

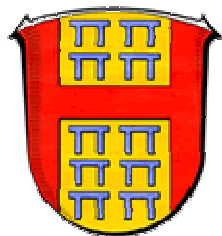
Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

Zusammenfassende Erklärung

**zum Bebauungsplan
mit paralleler
Flächennutzungsplanänderung**

„Nördlich Lausberg“

**im Ortsteil Kesselbach
der Gemeinde Hünstetten
Rheingau-Taunus-Kreis**



Rechtsplan - Satzung

02. Juli 2018

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	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	6

1.0 Einleitung, Veranlassung und Ziele der Bauleitplanung

Der konkrete Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich zum einen aus der aktuellen Nachfrage an die Gemeinde nach Gewerbefläche und zum anderen aus der Erforderlichkeit die Entwässerung im Plangebiet zu verbessern.

Das in Kesselbach ansässige Unternehmen "BIOGRUND GmbH", mit ca. 50 Mitarbeitern, ist mit dem Wunsch nach Bereitstellung von adäquaten gewerblichen Bauflächen zur zukunftsorientierten Standortsicherung an die Gemeindeverwaltung herangetreten.

Die Entwässerung der westlich direkt an das Plangebiet angrenzenden B 417 (Hühnerstraße) ist im Bereich als sehr mangelhaft zu bezeichnen. Schon bei mittleren Regenergnissen, ergießt sich Oberflächenwasser vom Straßenkörper in das tiefer liegende östlich angrenzende Gelände und beeinträchtigt dort massiv die Ortslage, vor allem im Bereich der "Bergstraße". Vorliegende Planung entschärft die Problematik nachhaltig durch Fassung und Führung der anfallenden Oberflächenwasser und Anlage eines offenen Regenrückhaltebeckens mit Teilversickerung bzw. Rückhaltung mittels Drosselklappe.

Im Zuge einer sinnvollen städtebaulichen Planung handelt es sich bei vorliegender Planung um eine konsequente Weiterentwicklung vorhandener nördlich angrenzender Strukturen von Gewerbe und Mischbauflächen entlang der Bundesstraße B 417.

Lage und vorgesehene Erschließung ermöglichen eine für die Ortsgebiete störungsfreie Abwicklung der Betriebe und der damit verbundenen Verkehre.

Ein wesentliches Element der Planung stellt das südöstlich der Gewerbefläche dargestellte offene Regenrückhaltebecken mit Rückhaltung mittels Drosselklappe und möglicher Versickerung dar, das die massive Beeinträchtigung der Ortslage durch übertretende Oberflächenwasser von der B 417 maßgeblich entschärfen soll.

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

Es wird nach § 6 Baunutzungsverordnung ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Zur Sicherung der Wohnqualitäten und Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden wegen des mit ihnen verbundenen Störpotentials, und des zusätzlich aufkommenden Verkehrsaufkommen die nach § 6 Absatz 2 BauNVO Nr. 1-8 zulässigen Nutzungen (Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten etc. neben Wohnbebauung) abgestuft eingeschränkt und angepasst. Aufgrund der Positionierung des Mischgebiets soll auf die Ansiedlung von freiflächendominierten Nutzungen (Tank-

stellen, Gartenbaubetriebe) sowie auf stark störende Gewerbe wie Vergnügungsstätten verzichtet werden.

Es wird nach § 8 Baunutzungsverordnung eine Gewerbefläche (GE) dargestellt.

Zur Sicherung der Wohnqualitäten in den benachbarten Mischbauflächen und aufgrund der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden wegen des mit ihnen verbundenen Störpotentials, und des zusätzlich aufkommenden Verkehrsaufkommen die nachfolgenden Nutzungen nach § 8 Absatz 2 BauNVO ausgeschlossen: Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Zur Wahrung des angestrebten Gebietscharakters werden folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Absatz 3 BauNVO ebenfalls ausgeschlossen: Nr. 3: Vergnügungsstätten.

Nach § 1 Absatz 9 in Verbindung mit Absatz 5 BauNVO sind aufgrund ihres hohen Störgrades Bauschlossereien, Kfz-Reparaturwerkstätten, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Lackierereien, Drehereien und Stanzereien ebenfalls ausdrücklich ausgeschlossen.

Nach § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB sind zur Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes vor Lärmemissionen Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt.

Es ist ein offenes Regenrückhaltebecken mit Rückhaltung mittels Drosselklappe und möglicher Versickerung gem. § 9 Absatz 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt.

In einem westlichen Streifen entlang der B 417 und einem östlichen Streifen sind zur Ortsrandeingrünung und Strukturierung durch Erhaltungsgebot bzw. zur Anpflanzung Grünflächen festgesetzt.

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

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** vom 27. April 2017 bis einschl. 31. Mai 2017 ist eine Stellungnahmen von Privat mit Anregungen eingegangen.

Im Rahmen der **frühzeitigen Behördenbeteiligung** vom 27. April 2017 bis einschl. 31. Mai 2017 sind 6 Stellungnahmen mit Anregungen eingegangen.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** ist in der Zeit vom 13. November 2017 bis einschließlich 15. Dezember 2017 eine Stellungnahme von einem Bürger eingegangen.

Im Rahmen der **zweiten Behördenbeteiligung** sind in der Zeit vom 13. November 2017 bis einschließlich 15. Dezember 2017 insgesamt 14 abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen.

Diese befassten sich mit folgenden Themen:

Erschließung, Ingenieurgeologische Grundlagen, Kompensation, Brandschutz, Immissionsschutz, Versorgungstrassen und -anlagen, Regenrückhaltung, Darstellungen im Bestandsplan, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grünordnung.

Der Geltungsbereich wurde verkleinert, der ursprünglich vorgesehene Wendehammer zurückgenommen. Die in Anspruch genommenen Kompensationsmaßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde 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 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. Die noch festzusetzende Kompensationsmaßnahme soll dieses Ziel unterstützen.

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 offene Regenrückhaltung unterstützt.
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. Anlage einer offenen Regenrückhaltung.

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 nicht zulässig..
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 Solarenergienutzung. Der ÖPNV ist vorhanden und nutzbar.
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 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 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	Dieses Ziel wird v.a. auch durch die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen, sowie die Kompensation mit entsprechenden Maßnahmen berücksichtigt und wesentlich gefördert.

ten 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)	
Schaffung und Erhalt eines hessenweiten Biotopverbundsystems (BNatSchG §20 Abs. 1)	Es sind keine Biotopverbundflächen eines lokalen, regionalen oder überregionalen Biotopverbundsystems 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 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 ist in diesem Landschaftsausschnitt durch Erhaltung und Neuanlage 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 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 sind möglich. Die Errichtung einer offenen Regenrückhaltung wird vorbereitet.
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 02. Juli 2018

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