

SLE - CONSULT



Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

Begründung

**zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan
(§ 12 BauGB)**

"Mariannenhof"

**im Ortsteil Haintchen
der Gemeinde Selters**

Kreis Limburg-Weilburg

September 2005

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Teil-A Städtebaulicher Teil	
1.0 Anlass der Aufstellung und Verfahren	1
1.1 UVP-Richtlinie	3
2.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes	4
3.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.1 Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes	4
4.0 Bauleitplanerische Ziele	4
4.1 Gegenwärtiger Bestand und städtebauliche Situation	5
4.2 Belange des Immissionsschutzes	7
4.3 Verkehrstechnische Erschließung	8
5.0 Wasserwirtschaftliche Belange	8
5.1 Wasserversorgung	8
5.2 Grundwassersicherung/Wasserschutzgebiete	9
5.3 Gewässer/Überschwemmungsgebiete	10
5.4 Abwasserableitung	10
5.5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten/Altstandorte/ Grundwasserschadensfälle	10
6.0 Energieversorgung	10
6.1 Stromversorgung	11
6.2 Gasversorgung	11

	Seite
7.0 Telekom	11
8.0 Einrichtung der sozialen Infrastruktur	11
9.0 Belange der Archäologie und der Paläontologischen Denkmalpflege	12
10.0 Belange des Brandschutzes	12
11.0 Belange des Bergbaues	12
12.0 Festsetzungen	13
13.0 Flächenbilanz	17

Teil-B Landschaftsplanerischer Teil		Seite
1.0	Anlass der Aufstellung	18
2.0	Siedlungsräumliche Einordnung und aktuelle Nutzung	18
3.0	Landschaftsrelevante planerische und rechtliche Vorgaben	18
3.1	Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelhessen	18
3.2	Landschaftsplan	19
4.0	Natürliche Grundlagen (Ökofaktoren) und deren Funktion bzw. Leistungsfähigkeit im Landschaftshaushalt	19
4.1	Naturräumliche Einordnung und Topographie	19
4.2	Geologie, Boden	19
4.3	Lokalklima, (Human) bioklimatisches Potential, klimatisches Regenerationspotential und Lufthygiene	20
4.4	Wasserhaushalt - Wasserdargebot	21
4.5	Heutige potentielle, natürliche Vegetation	21
4.6	Aktuelle Vegetation und Biotoptypen	23
4.7	Fauna	23
4.8	Arten- und Biotopschutzpotential und Funktion für den Biotopverbund	23
4.9	Landschaftsbild - Erholungsfunktion	27
5.0	Eingriffsvermeidung und lokalspezifische Zielsetzungen für eine ökologische und gestalterisch verträgliche Planung	27
6.0	Maßnahmen zur Eingriffsminimierung	28

	Seite
7.0 Beschreibung der nach der Eingriffsvermeidung verbleibenden Eingriffe	29
7.1 Flächenbilanz der Planung	29
8.0 Ermittlung und Bewertung der Eingriffsrestwirkungen und deren Konfliktpotentiale nach Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung	33
8.1 Eingriff in Boden und Wasserhaushalt	33
8.2 Eingriff in das örtliche Klima (Bioklima, Luftaustausch)	33
8.3 Wirkungen auf das Arten- und Biotop(schutz)potential	34
8.4 Wirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion	34
8.5 Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffswirkungen	34
9.0 Maßnahmen zum Ausgleich	35
10.0 Zuordnung von Eingriff und Ausgleich	36
Anlage: Artenliste standortgerechter heimischer Gehölze	37

Teil - A

Städtebaulicher Teil

1.0 Anlass der Aufstellung und Verfahren

Das Aussiedlergehöft "Mariannenhof", einschließlich zugehöriger landwirtschaftlicher Nutzflächen, wurde erst vor einigen Jahren vom derzeitigen Eigentümer erworben.

Aufgrund der vorhandenen Einrichtungen und Nutzungsstrukturen muss sich der landwirtschaftliche Betrieb auf Pferde- und Rindviehhaltung konzentrieren und hier den betriebswirtschaftlich notwendigen Umsatz erzielen.

Da die hier erzielten bzw. auch möglichen Einkünfte nicht ausreichen um einen solchen landwirtschaftlichen Betrieb aufrecht zu erhalten, wurde eine zusätzliche Erwerbsquelle, in Form eines Gewerbes, eingerichtet.

Neben der landwirtschaftlichen Betriebsstelle ist der "Mariannenhof" somit derzeit zusätzlich Sitz einer Baufirma mit Schwerpunkt Tiefbau/Erdaushub. Diese gewerbliche Nutzung ist problemlos in die landwirtschaftliche Nutzung zu integrieren, da Büroräume, Maschinenhallen und Freiflächen flexibel beiden Nutzungen ohne große zusätzliche Aufwendungen zur Verfügung stehen.

Unter Aufrechterhaltung beider Einnahmequellen kann die wirtschaftliche Existenz des "Mariannenhofes" zukünftig als gesichert angesehen werden.

Die gewerbliche Nutzung von Gebäudeteilen und Freiflächen ist aber derzeit baurechtlich noch nicht genehmigt.

Die zuständige Bauaufsichtsbehörde kann jedoch eine Genehmigung nach § 35 BauGB nicht in Aussicht stellen, da die gewerbliche Nutzung nicht untergeordnet, sondern eher gleichrangig ist. Weiterhin muss berücksichtigt werden, dass der betroffene Bereich im Landschaftsschutzgebiet Taunus liegt, und hier im Prinzip nur privilegierte Vorhaben zugelassen werden können.

Die Aufrechterhaltung der Landbewirtschaftung sowie der Erhalt bzw. die Ansiedlung von heimischen Gewerbe ist für die Gemeinde Selters auch von besonderem öffentlichen Interesse.

Entsprechend soll hier über Bauleitplanung eine städtebaulich verträgliche Entwicklung festgelegt werden, die auch anderen Belangen wie Naturschutz, Ver- und Entsorgung Rechnung trägt.

Da hier ein spezifischer Regelungsbedarf besteht, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde vom Regierungspräsidium Gießen mit Schreiben von 7. November 2002 seitens der oberen Naturschutzbehörde eine Stellungnahme abgegeben. Hier wurde unter anderem vorgetragen, dass die Landschaftsschutzrechtliche Bedenken gegen den Bebauungsplan zurückgestellt werden können, wenn sichergestellt ist dass die Festsetzung für den Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 1 BauGB insbesondere zu den Ortsrandeingründungen 1 und 2 tatsächlich zum tragen kommen und das im entsprechenden Nachweis vom Vorhabensträger zu erbringen ist z. B. Kaufvertrag, Vorvertrag oder sonstige rechtliche

Regelungen. Seitens der Gemeindevertretung Selters wurde daher der Bebauungsplan mit der Maßgabe als Satzung beschlossen das dieser erst zur Rechtskraft zu bringen ist, wenn dieser Nachweiß vom Vorhabensträger der Gemeinde Selters vorliegt.

Trotz intensiver Bemühungen auch mit Unterstützung der Gemeinde Selters konnte bislang keine Einigung mit dem derzeitigen Eigentümer erzielt werden.

Aus diesen Gründen fand am 31.08.2005 ein Besprechungstermin mit Vertretern der Gemeinde Selters der Unteren Naturschutzbehörde Limburg Weilburg und der Oberen Naturschutzbehörde in Gießen statt. Hier wurde nachfolgendes Ergebnis festgehalten:

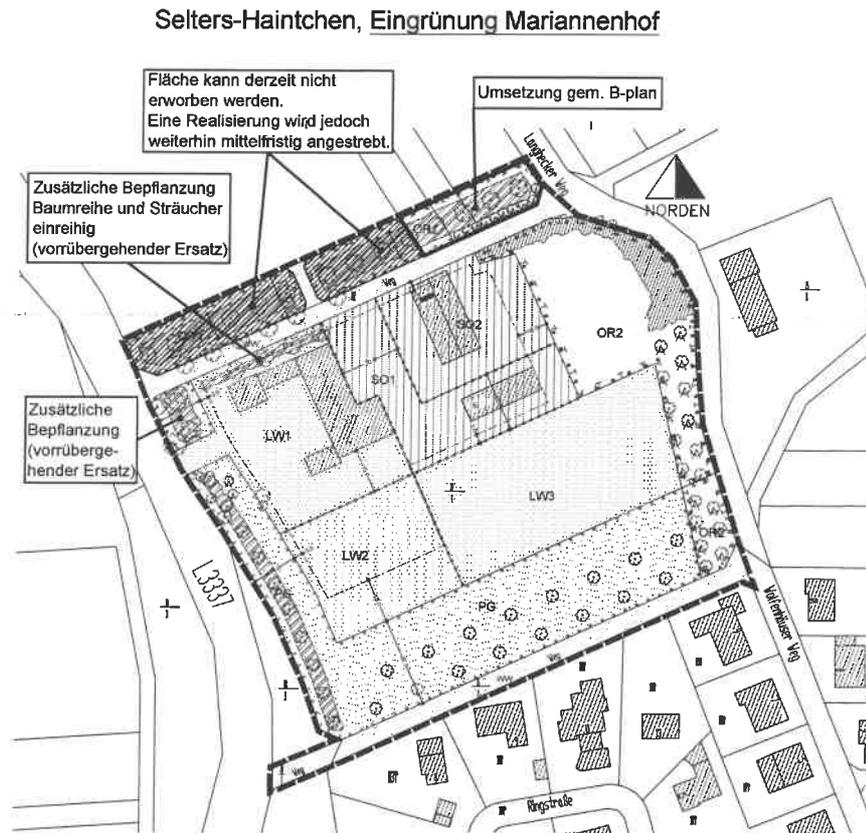
Der Bebauungsplan konnte noch nicht umgesetzt werden, da bisher kein zwingendes städtebauliches Erfordernis vorhanden war und darüber hinaus landschaftsschutzrechtliche Gründe dem Vorhaben entgegenstanden.

Da der Mariannenhof de facto ein Gewerbebetrieb ist (zumindest teilweise), entfällt dementsprechend seine Privilegierung nach § 35 BauGB als landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich. Des Weiteren ist aufgrund seiner Ortsrandlage eine Anbindung an die bebaute Ortslage durchaus möglich und somit ein städtebauliches Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gegeben.

Eine Entlassung der Vorhabensfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet konnte im Jahre 2002 nicht in Aussicht gestellt werden, weil es im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich war, die erhebliche Landschaftsbildbeeinträchtigung im Nordwesten des Plangebietes zu beseitigen. Mangels Flächenerwerb des angrenzenden Grundstückes konnte keine funktionierende Ortsrandeingrünung erreicht werden.

Ein Erwerb der nördlich angrenzenden Fläche ist derzeit immer noch nicht möglich. Es erscheint aber denkbar, eine Verbesserung des Landschaftsbildes zu erreichen, wenn direkt vor dem Wohnhaus des Mariannenhofes Bäume gepflanzt werden und auf dem 2 m breiten nördlichen Seitenstreifen des angrenzenden Weges ebenfalls. Die bislang geplante ca. 15 m breite Eingrünung auf dem besagten Nachbargrundstück sollte dennoch realisiert werden, wenn ein Flächenerwerb zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist.

Unter diesen Umständen kann eine Entlassung der Betriebsfläche aus dem Landschaftsschutz (bis zum nördlichen Weg) in Aussicht gestellt werden, zumal eine Anbindung an den Ortsrand besteht, die Fläche durch Wege eindeutig begrenzt ist und dementsprechend abgrenzungstechnisch keine Schwierigkeiten bestehen.



Diese Inhalte sind bei dem Bauantragsverfahren zu beachten und verbindlich umzusetzen.

Eine entsprechende Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet Taunus wird seitens der Gemeinde Selters beantragt.

1.1 UVP-Richtlinie

Gemäß dem aufgeführten Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie wird der Schwellenwert nicht erreicht.

Eine Vorprüfung oder UVP wird nicht erforderlich.

2.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das zu beplanende Gebiet umfasst rd. 2,5 ha und liegt am nordwestlichen Ortsrand von Haintchen.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Haintchen

Flur 6, Flurstücke 77/1, 80, 81 tlw., 82 tlw., 83 tlw., 84 tlw.

3.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet sowie Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

3.1 Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes

In dem gültigen Regionalplan Mittelhessen 2001 ist das Gebiet als Bereich für die Landwirtschaft dargestellt.

4.0 Bauleitplanerische Ziele

Die Bauleitplanung der Gemeinde Selters soll zum einen die Existenz des landwirtschaftlichen Betriebes mittel bis langfristig durch ausreichendes betriebsspezifisches Entwicklungspotential sicherstellen und zusätzlich die erforderliche gewerbliche Nutzung ermöglichen und regeln.

Die dauerhafte Existenzsicherung des "Mariannenhofes" trägt auch durch Aufrechterhaltung der Landbewirtschaftung in den Gemarkungen von Selters bei.

Gewerbeförderung ist ein weiteres wichtiges Ziel der Gemeinde Selters, so dass die bauleitplanerische Absicherung des Bauunternehmens auch den fixierten öffentlichen Zielen entspricht.

Die Sicherung und Förderung der Landwirtschaft und des Gewerbes ist auch in landesplanerischen Zielen verankert, wonach der Regionalplan folgende Kernaussagen trifft:

Landwirtschaft

"Die Sicherung landwirtschaftlicher Betriebe ist auf alle tragfähigen bzw. entwicklungsfähigen Betriebe zu beziehen (Haupt- und Nebenerwerb). In Anbetracht der derzeitigen Situation mit deutlichem Rückgang der Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe und teilweise einer Verringerung der landwirtschaftlich genutzten Flächen

muss diese in der Regel einzelbetrieblich erfolgende Entwicklung aufgegriffen werden. Dazu sind überbetriebliche Voraussetzungen zu schaffen sowie Betriebskonzepte zu entwickeln, die die Existenzmöglichkeiten der verbleibenden, für die Landbewirtschaftung erforderlichen Betriebe verbessern, zum Beispiel die Erhöhung der Bodenmobilität, Zusammenlegung, Gemeinschaftsanlagen und andere strukturverbessernde Maßnahmen sowie die Schaffung organisatorischer Voraussetzungen für die Weiterbewirtschaftung der Flächen, Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz. Sofern erforderlich, ist zur Vorbereitung der Einzelmaßnahmen die Erstellung einer landwirtschaftlichen Nutzungskonzeption anzustreben."

Gewerbe

"Für die in Mittelhessen ansässigen Unternehmen sowie Unternehmen, die neu gegründet werden, sind zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung und von Arbeitsplätzen von der Regional- und Bauleitplanung im notwendigen Umfang Flächen für die Erweiterung, Verlagerung und Neuansiedlung auszuweisen.

Vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für die gewerbliche und industrielle Nutzung ist die Reaktivierung nicht mehr genutzter oder die Intensivierung nicht optimal genutzter Bauflächen unter den Gesichtspunkten eines vertretbaren Kosten- und Zeitaufwandes zu prüfen. Die Möglichkeit der Arrondierung vorhandener Gewerbe- und Industriestandorte ist, soweit das städtebaulich und ökologisch vertretbar ist, vor der Inanspruchnahme anderer Flächen auszuschöpfen."

Die Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebes mit zusätzlicher gewerblicher Nutzung soll in Einklang gebracht werden mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung landschaftsplanerischer Erfordernisse.

Weiterhin sollen Immissionskonflikte zur naheliegenden Wohnbebauung durch entsprechende Festsetzung und Gebietsgliederung ausgeschlossen werden.

4.1 Gegenwärtiger Bestand, städtebauliche Situation und Entwicklungserfordernisse

Der derzeitige Bestand wird durch den Bestandsplan mit entsprechenden Informationsgehalt visualisiert

Der "Mariannenhof" als ursächlich landwirtschaftlicher Aussiedlerbetrieb liegt nahe des nordwestlichen Ortsrandes von Haintchen ca. 45 m von der Wohnbebauung "Ringstrasse" entfernt.

Der vorhandene Gebäudekomplex wird als Wohnhaus, Büro, Maschinenhalle, Heulager, Pferde- und Rinderstall genutzt. Als Nebenanlage sind Garagen, halboffener Geräte- und Viehunterstand sowie ein Fahrsilo und eine Löschwasserzisterne vorhanden.

Zusätzlich sind versiegelte und teilversiegelte Betriebsflächen hergestellt worden. Die restlichen Grundstücksflächen werden als Pferdekoppel genutzt.

Einige ältere Bäume und Hecken sowie Obstbaumneupflanzungen bilden den vorhandenen Gehölzbestand.

Nachfolgend betriebliche Bestandssituation und Entwicklungskonzeption wird fixiert.

Landwirtschaft

Bestand:

Tierhaltung:	23 Kühe halbj. Im Stall
	7 Pferde
landw. Nutzfläche	26 ha incl. Pacht
	teilweise Wolfenhausen
Grünland	65 %
Acker	35 %
reine Rinderzucht (Fleischzucht)	
langfristig Sicherung des Betriebes durch Generationsübergabe	
Landw. Maschinen:	1 Traktor - Mähwerk
	1 Sähmaschine - Presse
	1 Pflug - Wender
	1 Grubber - Reihe
	1 Radlader -

Getreide: teilw. Futtergetreide gelagert Silage Außenlagerung Heulagerung

Entwicklungsziel

- Pferdehaltung und Pferdezucht mit Bewegungshalle soll bis zu 20 Pferde aufgestockt werden
- Rinder soll auf max. 40-50 Rinder mittelfristig aufgestockt werden

Neuerrichtung einer Bewegungshalle Grundfläche ca. 600 m²

- kein Schweinemastbetrieb geplant
- keine Geflügelmast geplant
- landwirtschaftliche Nutzfläche soll bis ca. 60-80 ha vergrößert werden

Gewerbe

Bestand

Bauunternehmen Erdaushub/Tiefbau

Firmensitz vor Ort

Bauliche Einrichtungen

- Büro
- Werkstatt auch für Landwirtschaft

Maschinen

- 2 Bagger

- 2 LKW
- 1 Radlader

Lagerflächen

- Schotter/Splitt
- Zwischenlager Erdaushub Silos
- 12 m x 20 m Lagerstätte

Entwicklungsziel

Arbeitsplätze

- 3 Angestellte

Es ist kein Zuwachs, keine Erweiterung geplant und auch betriebswirtschaftlich sinnvoll.

Die baulichen Anlagen für den Betrieb sind jedoch umzuwidmen bzw. neu zu errichten.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Der derzeitige Aussiedlerbetrieb liegt ca. 45 m entfernt zur nächsten Wohnbebauung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schließen eine Schweinehaltung in einem immissionsschutzrechtlich relevanten Umfang aus.

Geflügelmast oder Legebatterien sind gänzlich ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde insbesondere auch unter Beachtung der Vorgaben des Immissionsschutzes gegliedert.

Gebäude oder Anlagen zur Tierhaltung (Stall, Entmistung) sind nur im nördlichsten Bereich der vorhandenen Bebauung möglich und rücken somit nicht näher an die vorhandene Wohnbebauung heran.

Zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung wurde eine landwirtschaftliche und eine Grünfläche als Puffer und Gliederung vorgesehen, so dass der Mindestabstand auch rd. 40 m beträgt.

Bei dem zulässigen Bauunternehmen ist weiterhin nicht mit dauerhaften und erhöhtem Lärm zu rechnen, da der eigentliche Arbeitsbetrieb außerhalb an den jeweiligen Baustellen stattfindet.

Auf Grundlage der Inhalte des Bebauungsplanes ist daher nicht mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen.

Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung bzw. dem Baulastträger der L 3337 sind ausgeschlossen.

4.3 Verkehrstechnische Erschließung

In den Festsetzungen ist aufgenommen, dass ausschließlich die im Bebauungsplan festgelegte gewerbliche Nutzung zulässig ist. Zulässig ist hier nur ein Baubetrieb mit Schwerpunkt Erdarbeiten. Entsprechend ist hier nicht mit Kunden- und Publikumsverkehr zu rechnen.

Das Bauunternehmen hat derzeit 2 Bagger, 2 LKW und 1 Radlader. Der Betrieb hat 3 Angestellte.

Die Zu- und Abfahrten über die Landesstraße weisen daher insgesamt eine sehr geringe Frequenz auf. Es ist daher täglich etwa mit max. 5 - 15 PKW Zu- und Abfahrten sowie max. 5-10 LKW Zu- und Abfahrten zu rechnen sein.

Aufgrund der örtlichen Situation und der Sichtverhältnisse ist es sinnvoll die vorhandene Grundstücksanbindung zu belassen.

Für den nördlich gelegenen Wirtschaftsweg soll die Zufahrt zur Landesstraße geschlossen werden. Die durch den Wirtschaftsweg erschlossenen landwirtschaftlichen Grundstücke können problemlos auch über die Ortslage und den östlich angrenzenden Wirtschaftsweg erreicht werden. Die Frequenz des landwirtschaftlichen Verkehrs ist hier ohnehin sehr gering, wobei die Flächen derzeit vom Vorhabenträger des Bebauungsplanes landwirtschaftlich genutzt werden. Mit Konflikten ist daher nicht zu rechnen.

Um diese Ziele im Bebauungsplan umzusetzen, wird an der Kreuzung Wirtschaftsweg/Landesstraße im Bebauungsplan ein Bereich ohne Zu- und Abfahrten festgesetzt. Zur praktischen Umsetzung wird die Gemeinde Selters im Nachgang den Wirtschaftsweg bzw. die Einfahrt von der Landesstraße mit z.B. Findlingen absichern.

Als Bemessungsfahrzeuge werden die vorhandenen LKW's festgelegt. Bei Anlegung der erforderlichen Schleppkurven wird ersichtlich, dass ein ordnungsgemäßes Ein- und Ausfahren von der Landesstraße ohne Mitbenutzung der Gegenfahrstreifen möglich ist.

Für den ruhenden Verkehr sind die Stellplätze auf den Grundstücken entsprechend der Stellplatzsatzung durch die Vorhabenträger bereitzustellen.

Die zusätzliche gewerbliche Nutzung führt nicht zu Konflikten, da der Tiefbaubetrieb nur eine sehr geringe Frequenz von PKW und LKW An-/Abfahrten, aufweist.

5.0 Wasserwirtschaftliche Belange

5.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird bereits über die gemeindlichen Trinkwasseranlagen sichergestellt. Versorgungsprobleme treten nicht auf.

Zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauches wird für Neubauten festgesetzt, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Regenwasserspeichern aufzufangen ist. Pro 1 m² projizierte Dachfläche sind 35 Liter Speichervolumen, mindestens jedoch 5,0 m³ vorzusehen.

Brauchwassernutzsysteme sind nicht vorgeschrieben. Die Errichtung ist aber möglich, wobei hier einschlägige DIN-Vorschriften zu beachten sind.

1. Alle Zapfstellen und Anschlüsse mit einem entsprechenden Hinweisschild („Kein Trinkwasser“ entsprechend der DIN 1988, Teil II, Abs. 3.3.2) zu kennzeichnen (innerhalb des Gebäudes darf das Brauchwassernetz grundsätzlich keine Zapfstellen aufweisen).
2. Frei zugängliche Zapfstellen sind zusätzlich durch geeignete Maßnahmen (z.B. abnehmbare Drehgriffe) kindersicher auszuführen.
3. Die Trinkwassernachspeisung der Regenwasserzisterne ist gem. den Anforderungen der DIN 1988 (technische Regeln für Trinkwasserinstallation) auszuführen. Hier ist die Nachspeisung grundsätzlich mittels freiem Auslauf erforderlich (siehe anliegende Mindestanforderungen). Insbesondere ist das – auch vorübergehende – Herstellen einer unmittelbaren Verbindung zwischen dem Brauchwasser – (Regenwasser) Leitungsnetz und dem Trinkwasserleitungsnetz (siehe auch 3 17 Abs. 1 der TVO) hygienisch nicht zulässig.
4. Um Verwechslungen auch bei künftigen Reparaturen und Änderungsarbeiten zwischen den einzelnen Leitungssystemen sicher zu vermeiden zu können, sind grundsätzlich zwei unterschiedliche Rohrmaterialien zu verwenden.
5. Die farblich unterschiedliche Kennzeichnung der unterschiedlichen Versorgungssysteme, soweit sie nicht erdverlegt sind, ist gem. § 17 der Trinkwasserverordnung vom 05.12.1990 (BGBL. I, S 2613 ff.) zu beachten (Brauchwasser – rot).
6. Im Bereich des Einganges der Hausanschlussleitung der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist ein Hinweisschild (Aufschrift: Achtung! In diesem Gebäude ist eine Regenwasseranlage installiert. Querverbindungen ausschließen“) anzubringen..

Es wird darauf hingewiesen, dass eine weitergehende Anzeigepflicht für den Betreiber einer Regenwasser-Nutzungsanlage nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasser-Verordnung vom 21.05.2001 gegenüber dem Gesundheitsamt besteht.

Die farbliche Kennzeichnung der Brauchwasserleitung hat grundsätzlich in rot zu erfolgen (geeignete RAL Farbtöne 3000-3002 bzw. 3020).

Der Erlass „Mindestanforderungen an Regenwasser-Nutzungsanlagen“ vom Hess. Ministerium für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit, Az: VIII A 1a 18d 04.01. vom 08.10.1996 ist dem Bauwilligen auszuhändigen.

5.2 Grundwassersicherung/Wasserschutzgebiete

Das zu beplanende Gebiet befindet sich nicht innerhalb eines gepl. bzw. festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes bzw. Heilquellenschutzgebiet.

5.3 Gewässer/Überschwemmungsgebiete

In dem Geltungsbereich befinden sich keine oberirdischen Gewässer und deshalb auch keine rechtskräftig festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebiete.

5.4 Abwasserableitung

Dränleitungen dürfen nicht an die Mischwasserkanäle oder Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden.

Die Entwässerung kann an das vorhandene Kanalnetz im Bereich "Wolfenhäuser Weg" angeschlossen werden. Hierfür muss gegebenenfalls eine Druckleitung errichtet werden.

Um den Oberflächenabfluss aus Niederschlagsereignissen zu begrenzen und um einen sparsamen Umgang mit der Ressource Grund- und Trinkwasser zu gewährleisten, werden Regenwasserzisternen vorgeschrieben. Das Wasser von den Dachflächen kann dann als Brauchwasser, wie z. B. für die Gartenbewässerung, oder für die Toilettenspülung verwendet werden. Es sollen deshalb pro 1 m² projizierte Dachfläche 35 Liter Rückhaltevolumen, mindestens jedoch 5,0 m³ errichtet werden.

5.5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten/Altstandorte/Grundwasserschadensfälle

Altlastenverdächtige Flächen befinden sich nach dem Altflächendatensatz der Hessischen Landesanstalt für Umwelt nicht in dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Sonstige Altlasten oder Altablagerungen, Altstandorte, Grundwasserschadensfälle sind nach Recherchen des Gemeindebauamtes auch nicht bekannt und aufgrund der derzeitigen und vergangenen Nutzung liegen auch keine Verdachtsmomente vor.

Nordöstlich liegt die ehemalige Mülldeponie, die als Ablagerung als AFD-Nr. 533.014.020.000.004 erfasst ist. Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes „Laubusfeld III“ wurde hier ein Gutachten in Auftrag gegeben. Mit der Migration von Deponiegasen ist nicht zu rechnen.

6.0 Energieversorgung

Bei den Versorgungstrassen muss der erforderliche Abstand zu geplanten Bäumen eingehalten werden. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Köln -Ausgabe 1989-, ist zu beachten.

6.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem bestehenden Ortsnetz.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten, die entsprechenden Bestandspläne bei der Süwag abzuholen.

6.2 Gasversorgung

Eine Gasversorgung für den Ortsteil Haintchen ist derzeit nicht geplant.

7.0 Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die im Plan nachrichtlich übernommen wurden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Eine Überbauung der Telekommunikationslinien ist nicht möglich, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Dies betrifft die Bepflanzung im Teilbereich und die Telekommunikationslinie.

Künftige Baumaßnahmen sind auf die vorhandenen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, TNL Siegen, abzustimmen, sodass Anlagen nicht verändert oder verlegt werden müssen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung Siegen, Ressort Bezirksbüro Netze 29, Außenstelle 65549 Limburg, Ste.-Foy-Str. 37 a, Telefon (06431) 297-631, so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

8.0 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

In dem Geltungsbereich brauchen keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur angelegt werden, da durch das spezielle Vorhaben kein zusätzlicher Bedarf entsteht.

9.0 Belange der Archäologie und der Paläontologischen Denkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden, so sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege - Ostflügel - in 65203 Wiesbaden-Biebrich zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gem. §§ 3 und 20 HDSchG zu sichern.

10.0 Belange des Brandschutzes

Bei der Planung der Straßenverkehrsflächen sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Als Planungsgrundlage ist die DIN 14 090 "Feuerwehruzufahrten und- aufstellflächen" heranzuziehen.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. Es ist eine Löschwassermenge von 800 l/min bzw. 48 m³/h, mit einem Fließdruck von mind. 1,5 bar, über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten.

11.0 Belange des Bergbaues

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von drei z.T. erloschenen Bergwerkfeldern, in denen Bergbau betrieben, bzw. bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Nach den hier vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.

12.0 Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Nutzungseinschränkungen
	§ 16 BauNVO			
	§ 19 Grundflächenzahl GRZ	§ 20 Geschossflächenzahl GFZ	§ 20 Zahl der Vollgeschosse Z	
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990				Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO
LW 1 landwirtschaftliche Erwerbsstelle	0,8	0,3	II + DG	ho Gebäude über 50 m Gesamtlänge sind zulässig Wohnungen sind nur für Betriebspersonal zulässig. Gebäude über 50 m Gesamtlänge sind zulässig. Eine Schweinemasthaltung über 1 Großvieheinheit ist unzulässig. Geflügelmast sowie Legebatterien sind unzulässig.
LW 2 landwirtschaftliche Erwerbsstelle	0,4	0,3	I	o Wohnungen sind nicht zulässig, Stallungen zur Tierhaltung und Anlage zur Entmistung sind nicht zulässig.
LW 3 landwirtschaftliche Erwerbsstelle	-	-	-	- Die Nutzung der Fläche wird als Weide und Pferdebewegungsplatz festgelegt
SO 1 gewerbliche Nutzung	0,8	0,3	I	o Die gewerbliche Nutzung als Baugewerbe mit Schwerpunkt Tiefbau, ist ausschließlich nur in Verbindung mit dem Landwirtschaftlichen Betrieb zulässig. Betriebsinhaber von Landwirtschaft und Gewerbe müssen die gleiche Person sein bzw. gemeinsam steuerrechtlich veranlagt sein oder in einem Verwandtschaftsverhältnis 1. Grades stehen. Zulässige gewerbliche Nutzung: Baugewerbe mit Schwerpunkt Tiefbau/Erdaushub. Wohnungen sind nicht zulässig Innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen ist die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung

					der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgelände überbauten Fläche einnimmt
SO 2	-	-	-	-	Hochbauten bzw. Gebäude sind nicht zulässig. Zulässig sind Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen, Verladeeinrichtungen o.ä. mit Regenschutz-einrichtungen. Innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen ist die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgelände überbauten Fläche einnimmt.

2. Höhenlage der baulichen Anlage [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) sowie § 18 (1) BauNVO]

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

- Maximal zulässige Außenwandhöhe AWHmax
- Maximal zulässige Firsthöhe Fhmax
-

	LW 1	LW 2	SO 1
AWHmax =	7,50 m	= 4,50 m	= 4,50 m
Fhmax =	11,50 m	= 7,50 m	= 7,50 m

Als maximal zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach).

Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut. Schornsteine und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Höhenbezugspunkt ist das mittlere am Gebäude anstehende vorhandene Geländeniveau.

3. Festsetzungen für den Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a und b BauGB

OR 1 Ortsrandeingrünung 1

Hier ist ein geschlossener Gehölzriegel mit standortheimischen Gehölzen mit einer Breite von 9 m anzupflanzen.

Der Pflanzabstand beträgt hier mindestens 1,5 m bis 2,0 m.

Je lfd. 10 m Länge ist ein großkroniger Laubbaum (Straßenbaumqualität) anzupflanzen.

Beidseitig der Gehölzpflanzung ist ein 3 m breiter Streifen als Hochstaudenflur zu entwickeln.

Mahd alle 1 – 3 Jahre

Für die nördlich gelegenen Flächen, die als Nutzungseinheit landwirtschaftlich bewirtschaftet werden, kann jeweils eine Zufahrt mit einer max.-Breite von 4 m vorgesehen werden.

OR 2 Ortsrandeingrünung 2

Die bereits vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und gem. Plandarstellung zu ergänzen.

Es ist eine dauerhaft geschlossene Vegetationsfläche (Extensivwiese) zu entwickeln und zu erhalten.

Mahd: 1-2 schürig

PG Private Grünfläche

Die private Grünfläche wird als städtebauliches Gliederungselement und Pufferfläche zur angrenzenden L 3337 und Wohngebiet festgesetzt.

Gemäß Planzeichnung sind hier Baumanpflanzungen (heimische Laubbäume oder Obstbäume) vorzunehmen.

Ein dauerhafter Grünlandbewuchs mit geschlossenem Deckungsgrad ist hier durch max. 2-schürige Mahd oder Extensivbeweidung sicherzustellen.

Im Bereich der L 3337 ist eine 2- bis 3- reihige Gehölzanpflanzung vorzunehmen.

Pflanzabstand 1,5 bis 2,0 m.

Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche

Die Grundstückszufahrten und –zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten (Abflussbeiwert < 0,5) zulässig.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 87 HBO

1. Bauform

1.1 Dächer

- Es sind Pult-, Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 15 - 45° zulässig. Für Garagen und untergeordnete Bauteile sind Flachdächer zulässig. Diese sollten begrünt werden.
- Glänzende oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Solaranlagen für die Dacheindeckung unzulässig.
- Dachdeckungsmaterialien sind nur in der Farbe schwarz, grau und braun zulässig.
- Dachgauben sind mit einer breite bis max. 2,50 m zulässig. Sie dürfen weder die Firstlinie noch die Traufe unterbrechen. Ein Abstand zu den Ortgängen von mindestens 1,50 m ist einzuhalten.
- Dachflächenfenster und Gauben dürfen in ihrer Summe max. 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.

1.2. Fassaden

- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzende/reflektierende Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen.

1.3. Werbeanlagen

- Es ist max. eine Werbetafel bis 2,00 m² zulässig.
- Eine Beleuchtung bzw. Leuchtwerbung ist unzulässig.

13.0 Flächenbilanz

Flächendisposition (ca. Angaben)	
Gesamtfläche	= 25.031 m²
<u>Baufläche</u>	= 12.066 m ²
Landwirtschaftliche Betriebsstelle LW 1 bebaubar gem. GRZ 0.8	= 2.969 m ² = 2.375 m ²
Gartenfläche	= 594 m ²
Landwirtschaftliche Betriebsstelle LW 2 bebaubar gem. GRZ 0.3	= 1.910 m ² = 764 m ²
Gartenfläche	= 1.146 m ²
Landwirtschaftliche Betriebsstelle LW 3	= 3.458 m ²
Sondergebiet SO 1 bebaubar gem. GRZ 0.8	= 1.919 m ² = 1.535 m ²
Gartenfläche	= 384 m ²
Sondergebiet SO 2	= 1.810 m ²
<u>Verkehrsfläche</u>	= 2.047 m ²
Wirtschaftsweg	= 2.047 m ²
<u>Grünflächen</u>	= 10.918 m ²
private Grünfläche PG	= 5.504 m ²
Ortsrandeingrünung OR 1	= 2.176 m ²
Ortsrandeingrünung OR 2	= 3.238 m ²

Teil - B

Landschaftsplanerischer Teil (Grünordnungsplan)

1.0 Anlass der Aufstellung

Gemäß § 1 a BauGB sind bei der Bauleitplanung umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen, insbesondere ist auch die Eingriffsregelung im Sinne der Naturschutzgesetze zu beachten und ein entsprechender Ausgleich festzusetzen.

Der nach § 4 HENatG aufgestellte und in den Bauleitplan zu integrierende Landschaftsplan bildet hierfür keine ausreichende Grundlage, so dass zusätzlich ein objektbezogener landschaftsplanerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-/Ausgleichsplanung aufgestellt wurde.

2.0 Siedlungsräumliche Einordnung und aktuelle Nutzung

Das rd. 2,5 ha große Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Haintchen.

Aktuelle Nutzung: → landwirtschaftliche Betriebsstelle mit zusätzlich gewerblicher Nutzung, Grünland (Koppelweide), Nadel- und Laubbäume, Hecke, Obstbaumneuanpflanzungen.

3.0 Landschaftsrelevante planerische und rechtliche Vorgaben

3.1 Vorgaben des Regionalplanes Mittelhessen

Allgemeine Vorgaben:

- Der Boden ist langfristig mit seinen unterschiedlichen Funktionen zu erhalten (siehe auch Bodenschutzklausel im § 1 Abs. 5 BauGB). Die Möglichkeit des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Interesse des Bodenschutzes auszuschöpfen.
- Die räumliche Siedlungsentwicklung muss das landschaftspflegerische Ziel der Sicherung des funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie der Erhaltung eines abwechslungsreichen, harmonischen Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigen.
- Eine Verbindung der innerörtlichen Landschaftselemente mit dem Außenbereich ist zu erhalten oder zu entwickeln.
- Verunreinigungen der Luft mit Stäuben und Abgasen sowie Geruchsbelästigungen sind durch geeignete Auflagen auf ein Maß zu beschränken, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Bevölkerung, Tierwelt und Vegetation nicht hervorgerufen werden können.
- Bei der Planung ist dem Lärmschutz in der Weise Rechnung zu tragen, dass

keine Lärmbelästigung entstehen bzw. niedrig gehalten wird.

Schutzgebietsrechtliche Vorgaben und Abstandsflächen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Taunus".
Sonstige schutzgebietsrechtliche Vorgaben/Restriktionen existieren nicht.

3.2 Landschaftsplan

Der Planbereich wird im Landschaftsplan als Aussiedlerhof, Grünland dargestellt.
Als Entwicklungsziel sind hier Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen.

4.0 Natürliche Grundlagen (Ökofaktoren) und deren Funktion bzw. Leistungsfähigkeit im Landschaftshaushalt

4.1 Naturräumliche Einordnung und Topographie

Naturräumliche Haupteinheitengruppe:	Taunus	Nr.	30
Naturräumliche Haupteinheit:	Östlicher Hintertaunus	Nr.	302
Naturräumliche Teileinheit:	Steinfischbacher Hintertaunus	Nr.	302.7
Topographie:	Höhe → rd. 340 m üNN relativ eben, mäßig in südöstliche Richtung geneigtes Gelände		

4.2 Geologie und Boden

Der geologische Untergrund wird durch unterdevonische Orthocerasschiefer gebildet.

Es liegen vermutlich flach bis mittelgründige Braunerden geringer Basenversorgung vor, bzw. sind bereits Kultosole vorhanden.

Bodenbelastungen mit Schadstoffen sind nicht bekannt.
Besondere abbauwürdige, oberflächennahe Rohstoffe sind nicht vorhanden.
Besondere Standortverhältnisse sind somit in bezug auf das naturschutzrechtliche Schutzgut nicht gegeben.

4.3 Lokalklima, (Human) bioklimatisches Potential, klimatisches Regenerationspotential und Lufthygiene

Lokalklima - allgemeine Situation: (gem. Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan)

Niederschläge:

Mittlere Niederschlagshöhe (mm)/Jahr: 700 - 750

Januar	60 - 70	Juli	70 - 80
Februar	50 - 60	August	80 - 90
März	40 - 50	September	60 - 70
April	50 - 60	Oktober	60 - 70
Mai	50 - 60	November	60 - 70
Juni	70 - 80	Dezember	50 - 60

größte Niederschlagshöhe im Jahr: 1.000 - 1.010 mm

kleinste Niederschlagshöhe im Jahr: 500 - 600 mm

Lufttemperaturen:

Mittleres Tagesmittel der Lufttemperaturen: ca. 7,5 - 8°C

Januar	3 - 2	Juli	17 - 18
Februar	3 - 2	August	16 - 17
März	4 - 5	September	13 - 14
April	7 - 8	Oktober	8 - 9
Mai	12 - 13	November	3 - 4
Juni	15 - 16	Dezember	0 - 1

mittlerer Beginn eines Tagesmittels der Lufttemperatur von mind. 5 °C: 20. - 25. März

mittleres Ende eines Tagesmittels der Lufttemperatur von mind. 5 °C: 5. - 10. November

Bioklimatisches Potential:

Das **human- und bioklimatische Potential** ist im wesentlichen eine Funktion von standörtlich spezifischen thermischen Reizen bzw. Belastungen. Wärmebelastung entsteht besonders bei gleichzeitigem Auftreten von hoher Temperatur, hoher Luftfeuchte (Schwüle) und geringer Windgeschwindigkeit.

Als operationalisierende Parameter sind die mittlere Anzahl der Tage mit einer Lufttemperatur am befeuchteten Thermometer von mind. +18° C (Tf 18) - entspricht einer Äquivalenztemperatur von 49° C - zum Beobachtungstermin 14.00 Uhr MEZ sowie die mittlere Windgeschwindigkeit (m/s) im Jahr (WvJ) - als kompensierender Faktor - synergistisch zugrundezulegen.

Im weiteren Bereich des Plangebietes ergeben sich gemäß der Standortkarte von Hessen "Das Klima" folgende Werte:

Tf 18 = 20 - 25 Tage
WvJ = < 2 m/s

Daraus ergibt sich die Feststellung einer geogen abgeschwächten bioklimatischen Belastung.

Klimatisches Regenerationspotential:

Als klimatisches Regenerationspotential bezeichnet man die klimaökologische Ausgleichsfunktion (Kaltluftproduktion und -ventilation) eines Standortes aufgrund seiner Nutzung Höhenlage, Topographie und räumlichen Lage zu Wirkungsbereichen z. B. (Siedlungen).

Die vorhandenen Grünlandbereiche des Plangebietes sind Teil einer großräumigen Kaltluftentstehungsfläche, von der Frischluftmassen ins Herrenwies-Bachtal abfließen und daher für die Ortslage von Haintchen nicht wirksam werden können.

Lufthygiene:

Lufthygienische Belastungen (Stäube, Gerüche, Gase) sind nicht bekannt, ausgewiesene Belastungszonen nach BImSchG liegen nicht vor.

4.4 Wasserhaushalt - Wasserdargebot

Oberflächengewässer:	nicht vorhanden
Grundwasser:	Kluftgrundwasser geringer Ergiebigkeit mit mächtigen und pufferaktiven Deckschichten bei geringer Verschmutzungsempfindlichkeit (infolge lehmiger Pufferschichten).
Geländefeuchtestufe:	frisch bis mäßig frisch

4.5 Heutige potentielle, natürliche Vegetation

Bei Unterlassung jeglicher anthropogener Einflussnahme würde sich aufgrund der Konstellation der abiotischen Standortfaktoren folgende Waldgesellschaft als Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung einstellen:

TYPISCHER HAINSIMSEN-BUCHENWALD

(Luzulo-Fagetum typicum)

Standortfaktoren:

NN-Höhe rd. 340 m

Ausgangsgestein Orthocerasschiefer (Diabastuff)
Boden Braunerde (nährstoff- und basenärmer)

Bestandsstruktur Buchenwald, stellenweise mit Traubeneiche

dominierende Gehölz und Begleitarten Buche, Traubeneiche, Vogelbeere, Espe, Salweide, Birke, Faulbaum, Besenginster, Brombeere

Krautschicht (typische Arten) Geringes Artenspektrum, Deckung oft gering

<u>Luzula luzuloides</u>	<u>Weißer Hainsimse</u>
Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Carex pilulifera	Pillensegge
Deschampsia flexuosa	Drahtschmiele
Gymnocarpium dryopteris	Eichenfarn
Oxalis acetosella	Waldsauerklee
Polytrichum attenuatum	Waldrandmoos
Pteridium aquilinum	Adlerfarn
Vaccinium myrtillus	Heidelbeere

Typische Ersatzgesellschaften forstliche Nutzung:
moosreiche Fichtenforste, moos- und beerstrauchreiche Kiefernforste

landwirtschaftliche Nutzung:
Getreide- und Hackfruchtanbau
begleitend: Hackunkraut- und Ruderalgesellschaften (Chenopodietea) Getreideunkrautgesellschaften (Secalietea)

Grünland:
Lolio - Cynosuretum Weidelgras - Weißkleeweiden
Arrhenatheretum Glatthaferwiesen

Nutzungseignung landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung

Wald:

Buchenwald, stellenweise Fichtenforste

Ackerland:

Getreide, Hackfrucht u.a.

Grünland:

Weide, Mähwiese, Mähweide

4.6 Aktuelle Vegetation und Biotoptypen

Die nicht überbauten und versiegelten Bereiche werden überwiegend als Koppelweide genutzt. Hier haben sich Grünlandgesellschaften des Lolio-Cynosuretum eingestellt. Im Nordwesten ist ein kleiner Nutzgarten vorhanden. An und unterhalb dieses Bereiches sind mittelalte Gehölze vorhanden (Bergahorn, Birke, Eberesche, Eiche, Nußbaum, Weide, Apfel, Kirsche, Fichte, Douglasie, Thuja). Im Nordosten stockt eine dichte Hecke aus heimischen Gehölzen. Neuanpflanzung von Apfelbäumen wurden am nordöstlichen Randbereich vorgenommen.

4.7 Fauna

Im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan liegen dokumentierte Erhebungen weder zum Plangebiet noch zu dessen Umfeld vor. Sonstige Artennennungen für das eigentliche Plangebiet existieren nicht.

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt, da die Biotopausstattung des Plangebietes keine besonderen Arteninventare vermuten lassen.

4.8 Arten- und Biotopschutzpotential und Funktion für den Biotopverbund

Methodik der Bewertung

Um die Bedeutung bzw. den Wert der den jeweiligen Standort prägenden Biotope und Biozönosen für Naturschutz und Landschaftspflege zu bestimmen, ist sowohl das örtliche, standortspezifische Arten- und Biotopschutzpotential als auch seine Stellung innerhalb des örtlichen Biotopverbundsystems zu bewerten.

Die Bewertung erfolgt rein qualitativ und argumentativ ohne Verwendung von Punktwertzuweisungen und Verrechnungen.

Grundlage für alle Bewertungsschritte ist die Zugrundelegung eines diesbezüglichen Bewertungsmaßstabes.

Hierbei sind zum einen naturschutzrechtliche und regionalplanerische Vorgaben und

Zielsysteme zugrunde zu legen, zum anderen aktuelle naturschutzfachliche Erkenntnisse (Rote Liste, Auswertungen von regionalen Biotop- bzw. Biozönosekartierungen in Landschaftsplänen etc.) zu berücksichtigen.

Jene Vorgaben und Erkenntnisse bilden den Bezugsrahmen für eine naturschutzfachliche, planungsrelevante Bewertung und beinhalten allgemeine oder regionalisierte Vorstellungen über den Sollzustand von Ökosystemen, Biotopverbundsystemen, Arteninventaren oder der Landschaft, in der sich die genannten Strukturen befinden.

Dabei ist sowohl der Aspekt des Lebensraum- bzw. Biotopschutzes als auch der des speziellen Artenschutzes relevant, was sich gleichsam in den einschlägigen Rechtsvorschriften zu Naturschutz und Landschaftspflege dokumentiert.

Standortspezifisches Arten- und Biotopschutzpotential

Das örtliche Arten- und Biotopschutzpotential ist eine Funktion der standortbezogenen Ausprägung folgender qualitätsbestimmender Bewertungskriterien als begrenzter Satz von Indikationsmerkmalen:

- Naturnähe/Natürlichkeit (Grad der Hemerobie),
- Großflächigkeit,
- Entwicklungszustand/Reifegrad,
- Seltenheit des Biotoptyps bzw. der Biotoptypenkombination (Komplex),
- Biotoptypendiversität,
- Artendiversität,
- Seltenheit/Gefährdung von Tier- und Pflanzenarten sowie von zoo- und phytozoologischen Lebensgemeinschaften bzw. Anteil der gefährdeten Tier- und Pflanzenarten (Rote Liste Arten),
- Struktur- bzw. Habitatvielfalt,
- Unersetzbarkeit,
- Bedeutung als Teillebensraum für gefährdete Tierarten.

Allgemein steigt das Arten- und Biotopschutzpotential mit zunehmender Ausprägung der Qualitätsmerkmale, wobei sowohl der Synergismus einiger oder aller Merkmale als auch die besondere Ausprägung eines einzelnen Merkmals wertbestimmend sein kann.

Bewertungsrahmen - standortspezifisches Arten- und Biotopschutzpotential

Folgende Merkmalausprägungen müssen zur Einordnung in der jeweiligen Bewertungsstufe mindestens erfüllt sein:

hochwertig:

- Vorkommen von besonderen Biotoptypen im Sinne von § 20 c BNatSchG und § 23 HENatG

und/oder

- besonders ausgeprägte Biotoptypenkomplexe (hoher Vernetzungsgrad) mit hoher Biotopdiversität und Seltenheit der Biotoptypenkombination (ökotinreich/struktureich)

und/oder

- Vorkommen örtlich oder naturräumlich unterrepräsentierter Biotoptypen (inkl. landeskulturell bedeutsame, historische Nutzungsformen wie Nieder- oder Mittelwald)

und/oder

- Vorkommen vieler Arten mit geringerem Gefährdungsgrad oder Seltenheitsgrad oder wenige bis viele Arten mit hohem Gefährdungsgrad oder eine bis viele stark gefährdete oder vom Aussterben bedrohte Arten (nach Rote Liste und Bonner Artenschutzverordnung)

und/oder

- Vorkommen gefährdeter zoozöologischer und/oder phytozöologischer Lebensgemeinschaften

und/oder

- Teillebensraumfunktionen für erheblich gefährdete Arten

und/oder

- Vorkommen kaum gestörter, standorttypischer, repräsentativer und großflächiger Biotoptypen/Ökosysteme von hohem Natürlichkeitsgrad mit charakteristischem Arteninventar
Auch werden Flächen mit nachstehenden Charakteristika im Sinne eines vorsorgenden Sicherungsprinzips (dies entspricht dem Zielsystem der Regionalplanung) als hochwertig eingestuft:
- Seltene bzw. bestimmte seltene Tier- und Pflanzenarten sind zum Bewertungszeitpunkt noch nicht nachgewiesen worden, sind aber aufgrund der Lebensraum- und Habitatstruktur sehr wahrscheinlich.
- Gegenüber den Umfeldstrukturen ist eine besondere Eigenart erkennbar, die naturschutzfachlich im Sinne eines empirisch begründeten Analogieschlusses auf ein besonderes biozönotisches Potential schließen lässt.

mittelwertig:

- extensiv genutzte Kulturlandschaften mit erhöhtem Struktur- bzw. Habitatreichtum ohne: ausgeprägte Sonderstandorte bzw. besondere Biotope im Sinne des § 20 BNatSchG, mittel bis stark gefährdete Tier- und Pflanzenarten oder Lebensgemeinschaften; jedoch vorhanden: mäßig ausgeprägte Biotopdiversität ohne ausgeprägte Komplexbildung oder Vernetzung, Biotoptypen sind im Naturraum noch gut repräsentiert.

Im allgemeinen handelt es sich um diejenigen Landschaftsausschnitte/Bestandteile, die weder als hochwertig noch geringwertig zu bezeichnen sind.

geringwertig:

- struktur- und artenarm,
- keine seltenen/gefährdeten Tier- und Pflanzenarten,
- keine seltenen/gefährdeten Lebensgemeinschaften,
- Allgemein anthropogen intensiv überformt.

Die jeweiligen in den Formblättern dargelegten Bewertungsstufen werden entsprechend standortspezifisch begründet.

Bedeutung im "Biotopverbund"

Es soll versucht werden die für den örtlichen Biotopverbund bestimmenden Qualitätsmerkmale

- Ausbreitungspotential,
- Refugialfunktion,
- Korridorfunktion

über die Parameter

- Repräsentanz der Standortlebensräume im Naturraum und im Gemeindegebiet
- sonstiges Arten- und Biotopschutzpotential des Standortes,
- Flächengröße,
- Kenntnisse über Umfeldstrukturen

einzuschätzen.

Folgende orientierende Bewertungsstufen werden hierzu unterschieden:

1. Hohe Bedeutung

- Vorhandensein von regional oder landesweit und naturraumbezogen stark unterrepräsentierten Biotopen bzw. Biozönosen, die hinsichtlich der jeweiligen syn-, aut- und demökologischen Verhältnisse stabil sind.
- Vorhandensein von Biotoptypen, die im weiteren Umfeld, welches landschaftsökologisch heterogen ist, weniger gut repräsentiert sind, aber auf dem Standort besonders großflächig vorkommen.
- Regional und/oder landesweit seltene Tier- und Pflanzenarten sind in Populationsdichten vorhanden, die eine volle Regenerationsfähigkeit erlauben. (Wertung beruht hier überwiegend auf Schätzungen, da hier meist keine exakten quantitativen, populationsökologischen Aussagen vorliegen.)
- Das weitere Umfeld des Standortes ist von strukturarmen, sehr intensiv genutzten Agrarökosystemen oder Siedlungsgebieten geprägt, so dass auch ein großflächiges überwiegend mittelwertiges Arten- und Biotopschutzpotential von Bedeutung für Refugial-, Ausbreitungs- und Korridorfunktionen ist.
- Die Standorte weisen regional bedeutsame Ausbreitungspotentiale und Refugialfunktionen auf.

2. Mittlere Bedeutung

- Das weitere Umfeld des Standortes ist landschaftsökologisch heterogen und weist ein gut ausgebildetes Biotopverbundsystem auf.
- Die mittel- bis höherwertigen Biotope bzw. Biozönosen des Standortes sind im weiteren Umfeld noch gut repräsentiert.
- Im wesentlichen werden durch die Standortlebensräume Korridorfunktionen gewährleistet.

3. Geringe Bedeutung

- Das Arten- und Biotopschutzpotential des Standortes ist geringwertig oder im Hinblick auf die regionalen Umfeldstrukturen ohne nennenswerte Biotopverbundfunktionen.

Der rationelle, sparsame Umgang mit Energie muss sich im Sinne der Lufthygiene in der Planung ausdrücken.

6.0 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

Es werden Maßnahmen dargestellt, die im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 (1) 20 und § 9 (1) 25 und anderen §§ BauGB in Verbindung mit der HBO festgesetzt werden können.

Minimierung ist allgemein der teilweise Verzicht auf einen Eingriff oder die teilweise Verminderung nachteiliger Wirkungen.

Die zu betrachtenden Eingriffe durch Neuerrichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind grundsätzlich durch folgende Maßnahmen zu minimieren:

- W = Minimierung hinsichtlich des Wasser- und Bodenhaushaltes (Reduzierung des Oberflächenabflusses)
- B = Minimierung hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzpotentials
- L = Minimierung hinsichtlich des Orts-/Landschaftsbildes
- K = Minimierung hinsichtlich des Lokalklimas und der Lufthygiene
- W,B,L,K Beschränkung der Grundflächenzahl auf ein bedarfsorientiertes Mass
- W,B,L,K Weitgehende Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes
- W,B,L,K Die für Zuwegungen versiegelte Fläche ist auf das absolut erforderlich Maß zu begrenzen, wobei ausschließlich teilversiegelnde Materialien (Abflussbeiwert $\leq 0,5$) zur Erhöhung der Infiltrationsrate zu verwenden sind. Analoges gilt für Stellplätze und Zufahrten.
- W Zur Trinkwassereinsparung, Grundwasserschonung und Reduzierung der Abflussverschärfung ist bei neu zu errichtenden Gebäuden das Dachablaufwasser in geeigneten Auffangbehältern/Reservoirn aufzufangen. Die Nutzung als Brauchwasser ist zu empfehlen.
- B,L,K Nach Bebauung sind Grün- und Freiflächen von Ablagerungen, Verdichtungen und mechanischen Flächen- und Pflanzenschädigungen freizuhalten.
- L Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverblendungen sind nicht zugelassen.
- L Die Höhenentwicklung der Baukörper ist auf ein orts- und landschaftsbildverträgliches Maß zu beschränken
- K Solarenergieanlagen (Solarkollektoren, Solarzellen) sind zugelassen.

- L,B,K Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen bzw. naturnah zu gestalten.
- W Der bei baulichen Maßnahmen anfallende Erdaushub ist im Sinne des Massenausgleiches zur Schonung von Deponieraum nach Möglichkeit auf dem betroffenen Grundstück wiedereinzubauen. Die Vorschriften zur Behandlung des Oberbodens sind dringend zu beachten.
- L,B,K Grundstückseinfriedungen sollten derart hergestellt werden, dass sie für Kleintiere (z. B. Igel) passierbar sind. Durchgehende Beton- bzw. Mauer-sockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollten Lebendeinfriedungen hergestellt werden oder zumindest Zäune durch Gehölzreihen ergänzt werden.

7.0 Beschreibung der nach der Eingriffsvermeidung verbleibenden Eingriffe

7.1 Flächenbilanz der Planung

A. Tatsächlich vorhandener Bestand

	Gesamtfläche =	25.031 m ²
Gebäude	=	1.058 m ²
Silo	=	392 m ²
Cont.	=	10 m ²
	=	1.460 m ²
Asphalt	=	1.578 m ²
Pflaster	=	694 m ²
Schotter	=	1.458 m ²
Aushub	=	329 m ²
Tank - Erdaushub	=	35 m ²
Rohboden	=	1.854 m ²
Ruderalvegetation	=	73 m ²
Rasen + Pflanzsteine + Blumenbeet	=	724 m ²

Wiesenweg	=	1.100 m ²
Grünland/Koppelweide	=	15.174 m ²
Hecke	=	552 m ²

B. Gemäß vorhandener Genehmigungen und Auflagen rechtmäßiger Bestand

1. Genehmigte Eingrünungspläne vom 30.09.1987 und 27.09.1988

Genehmigte Gebäude und Silo	rd.	1.600 m ²
<u>Versiegelte Hoffläche</u>	<u>rd.</u>	<u>630 m²</u>
Überbauung und Versiegelung gesamt		2.230 m ²

Erforderliche Anpflanzung

Birken	11 Stck
Kirschbaum	2 Stck
Apfel	1 Stck
Ahorn	2 Stck
<u>Weide</u>	<u>2 Stck</u>
Laubbäume ges.	18 Stck

Hecken und Sträucher rd. 300 m²

2. Bepflanzungsaufgabe zur vorgenommenen Erdanfüllung

20 Stck hochstämmige Apfelbäume, zweireihig, mit 5 m Abstand zum östlich angrenzenden Wirtschaftsweg. Pflanzabstand untereinander 10 m.

Hinweis: Ein Großteil der Obstbäume wurde bereits angepflanzt jedoch mit zu geringem Pflanzabstand. Ein Versetzen wird daher erforderlich.

3. Ausgleich für Löschwasserzisterne

135 m² Extensivgrünland (im Bereich der Zisterne).

4. Dachaufstockung Wohnhaus

Für die Dachaufstockung des Wohnhauses steht noch ein Bauantrag aus.

Die Eingriffswirkung und der erforderliche Ausgleich wird auf B-Plan Ebene berücksichtigt.

Zu beachten ist die Erhöhung der Bausubstanz sowie die rote Dacheindeckung, deren Eingriffswirkung ausschließlich auf den Faktor Landschaftsbild zu beziehen ist. Hier wird eine massive Eingrünung im angrenzenden nördlichen Bereich erforderlich.

Um eine möglichst hohe und rasche Entwicklung des Gehölzes zu erzielen wird die Anpflanzung von Straßenallee-bäumen im Abstand von 10 m erforderlich. Zusätzlich erfolgt auf dem 15 m breiten Streifen eine dichte Unterpflanzung mit heimischen Gehölzen.

Eine hellrote Dacheindeckung, wie vorgesehen, ist gem. B-Plan nicht zulässig.

Aufgrund der erforderlichen Verhältnismäßigkeit sollte auf einen Abbruch jedoch verzichtet werden. Aufgrund von Witterungseinflüssen wird die hellrote Farbe nachdunkeln.

Summe des rechtmäßigen Bestandes

überbaut und versiegelt:	1.600 m ²
Hecken und Sträucher:	300 m ²
Laub und Obstbäume:	38 Stck
Extensivgrünland:	135 m ²

C. Planung

Gesamtfläche	= 25.031 m²
<u>Baufläche</u>	= 12.066 m ²
Landwirtschaftliche Betriebsstelle LW 1	= 2.969 m ²
bebaubar gem. GRZ 0.8	= 2.375 m ²
Gartenfläche	= 594 m ²
Landwirtschaftliche Betriebsstelle LW 2	= 1.910 m ²
bebaubar gem. GRZ 0.4	= 764 m ²
Gartenfläche	= 1.146 m ²
Landwirtschaftliche Betriebsstelle LW 3	= 3.458 m ²
Sondergebiet SO 1	= 1.919 m ²
bebaubar gem. GRZ 0.8	= 1.535 m ²
Gartenfläche	= 384 m ²
Sondergebiet SO 2	= 1.810 m ²
<u>Verkehrsfläche</u>	= 2.047 m ²
Wirtschaftsweg	= 2.047 m ²

<u>Grünflächen</u>	= 10.918 m ²	
private Grünfläche PG		= 5.504 m ²
Ortsrandeingrünung OR 1		= 2.176 m ²
Ortsrandeingrünung OR 2		= 3.238 m ²

Die Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion auf den festgesetzten Grünflächen setzen sich im einzelnen wie folgt zusammen:

1. Private Grünfläche

Heckenanpflanzung:	rd. 500 m ²
Extensivgrünland:	5.004 m ²
Baumpflanzung:	<u>26 Stck</u>
	5.504 m ²

2. Ortsrandeingrünung

Gehölzanpflanzung:	rd. 1.200 m ²
davon Bäume 1. Ordnung	14 Stck
Hochstaudenflur	<u>967 m²</u>
	2.176 m ²

3. Ortsrandeingrünung

Gehölz, Bestand	rd. 660 m ² (kein Ausgleich)
Extensivgrünland	2.578 m ²
Obstbaumanpflanzung	<u>18 Stck</u>
	3.238 m ²

Gesamt

Heckenanpflanzung:	1.700 m ²
Extensivgrünland:	7.582 m ²
Hochstaudenflur:	967 m ²
<u>Obst- und Laubbäume</u>	<u>58 Stck</u>
	10.307 m ²

Ermittlung des zusätzlichen durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffes

Planung Überbauung und Versiegelung	6.122 m ²
Rechtmäßiger Bestand Überbauung und Versiegelung	<u>- 2.230 m²</u>
Zusätzliche Versiegelung	3.892 m ²

Ermittlung des nach Abzug des rechtmäßigen Bestandes verbleibenden Ausgleichsvolumens

Die derzeitige Bestandssituation weist eine Rohbodenfläche auf. Diese wird jedoch in der Bilanz als Grünland gem. rechtskräftigem Bestand eingestuft. Als Ausgleich angerechnet wird nur die Extensivierung von Grünland.

Biotoptyp	Planung	rechtm. Bestand	verbl. Ausgleichvolumen
Hecke/Gehölz	1.700 m ²	300 m ²	1.400 m ²
Extensivgrünland	7.582 m ²	135 m ²	7.447 m ²
Hochstaudenflur	967 m ²	-	967 m ²
Obst- u. Laubbäume	58 Stck	38 Stck	20 Stck
			9.814 m ²

8.0 Ermittlung und Bewertung der Eingriffsrestwirkungen und deren Konfliktpotentiale nach Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung

8.1 Eingriff in Boden und Wasserhaushalt

- Vollständiger Verlust infiltrations- und bewuchsfähiger Fläche in der Größenordnung von

3.892 m² überbaubare Fläche

Ca. 16 % des Plangebietes werden zusätzlich der Grundwasserneubildung durch erhebliche Versiegelung vollständig entzogen. Dieser Regenerationsverlust steht durch die Festsetzung von Regenwasserzisternen und der optionalen Brauchwassernutzung eine verminderte Trinkwasserentnahme gegenüber, was eine Minderung der Eingriffswirkung in den Wasserhaushalt bedeutet.

8.2 Eingriff in das örtliche Klima (Bioklima, Luftaustausch)

Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung und aufheizungsaktiven Bausubstanz wird es zu Veränderungen im Wärmehaushalt des Plangebietes i. S. einer Temperaturerhöhung kommen, die sich insbesondere in den Sommermonaten (Bioklimatischer Belastungsschwerpunkt) negativ bemerkbar machen könnte.

Nach repräsentativen Untersuchungen in München (Bründel 1986) steigt, die mittlere Lufttemperatur pro 10 % versiegelter Fläche um ca. 0,2° C an, die mittlere Lufttemperatur bei Strahlungswetterlagen um 0,4° C, das mittlere Tagesminimum um 0,6° C, das mittlere Tagesmaximum um 0,3° C.

Nimmt man als Bezugsbereich den eigentlichen Geltungsbereich, so werden sich im Rahmen der gesamten Neuversiegelung (Teil- und Vollversiegelung) schätzungsweise (16 %) folgende Anstiegswerte ergeben:

mittlere Lufttemperatur:	0,32° C
mittlere Lufttemperatur bei Strahlungswetterlage:	0,64° C
mittleres Tagesmaximum:	0,48° C
mittleres Tagesminimum:	0,96° C

Die genannten theoretischen Werte werden jedoch durch die vorgesehenen Be- und Durchgrünungen bzw. durch deren thermokompensatorischen Effekt erfahrungsgemäß derart gemildert, dass die effektiven Temperaturerhöhungen nur sehr geringfügig sind.

Die Durchlüftung des Plangebietes ist zu Zeiten von zyklonalen, übergeordneten Wetterlagen (Frontensystemen) vollständig gewährleistet.

In Verbindung mit den Aussagen zum zukünftigen thermischen Charakter und der geringen natürlichen bioklimatischen Hintergrundbelastung des Gebietes ist von einer nur geringen und aus gesundheitlichen Gesichtspunkten heraus keine wesentliche bioklimatischen Verschlechterung im Plangebiet auszugehen.

Die angrenzenden Siedlungsbereiche werden hierdurch weder in ihrem thermischen Charakter noch hinsichtlich ihrer Durchlüftung beeinträchtigt.

8.3 Wirkungen auf das Arten- und Biotop(schutz)potential

Die vorbereitete Versiegelung konzentriert sich ausschließlich auf geringer- bis mittelwertigere Grünlandflächen.
Insgesamt werden keinerlei geschützte oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten beseitigt oder beeinträchtigt, auch wird ausschließlich noch weitläufig repräsentiertes Grünland beansprucht. Trotzdem muss festgehalten werden, dass auch diese eine Lebensraumfunktion aufweisen und naturschutzfachlich entwickelbare Fläche darstellen.

8.4 Wirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion

Die Wirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht unerheblich, so dass umfangreiche Eingrünungen erforderlich werden.

8.5 Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffswirkungen

Die dargelegten Eingriffswirkungen werden Landschaftshaushalt und Landschaftsbild in vertretbarem Maße belasten.

Die Wirkungen auf den Wasserhaushalt können durch die diesbezüglich genannten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung gering bzw. verträglich gehalten werden. Das örtliche Arten- und Biotoppotential sowie das Lokalklima werden mäßig beeinträchtigt.

Insgesamt sind die vorbereiteten Eingriffe ausgleichbar.

9.0 Maßnahmen zum Ausgleich

Ortsrandeingrünung 1

Hier ist ein geschlossener Gehölzriegel mit standortheimischen Gehölzen mit einer Breite von 9 m anzupflanzen.

Der Pflanzabstand beträgt hier mindestens 1,5 m bis 2,0 m.

Je lfd. 10 m Länge ist ein großkroniger Laubbaum (Straßenbaumqualität) anzupflanzen.

Beidseitig der Gehölzpflanzung ist ein 3 m breiter Streifen als Hochstaudenflur zu entwickeln.

Mahd alle 1 – 3 Jahre

Für die nördlich gelegenen Flächen, die als Nutzungseinheit landwirtschaftlich bewirtschaftet werden, kann jeweils eine Zufahrt mit einer max.-Breite von 4 m vorgesehen werden.

Ortsrandeingrünung 2

Die bereits vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und gem. Pflandarstellung zu ergänzen.

Eine dauerhaft geschlossene Vegetationsfläche (Wiese) im Bereich der Obstbaumpflanzung ist zu erhalten.

Private Grünfläche

Die private Grünfläche wird als städtebauliches Gliederungselement und Pufferfläche zur angrenzenden L 3337 und Wohngebiet festgesetzt.

Gemäß Planzeichnung sind hier Baumanpflanzungen (heimische Laubbäume oder Obstbäume) vorzunehmen.

Ein dauerhafter Grünlandbewuchs mit geschlossenem Deckungsgrad ist hier durch max. 2-schürige Mahd oder Extensivbeweidung sicherzustellen.

Im Bereich der L 3337 ist eine 2- bis 3- reihige Gehölzanpflanzung vorzunehmen.

Pflanzabstand 1,5 bis 2,0 m.

Da zum Teil keine neuen Biotope entwickelt werden sondern Intensivgrünland in Extensivgrünland umgewandelt wird, reicht ein Ausgleichsfaktor von 1:1 nicht aus. Er sollte mindestens 1:2 betragen.

Gesamtbewertung

Eingriffsfläche = 3.892 m²

Ausgleichsfläche = 9.814 m²

10.0 Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gem. § 1 a BauGB und § 9 (1a) BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB und § 9 (1) 25 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:

Für den privaten Eingriff durch die zusätzlich max. mögliche Bebauung und Versiegelung wird als Ausgleich nachfolgende Flächen mit den festgesetzten Maßnahmen zugeordnet:

1. Private Grünfläche
2. Ortsrandeingrünung 1
3. Ortsrandeingrünung 2

Selters, im September 2005

Für die Gemeinde Selters



Dr. Zabel
(Bürgermeister)

Bad Camberg, im September 2005

Der Planverfasser

SLE-CONSULT

Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

Dipl. Ing. Egon Köhler
Rudolf-Dietz-Str. 13
66520 Bad Camberg

Tel. 0 64 34 900 400 Fax 0 64 34 900 403

G. Schön

Anlage: Artenverwendungsliste für Gehölze

ANLAGE:

ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE

für die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Bodenansprüche: trocken = tro; frisch = fr, Feucht = fe

		Standort		
A)	GROSSE BÄUME (> 25 m)			
	Acer platanoides	- Spitzahorn	tro	fr fe
	Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		fr
	Fagus sylvatica	- Buche		fr
	Fraxinus excelsior	- Esche	tro	fr fe
	Quercus petraea	- Traubeneiche	tro	fr
	Quercus robur	- Stieleiche		fr fe
	Tilia cordata	- Winterlinde		fr
B)	MITTLERE BÄUME (10-25 m)			
	Carpinus betulus	- Hainbuche	tro	fr fe
	Prunus avium	- Vogelkirsche		fr
C)	KLEINE BÄUME (< 10 m)			
	Acer campestre	- Feldahorn	tro	fr
	Sorbus aucuparia	- Eberesche	tro	fr
D)	GROSSE STRÄUCHER (> 7 m)			
	Corylus avellana	- Hasel	tro	fr fe
	Crataegus laevigata	- Weißdorn (zweigriefflig)	tro	fr
	Crataegus monogyna	- Weißdorn (eingriefflig)	tro	fr
	Salix caprea	- Salweide		fr
	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder		fe
	Sambucus racemosa	- Traubenholunder	tro	fe
E)	MITTLERE STRÄUCHER (1,5 - 7 m)			
	Cornus mas	- Cornelkirsche		fr fe
	Cornus sanguinea	- Hartriegel	tro	fr fe
	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen		fr
	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche		fr
	Prunus spinosa	- Schwarzdorn	tro	fr

Rosa canina	- Hundsrose	tro	fr
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle	tro	fr
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	tro	fr

F) KLEINE STRÄUCHER (< 1,5 m)

Rubus caesius	- Kratzbeere		
Rubus fruticosus	- Brombeere	tro	fr
Rubus idaeus	- Himbeere	tro	fr

G) BODENDECKER

Hedera helix	- Efeu		fr
Vincetoxicum	- Kleines Immergrün		fr

H) SCHLINGPFLANZEN

Clematis vitalba	- Waldrebe		fr
Hedera helix	- Efeu		fr
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		fr

- d) Für alle zu pflanzenden und zu erhaltenden Gehölze ist dauerhaft eine ausreichende Baumscheibe zu sichern und vor Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

PFLANZENARTEN FÜR FASSADENBEGRÜNUNG

Abkürzung: Standort:

s = schattig
hs = halbschattig
so = sonnig

KLETTERHILFE NICHT NÖTIG über 10 m Höhe

		Standort		
Hedera helix	- Efeu	so	-	s
P. tricuspidata "Veitchii"	- Wilder Wein	so	-	hs

KLETTERHILFE NÖTIG ODER EMPFEHLENSWERT über 10 m Höhe

Polygonum aubertii	- Knöterich	so	-	s
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein	so	-	hs

5 bis 10 m Höhe

Clematis montana	- Anemonen-Waldrebe	so	-	hs
Wisteria sinensis	- Blauregen	so	-	hs
Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe	so	-	hs
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie	hs		
Aristolochia macrophylla	- Pfeifenweide	hs	-	s
Campsis radicans	- Trompetenblume	s		
Vitis coignetiae	- Weinrebe	s	-	hs
Vitis vinifera	- Weintraube	s	-	hs

bis 5 m Höhe

Lonicera heckrottii	- Feuer-Geißblatt	hs		
Lonicera tellmanniana	- Gold-Geißblatt	hs		
Humulus lupulus	- Hopfen	hs		
Lonicera caprifolium	- Jelänger-jelieber	hs		
Rosa-Arten	-	Kletterrosen		hs
Euonymus fortunei	- Spindelstrauch	hs	-	s
Clematis-Hybriden	- Waldrebe	so	-	hs
Jasminum nudiflorum	- Winterjasmin	so	-	hs

OBSTGEHÖLZE

Äpfel

Erbacher Mostapfel
Haugapfel
Gelber Edel

Süßkirschen

Kassins Frühe
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche

Rote Sternrenette
Landsberger Renette
Brettacher
Ontario
Schöner aus Boskoop
Oldenburger
Rheinischer Winterrambour
Rheinischer Bohnapfel
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Roter Boskoop
Kaiser Wilhelm
Prinz Albrecht
Speierling

Pflaumen

Wangenheims Frühzwetsche
Schönberger Zwetsche
Hauszwetsche

Birnen

Pastorenbirne
Gräfin von Paris
Köstliche von Cherneu
Gellerts Butterbirne
Nordhäuser Winterforelle
Gute Graue
Oberösterreichische Weinbirne
Stuttgarter Geißhirtle
Philippsbirne
Williams Christbirne