b>Luftreinhaltung, Klimaschutz, Gesundheitsschutz, natürliche Ressourcen</b> BImSchG, BImSchV, TA-Luft, TA Lärm, DIN 18005; BauGB; BNatSchG, GIRL; BBodSchG, WHG	
Berücksichtigung der verschiedenen Schutzgüter vgl. Ziff 3.0 ff.	Einhaltung entsprechender Vorgaben im Rahmen der Bauleitplanung.
Erhaltung / Verbesserung der Luftqualität.	Festsetzungen zu Heiz- und Betriebsanlagen. Vorbelastungen sind für den Planbereich nicht bekannt.
Nutzung erneuerbarer Energien, Vermeidung von überflüssigem Verkehr, Förderung von öffentlichem und nicht motorisiertem Verkehr.	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen eine Solarenergienutzung vor.
<b>Arten und Biotope (biologische Vielfalt)</b> FFH-Richtlinie, Bundeswaldgesetz, BNatSchG	
Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie wildlebender Tiere und Pflanzen in FFH-Gebieten	Nicht betroffen.
Schutz des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes	Nicht betroffen.

Schutz von Flora / Fauna / Landschaft und Naturhaushalt bezgl. biologischer Vielfalt, Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschl. der Naturgüter sowie der Vielfalt, Eigenart, Schönheit und des Erholungswert von Natur und Landschaft	Dieses Ziel wird durch die entsprechenden Festsetzungen, Minimierungsmaßnahmen und die Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt.
Schutz von Talauen	Nicht betroffen.
Schaffung und Erhalt eines hessenweiten Biotopverbundsystems	Es sind keine Biotopverbundflächen eines lokalen, regionalen oder überregionalen Biotopverbundsystems betroffen.
<b>Landschaftsschutz</b> BNatSchG	
Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft, insbesondere von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften	Es liegt keine erhöhte regionalen oder überregionalen Eignung für die natur- und landschaftsbezogene Erholung auf.  Die lokale Erholungseignung bleibt vorhanden.
Förderung von Maßnahmen zur landschaftsbezogenen Erholung, insbesondere im siedlungsnahen Bereich	Wegebeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Die Zugänglichkeit der freien Landschaft wird gewahrt.
<b>Kulturgüter- und Archäologie</b> Hess. Denkmalschutzgesetz, BNatSchG; BBodSchG	
Denkmäler sind zu schützen und zu erhalten	Ggf. entsprechende Berücksichtigung von Bodendenkmälern in Abstimmung mit der Fachbehörde.
Historische Kulturlandschaften sind zu erhalten	Nicht betroffen.

## 5.0 Gründe und tragende Abwägungsgesichtspunkte für die getroffenen Planungsentscheidungen

Aufgrund der Zielsetzung der vorliegenden Planung ist nicht von Geräusch- oder Geruchsimmissionen auszugehen, die sich nachhaltig negativ auf Menschen oder die vorhandene Fauna auswirken könnten. Das Kfz-Aufkommen wird sich maßvoll erhöhen. Sonstige neu hinzukommende Emittenten können durch die vorliegende Planung nicht abgeleitet werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung eingehalten.

Es sind weiterhin keine negativen Auswirkungen hinsichtlich klimatischer Verhältnisse, Veränderung des Wohnumfeldes oder sonstigen gesundheitlichen Beeinträchtigungen oder Störungen durch die Planung erkennbar.

Der Verlust von Flächen für den Wasserhaushalt durch Versiegelung ist durch ein örtliches Wassermanagement teilweise ausgleichbar und wird darüber hinaus durch die vorgesehene

Regenwasserrückhaltung berücksichtigt. Es ist nicht mit Gründungstiefen zu rechnen, die die Grundwasserfließrichtung oder den Grundwasserstand beeinträchtigen könnten.

Hinsichtlich vorkommender Arten ist der Eingriff durch die vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen und grünordnerische Festsetzungen vor Ort teilweise ausgleichbar bzw. minimierbar.

Der Verlust von Lebensraum innerhalb des Geltungsbereiches kann durch die im Umfeld befindlichen Lebensräume gleichen Typs teilweise kompensiert werden.

Die bauordnungsrechtlichen Anpflanzungsfestsetzungen sowie die grünordnerischen Festsetzungen zur Durchgrünung dürften langfristig positive, auch vernetzende Auswirkungen im ökologischen Gefüge zeigen.

Aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes werden die vorgesehenen Veränderungen bzgl. Flora/Fauna und des Orts- und Landschaftsbildes als tolerierbar eingestuft.

Ggf. vorhandene kulturelle Sachgüter (z.B. Bodendenkmäler) sind entsprechend zu eruieren und ggf. zu sichern. Nachteilige Auswirkungen sind hier derzeit nicht erkennbar.

Negative kumulative Wirkungen sind aktuell nicht erkennbar. Es sind keine weiteren Planungen im Umfeld bekannt, aus denen sich kumulative Wirkungen ableiten ließen.

Es werden keine umweltgefährdenden Stoffe eingesetzt von denen negative Auswirkungen ausgehen könnten.

Weinbach, den 18.07.2024

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