

Zusammenfassende Erklärung

(§ 10a Abs. 1 BauGB)

zum Bebauungsplan „Hauptstraße-Ost“ – Hahnheim

Stand Januar 2020

INHALT

1.	Ziel des Bebauungsplans	3
2.	Verfahrensablauf.....	3
2.1	Umweltpflege.....	4
2.2	Gutachten	5
3.	Berücksichtigung der Beteiligungsverfahren und der Ergebnisse der Abwägung.....	5
4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	6

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Nach § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Die zusammenfassende Erklärung muss folgende Angaben enthalten:

- die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden sowie
- aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziel des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan „Hauptstraße-Ost“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um für die Gemeinde Hahnheim neue Wohnbauflächen zu generieren. Der im Bereich „Obere Hauptstraße / Neugasse“ auslaufende Siedlungsrand soll arrondiert und die Fläche planungsrechtlich als Wohnbaufläche gesichert werden.

Ziel der Planung ist es, die vorliegende Nachfrage nach Wohnraum als Wachstumsimpuls für die Gemeinde Hahnheim zu nutzen. Ein neues Baugebiet soll die Grundlage für die Errichtung neuer attraktiver Wohnmöglichkeiten vor Ort legen. Nachgefragt wird insbesondere das Segment von Einfamilien- und Doppelhäusern mit einer Grundstücksgröße von je circa 500 m² pro Wohneinheit sowie Reihenhäusern mit kleineren Grundstücksgrößen.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen entspricht dem zulässigen Flächenzuwachs von 2,1 Hektar für die Gemeinde Hahnheim.

2. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Ortsgemeinde Hahnheim hat in seiner Sitzung am 10.12.2014 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs „Hauptstraße-Ost“ mit Umweltbericht beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.12.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerinformation am 17.12.2015 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 09.12.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.12.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 31.01.2016 aufgefordert.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.06.2017 bis einschließlich zum 31.07.2017 öffentlich ausgelegt. Die Offenlage wurde am 21.06.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.06.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 31.07.2017 aufgefordert.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Entwurf des Bebauungsplans hat gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.10.2019 bis einschließlich zum 25.11.2019 erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute Offenlage wurde am 16.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.10.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25.11.2019 aufgefordert.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Ortsgemeinde Hahnheim hat in seiner Sitzung am 12.12.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 88 LBO i. V .m. § 9 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen.

2.1 Umweltprüfung

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, die im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergebende naturschutzfachliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt.

Dem Umweltbericht ist folgende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung zu entnehmen:

Schutzwerte Fläche, Boden und Wasser

Durch die Planung wird die Versiegelung von rd. 13.350 m² bislang unversiegelter Böden vorbereitet. Zum Ausgleich der Eingriffe wird entlang der Selz ein Teilbereich B (B1 und B2) festgesetzt. Auf den Flächen werden die erforderlichen Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen umgesetzt.

Im Hinblick auf die Bestimmungen des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB und unter Berücksichtigung des zu erwartenden höheren Biotopwerts der Zielbiotope auf der Ausgleichsfläche [B1] wurden die Flächen mit dem Faktor 1,5 in der Bilanzierung berücksichtigt.

Die darüber hinaus formulierten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung tragen Sorge, dass hinsichtlich der Schutzwerte Boden und Wasser auch im Rahmen der Bauphase / Teilbereich A keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

Schutzwerte Klima und Luft, Klimawandel und Klimaanpassung

Die bislang unversiegelten Flächen im Teilbereich A tragen durch die Evapotranspiration der Vegetation und dem Austausch zwischen Boden und Luft zur Entstehung von Frisch- und Kaltluft bei. Diese fließt der Geländeneigung folgend in östlicher Richtung zum Selztal ab. Der Verlauf der Selz bildet die Hauptventilationsbahn in der Gemarkung.

Durch die Bebauung und Versiegelung im Teilbereich A verändert sich der Strahlungshaushalt, sie erwärmen sich stärker als zuvor. Die Wärmeinsel im bisherigen Ortskern vergrößert sich. Infolge der vergleichsweise kleinräumigen Flächeninanspruchnahme durch das Wohngebiet sind keine deutlichen Folgen für die Schutzwerte Klima, Luft sowie Klimawandel und Klimaanpassung zu erwarten. Diese ergeben sich durch die kumulative Wirkung aller Projekte / Vorhaben im Ballungsraum Rhein-Main.

Die formulierten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung tragen vor Ort dazu bei, dass für das Schutzwert Klima und Luft keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auftreten.

Schutzwerte Arten und Biotope sowie besonders u. streng geschützte Arten gem. BArtSch/FFH- u. VS-RL; Biodiversität

Die formulierten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sowie die frühzeitig umzusetzenden CEF-Maßnahmen zum Schutz der Feldlerche tragen Sorge, dass keine Auswirkungen auf das Schutzwert Arten- und Biotope sowie auf besonders u. streng geschützte Arten gem. BArtSchV sowie FFH- und VS-RL auftreten.

Die Anlage blütenreicher Wiesenflächen trägt zur Biodiversität in der landwirtschaftlich genutzten Gemarkung bei. Die Initiative einzelner Vertreter der örtlichen Landwirtschaft wird somit fortgeführt bzw. gestärkt.

Schutzwerte Landschaftsbild u. Erholung; Kultur- u. Sachgüter

Im Rahmen der Umsetzung ist auf die landschaftliche Einbindung des neu entstehenden Ortsrands zu achten. Beeinträchtigungen auf die Schutzwerte Landschafts-/ Ortsbild und Erholung sowie Kultur- und Sachgüter sind zu vermeiden. Insbesondere die Umsetzung / Realisierung des Pflanzgebots entlang des entstehenden Ortsrandes (südliche und östliche Grenze des Geltungsbereiches Teilbereich A) ist hier von erheblicher Bedeutung.

Schutzwert Mensch und Gesundheit

Durch die Planung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzwertes Mensch und Gesundheit zu erwarten.

2.2 Gutachten

Folgende Fachgutachten mit umweltbezogenen Informationen liegen für die Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen vor:

- *Hahnheim Bebauungsplan „Hauptstraße Ost“, Fachbeitrag Artenschutz, Beratungsgesellschaft NATUR dbR; August 2016 / 05.12.2019*
- *Hahnheim Baugebiet „Obere Hauptstraße Ost“, Baugrundbeurteilung und geotechnische Beratung, KriechbaumPflugGeotechnik gbR; 09.03.2016*
- *Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan „Obere Hauptstraße“ der Ortsgemeinde Hahnheim, Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies; 19.12.2016*
- *Bebauungsplan „Hauptstraße-Ost“, Hahnheim, Teilbereich A und B [B1+B2], Umweltbericht gemäß § 2a BauGB (Satzungsfassung), BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten; 12.12.2019*
- *Erschließung Neubaugebiet „Hauptstraße Ost“, Stellungnahme Verkehrsaufkommen und Anbindung „Im Kleegarten“, Weber Consulting Beratungs-GmbH; 28.06.2019*

3. Berücksichtigung der Beteiligungsverfahren und der Ergebnisse der Abwägung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind zahlreiche Einwendungen und Anregungen eingegangen.

Bezogen auf die einzelnen Verfahrensschritte ist festzustellen, dass im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB 5 Bürger/-innen sowie 19 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben haben.

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet.

In dem förmlichen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB, welches in der Zeit vom 29.06.2017 bis 31.07.2017 stattfand, haben 12 private Grundstückseigentümer/-innen und 13 Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen eingereicht.

Die wichtigsten im Zuge der Beteiligungsverfahren in die Abwägung einbezogenen Aspekte werden nachfolgend aufgezeigt:

Im Zuge der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich müssen Ausgleichsflächen geschaffen werden, um den Eingriff auszugleichen. Diverse Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie private Einwender/-innen gaben in der förmlichen Beteiligung Hinweise zum

Änderungserfordernis der festgesetzten Ausgleichsflächen. Im Zuge der erneuten Beteiligung wurden die Ausgleichsflächen geändert und angepasst.

Ebenso kam die Forderung nach einer Ortsrandeingrünung seitens der Kreisverwaltung Mainz-Bingen auf. Dieser wurde ebenfalls in der erneuten Beteiligung gefolgt.

Der Landesbetrieb Mobilität gab einen Hinweis zur Verbreiterung der öffentlichen Grundstücksfläche für die Lärmschutzwand von 2,00 m auf 2,75 m, welchem gefolgt wurde.

Den Hinweisen und Einwendungen der Bürger/-innen zur festgesetzten Verkehrsfläche konnte nicht nachgegangen werden. Durch die Stellungnahme Verkehrsaufkommen und Anbindung „Im Kleegarten“ konnte festgestellt werden, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen verträglich mit der vorhandenen Bebauung ist.

Weitere Hinweise wurden in die Unterlagen zur erneuten Offenlage des Bebauungsplans eingearbeitet.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanentwurfs im Nachgang zu den Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in dem Zeitraum vom 24.10.2019 bis einschließlich 25.11.2019 erneut Stellungnahmen eingeholt. Dabei haben sich 5 private Einwender/-innen sowie 11 Träger öffentlicher Belange geäußert.

Die wichtigsten im Zuge der Beteiligungsverfahren in die Abwägung einbezogenen Aspekte werden nachfolgend aufgezeigt:

Seitens der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz sowie des Bauern- und Winzerverbands wurden eine Änderung des Wirtschaftsweges sowie die Aufnahme dessen in den Bebauungsplan gefordert, sodass dieser trotz Verlagerung weiterhin genutzt werden kann. Für die Umgebung des Plangebiets ist jedoch in den nächsten Jahren eine weitere Wohnbebauung vorgesehen, sodass eine Ausweisung oder gar bautechnische Herstellung eines Wirtschaftsweges nicht benötigt wird, da dieser nach kurzer Zeit wieder zu Bauland in dem geplanten BA-2 werden würde.

Außerdem wurden noch einige redaktionelle Hinweise aufgenommen.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

In den Zentren des Rhein-Main-Gebiets, so auch in Mainz und in der näheren räumlichen Umgebung, ist in den vergangenen Jahren ein wesentlicher Bevölkerungszuzug zu verzeichnen. Das Plangebiet ist in den vorbereitenden Planungen (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Flächennutzungsplan) als Wohnbaufläche zur Deckung des benötigten Wohnbauflächenbedarfs ausgewiesen, die Bedarfssituation hat sich in den letzten Jahren noch verschärft.

Für die Gemeinde Hahnheim gibt es kein offizielles Baulandkataster, in welchem mögliche Innenentwicklungspotenziale aufgeführt sind. Die verfügbaren Innenentwicklungspotenziale wie Baulücken reichen bei weitem nicht aus, um den Bedarf an Bauflächen für die prognostizierte zukünftige Einwohnerzahl und Bauinteressenten abzudecken. Die Ausweisung des Baugebiets Hauptstraße-Ost ist aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt und angemessen.

Gemäß Baugesetzbuch sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Maß umgenutzt werden (Umwidmungssperrklausel). Die Notwendigkeit der Umwandlung z.B. landwirtschaftlich genutzter Flächen soll begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden. Die Ausweisung eines neuen Wohngebiets ist in Hahnheim aufgrund der örtlichen Bebauungsstrukturen, begrenzter räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten und der historisch gewachsenen Ortsgestalt nur auf landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen mög-

lich. Das Plangebiet stellt gegenwärtig ausschließlich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche da, es werden keine Bäume zulasten des Planvorhabens gefällt. Flächenalternativen, die vergleichbare Vorteile bieten, sind nicht gegeben.