

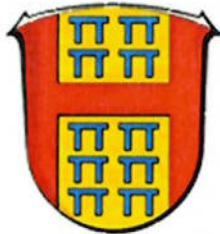


Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit paralleler Flächennutzungsplanänderung 07-2025

"Aussiedlerhof Taunusblick"

Gemeinde Hünstetten | Gemarkung Bechtheim



Gemeinsame zusammenfassende Erklärung

Zur Satzung gemäß § 10 a BauGB

12. Januar 2026

INHALTSANGABE

Vorbemerkung	1
1.0 Verfahrensablauf	1
2.0 Ziel der Planung - wesentlicher Planinhalt	1
3.0 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	2
4.0 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	2
5.0 Gründe und Abwägungsgesichtspunkte für die getroffenen Planungsentscheidungen.....	4

1.0 Vorbemerkung

Die vorliegende zusammenfassende Erklärung gilt gleichermaßen für die Aufstellung des Bebauungsplanes wie auch für die im Parallelverfahren vorgelegte Flächennutzungsplanänderung.

Dem wirksamen Flächennutzungsplan ist nach § 6a Abs. 1 Abs. 5 BauGB bzw. dem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Verfahren berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen die Planung nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht gekommenen anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Diese Verpflichtung besteht nur für, im Regelverfahren und folglich mit einer Umweltprüfung aufgestellten Bauleitplänen, im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren wird davon nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Die zusammenfassende Erklärung ist damit Bestandteil des Planwerks im weiteren Sinn.

Die zusammenfassende Erklärung muss mit der zugehörigen Planzeichnung und Begründung ins Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden. Jedermann kann über ihren Inhalt Auskunft verlangen.

2.0 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	15.07.2021
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung	22.03.2024
Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	27.03.2024 bis 26.04.2024 31 Tage
Bekanntmachung Offenlage	04.07.2025
Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	09.07.2025 bis 13.08.2025 36 Tage
Satzungsbeschluss B-Plan	11.12.2025

3.0 Ziel der Planung - wesentlicher Planinhalt

Die landwirtschaftliche Privilegierung zum Aussiedlergehöft „Taunusblick“ einschließlich zugehöriger landwirtschaftlicher Nutzflächen wurde im Jahr 1995 aufgegeben. Das Gehöft mit seinen landwirtschaftlichen Nebengebäuden befindet sich noch im Familienbesitz und soll weiter bewohnt und unter ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten sinnvoll genutzt werden können, um Bau- und Siedlungsbrachen entgegenzuwirken und in moderatem Umfang gewerblich nutzbare Flächen und Wohnflächen über den Eigenbedarf hinaus im Gemeindegebiet zur Verfügung zu stellen.

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert.

Grundsätzliche Planungsalternativen:

Aufgrund der Zielsetzung besteht seitens des Standortes keine Planungsalternative.

Vorliegende Gutachten

- Baugrunderkundung mit Versickerungsversuch: Geotechnischer Bericht vom 10.10.2024, vorgelegt vom Institut für Geotechnik, Dr. J. Zirfas GmbH&Co.KG, Limburg.

4.0 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 27. März 2024 bis einschließlich 26. April 2024 ist keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit mit Anregungen eingegangen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 27. März 2024 bis einschließlich 26. April 2024 sind 12 abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen, von denen sich die folgenden mit umweltrelevanten Themen befassen:

- Kläranlagenbetriebsverband Ems-Wörsbachtal:

Dem Hinweis zur Überprüfung der SMUSI wurde gefolgt.

- Kreisausschuss:

Die Hinweise zum Brandschutz wurden berücksichtigt.

Die Hinweise zu gelenkter Beleuchtung und zu Beleuchtung im Allgemeinen und zu den Vorgaben des BNatSchG wurden berücksichtigt.

- Regierungspräsidium:

Versickerungsmöglichkeit von Oberflächenwasser. Es wurde ein Versickerungsversuch durch ein Fachbüro durchgeführt. Eine mögliche Versickerung konnte nicht dargestellt werden.

- AG Naturschutzverbände:

Hinsichtlich eines eventuellen Vorkommens von besonders zu schützenden Arten der Vogelwelt wurde durch den örtlichen Vogelschutzbeauftragten eine zusätzliche Begehung durchgeführt. Es ergaben sich keine Konflikte.

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist in der Zeit vom 09. Juli 2025 bis einschließlich 13. August 2025 keine Stellungnahme von privater Seite eingegangen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung sind in der Zeit vom 09. Juli 2025 bis einschließlich 13. August 2025 insgesamt 8 abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen, von denen sich die folgenden mit umweltrelevanten Themen befassen.

- Kläranlagenbetriebsverband Ems-Wörsbachtal:

Dem Hinweis zur Überprüfung der SMUSI wurde gefolgt.

- Regierungspräsidium:

Versickerungsmöglichkeit von Oberflächenwasser. Es wurde ein Versickerungsversuch durch ein Fachbüro durchgeführt. Eine mögliche Versickerung konnte nicht dargestellt werden. Bodenschutz, und wasserwirtschaftliche Belange, Altflächen / Immissionsschutz / Bergbau / forstliche Belange / LSG oder NSG sind nicht betroffen.

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

5.0 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Umweltbericht liegt vor. Der Bearbeitungsumfang wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ermittelt und der Bericht der Entwurfsfassung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beigelegt. Als zusätzliche Abwägungs- bzw. Planungsgrundlagen wurden die wie vor genannten Fachgutachten vorgelegt.

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.

Umweltbezogene Zielsetzung	Betroffenheit/Berücksichtigung
Bodenschutz, Altlasten- und Rohstoffsicherung: BauGB, Bundesbodenschutzgesetz, BNatSchG	
Vorsorgepflicht bzgl.: schädlicher Bodenveränderungen; Erosion; Stabilisierung des Bodengefüges, Verdichtung; Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigung durch Stoffeinträge etc. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Förderung der Innenentwicklung, Versiegelungsminimierung und Wiedernutzung bereits baulich genutzter Flächen	Verdichtung und Versiegelungsanteil gem. den Festset- zungen des Bebauungsplanes auf ein unerlässliches Maß geregelt. Entwicklung eines bereits anthropogen genutzten Standor- tes mit weitgehend überformten Böden.
Nachhaltige Sicherung natürlicher Bodentypen oder Wie- derherstellung der Bodenfunktionen	Berücksichtigung der Vorsorgepflicht durch Festsetzungen und Minimierung sowie Vorgaben zur Bauausführung.
Sanierung von Altlasten	Vorliegend nicht betroffen.
Gewässer-, Hochwasser- und Grundwasserschutz WHG, HWG, BNatSchG	
Grundwasserschutz Gewässerschutz Hochwasserschutz	Festsetzungen hinsichtlich Oberflächenwasser, von Be- bauung freizuhaltenen Flächen und Regelungen zu Ab- wasserabführung / Regenrückhaltung.
Heilquellenschutz	Nicht betroffen.
Luftreinhaltung, Klimaschutz, Gesundheitsschutz, natürliche Ressourcen BImSchG, BImSchV, TA-Luft, TA Lärm, DIN 18005; BauGB; BNatSchG, GRL; BBodSchG, WHG	
Berücksichtigung der einzelnen Schutzgüter vgl. Ziff. 4.0 ff.	Einhaltung von Festsetzungen und gesetzlichen Vorgaben.
Lärmschutz / Licht/Temperatur / Gerüche	Einhaltung gesetzlicher Lärm-Richtpegel; Festsetzungen zu Licht-Emissionen. Geruchsbelastungen sind nicht gege- ben.
Erhaltung / Verbesserung der Luftqualität.	Festsetzungen zu Heiz- und Betriebsanlagen. Keine Vor- belastungen bekannt.
Nutzung erneuerbarer Energien, Vermeidung von überflüs- sigem Verkehr, Förderung von öffentlichem und nicht mo- torisiertem Verkehr.	Festsetzungen zu Solarenergienutzung. Verkehrsbelastung ist nicht gegeben.
Arten und Biotope (biologische Vielfalt) FFH-Richtlinie, Bundeswaldgesetz, BNatSchG	
Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürli- chen 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	Berücksichtigung durch entsprechende grünordnerischen Festsetzungen, Minimierungs-Maßnahmen und Kompensationsmaßnahmen.
Schutz von Talauen	Nicht betroffen.
Schaffung und Erhalt eines hessenweiten Biotopverbundsystems	Es sind keine Biotopverbundflächen eines lokalen, regionalen oder überregionalen Biotopverbundsystems betroffen.
Landschaftsschutz 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.
Kulturgüter- und Archäologie Hess. Denkmalschutzgesetz, BNatSchG; BBodSchG	
Denkmäler sind zu schützen und zu erhalten	Nicht betroffen.
Historische Kulturlandschaften sind zu erhalten	Nicht betroffen.

6.0 Gründe und Abwägungsgesichtspunkte für die getroffenen Planungsentscheidungen

Der Umweltbericht bewertet unter Ziff. 5.0 die Betroffenheit der verschiedenen Schutzgüter wie folgt:

Schutzgut	Bewertung Betroffenheit	Kompensation
Boden	3 bis 4	hoch
Fläche	2 bis 3	mäßig
Klima	1	keine
Wasserhaushalt	2	gering
Fauna/Flora/Schutzgebiete	2	gering
Landschaftsbild	1-2	keine
Mensch	1	keine
Kultur- und Sachgüter	1	keine
Unfälle/Katastrophen	2	gering
Lärm	1	keine
Geruch		

Aufgrund der Bewertungsergebnisse und der vorhandenen Situation sowie der durch die gem. Bebauungsplan zulässige Nutzung, konnte in der Umweltprüfung nachvollziehbar dargestellt werden, dass, mit Ausnahme zum Umweltbelang Boden/Fläche, nicht mit nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Umweltgüter bzw. Kultur- und Sachgüter zu rechnen ist.

Ein schutzgutbezogener Ausgleich zum Umweltbelang Boden/Fläche ist nur schwer möglich. Der Kommune stehen keine diesbezüglichen Handlungsmöglichkeiten zur Verfügung. Im Rahmen der Abschichtung wird jedoch die Siedlungsentwicklung in Form der Bereitstellung von Wohnbaufläche entsprechend hoch gewichtet, so dass zum Schutzgut lediglich Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen formuliert werden.

Darüber hinaus ist mit der zugrunde liegenden Ausweisung im Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits der Wille zur siedlungsbezogenen urbanen Nutzung dokumentiert und damit im weiteren Sinne der Entzug der Fläche für die Landwirtschaft.

Aus diesem Grund kann davon ausgegangen werden, dass mögliche Eingriffsorte mit einer deutlich geringeren Eingriffs-Sensibilität für ein Wohngebiet nicht vorliegen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die im Rahmen der Erörterungen des Vorentwurfes sowie des Entwurfes in den kommunalen Gremien in Betracht kamen und entsprechend erörtert wurden (so z. B. unterschiedliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, gestalterische Vorgaben u. a.), wurden letztlich verworfen. Die in der Begründung erläuterten Planungsziele der Gemeinde ließen sich nach Auffassung des Planungsträgers am besten mit den nun gewählten Festsetzungen verwirklichen, die im Einzelnen alle in der Begründung erläutert sind.

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

Weinbach, den 12. Januar 2026