



Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

Zusammenfassende Erklärung

**zum Bebauungsplan
mit paralleler
Flächennutzungsplanänderung**

„Am Steinmorgen“

**im Ortsteil Bermbach
der Gemeinde Waldems**



Rheingau-Taunus Kreis

Rechtsplan - Satzung

05. November 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) | 5 |
| 4.5 | Landschaftsschutz..... | 5 |
| 4.6 | Verkehr..... | 6 |
| 4.7 | Wasserverbrauch/Abwasserentsorgung | 6 |
| 4.8 | Ressourcenverbrauch, Abfallentsorgung | 6 |
| 5.0 | Gründe und tragende Abwägungsgesichtspunkte für die getroffenen Planungsentscheidungen | 7 |

1.0 Einleitung, Veranlassung und Ziele der Bauleitplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert.

In der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Waldems vom 09.11.2017 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Steinmorgen" gemäß BauGB beschlossen.

Der konkrete Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der ständigen Nachfrage nach Wohnraum und Eigentumsbauland der Einwohner von Waldems, insbesondere von Bernbach.

Durch die in Waldems wohnenden Pendler ist die Gemeinde vor allem mit den Großräumen von Wiesbaden und Frankfurt am Main verbunden und gehört wirtschaftlich und sozialräumlich zum Rhein-Main-Gebiet.

Daher besteht große Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken, die sich auszeichnen durch eine ruhige und attraktive Lage, bei sehr guter überörtlicher verkehrlicher Anbindung und guter Erreichbarkeit von Schulen und Kindergärten.

Es ist deshalb ein Bebauungsplan mit der Zielsetzung der Schaffung von weiteren Wohnbauflächen aufgestellt worden.

Berücksichtigung fand hier auch die Bereitstellung eines Angebots an bezahlbarem Wohnraum in Form von Zulässigkeit von Geschosswohnungsbau und Kettenhausbebauung in begrenzten Bereichen. Hierdurch werden insbesondere auch die Vorgaben des § 1 Abs. 5 BauGB berücksichtigt.

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

Die Dichte der vorgesehenen Wohneinheiten der vorliegenden Planung trägt der Ortsrandlage und der Eigenart des Ortsteiles, insbesondere der direkt angrenzenden Wohnbebauung im Bestand, sowie der sich deutlich präsentierenden landwirtschaftlichen Nutzung in der Umgebung Rechnung und setzt die Vorgaben der Regionalplanung um.

Mit der Festlegung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) i. S. d. § 4 BauNVO, dient das Gebiet vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß der Bestandsaufnahme im Landschaftsplan werden nur ökologisch weniger bedeutende Flächen durch die Überbauung in Anspruch genommen.

Die Unterteilung in verschiedene Bereiche mit der teilweisen Zulässigkeit von Geschosswohnungsbau und Kettenhausbau soll vor allem den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB (Deckung des Wohnbedarfs insbesondere auch von Familien mit Kindern) entsprechen, aber auch Senioren ansprechen, die eigenverantwortlich leben wollen und können, aber einen geringeren Platzbedarf haben und entsprechend geringerem Instandhaltungsaufwand bevorzugen.

Es ist im Wesentlichen eine maximal zweigeschossige Bebauung geplant, welche eine Fortsetzung zur bestehenden zweigeschossigen Bebauung in der sich südwestlich direkt an vorliegendes Plangebiet anschließender Ortslage von Bermbach darstellt.

Die Zulässigkeit des massiveren Geschosswohnungsbaus im nordwestlichen Bereich des Plangebietes verhindert Verschattungseffekte auf die Einzelhausbebauung. Der Bereich mit der Zulässigkeit für Kettenhäuser in Ortsrandlage soll eine visuelle Riegelbildung im Bereich der gewachsenen Ortslage verhindern.

Die geplante Bebauung mit der hangparallelen Erschließung orientiert sich an der vorhandenen Erschließungsstraße am Ortsrand, die die Straßen "Am Steinmorgen", "Am Gabler", "Am weißen Stein" und "Hessenstraße" miteinander verbindet.

Ausgewiesene Grünflächen/Grünstrukturen erfüllen sowohl die Funktion einer Durchgrünung als auch einer Ortsrandeingrünung.

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

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** vom 20. Februar 2018 bis einschl. 23. März 2018 sind 7 Stellungnahmen von Privat z.T. als Listen von Bürgergemeinschaften mit Anregungen eingegangen.

Im Rahmen der **frühzeitigen Behördenbeteiligung** vom 20. Februar 2018 bis einschl. 23. März 2018 sind 25 Stellungnahmen mit Anregungen eingegangen.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** ist in der Zeit vom 31. Juli 2018 bis einschließlich 31. August 2018 keine Stellungnahme von Bürgern eingegangen.

Im Rahmen der **zweiten Behördenbeteiligung** sind in der Zeit vom 31. Juli 2018 bis einschließlich 31. August 2018 insgesamt 8 abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen.

Diese befassten sich mit folgenden Themen:

Dichtewert-Nachweis rechnerisch, Kompensation/Eingrünung, Brandschutz, Immissionsschutz, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche, Konflikte Landwirtschaft/Wohnbebauung, Versorgungstrassen und -anlagen, Verkehrsführung, Regenrückhaltung/Oberirdische Gewässer/Überschwemmungsgebiete, Umweltauswirkungen, Einhaltung von Bauverbotszone im Bereich der Kompensationsfläche, Grünordnung.

Im Ergebnis der Abwägung wurde die vorgesehene Regenrückhaltung in Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde festgelegt. Die vorgesehene Kompensation wurde in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde entwickelt. Die Belange der Wasserwirtschaft wurden beachtet.

Die Dichtewertvorgaben der Regionalplanung wurden eingehalten und der Nachweis in der Begründung zur Planung dargestellt.

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 umweltbezogene 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 nur das erforderliche Maß an Verdichtung gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht. In Anspruch genommen wird im Wesentlichen die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Siedlungserweiterungsfläche. |
| Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktion des Bodens (Bundesbodenschutzgesetz § 1, BNatSchG § 1 Abs. 3 Nr. 2) | Festsetzung von Grünflächen mit entsprechend einhergehender Bodensicherung. |

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 regulierte Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Regenrückhaltebecken in den Nerzbach bedarf einer Wasserrechtlichen Genehmigung mit Einhaltung einschlägiger Vorschriften. |
| Förderung einer nachhaltigen Wassernutzung | Dieses Ziel wird durch die Festsetzung der Regenrückhaltung unterstützt. |
| Reduzierung und Verhinderung der Grundwasserverschmutzung, sachgemäßer Umgang mit wassergefährdeten Stoffen | Verpflichtung zur Einhaltung entsprechender Vorschriften durch die Bauherren. |
| Ausreichende Versorgung mit Trinkwasser guter Qualität | Wird sichergestellt durch die öffentliche Wasserversorgung. |
| Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- | Es sind keine Eingriffe zulässig, die diesem |

| | |
|--|------------------------------|
| <p>und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere ...natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen, ...zu bewahren und zu erhalten (BNatSchG §1 Abs. 3 Nr. 3)</p> | <p>Ziel entgegen stehen.</p> |
|--|------------------------------|

„Richtlinie 2000/60EG zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik“ vom 22.12.2000 (Wasserrahmenrichtlinie), Artikel 1, Wasserhaushaltsgesetz, Hessisches Wassergesetz

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 Bauleitplanung. |
| Integrierte Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden | Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und gesetzlichen Vorgaben durch die Bauherren. |
| 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 | Einsatz moderner abgasarmer Heiz- und Betriebsanlagen. Einflussnahme auf den Verdichtungsgrad im Baugebiet. |
| 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. Die Ausweisung erfolgt zur Deckung des Eigenbedarfs des Ortsteiles. |
| Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere ...Luft und Klima zu schützen | Spürbare Beeinträchtigungen des Klimas sind nicht zu erwarten, da durch die vorbereiteten Eingriffe keine Barrierewirkung entsteht. |

Bundesimmissionsschutzgesetz §1, §50, 22. BImSchV, TA Luft, TA Lärm, DIN 18005; EU-Rahmenrichtlinie Luftqualität u. Tochterrichtlinien; Energieeinsparungsgesetz und –Verordnung; Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 25.06.2002 (Umgebungsrichtlinie); (BNatSchG §1 Abs. 3 Nr. 4), GfRL

4.4 Arten und Biotope (biologische Vielfalt)

| Umweltbezogene Zielsetzung | Betroffenheit/Berücksichtigung |
|---|--|
| <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 grünordnerischen Festsetzungen, Minimierungsmaßnahmen und die Kompensationsmaßnahme mit entsprechenden Maßnahmen berücksichtigt.</p> |
| <p>Schaffung und Erhalt eines hessenweiten Biotopverbundsystems (BNatSchG §20 Abs. 1)</p> | <p>Es sind keine Biotopverbundflächen eines lokalen, regionalen oder überregionalen Biotopverbundsystems betroffen.</p> |
| <p>Infrastrukturmaßnahmen außerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen dürfen Natur und Landschaft, insbesondere Lebensräume sowie Wanderwege von Tieren möglichst wenig beeinträchtigen (BNatSchG §1 Abs. 5)</p> | <p>Es sind keine Infrastrukturmaßnahmen außerhalb der geplanten Bauflächen erforderlich.</p> |

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>Der betroffene Landschaftsausschnitt weist keine erhöhten regionalen oder überregionalen Eignungen für die natur- und landschaftsbezogene Erholung auf.</p> <p>Die lokale Erholungseignung bleibt vorhanden. Wegebeziehungen werden nicht beeinträchtigt.</p> |
| <p>Förderung von Maßnahmen zur landschaftsbezogenen Erholung, insbesondere im siedlungsnahen Bereich (BNatSchG §1 Abs. 4 Nr. 2)</p> | <p>Die Zugänglichkeit der freien Landschaft wird nicht beeinträchtigt.</p> |

4.6 Verkehr

| Umweltbezogene Zielsetzung | Betroffenheit/Berücksichtigung |
|--|--|
| <p>Bei der Anlage von Hauptverkehrsstraßen sind anzustreben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geringe Schallimmissionsbelastung - Gutes Kleinklima - Geringe Flächeninanspruchnahme - Soziale Brauchbarkeit - Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer <p>Empfehlung für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen(EAE1993)</p> | <p>Die Anlage von Hauptverkehrsstraßen ist nicht erforderlich.</p> |
| <p>Bei der Anlage von Erschließungsstraßen ist eine verstärkte Berücksichtigung anzustreben von:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umweltschutzaspekten - Historischen Bindungen/Ortsbild - Vielfältigen Nutzungen <p>Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAHV1995)</p> | <p>Die Neuanlage der inneren Erschließung berücksichtigt in angepasster Weise den ruhenden und den fließenden Verkehr, sowie den Fußgängerverkehr. Teilweise ist in Anlehnung an das benachbarte Baugebiet eine Straßenraumbegrünung vorgesehen.</p> |

4.7 Wasserverbrauch/Abwasserentsorgung

| Umweltbezogene Zielsetzung | Betroffenheit/Berücksichtigung |
|--|---|
| <p>Geordnete Abwasserbeseitigung (Wasserhaushaltsgesetz, HWG)</p> | <p>Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann sichergestellt werden.</p> |
| <p>Versickerung von Niederschlagswasser, Verwertung von Betriebs- u. Niederschlagswasser</p> | <p>Die vorgesehene Errichtung eines offenen Entwässerungsgrabens, des Regenrückhaltebeckens und die Versickerung von Oberflächenwasser innerhalb der entstehenden Freiflächen unterstützen dieses Ziel.</p> |
| <p>Sparsamer Umgang mit Wasser</p> | <p>Dieses Ziel ist von den Bauherren, auch im eigenen Interesse (Kosteneinsparung), zu beachten.</p> |

4.8 Ressourcenverbrauch, Abfallentsorgung

| Umweltbezogene Zielsetzung | Betroffenheit/Berücksichtigung |
|---|---|
| <p>Förderung und Sicherung von Abfallvermeidung, umweltverträglicher Verwertung und Beseitigung von Abfällen, Schonung der natürlichen Ressourcen</p> | <p>Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung kann sichergestellt werden. Die Straßenquerschnitte berücksichtigen die Anforderungen von Müllsammelwagen.</p> |

5.0 Gründe und tragende Abwägungsgesichtspunkte für die getroffenen Planungsentscheidungen

Die Ausweisung von Wohnbauflächen dient der Eigenentwicklung des Ortsteiles Bermbach. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt hier bereits eine Siedlungsentwicklungsfläche dar.

Die Planung trägt den Vorgaben des § 1 und § 1a BauGB Rechnung.

Dem Regenerationsverlust für die Grundwasserbildung durch zulässige Versiegelungen steht durch die Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen mit entsprechendem Erhalt der Bodenfunktionen, sowie der festgesetzten Regenwasserableitung anhand eines offenen Entwässerungsgrabens mit gedrosselter Ableitung aus einem Regenrückhaltebecken eine wirksame Minderung der Eingriffswirkung in den Wasserhaushalt gegenüber.

Es ist dargestellt, dass die weitere Funktionsfähigkeit und Durchgängigkeit von Luftleitbahnen erhalten werden.

Aufgrund dessen ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Klimasituation entstehen.

Betroffen von der Planung ist Ackerland, das im Umfeld weitläufig repräsentiert ist. Die vorhandenen Lebensgemeinschaften haben somit noch ausreichend Rückzugs- und Ausbreitungsareale.

Gewässerökosysteme von Oberflächengewässern sind nicht direkt betroffen.

Insgesamt werden keine geschützten oder gefährdeten Tier- oder Pflanzenarten beseitigt oder beeinträchtigt. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden im Plangebiet neue Habitate geschaffen.

Es ist nicht anzunehmen, dass das Erholungspotential der Umgebung beeinträchtigt wird, zumal alle Wegeverbindungen erhalten bleiben.

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 Plangebietbereich sind auch die Belange des Umwelt- und Naturschutzes hinreichend berücksichtigt.

Weinbach, den 05. November 2018

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